

【フラット35】

技術基準のご案内

※ 【フラット35】S、【フラット35】維持保全型の技術基準についても記載しています。



住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構

2025年12月版

目次

第1編	【フラット35】技術基準の概要	4
第2編	【フラット35】S（金利Bプラン）技術基準の概要	19
第1章	省エネルギー性に関する基準	20
第1節	一次エネルギー消費量等級6以上	20
第2節	断熱等性能等級5以上	21
第2章	耐震性に関する基準〔耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2〕	22
第3章	バリアフリー性に関する基準〔高齢者等配慮対策等級3〕	23
第4章	耐久性・可変性に関する基準〔劣化対策等級3、維持管理対策等級2等〕	29
第3編	【フラット35】S（金利Aプラン）技術基準の概要	36
第1章	省エネルギー性に関する基準	37
第1節	断熱等性能等級5以上 かつ 一次エネルギー消費量等級6以上	37
第2節	認定低炭素住宅	38
第3節	性能向上計画認定住宅（建築物省エネ法）	39
第2章	耐震性に関する基準	40
第1節	耐震住宅〔耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3〕	40
第2節	免震住宅	41
第3章	バリアフリー性に関する基準	42
第4章	耐久性・可変性に関する基準〔長期優良住宅〕	50
第4編	【フラット35】S（ZEH）技術基準の概要	51
第5編	【フラット35】維持保全型 技術基準の概要	53
第6編	省令準耐火構造の住宅の基準	54
第1章	木造軸組工法を用いた住宅の省令準耐火構造の基準	55
第2章	枠組壁工法を用いた住宅の省令準耐火構造の基準	57
第7編	物件検査の手続	62
第1章	物件検査の手続の流れ	62
第2章	物件検査の申請先および検査手数料について	66

本パンフレットは、新築住宅の【フラット35】、【フラット35】Sおよび【フラット35】維持保全型の技術基準の概要を掲載しています。
【フラット35】、【フラット35】Sおよび【フラット35】維持保全型をご利用いただくためには、建設・購入される新築住宅について技術基準に適合していることを示す「適合証明書」を取得していただく必要があります。

【フラット35】の情報満載 フラット35サイト

フラット35サイトでは、【フラット35】に関する詳しい情報を掲載しています。

フラット35サイト <https://www.flat35.com/>

本パンフレットに掲載している技術基準について

本パンフレットには、新築住宅の【フラット35】、【フラット35】Sおよび【フラット35】維持保全型の技術基準の概要について掲載しています。技術基準の詳細については、フラット35サイトをご覧ください。

住宅の技術基準の概要 <https://www.flat35.com/business/standard/index.html>

また、中古住宅の技術基準につきましては、別冊のパンフレット「【フラット35】中古住宅 技術基準・物件検査手続のご案内」をご覧ください。

「住宅工事仕様書」の販売について

住宅金融支援機構では、【フラット35】の技術基準に対応した「住宅工事仕様書」を作成しています。

【フラット35】の物件検査の申請書類としてもご利用いただけます。販売窓口等についてはフラット35サイトをご覧ください。

「住宅工事仕様書」の販売窓口について <https://www.flat35.com/business/shiyou01.html>

令和7年4月1日以後に着工する住宅において、【フラット35】の断熱構造等の基準は廃止します。

令和7年4月1日以後に着工する全ての新築住宅に省エネ基準への適合が義務付けられることから、
【フラット35】の断熱構造等の基準は廃止します。

	(現行)令和7年3月31日までに着工した住宅	(改正)令和7年4月1日以後に着工した住宅
【フラット35】	①「断熱等性能等級4以上 かつ 一次エネルギー消費量等級4以上」 または ②「建築物エネルギー消費性能基準」※1	廃止 ※2

※1 結露防止措置の基準に適合する必要があります。

※2 令和7年3月31日までに設計検査を申請した住宅は着工日に関わらず断熱構造等の基準に適合していただく必要があります。

**下表①から③までのいずれかの区域内で新築住宅を建設または購入する場合は、
【フラット35】の金利引下げ制度※1をご利用いただけません。**

金利引下げ制度を ご利用いただけない区域	(改正前)令和6年9月までの 設計検査申請分	(改正後)令和6年 10 月以後※2の 設計検査申請分
① 土砂災害特別警戒区域	金利引下げ制度が 利用できません	金利引下げ制度が 利用できません
② 災害危険区域内の 急傾斜地崩壊危険区域	金利引下げ制度が 利用できます	
③ 災害危険区域内の 地すべり防止区域		

※1 【フラット35】S、【フラット35】維持保全型および【フラット35】子育てプラスを指します。

(【フラット35】子育てプラスは令和6年10月以後の設計検査申請分から追加)

※2 設計検査を省略することのできる設計住宅性能評価の申請または長期優良住宅に係る長期使用構造等である旨の確認の申請についても令和6年10月以後の申請分から適用となります。

注1) 上表区域内の他、都市再生特別措置法第88条第5項に規定する公表の措置を受けている場合、
【フラット35】の金利引下げ制度をご利用いただけません。

注2) 上表区域内の場合や上記公表の措置を受けている場合でも、金利引下げ制度を利用しない
【フラット35】はご利用いただけます。



【フラット35】は第三者に賃貸する目的の物件などの投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。
機構では、申込ご本人またはご親族の方が実際にお住まいになっていることを定期的に確認しています。

■【フラット35】技術基準の概要

基準項目		一戸建て住宅等（※１）	共同住宅	ページ
接 道		原則として一般の道に２ｍ以上接すること		4
住宅の床面積（※２）		70㎡以上	30 ㎡以上	
併用住宅の床面積		併用住宅の住宅部分の床面積は全体の２分の１以上		
住宅の規格		原則として、２以上の居住室（家具等で仕切れる場合でも可）、 キッチン、トイレ、浴室の設置		
戸建型式等		木造の住宅（※３）は一戸建てまたは連続建てのみ		
配管設備の点検		点検口等の設置	共用配管を構造耐力上主要な壁の内部に 設置しないこと	4
区 画		住宅相互間等を１時間準耐火構造等の界床・界壁で区画		
		住宅と住宅以外の部分の間を壁・建具等で区画（併用住宅に限る）		
床の遮音構造		—	界床の厚さ15cm以上（RC造の場合）	
維持管理	管理規約	—	管理規約が定められていること	
基準	長期修繕計画	—	計画期間20年以上であること	
住宅の構造		耐火構造、準耐火構造（省令準耐火構造を含む）または 耐久性基準（※４）に適合		6
断熱構造等 （令和７年３月３１日以前に 着工または設計検査の申請を する住宅のみ）		次の①または②のいずれかに適合するもの ① 断熱等性能等級４以上 かつ 一次エネルギー消費量等級４以上の住宅（※５） ② 建築物エネルギー消費性能基準を満たす住宅（※６）		11

※1 一戸建て住宅等とは、一戸建て住宅、連続建て住宅および重ね建て住宅をいいます。

※2 住宅の床面積には、車庫、共用部分（共同住宅の場合）および非住宅部分（店舗、事務所等）の面積を除きます。

※3 木造の住宅とは、耐火構造の住宅および準耐火構造の住宅以外の住宅をいいます。

※4 耐久性基準とは、基礎の高さ、床下換気孔等に関する基準です。

※5 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく住宅性能表示制度の性能等級と同じです。

住宅性能評価書を取得しなくても所定の物件検査に合格すれば、【フラット35】をご利用いただけます。

※6 一定の結露防止措置の基準に適合する必要があります。

■【フラット35】S（金利Bプラン）技術基準の概要

【フラット35】S（金利Bプラン）をご利用いただくためには、【フラット35】の技術基準に加えて、次表の①から⑤までのいずれか1つ以上の基準に適合することが必要です。

	基準	ページ
省エネルギー性	① 一次エネルギー消費量等級6以上の住宅 ② 断熱等性能等級5以上の住宅	20
耐 震 性	③ 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上の住宅	22
バリアフリー性	④ 高齢者等配慮対策等級3以上の住宅	23
耐久性・可変性	⑤ 劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅 （共同建て、連続建てまたは重ね建ての住宅については、一定の更新対策（※）が必要）	29

注）①から⑤までの技術基準は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく住宅性能表示制度の性能等級と同じです。住宅性能評価書を取得しなくても所定の物件検査に合格すれば、【フラット35】S（金利Bプラン）をご利用いただけます。

※ 一定の更新対策とは、躯体天井高の確保（2.5m以上）および間取り変更の障害となる壁または柱がないことをいいます。

■【フラット35】S（金利Aプラン）技術基準の概要

【フラット35】S（金利Aプラン）をご利用いただくためには、【フラット35】の技術基準に加えて、次表の①から⑤までのいずれか1つ以上の基準に適合することが必要です。

	基準	ページ
省エネルギー性	① 断熱等性能等級5以上の住宅、かつ、一次エネルギー消費量等級6以上の住宅(※1)(※2)	37
耐震性	② 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3の住宅 ③ 免震住宅(※3)	40
バリアフリー性	④ 高齢者等配慮対策等級4以上の住宅(共同住宅の専用部分は等級3でも可)	42
耐久性・可変性	⑤ 長期優良住宅(※4)	50

注) ①から④までの技術基準は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく住宅性能表示制度の性能等級等と同じです。住宅性能評価書を取得しなくても所定の物件検査に合格すれば、【フラット35】S（金利Aプラン）をご利用いただけます。

※1 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）の規定により低炭素建築物新築等計画が認定された住宅または、同法の規定により集約都市開発事業計画が認定された住宅も該当します（令和4年10月1日に改正される前の建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準（平成24年経済産業省・国土交通省・環境省告示第119号）に基づき認定された住宅を含みます）。

※2 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）（通称 建築物省エネ法）の規定により建築物エネルギー消費性能向上計画が認定された住宅も該当します（令和4年10月1日に改正される前の建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成28年経済産業省・国土交通省令第1号）に基づき認定された住宅を含みます）。

※3 住宅性能表示制度の評価方法基準第5の1-3に適合しているものを対象とします。

※4 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）の規定により長期優良住宅建築等計画または長期優良住宅維持保全計画が認定された住宅です（令和4年10月1日に改正される前の長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準（平成21年国土交通省告示第209号）に基づき認定された住宅を含みます）。

■【フラット35】S（ZEH）の概要

【フラット35】S（ZEH）をご利用いただくためには、【フラット35】の技術基準に加えて、建て方に応じ、次表の①から⑦までのいずれかの区分に適合することが必要です。

建て方	区分	ページ
一戸建ての場合	① 『ZEH』 ② Nearly ZEH（寒冷地・低日射地域・多雪地域のいずれかに該当する場合のみ） ③ ZEH Oriented（都市部狭小地または多雪地域のいずれかに該当する場合のみ）	51
一戸建て以外の場合 （共同建て、連続建てまたは重ね建て）	④ 『ZEH-M』 ⑤ Nearly ZEH-M ⑥ ZEH-M Ready（住宅用途の階層数が4層以上の場合のみ） ⑦ ZEH-M Oriented（住宅用途の階層数が6層以上の場合のみ）	52

注) ①から⑦までの区分は、いずれも所定の断熱等性能および一次エネルギー消費量に関する基準に適合する必要があります。

■【フラット35】維持保全型 技術基準の概要

【フラット35】維持保全型をご利用いただくためには、【フラット35】の技術基準に加えて、次表の①または②のいずれか1つ以上の基準に適合することが必要です。

基準	ページ
① 長期優良住宅(※1)	53
② 予備認定マンション(共同住宅に限る)(※2)	53

※1 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）の規定により長期優良住宅建築等計画または長期優良住宅維持保全計画が認定された住宅です（令和4年10月1日に改正される前の長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準（平成21年国土交通省告示第209号）に基づき認定された住宅を含みます）。

※2 マンションの管理計画について適正な計画が用意されている等、所定の基準に適合することを第三者機関（（公財）マンション管理センター）によって確認されたマンションをいいます。



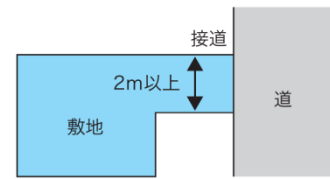
以下のいずれかに該当する場合は、【フラット35】S、【フラット35】維持保全型および【フラット35】子育てプラスを利用できません。

- ・住宅の全部または一部が土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）、災害危険区域内の急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域内に含まれる場合
- ・都市再生特別措置法第88条第1項に基づく届出を行った場合において、第5項に基づく市町村長による公表の措置を受けているとき

第1編 【フラット35】技術基準の概要

1 接道

住宅の敷地は、原則として一般の交通の用に供する道に2m以上接することとします。

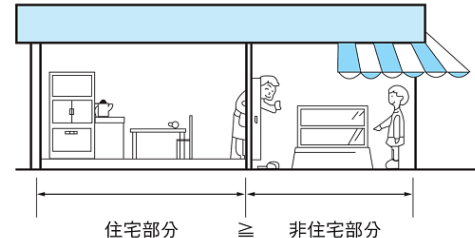


2 住宅の規模

(1) 住宅の床面積は、以下のとおりとします。

一戸建て、連続建て、重ね建て住宅	70m ² 以上
共同住宅	30m ² 以上

- 注1) 店舗付き住宅などの併用住宅の場合の住宅の床面積は、住宅部分の床面積をいいます。
 注2) 住宅の床面積は、車庫、共用部分（共同住宅の場合）を除きます。



(2) 併用住宅の場合は、住宅部分の床面積が非住宅部分（店舗・事務所等）の床面積以上とします。

3 住宅の規格

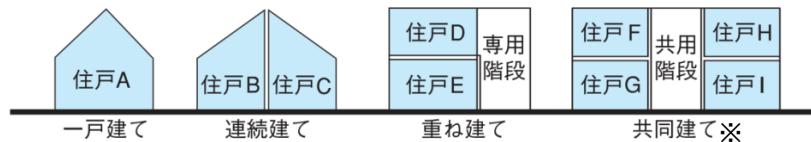
住宅は、原則として、2以上の居住室（家具等で仕切れる場合も可）、キッチン、トイレ、浴室（浴槽を設置したもの）があり、独立した生活を営むことができるものとします。

4 戸建型式等

(1) 木造の住宅^{注1)}は、一戸建てまたは連続建てとします。^{注2)}

注1) 耐火構造の住宅および準耐火構造（省令準耐火構造を含む。）の住宅以外の住宅

注2) 重ね建てまたは共同建ての場合には、準耐火構造（省令準耐火構造含む。）または耐火構造とする必要があります。



※ 2戸以上の住宅が廊下、階段、広間等を共用する建て方

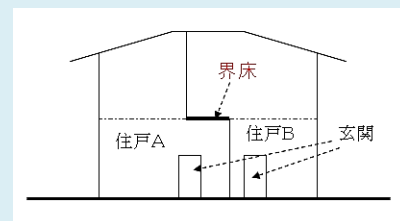
(2) 耐火構造の住宅内の専用階段は、耐火構造以外の構造とすることができます。

よくある質問

<住宅の構造>

Q 右図のような建物は、「連続建て」と判断し、木造の住宅（耐火構造の住宅および準耐火構造の住宅以外）としてもよいのでしょうか？

A 一部でも界床があれば建物全体として「重ね建て」の扱いとなり、耐火構造の住宅または準耐火構造の住宅とする必要があります。



5 配管設備の点検

(1) 一戸建て住宅等（共同住宅以外）の場合、給排水その他の配管設備（ガス管および配電管を除く。）でキッチンに設置されるものが仕上げ材等により隠されている場合は、点検または清掃に必要な開口を当該仕上げ材等に設けるものとします。

(2) 共同住宅の場合、給排水その他の配管設備（配電管を除く。）で各戸が共有するものは、構造耐力上主要な部分である壁の内部に設けないものとします。

6 区画

(1) 次のアおよびイの部分は、原則として耐火構造または1時間準耐火構造の壁または床で区画します。

ア 住宅と住宅の間

イ 住宅と住宅以外の部分（共用部分、非住宅部分等）の間

(2) 住宅と共用部分※との間の開口部は、防火戸とします。

※ 共用部分とは、共用で使用する廊下、階段等をいいます。

(3) 併用住宅の場合、住宅部分と非住宅部分の間を壁、建具等により区画します。

7 床の遮音構造（共同住宅の場合のみ適用）

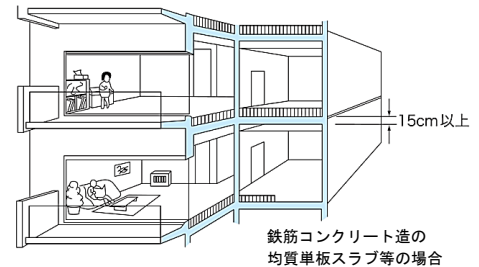
住戸の居住室の上にある床は、次の(1)から(3)までのいずれかまたはこれらと同等以上の遮音上有効な構造とします。

(1) 鉄筋コンクリート造の均質単板スラブ等で厚さ15cm以上とします。

(2) 鉄筋コンクリート造のボイドスラブにあっては、等価厚さが21cm以上であることとします。

(3) 鉄筋コンクリート造の均質単板スラブおよびボイドスラブ以外の床構造にあっては、評価方法基準※8-1の(3)の口の①のd（相当スラブ厚さが11cm以上）に適合することとします。

※ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）をいいます。



8 維持管理に関する基準（共同住宅の場合のみ適用）

(1) 管理規約

管理規約が定められていること。

(2) 長期修繕計画

長期修繕計画の対象とする期間が20年以上であること。

9 住宅の耐久性

(1) 外壁に接する土台を木造とする住宅

次のアおよびイに適合するものとします。ただし、外壁に基礎と接する直交集成板※（CLT）を用いる場合は、フラット35サイトの住宅技術基準実施細則をご確認ください。

※直交集成板とは、JASに規定する直交集成板をいいます。

(<https://www.flat35.com/business/standard/new/index.html>)

ア 土台の防腐・防蟻措置は、次の①または②のいずれかとします。

① ひのき、ひば、べいひ、べいすぎ、けやき、くり、べいひば、台湾ひのき、ウェスタンレッドシーダー、こうやまき、さわら、ねずこ、いちい、かや、インセンスシーダー若しくはセンペルセコイヤによる製材またはこれらの樹種を使用した集成材等（※1）を用います。

② 構造用製材規格等（※2）に規定する保存処理の性能区分のうちK3相当以上の防腐・防蟻処理（※3）材（北海道・青森県はK2相当以上の防腐処理（※4）材）を用います。

イ 土台に接する外壁の下端には水切りを設けます。

※1 集成材等：JASに規定する化粧ばり構造用集成柱、構造用集成材、構造用単板積層材（LVL）、枠組壁工法構造用たて継ぎ材または直交集成板（CLT）

※2 構造用製材規格等：製材のJAS、枠組壁工法構造用製材および枠組壁工法構造用たて継ぎ材のJAS

※3 K3相当以上の防腐・防蟻処理：構造用製材規格等（※2）に規定する保存処理の性能区分のうちK3以上の防腐処理および防蟻処理（JIS K 1570に規定する木材保存剤またはこれと同等の薬剤を用いたK3以上の薬剤の浸潤度および吸収量を確保する工場処理その他これと同等の性能を有する処理を含む。）

※4 K2相当以上の防腐処理：構造用製材規格等（※2）に規定する保存処理の性能区分のうちK2以上の防腐処理（JIS K 1570に規定する木材保存剤またはこれと同等の薬剤を用いたK2以上の薬剤の浸潤度および吸収量を確保する工場処理その他これと同等の性能を有する処理を含む。）

(2) 換気設備の設置

住宅の炊事室、浴室および便所には、次のアまたはイのいずれかの設備を設けます。

- ア 機械換気設備
- イ 換気のできる窓

(3) 住宅の構造

住宅は次のアからウまでのいずれかに該当するものとします。

- ア 特定主要構造部を耐火構造とした住宅であること。
- イ 準耐火構造（省令準耐火構造を含む。以下同じ。）の住宅であること。
- ウ 次の耐久性基準に適合する住宅であること。

- 注1) 耐久性基準は、工法別（木造軸組工法、桢組壁工法、丸太組構法、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等）に定めています。
- 注2) 混構造の場合（部分的に耐火構造若しくは準耐火構造とならない場合）は、建築物全体について、または耐火構造若しくは準耐火構造とならない部分について、工法ごとの耐久性基準に適合させることが必要となります。

よくある質問 ＜耐久性基準＞

Q 耐火構造の住宅または準耐火構造の住宅とした場合でも、P6～P10の耐久性基準（基礎高40cm以上など）に適合させる必要がありますか？

A 耐火構造の住宅または準耐火構造の住宅としたときは、P6～P10の耐久性基準に適合させる必要はありません。ただし、【フラット35】S（金利A・Bプラン）「耐久性・可変性」を利用する場合を除きます。なお、外壁に接する土台を木造とする住宅の場合は、耐火構造の住宅または準耐火構造の住宅の場合であっても、土台の防蟻・防蟻措置と水切り金物および換気設備の設置（P5「9 住宅の耐久性（1）・（2）」）が必要です。

◆ 耐久性基準 《耐火構造・準耐火構造以外の場合に適用》

1 木造軸組工法、桢組壁工法および丸太組構法

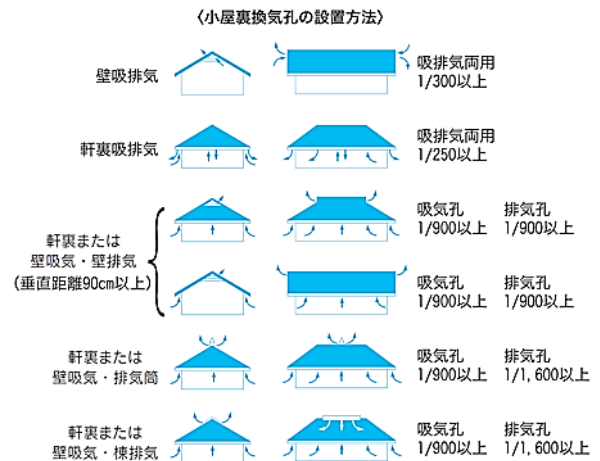
(1) 基礎

地面から基礎上端までまたは地面から土台下端までの高さは40cm以上とします。

(2) 小屋裏換気措置

独立した小屋裏ごとに、換気上有効な位置に2ヵ所以上換気孔を設け、天井面積に対する有効換気面積を右の図のいずれかに適合するようにします。

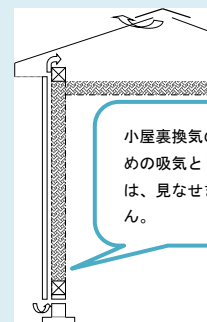
ただし、天井面ではなく、屋根面に断熱材を施工する場合は、小屋裏換気孔を設置しないこととします。



よくある質問＜小屋裏換気＞

Q 外壁通気層を通った空気を小屋裏へ抜く場合、小屋裏換気のための吸気としてみなしてよいのか？

A 右図のような計画の場合、外壁通気層を通じて小屋裏へ入る空気は、小屋裏換気のための吸気とはみなせません。よって、外壁通気層からの吸気量は考慮せずに、所定の有効換気面積を確保できる小屋裏換気孔（吸排気孔）の設置が必要になります。

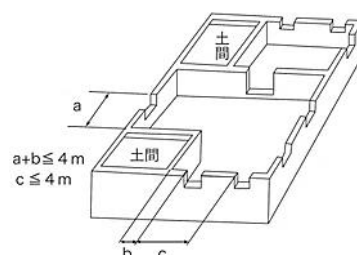


◆ 耐久性基準 《耐火構造・準耐火構造以外の場合に適用》

(3) 床下換気・防湿措置

ア 床下空間が生じる場合の床下換気措置は、次の①または②のいずれかとします。

- ① 外周部の基礎には、有効換気面積 300cm^2 以上の床下換気孔を間隔 4m 以内ごとに設けます。
- ② ねこ土台を使用する場合は、外周部の土台の全周にわたって、 1m 当たり有効面積 75cm^2 以上の換気孔を設けます。

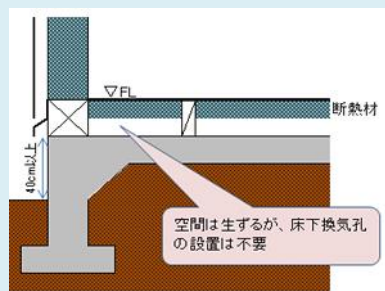


よくある質問 <床下換気>

Q 土間床の上に根太を敷き、床仕上げを行う場合、床仕上げ材と土間床上端部との間に数 cm 程度のすき間が生じます。このような部分であっても床下換気孔は必要ですか？

A 床下換気孔は必要ありません。質問の例のように、いわゆる「床組」に含まれる空気層は、あくまで床組の一部であり、床下換気が必要な箇所とは扱いません。

ただし、右図のような床組においては、土間床コンクリートの十分な養生期間を確保していないと、コンクリートの乾燥による水蒸気が床組内部に滞留するようなこともあるので注意が必要です。



イ 床下には次の①または②のいずれかの防湿措置を講じます。

- ① 厚さ 60mm 以上のコンクリートを打設します。
- ② 厚さ 0.1mm 以上の防湿フィルムを敷きつめます。

ウ 基礎断熱工法※とする場合は、アおよびイによらず、次の①から③までのすべてに定める措置を講じ、床下換気孔を設置しないこととします。

※ 基礎断熱工法：床に断熱材を施工せず、基礎の外側、内側または両側に地面に垂直に断熱材を施工し、床下換気孔を設置しない工法

- ① 基礎に施工する断熱材の熱抵抗値は、地域の区分に応じ、次の数値以上とします。

地域の区分	必要な熱抵抗 ($\text{m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$)
1・2	1.2
3・4・5・6・7	0.6
8	

注) 地域の区分の一覧表は、別表1のとおりです (P14 参照)。

よくある質問 <基礎断熱工法>

Q 基礎断熱工法とする場合、上記ウの①の基準を満たせば良いか？

A 令和7年4月から全ての新築住宅に義務化となる省エネ基準にも適合していただく必要があります。

- ② 床下には次の a または b のいずれかの防湿措置を講じます。

a 床下全面に厚さ 0.1mm 以上の防湿フィルムを敷きつめます。なお、防湿フィルムの重ね幅は 300mm 以上とし、防湿フィルムの全面をコンクリート、乾燥した砂等で押さえ、押さえの厚さは 50mm 以上とします。

b 床下全面に厚さ 100mm 以上のコンクリートを打設します。

◆ 耐久性基準 《耐火構造・準耐火構造以外の場合に適用》

- ③ 基礎の内周部の地盤について、次のaまたはbのいずれかの防蟻措置を講じます。ただし、北海道、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県、福島県、新潟県、富山県、石川県または福井県においては、地盤の防蟻措置を省略することができます。

- a 鉄筋コンクリート造のべた基礎で覆います。
b 基礎の内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリート（基礎と鉄筋により一体となったものに限る。）で覆います。

(4) 防腐・防蟻措置

ア 次の①の箇所について、次の②の防腐・防蟻（北海道・青森県は防腐）措置を講じます。

① 施工箇所

外壁の軸組、枠組、その他これに類する部分（木質の下地材を含み、室内側に露出した部分を含まない。以下「軸組等」という。）

- ② 地面からの高さ1m以内の部分の防腐・防蟻措置（次のaからeまでのいずれか（木質系下地の措置はaからdまでのいずれかに限ります。））

- a 製材の JAS 等に規定する心材の耐久性区分 D₁の樹種による製材または集成材等※（ひのき、ひば、べいひ、けやき、台湾ひのき、すぎ、からまつ、べいすぎ、くり、ダフリカからまつ、べいひば、こうやまき、さわら、ねずこ、いちい、かや、くぬぎ、みずなら、べいまつ（ダグラスファー）、ウェスタンレッドシーダー、アピトン、ウェスタンラーチ、カプル、ケンパス、セランガンバツ、タマラック、パシフィックコーストイエローシーダー、サイプレスパイン、ボンゴシ、イペ、ジャラ、インセンスシーダーまたはセンペルセコイヤ）を用います。

- b 外壁の軸組等（外壁の下地材を除く。）に(7)、外壁の木質系下地材に(7)または(イ)を用います。

(7) 防腐・防蟻に有効な薬剤を塗布、加圧注入、浸漬若しくは吹き付け、または防腐・防蟻に有効な接着剤を混入した製材または集成材等※

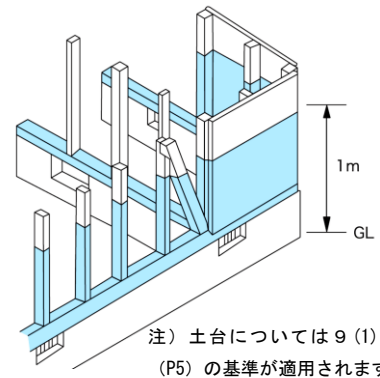
(イ) 防腐・防蟻に有効な薬剤を塗布、加圧注入、浸漬若しくは吹き付け、または防腐・防蟻に有効な接着剤を混入した構造用合板、構造用パネル、パーティクルボード（Pタイプ）またはミディアムデンシティファイバーボード（Pタイプ）

- c 柱を直接外気に接する構造（真壁造）とし、軒の出を90cm以上とします。

- d 柱に接続する外壁に通気層を設ける構造とします。

- e 小径が12cm以上の製材または集成材等※を用います。

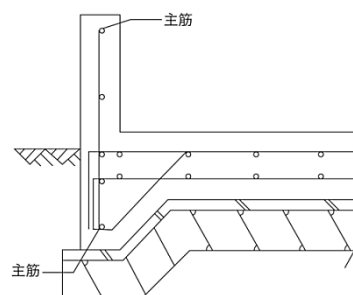
※ 集成材等：JASに規定する化粧ばり構造用集成柱、構造用集成材、構造用単板積層材（LVL）、枠組壁工法構造用たて継ぎ材または直交集成板



- イ 基礎の内周部の地盤について、次の①から③までのいずれかの防蟻措置を講じます。ただし、北海道、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県、福島県、新潟県、富山県、石川県または福井県においては、地盤の防蟻措置を省略することができます。

- ① 鉄筋コンクリート造のべた基礎で覆います。
② 基礎の内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリート（布基礎と鉄筋により一体となったものに限る。）で覆います。
③ 薬剤により基礎内周部およびつか石の周囲の土壌処理を行います。

べた基礎の例



◆ 耐久性基準 《耐火構造・準耐火構造以外の場合に適用》

(5) 浴室等の防水措置

ア 浴室の壁の軸組等（木質の下地材・室内側に露出した部分を含む。）、床組（地上2階以上の階にある場合は、下地材を含む。）および天井は、次の①から③までのいずれかの防水措置を行います。ただし、1階の浴室まわりをコンクリートブロック造の腰壁またはコンクリート造の腰高布基礎とした部分は除きます。

- ① 浴室ユニットとします。
- ② 浴室の壁の軸組等、床組および天井に対して、防水上有効な仕上げを行います。
- ③ 浴室の壁の軸組等、床組および天井に対して、(4)アの②による防腐・防蟻措置を行います。

イ 脱衣室の壁の軸組等（木質の下地材・室内側に露出した部分を含む。）および床組（地上2階以上の階にある場合は、下地材を含む。）は、次の①または②のいずれかの防水措置を行います。

- ① 防水紙、ビニル壁紙、シーリングせっこうボード、ビニル床シートまたは耐水合板（普通合板1類、構造用合板特類または1類）を用います。
- ② 脱衣室の壁の軸組等および床組に対して、(4)アの②による防腐・防蟻措置を行います。

2 鉄骨造

(1) 防錆措置等

構造耐力上主要な部分には、塗装またはめっきによる一定の防錆措置（別表2、別表3（P18参照））を講じます。

(2) 小屋裏換気措置

(3) 床下換気・防湿措置

「1 木造軸組工法、枠組壁工法および丸太組構法」（P6～7参照）の基準（(3)ウ③を除く。）と同じです。

3 鉄筋コンクリート造および鉄骨鉄筋コンクリート造

(1) セメントの種類

鉄筋コンクリート造等の部分に使用するセメントは、JISに規定するポルトランドセメント、フライアッシュセメントまたは高炉セメントとします。

(2) かぶり厚さ・水セメント比

コンクリートの鉄筋に対するかぶり厚さは、水セメント比に応じて次表のとおり^{注)}とします。ただし、フライアッシュセメントを使用する場合は混合物を除いた部分を、高炉セメントを使用する場合は混合物の10分の3を除いた部分を質量として用います。

注) 中庸熱ポルトランドセメントまたは低熱ポルトランドセメントを使用する場合はアのみ

ア 水セメント比が55%以下（軽量コンクリートは50%以下）の場合

イ 水セメント比が60%以下（軽量コンクリートは55%以下）の場合

部位			最小かぶり厚さ	
			ア	イ
直接土に接しない部分	耐力壁以外の壁 または 床	屋内	2cm	3cm
		屋外	3cm	4cm
	耐力壁、柱、はり または 壁ばり	屋内	3cm	4cm
		屋外	4cm	5cm
直接土に接する部分	壁、柱、床、はり、基礎ばり または 基礎の立上がり部分		4cm	5cm
	基礎（基礎の立上がり部分、捨てコンクリート部分を除く。）		6cm	7cm

注) 外壁の屋外に面する部位にタイル張、モルタル塗、外断熱工法による仕上げ等の処理が施されている場合は、屋外側の部分に限り、上表に掲げる最小かぶり厚さを1cm減らすことができます。

◆ 耐久性基準 《耐火構造・準耐火構造以外の場合に適用》**(3) コンクリートの品質**

コンクリートの品質について、原則として、次のアからウまでのすべてに適合するものとします。

ア スランプ

コンクリート強度 $33\text{N}/\text{mm}^2$ 未満の場合：18cm以下

コンクリート強度 $33\text{N}/\text{mm}^2$ 以上の場合：21cm以下

イ 単位水量：185kg/m³以下**ウ 空気量（日最低気温の平滑平年値の年間極値が 0°C 未満の地域のみ）：4～6%**

注）平成12年建設省告示第1347号に規定する高強度プレストレストコンクリートぐいの部分および遠心力鉄筋コンクリートぐいの部分にあっては、(1)から(3)までの基準によらないことができます。

※ 詳細はフラット35サイト（<https://www.flat35.com/business/standard/new/index.html>）をご覧ください。

10 断熱構造等（令和7年3月31日以前に着工または設計検査の申請をする住宅のみ）

断熱構造等の基準は、「断熱等性能等級4以上かつ一次エネルギー消費量等級4以上」または「建築物エネルギー消費性能基準※¹および結露の発生を防止する対策に関する基準」に適合することが必要です。

なお、ここでは断熱等性能等級4および一次エネルギー消費量等級4の各性能基準を記載していますが、このほかに仕様基準※²に適合させる方法があります。

※1 「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）（通称 建築物省エネ法）」第2条第1項第3号に定める基準

※2 仕様基準に適合させる場合は、「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成28年国土交通省告示第266号）」に定められた仕様および結露の発生を防止する対策に関する基準に適合する必要があります。詳細は、「【フラット35】対応 省エネルギー性技術基準」をご覧ください。

「【フラット35】対応 省エネルギー性技術基準」
<https://www.flat35.com/business/standard/energy/index.html>

(1) 断熱等性能等級4以上 かつ 一次エネルギー消費量等級4以上**ア 断熱等性能等級4****① 外皮平均熱貫流率による基準および冷房期の平均日射熱取得率**

地域の区分に応じ、次の表に掲げる基準値以下であることとします。

地域の区分	1	2	3	4	5	6	7	8
外皮平均熱貫流率 (単位: W/(m ² ・K))	0.46		0.56	0.75	0.87			—
冷房期の平均日射熱取得率	—				3.0	2.8	2.7	6.7

② 結露の発生を防止する対策

a 次の(a)または(b)のいずれかに該当する断熱材（以下「繊維系断熱材等」という。）を使用する場合は、外気等に接する部分に防湿層※を設けます。

(a) グラスウール、ロックウール、セルローズファイバー等の繊維系断熱材

(b) 吹付け硬質ウレタンフォームのうち、JIS A 9526（建築物断熱用吹付け硬質ウレタンフォーム）A種3に該当するもの

※ 防湿層とは、断熱層（断熱材で構成される層をいう。以下同じ。）の室内側に設けられ、防湿性が高い材料で構成される層であって、断熱層への漏気や水蒸気の侵入を防止するものをいいます。

b 次の(a)から(d)までのいずれかにあてはまる場合は、aにかかわらず、防湿層の設置を省略することができます。

(a) コンクリート躯体または土塗り壁の外側に断熱層がある場合

(b) 床断熱において、断熱材下側が床下に露出する場合または湿気の排出を妨げない構成となっている場合

(c) 地域の区分が8地域の場合

(d) 断熱層が単一の材料で均質に施工される場合で、透湿抵抗比（次式の値（T））が地域の区分に応じて、次表の値以上となる場合

地域の区分	T	
	外壁	屋根または天井
1・2・3	5 以上	6 以上
4	3 以上	4 以上
5・6・7	2 以上	3 以上

$$T = \frac{\left(\begin{array}{l} \text{断熱層の外気側表面より室内側に施工} \\ \text{される材料の透湿抵抗の合計値} \end{array} \right)}{\left(\begin{array}{l} \text{断熱層の外気側表面より外気側に施工} \\ \text{される材料の透湿抵抗の合計値} \end{array} \right)}$$

c 屋根または外壁を断熱構造とする場合にあっては、断熱層の外気側へ通気層を設けます。

ただし、次の(a)から(e)までのいずれかに該当する場合は、通気層の設置を省略できます。

(a) 当該部位が鉄筋コンクリート造等であるなど躯体の耐久性能を損なうおそれのない場合

(b) 防湿層にJIS A 6930（住宅用プラスチック系防湿フィルム）を用いる場合（地域の区分が3～7地域に限る。）

(c) 防湿層が0.082m²sPa/ng以上の透湿抵抗を有する場合（地域の区分が3～7地域に限る。）

(d) 断熱層の外気側に軽量気泡コンクリート（JIS A 5416（軽量気泡コンクリートパネル（ALCパネル））またはこれと同等以上の断熱性および吸湿性を有する材料を用いる場合で、防湿層が $0.019 \text{ m}^2\text{sPa/ng}$ 以上の透湿抵抗を有する場合（地域の区分が3～7地域に限る。）

(e) bの(c)または(d)に該当する場合

d 断熱層の屋外側に通気層を設け、かつ、断熱材として繊維系断熱材等を使用する場合には、断熱材と通気層の間に、防風層を設けます。

e 鉄筋コンクリート造等の住宅の床、間仕切壁等が断熱層を貫通する部分※においては、所定の断熱補強を行います。

※ 乾式構造による界壁、間仕切壁等の部分並びに玄関床部分を除く。

f 鉄筋コンクリート造等の住宅を内断熱工法により施工する場合は、断熱材をコンクリート躯体に全面密着させるなど、室内空気が断熱材とコンクリート躯体の間に入らないようにします。

イ 一次エネルギー消費量等級4

① 一次エネルギー消費量等級4の基準（概要）

設計一次エネルギー消費量が基準一次エネルギー消費量の値を上回らないこととします。

$$\boxed{\text{基準一次エネルギー消費量}} \geq \boxed{\text{設計一次エネルギー消費量}}$$

（参考：住宅の一次エネルギー消費量基準における算定のフロー）



※1 家電および調理のエネルギー消費量。建築設備に含まれないことから、省エネルギー手法は考慮せず、床面積に応じた同一の標準値を設計一次エネルギー消費量および基準一次エネルギー消費量の両方に使用する。

※2 太陽光発電設備およびコージェネレーション設備により発電されたエネルギー量が該当する。

② 一次エネルギー消費量の算定用Webプログラム

①の計算に際しては、一次エネルギー消費量算定用Webプログラムを利用することができます。

Webプログラムは、インターネット上で、設備機器の種類や性能を入力することで、自動的に一次エネルギー消費量を算定することができるプログラムです。

エネルギー消費性能計算プログラム（住宅版）（国立研究開発法人建築研究所）

<https://house.lowenergy.jp/>

(2)建築物エネルギー消費性能基準および結露の発生を防止する対策

ア 建築物エネルギー消費性能基準

次の①および②を満たすものとします。

- ① 外皮平均熱貫流率による基準および冷房期の平均日射熱取得率
 - (1) アの① (P11参照)と同じです。
- ② 一次エネルギー消費量
 - (1) イの① (P12参照)と同じです。

イ 結露の発生を防止する対策

- ① 次の a または b のいずれかに該当する断熱材を使用する場合は、外気等に接する部分に防湿層※を設けます。
 - a グラスウール、ロックウール、セルローズファイバー等の繊維系断熱材
 - b 吹付け硬質ウレタンフォームのうち、JIS A 9526（建築物断熱用吹付け硬質ウレタンフォーム）A 種 3 に該当するもの
- ※ 防湿層とは、断熱層（断熱材で構成される層をいう。以下同じ。）の室内側に設けられ、防湿性が高い材料で構成される層であって、断熱層への漏気や水蒸気の侵入を防止するものをいいます。
- ② 次の a から d までのいずれかにあてはまる場合は、①にかかわらず、防湿層の設置を省略することができます。
 - a コンクリート躯体または土塗り壁の外側に断熱層がある場合
 - b 床断熱において、断熱材下側が床下に露出する場合または湿気の排出を妨げない構成となっている場合
 - c 地域の区分が 8 地域の場合
 - d 断熱層が単一の材料で均質に施工される場合で、透湿抵抗比（次式の値（T））が地域の区分に応じて、次表の値以上となる場合

$$T = \frac{\left(\begin{array}{c} \text{断熱層の外気側表面より室内側に施工} \\ \text{される材料の透湿抵抗の合計値} \end{array} \right)}{\left(\begin{array}{c} \text{断熱層の外気側表面より外気側に施工} \\ \text{される材料の透湿抵抗の合計値} \end{array} \right)}$$

地域の区分	T	
	外壁	屋根または天井
1・2・3	4 以上	5 以上
4	2 以上	3 以上
5・6・7	2 以上	2 以上

別表1 地域の区分

地域の区分	都道府県名	市町村
1	北海道	夕張市、士別市、名寄市、伊達市（旧大滝村に限る。）、留寿都村、喜茂別町、愛別町、上川町、美瑛町、南富良野町、占冠村、下川町、美深町、音威子府村、中川町、幌加内町、猿払村、浜頓別町、中頓別町、枝幸町（旧歌登町に限る。）、津別町、訓子府町、置戸町、佐呂間町、遠軽町、滝上町、興部町、西興部村、雄武町、上士幌町、中札内村、更別村、幕別町（旧忠類村に限る。）、大樹町、豊頃町、足寄町、陸別町、標茶町、弟子屈町、鶴居村、別海町、中標津町
2	北海道	札幌市、小樽市、旭川市、釧路市、帯広市、北見市、岩見沢市、網走市、留萌市、苫小牧市、稚内市、美瑛市、芦別市、江別市、赤平市、紋別市、三笠市、根室市、千歳市、滝川市、砂川市、歌志内市、深川市、富良野市、登別市、恵庭市、伊達市（旧伊達市に限る。）、北広島市、石狩市、北斗市、当別町、新篠津村、木古内町、七飯町、鹿部町、森町、八雲町（旧八雲町に限る。）、長万部町、今金町、せたな町、島牧村、寿都町、黒松内町、蘭越町、二セコ町、真狩村、京極町、倶知安町、共和町、岩内町、泊村、神恵内村、積丹町、古平町、仁木町、余市町、赤井川村、南幌町、奈井江町、上砂川町、由仁町、長沼町、栗山町、月形町、浦臼町、新十津川町、妹背牛町、秩父別町、雨竜町、北竜町、沼田町、鷹栖町、東神楽町、当麻町、比布町、東川町、上富良野町、中富良野町、和寒町、剣淵町、増毛町、小平町、苫前町、羽幌町、初山別村、遠別町、天塩町、枝幸町（旧枝幸町に限る。）、豊富町、礼文町、利尻町、利尻富士町、幌延町、美幌町、斜里町、清里町、小清水町、湧別町、大空町、豊浦町、壮瞥町、白老町、厚真町、洞爺湖町、安平町、むかわ町、日高町、平取町、新冠町、浦河町、様似町、えりも町、新ひだか町、音更町、士幌町、鹿追町、新得町、清水町、芽室町、広尾町、幕別町（旧幕別町に限る。）、池田町、本別町、浦幌町、釧路町、厚岸町、浜中町、白糠町、標津町、羅臼町
	青森県	平川市（旧碓ヶ関村に限る。）、
	岩手県	八幡平市（旧安代町に限る。）、葛巻町、岩手町、西和賀町、九戸村
	秋田県	小坂町
	福島県	檜枝岐村、南会津町（旧館岩村、旧伊南村、旧南郷村に限る。）、
	栃木県	日光市（旧栗山村に限る。）、
	群馬県	群馬市、草津町、片品村
	長野県	塩尻市（旧檜川村に限る。）、川上村、南牧村、南相木村、北相木村、軽井沢町、木祖村、木曽町（旧開田村に限る。）、
3	北海道	函館市、室蘭市、松前町、福島町、知内町、八雲町（旧熊石町に限る。）、江差町、上ノ国町、厚沢部町、乙部町、奥尻町
	青森県	青森市、弘前市、八戸市、黒石市、五所川原市、十和田市、三沢市、むつ市、つがる市、平川市（旧尾上町、旧平賀町に限る。）、平内町、今別町、蓬田村、外ヶ浜町、西目屋村、藤崎町、大鰐町、田舎館村、板柳町、鶴田町、中泊町、野辺地町、七戸町、六戸町、横浜町、東北町、六ヶ所村、おいらせ町、大間町、東通村、風間浦村、佐井村、三戸町、五戸町、田子町、南部町、階上町、新郷村
	岩手県	盛岡市、花巻市、久慈市、遠野市、二戸市、八幡平市（旧西根町、旧松尾村に限る。）、一関市（旧大東町、旧藤沢町、旧千蔵町、旧東山町、旧室根村に限る。）、滝沢市、雫石町、紫波町、矢巾町、住田町、岩泉町、田野畑村、普代村、軽米町、野田村、洋野町、一戸町
	宮城県	七ヶ宿町
	秋田県	能代市（旧二ツ井町に限る。）、横手市、大館市、湯沢市、鹿角市、大仙市、北秋田市、仙北市、上小阿仁村、藤里町、美郷町、羽後町、東成瀬村
	山形県	新庄市、長井市、尾花沢市、南陽市、西川町、朝日町、大江町、大石田町、金山町、最上町、舟形町、真室川町、鮭川村、戸沢村、高畠町、川西町、小国町、飯豊町
	福島県	二本松市（旧東和町に限る。）、下郷町、只見町、南会津町（旧田島町に限る。）、北塩原村、磐梯町、猪苗代町、柳津町、三島町、金山町、昭和村、鮎川村、平田村、小野町、川内村、葛尾村、飯館村
	栃木県	日光市（旧足尾町に限る。）、
	群馬県	上野村、長野原町、高山村、川場村
	石川県	白山市（旧白峰村に限る。）、
	山梨県	北杜市（旧小淵沢町に限る。）、笛吹市（旧芦川村に限る。）、忍野村、山中湖村、鳴沢村、小菅村、丹波山村
	長野県	上田市（旧真田町、旧武石村に限る。）、岡谷市、小諸市、大田市、茅野市、佐久市、小海町、佐久穂町、御代田町、立科町、長和町、富士見町、原村、辰野町、平谷村、売木村、上松町、王滝村、木曽町（旧木曽福島町、旧日義村、旧三岳村に限る。）、麻績村、生坂村、朝日村、筑北村、白馬村、小谷村、高山村、山ノ内町、野沢温泉村、信濃町、小川村、飯綱町
	岐阜県	飛騨市、郡上市（旧高鷲村に限る。）、下呂市（旧小坂町、旧馬瀬村に限る。）、白川村
	奈良県	野迫川村
	広島県	廿日市市（旧吉和村に限る。）、
4	青森県	鯉ヶ沢町、深浦町
	岩手県	宮古市、大船渡市、北上市、一関市（旧一関市、旧花泉町、旧川崎村に限る。）、陸前高田市、釜石市、奥州市、金ヶ崎町、平泉町、大槌町、山田町
	宮城県	石巻市、塩竈市、気仙沼市、白石市、名取市、角田市、岩沼市、登米市、栗原市、東松島市、大崎市、蔵王町、大河原町、村田町、柴田町、川崎町、丸森町、亘理町、松島町、七ヶ浜町、利府町、大和町、大郷町、富谷市、大衡村、色麻町、加美町、涌谷町、美里町、女川町、南三陸町
	秋田県	秋田市、能代市（旧能代市に限る。）、男鹿市、由利本荘市、湯上市、三種町、八峰町、五城目町、八郎潟町、井川町、大潟村
	山形県	山形市、米沢市、鶴岡市、酒田市（旧八幡町、旧松山町、旧平田町に限る。）、寒河江市、上山市、村山市、天童市、東根市、山辺町、中山町、河北町、大蔵村、白鷹町、三川町、庄内町、遊佐町
	福島県	会津若松市、白河市、須賀川市、喜多方市、二本松市（旧二本松市、旧安達町、旧岩代町に限る。）、田村市、伊達市、本宮市、桑折町、国見町、川俣町、大玉村、鏡石町、天栄村、西会津町、会津坂下町、湯川村、会津美里町、西郷村、泉崎村、中島村、矢吹町、棚倉町、矢祭町、塙町、石川町、玉川村、浅川町、古殿町、三春町

地域の区分	都道府県名	市町村
4	茨城県	城里町（旧七会村に限る。）、大子町
	栃木県	日光市（旧日光市、旧今市市、旧藤原町に限る。）、那須塩原市、塩谷町、那須町
	群馬県	高崎市（旧倉渕村に限る。）、桐生市（旧黒保根村に限る。）、沼田市、神流町、南牧村、中之条町、東吾妻町、昭和村、みなかみ町
	埼玉県	秩父市（旧大滝村に限る。）、
	東京都	檜原村、奥多摩町
	新潟県	小千谷市、十日町市、村上市、魚沼市、南魚沼市、阿賀町、湯沢町、津南町、関川村
	石川県	白山市（旧河内村、旧吉野谷村、旧鳥越村、旧尾口村に限る。）、
	福井県	池田町
	山梨県	甲府市（旧上九一色村に限る。）、富士吉田市、北杜市（旧明野村、旧須玉町、旧高根町、旧長坂町、旧大泉村、旧白州町に限る。）、甲州市（旧大和村に限る。）、道志村、西桂町、富士河口湖町
	長野県	長野市、松本市、上田市（旧上田市、旧丸子町に限る。）、諏訪市、須坂市、伊那市、駒ヶ根市、中野市、飯山市、塩尻市（旧塩尻市に限る。）、千曲市、東御市、安曇野市、青木村、下諏訪町、箕輪町、飯島町、南箕輪村、中川村、宮田村、松川町、高森町、阿南町、阿智村、根羽村、下條村、天龍村、泰阜村、豊丘村、大鹿村、南木曽町、大桑村、山形村、池田町、松川村、坂城町、小布施町、木島平村、栄村
	岐阜県	高山市、中津川市（旧長野県木曽郡山口村、旧坂下町、旧川上村、旧加子母村、旧付知町、旧福岡町、旧蛭川村に限る。）、本巣市（旧根尾村に限る。）、郡上市（旧八幡町、旧大和町、旧白鳥町、旧明宝村、旧和良村に限る。）、下呂市（旧萩原町、旧下呂町、旧金山町に限る。）、東白川村
	愛知県	豊田市（旧稲武町に限る。）、設楽町（旧津具村に限る。）、豊根村
	兵庫県	香美町（旧村岡町、旧美方町に限る。）、
	奈良県	奈良市（旧都祁村に限る。）、五條市（旧大塔村に限る。）、曽爾村、御杖村、黒滝村、天川村、川上村
	和歌山県	高野町
	鳥取県	若桜町、日南町、日野町
	島根県	飯南町、吉賀町
	岡山県	津山市（旧阿波村に限る。）、真庭市（旧湯原町、旧美甘村、旧川上村、旧八束村、旧中和村に限る。）、新庄村、西栗倉村、吉備中央町
	広島県	庄原市（旧総領町、旧西城町、旧東城町、旧口和町、旧高野町、旧比和町に限る。）、安芸太田町、世羅町、神石高原町
	愛媛県	新居浜市（旧別子山村に限る。）、久万高原町
	高知県	いの町（旧本川村に限る。）、梶原町
5	宮城県	仙台市、多賀城市、山元町
	秋田県	にかほ市
	山形県	酒田市（旧酒田市に限る。）、
	福島県	福島市、郡山市、いわき市、相馬市、南相馬市、広野町、楡葉町、富岡町、大熊町、双葉町、浪江町、新地町
	茨城県	水戸市、土浦市（旧新治村に限る。）、石岡市、結城市、下妻市、常総市、常陸太田市、高萩市、北茨城市、笠間市、取手市、牛久市、つくば市、ひたちなか市、常陸大宮市、那珂市、筑西市、坂東市、稲敷市、かすみがうら市、桜川市、行方市、鉾田市、つくばみらい市、小美玉市、茨城町、大洗町、城里町（旧常北町、旧桂村に限る。）、東海村、美浦村、河内町、八千代町、五霞町、境町、利根町
	栃木県	宇都宮市、栃木市、鹿沼市、小山市、真岡市、大田原市、矢板市、さくら市、那須烏山市、下野市、上三川町、益子町、茂木町、市貝町、芳賀町、壬生町、野木町、高根沢町、那珂川町
	群馬県	桐生市（旧新里村に限る。）、渋川市、富岡市、安中市、みどり市、榛東村、吉岡町、下仁田町、甘楽町、板倉町
	埼玉県	秩父市（旧秩父市、旧吉田町、旧荒川村に限る。）、飯能市、日高市、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、小川町、川島町、吉見町、鳩山町、ときがわ町、横瀬町、皆野町、長瀬町、小鹿野町、東秩父村、美里町、神川町、寄居町
	千葉県	印西市、富里市、栄町、神崎町
	東京都	青梅市、羽村市、あきる野市、瑞穂町、日の出町
	神奈川県	山北町、愛川町、清川村
	新潟県	新潟市、長岡市、三条市、柏崎市、新発田市、加茂市、見附市、燕市、糸魚川市、妙高市、五泉市、上越市、阿賀野市、佐渡市、胎内市、聖籠町、弥彦村、田上町、出雲崎町、刈羽村、粟島浦村
	富山県	富山市、高岡市、魚津市、氷見市、滑川市、黒部市、砺波市、小矢部市、南砺市、射水市、舟橋村、上市町、立山町、入善町、朝日町
	石川県	七尾市、輪島市、珠洲市、加賀市、羽咋市、かほく市、白山市（旧美川町、旧鶴来町に限る。）、能美市、川北町、津幡町、内灘町、志賀町、宝達志水町、中能登町、穴水町、能登町
	福井県	大野市、勝山市、あわら市、坂井市、永平寺町、南越前町、若狭町
	山梨県	甲府市（旧中道町に限る。）、都留市、山梨市、大月市、韮崎市、南アルプス市、北杜市（旧武川村に限る。）、甲斐市、笛吹市（旧春日居町、旧石和町、旧御坂町、旧一宮町、旧八代町、旧境川村に限る。）、上野原市、甲州市（旧塩山市、旧勝沼町に限る。）、中央市、市川三郷町、早川町、身延町、富士川町
	長野県	飯田市、喬木村
	岐阜県	大垣市（旧上石津町に限る。）、中津川市（旧中津川市に限る。）、美濃市、瑞浪市、恵那市、郡上市（旧美並村に限る。）、土岐市、関ヶ原町、坂祝町、富加町、川辺町、七宗町、八百津町、白川町、御嵩町
	静岡県	御殿場市、小山町、川根本町
	愛知県	設楽町（旧設楽町に限る。）、東栄町
	三重県	津市（旧美杉村に限る。）、名張市、いなべ市（旧北勢町、旧藤原町に限る。）、伊賀市
	滋賀県	大津市、彦根市、長浜市、栗東市、甲賀市、野洲市、湖南市、高島市、東近江市、米原市、日野町、竜王町、愛荘町、豊郷町、甲良町、多賀町
	京都府	福知山市、綾部市、宮津市、亀岡市、京丹後市、南丹市、宇治田原町、笠置町、和束町、南山城村、京丹波町、与謝野町

地域の区分	都道府県名	市町村
5	大阪府	豊能町、能勢町
	兵庫県	豊岡市、西脇市、三田市、加西市、丹波篠山市、養父市、丹波市、朝来市、宍粟市、加東市、猪名川町、多可町、市川町、神河町、上郡町、佐用町、新温泉町（旧温泉町に限る。）
	奈良県	生駒市、宇陀市、山添村、平群町、吉野町、大淀町、下市町、十津川村、下北山村、上北山村、東吉野村
	和歌山県	田辺市（旧龍神村に限る。）、かつらぎ町（旧花園村に限る。）、日高川町（旧美山村に限る。）、
	鳥取県	倉吉市、智頭町、八頭町、三朝町、南部町、江府町
	島根県	益田市（旧美都町、旧匹見町に限る。）、雲南市、奥出雲町、川本町、美郷町、邑南町、津和野町
	岡山県	津山市（旧津山市、旧加茂町、旧勝北町、旧久米町に限る。）、高梁市、新見市、備前市、真庭市（旧北房町、旧勝山町、旧落合町、旧久世町に限る。）、美作市、和気町、鏡野町、勝央町、奈義町、久米南町、美咲町
	広島県	府中市、三次市、庄原市（旧庄原市に限る。）、東広島市、廿日市市（旧佐伯町に限る。）、安芸高田市、熊野町、北広島町
	山口県	下関市（旧豊田町に限る。）、萩市（旧むつみ村、旧福栄村に限る。）、美祢市
	徳島県	三好市、上勝町
	愛媛県	大洲市（旧肱川町、旧河辺村に限る。）、内子町（旧小田町に限る。）、
	高知県	本山町、大豊町、土佐町、大川村、いの町（旧吾北村に限る。）、仁淀川町
	福岡県	東峰村
	熊本県	八代市（旧泉村に限る。）、阿蘇市、南小国町、小国町、産山村、高森町、南阿蘇村、山都町、水上村、五木村
	大分県	佐伯市（旧宇目町に限る。）、由布市（旧湯布院町に限る。）、九重町、玖珠町
	宮崎県	椎葉村、五ヶ瀬町
6	茨城県	日立市、土浦市（旧新治村を除く。）、古河市、龍ヶ崎市、鹿嶋市、潮来市、守谷市、神栖市
	栃木県	足利市、佐野市
	群馬県	前橋市、高崎市（旧倉渕村を除く。）、桐生市（旧桐生市に限る。）、伊勢崎市、太田市、館林市、藤岡市、玉村町、明和町、千代田町、大泉町、邑楽町
	埼玉県	さいたま市、川越市、熊谷市、川口市、行田市、所沢市、加須市、本庄市、東松山市、春日部市、狭山市、羽生市、鴻巣市、深谷市、上尾市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、富士見市、三郷市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、古川市、ふじみ野市、白岡市、伊奈町、三芳町、上里町、宮代町、杉戸町、松伏町
	千葉県	千葉市、銚子市、市川市、船橋市、木更津市、松戸市、野田市、茂原市、成田市、佐倉市、東金市、旭市、習志野市、柏市、市原市、流山市、八千代市、我孫子市、鴨川市、鎌ヶ谷市、君津市、富津市、浦安市、四街道市、袖ヶ浦市、八街市、白井市、南房総市、匝瑳市、香取市、山武市、いすみ市、大網白里市、酒々井町、多古町、東庄町、九十九里町、芝山町、横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町、大多喜町、御宿町、鋸南町
	東京都	東京23区、八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、昭島市、調布市、町田市、小金井市、小平市、日野市、東村山市、国分寺市、国立市、福生市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、多摩市、稲城市、西東京市
	神奈川県	横浜市、川崎市、相模原市、平塚市、鎌倉市、小田原市、茅ヶ崎市、逗子市、秦野市、厚木市、大和市、伊勢原市、海老名市、座間市、南足柄市、綾瀬市、葉山町、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、大井町、松田町、開成町、箱根町、真鶴町、湯河原町
	石川県	金沢市、白山市（旧松任市に限る。）、小松市、野々市市
	福井県	福井市、敦賀市、小浜市、鯖江市、越前市、越前町、美浜町、高浜町、おおい町
	山梨県	甲府市（旧甲府市に限る。）、南部町、昭和町
	岐阜県	岐阜市、大垣市（旧大垣市、旧墨俣町に限る。）、多治見市、関市、羽島市、美濃加茂市、各務原市、可児市、山県市、瑞穂市、本巣市（旧本巣町、旧真正町、旧糸貫町に限る。）、海津市、岐南町、笠松町、養老町、垂井町、神戸町、輪之内町、安八町、揖斐川町、大野町、池田町、北方町
	静岡県	浜松市、熱海市、三島市、富士宮市、島田市、掛川市、袋井市、裾野市、湖西市、伊豆市、菊川市、伊豆の国市、西伊豆町、函南町、長泉町、森町
	愛知県	名古屋市、岡崎市、一宮市、瀬戸市、半田市、春日井市、豊川市、津島市、碧南市、刈谷市、豊田市（旧稲武町を除く。）、安城市、西尾市、蒲郡市、犬山市、常滑市、江南市、小牧市、稲沢市、新城市、東海市、大府市、知多市、知立市、尾張旭市、高浜市、岩倉市、豊明市、日進市、田原市、愛西市、清須市、北名古屋市、弥富市、みよし市、あま市、長久手市、東郷町、豊山町、大口町、扶桑町、大治町、蟹江町、飛島村、阿久比町、東浦町、南知多町、美浜町、武豊町、幸田町
	三重県	津市（旧津市、旧久居市、旧河芸町、旧芸濃町、旧美里村、旧安濃町、旧香良洲町、旧一志町、旧白山町に限る。）、四日市市、伊勢市、松阪市、桑名市、鈴鹿市、尾鷲市、亀山市、鳥羽市、いなべ市（旧員弁町、旧大安町に限る。）、志摩市、木曽岬町、東員町、菟野町、朝日町、川越町、多気町、明和町、大台町、玉城町、度会町、大紀町、南伊勢町、紀北町
	滋賀県	近江八幡市、草津市、守山市
	京都府	京都市、舞鶴市、宇治市、城陽市、向日市、長岡京市、八幡市、京田辺市、木津川市、大山崎町、久御山町、井手町、精華町、伊根町
	大阪府	大阪市、堺市、岸和田市、豊中市、池田市、吹田市、泉大津市、高槻市、貝塚市、守口市、枚方市、茨木市、八尾市、泉佐野市、富田林市、寝屋川市、河内長野市、松原市、大東市、和泉市、箕面市、柏原市、羽曳野市、門真市、摂津市、高石市、藤井寺市、東大阪市、泉南市、四條畷市、交野市、大阪狭山市、阪南市、島本町、忠岡町、熊取町、田尻町、太子町、河南町、千早赤阪村
	兵庫県	神戸市、姫路市、尼崎市、明石市、西宮市、洲本市、芦屋市、伊丹市、相生市、加古川市、赤穂市、宝塚市、三木市、高砂市、川西市、小野市、南あわじ市、淡路市、たつの市、稲美町、播磨町、福崎町、太子町、香美町（旧村岡町、旧美方町を除く。）、新温泉町（旧浜坂町に限る。）、

地域の区分	都道府県名	市町村
6	奈良県	奈良市（旧都祁村を除く。）、大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、五條市（旧大塔村を除く。）、御所市、香芝市、葛城市、三郷町、斑鳩町、安堵町、川西町、三宅町、田原本町、高取町、明日香村、上牧町、王寺町、広陵町、河合町
	和歌山県	海南市、橋本市、有田市、田辺市（旧本宮町に限る。）、紀の川市、岩出市、紀美野町、かつらぎ町（旧花園村を除く。）、九度山町、湯浅町、広川町、有田川町、日高町、由良町、日高川町（旧川辺町、旧中津村に限る。）、上富田町、北山村
	鳥取県	鳥取市、米子市、境港市、岩美町、湯梨浜町、琴浦町、北栄町、日吉津村、大山町、伯耆町
	島根県	松江市、浜田市、出雲市、益田市（旧益田市に限る。）、大田市、安来市、江津市、海士町、西ノ島町、知夫村、隠岐の島町
	岡山県	岡山市、倉敷市、玉野市、笠岡市、井原市、総社市、瀬戸内市、赤磐市、浅口市、早島町、里庄町、矢掛町
	広島県	広島市、呉市、竹原市、三原市、尾道市、福山市、大竹市、廿日市市（旧佐伯町、旧吉和村を除く。）、江田島市、府中町、海田町、坂町、大崎上島町
	山口県	宇部市、山口市、萩市（旧萩市、旧川上村、旧田万川町、旧須佐町、旧旭村に限る。）、防府市、下松市、岩国市、光市、長門市、柳井市、周南市、山陽小野田市、周防大島町、和木町、上関町、田布施町、平生町、阿武町
	徳島県	徳島市、鳴門市、吉野川市、阿波市、美馬市、勝浦町、佐那河内村、石井町、神山町、那賀町、牟岐町、松茂町、北島町、藍住町、板野町、上板町、つるぎ町、東みよし町
	香川県	全ての市町
	愛媛県	今治市、八幡浜市、西条市、大洲市（旧大洲市、旧長浜町に限る。）、伊予市、四国中央市、西予市、東温市、上島町、砥部町、内子町（旧内子町、旧五十崎町に限る。）、伊方町、松野町、鬼北町
	高知県	香美市、馬路村、いの町（旧伊野町に限る。）、佐川町、越知町、日高村、津野町、四万十町、三原村、黒潮町
	福岡県	北九州市、大牟田市、久留米市、直方市、飯塚市、田川市、柳川市、八女市、筑後市、大川市、行橋市、豊前市、中間市、小郡市、筑紫野市、春日市、大野城市、宗像市、太宰府市、古賀市、福津市、うきは市、宮若市、嘉麻市、朝倉市、みやま市、糸島市、那珂川市、宇美町、篠栗町、須恵町、久山町、水巻町、岡垣町、遠賀町、小竹町、鞍手町、桂川町、筑前町、大刀洗町、大木町、広川町、香春町、添田町、糸田町、川崎町、大任町、赤村、福智町、苅田町、みやこ町、吉富町、上毛町、築上町
	佐賀県	全ての市町
	長崎県	佐世保市、松浦市、対馬市、雲仙市（旧小浜町に限る。）、東彼杵町、川棚町、波佐見町、佐々町
	熊本県	八代市（旧坂本村、旧東陽村に限る。）、人吉市、荒尾市、玉名市、山鹿市、菊池市、合志市、美里町、玉東町、南関町、和水町、大津町、菊陽町、西原村、御船町、益城町、甲佐町、錦町、多良木町、湯前町、相良村、山江村、球磨村、あさぎり町
	大分県	大分市（旧野津原町に限る。）、別府市、中津市、日田市、臼杵市、津久見市、竹田市、豊後高田市、杵築市、宇佐市、豊後大野市、由布市（旧挾間町、旧庄内町に限る。）、国東市、姫島村、日出町
	宮崎県	小林市、えびの市、高原町、西米良村、諸塚村、美郷町、高千穂町、日之影町
	鹿児島県	伊佐市、湧水町
7	千葉県	館山市、勝浦市
	東京都	大島町、利島村、新島村、神津島村、三宅村、御蔵島村、八丈町、青ヶ島村
	神奈川県	横須賀市、藤沢市、三浦市
	静岡県	静岡市、沼津市、伊東市、富士市、磐田市、焼津市、藤枝市、下田市、御前崎市、牧之原市、東伊豆町、河津町、南伊豆町、松崎町、清水町、吉田町
	愛知県	豊橋市
	三重県	熊野市、御浜町、紀宝町
	大阪府	岬町
	和歌山県	和歌山市、御坊市、田辺市（旧龍神村、旧本宮町を除く。）、新宮市、美浜町、印南町、みなべ町、白浜町、すさみ町、那智勝浦町、太地町、古座川町、串本町
	山口県	下関市（旧豊田町を除く。）、
	徳島県	小松島市、阿南市、美波町、海陽町
	愛媛県	松山市、宇和島市、新居浜市（旧新居浜市に限る。）、松前町、愛南町
	高知県	高知市、室戸市、安芸市、南国市、土佐市、須崎市、宿毛市、土佐清水市、四万十市、香南市、東洋町、奈半利町、田野町、安田町、北川村、芸西村、中土佐町、大月町
	福岡県	福岡市、志免町、新宮町、粕屋町、芦屋町
	長崎県	長崎市、島原市、諫早市、大村市、平戸市、杓岐市、五島市、西海市、雲仙市（旧小浜町を除く。）、南島原市、長与町、時津町、小値賀町、新上五島町
	熊本県	熊本市、八代市（旧八代市、旧千丁町、旧鏡町に限る。）、水俣市、宇土市、上天草市、宇城市、天草市、長洲町、嘉島町、氷川町、芦北町、津奈木町、苓北町
	大分県	大分市（旧野津原町を除く。）、佐伯市（旧宇目町を除く。）、
	宮崎県	宮崎市、都城市、延岡市、日南市、日向市、串間市、西都市、三股町、国富町、綾町、高鍋町、新富町、木城町、川南町、都農町、門川町
	鹿児島県	鹿児島市、鹿屋市、枕崎市、阿久根市、出水市、指宿市、西之表市、垂水市、薩摩川内市、日置市、曾於市、霧島市、いちき串木野市、南さつま市、志布志市、南九州市、始良市、三島村、十島村、さつま町、長島町、大崎町、東串良町、錦江町、南大隅町、肝付町、中種子町、南種子町、屋久島町
8	東京都	小笠原村
	鹿児島県	奄美市、大和村、宇検村、瀬戸内町、龍郷町、喜界町、徳之島町、天城町、伊仙町、和泊町、知名町、与論町
	沖縄県	全ての市町村

注） この表に掲げる区域は、令和元年5月1日における行政区画によって表示されたものとする。
ただし、括弧内に記載する区域は、平成13年8月1日における旧行政区画によって表示されたものとする。

別表2 塗装による防錆措置

塗装の仕様	防錆措置を施す部分	鋼材の厚さ	柱、はりまたは筋かい								柱、はりまたは筋かい以外の部分※
			①最下階の柱脚部（地階を除く。）						②一般部		
			コンクリートに埋め込む場合			コンクリートに埋め込まない場合			(①以外) ※		
			9 mm以上	6 mm以上	2.3 mm以上	9 mm以上	6 mm以上	2.3 mm以上	6 mm以上	2.3 mm以上	
a. 鉛・クロムフリーさび止めペイント +鉛・クロムフリーさび止めペイント	1回以上（工場塗装） 1回以上				○			○		○	
b. ジンクリッチプライマー	1回以上（工場塗装）	○			○			○		○	
c. 2液形エポキシ樹脂プライマー	1回以上（工場塗装）	●			○			○		○	
d. 厚膜形ジンクリッチペイント	1回以上（工場塗装）	○	○		○	○		○	○	○	
e. 鉛・クロムフリーさび止めペイント +合成樹脂調合ペイント	2回以上（工場塗装） 2回以上				○	○		○	○	○	
f. 2液形エポキシ樹脂プライマー +合成樹脂調合ペイント	1回以上（工場塗装） 2回以上				○	○		○	○	○	
g. 2液形エポキシ樹脂プライマー +2液形エポキシ樹脂エナメル	1回以上（工場塗装） 1回以上	●	●		○	○		○	○	○	
h. 2液形エポキシ樹脂プライマー +2液形エポキシ樹脂エナメル	1回以上（工場塗装） 2回以上	●	●	●	○	○	○	○	○	○	
i. ジンクリッチプライマー +2液形厚膜エポキシ樹脂エナメル	1回以上（工場塗装） 1回以上	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
j. ジンクリッチプライマー +2液形エポキシ樹脂プライマー +2液形エポキシ樹脂エナメル	1回以上（工場塗装） 1回以上（工場塗装） 1回以上	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
k. ジンクリッチプライマー +2液形エポキシ樹脂プライマー +2液形エポキシ樹脂エナメル	1回以上（工場塗装） 1回以上（工場塗装） 2回以上	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
l. ジンクリッチプライマー +2液形厚膜エポキシ樹脂プライマー +2液形厚膜エポキシ樹脂エナメル	1回以上（工場塗装） 1回以上（工場塗装） 2回以上	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

注記 1. ○印は、適用する仕様を示す。
2. ●印は、めっき処理を施した鋼材にのみ適用する仕様を示す。
3. アンダーラインのものは、めっき処理を施した鋼材には使用しない。
4. 塗装は、日本産業規格の規格に適合するものとする。
5. 柱脚部とは、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合にあっては当該鋼材のうちコンクリート上端の下方 10cm から上方 1 m までの範囲の全面をいい、柱の脚部をコンクリートに埋め込まない場合にあっては当該鋼材下端から 1 m までの範囲の全面をいう。

※ 鋼材の厚さを 9 mm 以上とした場合は、防錆措置を省略することができる。

別表3 めっきによる防錆措置

めっきの仕様	防錆措置を施す部分 鋼材の厚さ	柱、はりまたは筋かい					柱、はり または 筋かい以外 の部分※
		①最下階の柱脚部 (地階を除く。)			②一般部 (①以外) ※		
		9 mm 以上	6 mm 以上	2.3 mm 以上	6 mm 以上	2.3 mm 以上	
a. 片面付着量が 30g/㎡以上 60g/㎡未満の溶融亜鉛めっき							
b. 両面付着量が 60g/㎡以上 120g/㎡未満の溶融亜鉛めっき		○			○		○
c. 両面付着量表示記号 Z06、Z08、Z10、F06、F08、F10 に該当する溶融亜鉛めっき鋼材							
d. 片面付着量が 60g/㎡以上 120g/㎡未満の溶融亜鉛めっき							
e. 両面付着量が 120g/㎡以上 240g/㎡未満の溶融亜鉛めっき		○			○	○	○
f. 両面付着量表示記号 Z12、Z14、Z18、Z20、Z22、F12、F18 に該当する溶融亜鉛めっき鋼材			○				
g. 片面付着量が 120g/㎡以上の溶融亜鉛めっき							
h. 両面付着量が 240g/㎡以上の溶融亜鉛めっき							
i. 両面付着量表示記号 Z25、Z27、Z35、Z37、Z45、Z60 に該当する溶融亜鉛めっき鋼材							
j. 両面付着量表示記号 AZ70、AZ90、AZ120、AZ150、AZ170、AZ185、AZ200 に該当する溶融 55%アルミニウム-亜鉛合金めっき鋼材		○	○	○	○	○	○
k. 両面付着量表示記号 Y18、Y20、Y22、Y25、Y27、Y35、Y45、Y60 に該当する溶融亜鉛-5%アルミニウム合金めっき鋼材							
注記 1. ○印は、適用する仕様を示す。 2. めっきの「両面付着量」は、3 点平均最小付着量をいう。 3. めっきは、日本産業規格の規格に適合するものとする。 ※ 鋼材の厚さを 9mm 以上とした場合は、防錆措置を省略することができる。							

第2編 【フラット35】S（金利Bプラン）技術基準の概要

【フラット35】S（金利Bプラン）をご利用いただくためには、第1編【フラット35】技術基準(P4～P18)に加え、次表の①から⑤までのいずれか1つ以上の基準に適合することが必要です。

	【フラット35】S（金利Bプラン）の技術基準
省エネルギー性	① 一次エネルギー消費量等級6以上の住宅 ② 断熱等性能等級5以上の住宅
耐震性	③ 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上の住宅
バリアフリー性	④ 高齢者等配慮対策等級3以上の住宅
耐久性・可変性	⑤ 劣化対策等級3の住宅で かつ 維持管理対策等級2以上の住宅 （共同建て、連続建てまたは重ね建ての住宅については、一定の更新対策（※）が必要）

注1) ①から⑤までの技術基準は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく住宅性能表示制度の性能等級等と同じです。住宅性能評価書を取得しなくても所定の物件検査に合格すれば、【フラット35】S（金利Bプラン）をご利用いただけます。

注2) 以下のいずれかに該当する場合は、【フラット35】S（金利Bプラン）を利用できません。

- ・住宅の全部または一部が土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）、災害危険区域内の急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域内に含まれる場合
- ・都市再生特別措置法第88条第1項に基づく届出を行った場合において、第5項に基づく市町村長による公表の措置を受けているとき

※ 一定の更新対策とは、躯体天井高の確保（2.5m以上）および間取り変更の障害となる壁または柱がないことをいいます。

第1章 省エネルギー性に関する基準

省エネルギー性は、「第1節 一次エネルギー消費量等級6以上」または、「第2節 断熱等性能等級5以上」に適合するものとします。

ここに記載する基準は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号。以下「評価方法基準」という。）第5の5-1 断熱等性能等級および5-2 一次エネルギー消費量等級に定められている基準です。

本章では、断熱等性能等級および一次エネルギー消費量等級の各性能基準を記載していますが、このほかに、誘導仕様基準※に適合させる方法があります。

※ 誘導仕様基準の詳細は、「【フラット35】対応 省エネルギー性技術基準」をご覧ください。

なお、一次エネルギー消費量等級6を誘導仕様基準で適合させる場合は断熱等性能等級5以上を満たすこととなるため、断熱等性能等級5かつ一次エネルギー消費量等級6となり、【フラット35】S（金利Aプラン）に適合します。

「【フラット35】対応 省エネルギー性技術基準」
<https://www.flat35.com/business/standard/energy/index.html>

第1節 一次エネルギー消費量等級6以上

（以下は一次エネルギー消費量等級6の基準を記載しています）

1 一次エネルギー消費量等級6の基準（概要）

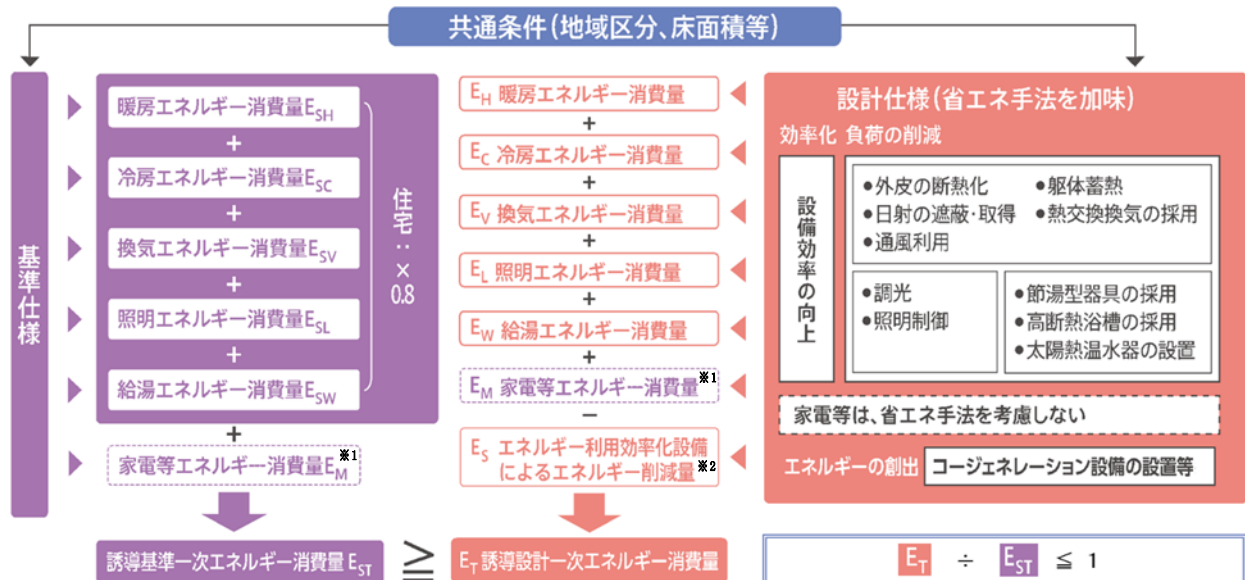
誘導設計一次エネルギー消費量が誘導基準一次エネルギー消費量の値を上回らないこと。

誘導基準一次エネルギー消費量

≥

誘導設計一次エネルギー消費量

（参考：住宅の一次エネルギー消費量基準における算定のフロー）



※1 家電および調理のエネルギー消費量。建築設備に含まれないことから、省エネルギー手法は考慮せず、床面積に応じた同一の標準値を誘導設計一次エネルギー消費量および誘導基準一次エネルギー消費量の両方に使用する。

※2 コージェネレーション設備により発電されたエネルギー量を含み、太陽光発電設備によるエネルギー量を含まない。

2 一次エネルギー消費量の算定用webプログラム

上記1の計算に際しては、一次エネルギー消費量算定用webプログラムを利用することができます。当該webプログラムは、インターネット上で、設備機器の種類や性能を入力することで、自動的に一次エネルギー消費量を算定することができるプログラムです。

エネルギー消費性能計算プログラム（住宅版）（国立研究開発法人建築研究所）
<https://house.lowenergy.jp/>

第2節 断熱等性能等級5以上

（以下は断熱等性能等級5の基準を記載しています）

1 外皮平均熱貫流率による基準および冷房期の平均日射熱取得率

地域の区分に応じ、次の表に掲げる基準値以下であることとします。

地域の区分	1	2	3	4	5	6	7	8
外皮平均熱貫流率（単位：W/(m ² ・K)）	0.40		0.50	0.60				－
冷房期の平均日射熱取得率	－				3.0	2.8	2.7	6.7

2 結露の発生を防止する対策

第1編「10 断熱構造等」の(1)アの②（P11 参照）と同じです。

第2章 耐震性に関する基準 [耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2]

この基準は、評価方法基準第5の1-1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に定められている等級2の基準であり、数百年に一度程度発生する地震による力の1.25倍の力に対して、倒壊、崩壊しない程度を想定しているものです。具体的には「限界耐力計算による場合」、「保有水平耐力計算等による場合」のいずれかの確認方法、または、「階数が2以下の木造の建築物における基準」、「枠組壁工法の建築物における基準」、「丸太組構法の建築物における基準」のいずれかに適合することが必要です。

（参考）階数が2以下の木造の建築物における基準の概要

（1）壁量の確保

- ・耐力壁および準耐力壁等の長さに壁倍率をかけた各階の壁量の合計は、地域や屋根の仕様や上下階の床面積等に応じて必要となる壁量以上とします。
- ・壁量を確認するためには、計算が必要です。

（2）耐力壁線間の距離

- ・筋かいを用いた耐力壁線（外壁または建物内部で長さが一定以上である耐力壁の線をいう。以下同じ。）の相互の間隔は、各階の張り間方向およびけた行方向において、8m以下（筋かいを含まない耐力壁のみを用いる場合は12m以下）とします。

（3）床組等の強さ

- ・耐力壁線で挟まれる各階の床の床組または屋根の小屋組および屋根面（以下「床組等」という。）の床倍率は、床や屋根の平面形状や耐力壁との位置関係に応じて必要となる床倍率以上とします。
- ・床倍率を確認するためには、計算が必要です。

（4）接合部の強さ

- ・胴差の仕口の接合方法は、通し柱との接合条件ごとに定められた仕様とします。
- ・床組等の建物外周部分の接合部倍率は、床倍率を基に横架材にかかる引き抜き力に応じて算出した接合部倍率以上とします。
- ・接合部倍率を確認するためには、計算が必要です。

（5）小屋組、床組、基礎その他の構造耐力上主要な部分の部材の種別、寸法、量および間隔

- ・鉛直荷重が上部構造および基礎を通じて適切に力が地盤に伝わるために必要となる横架材の間隔・断面寸法等および基礎の間隔・断面寸法・配筋量等を設定します。
- ・水平荷重作用時の引張り力に対する基礎部分の耐力が十分となる基礎の間隔・断面寸法・配筋量等を設定します。
- ・横架材の間隔・断面寸法等および基礎の間隔・断面寸法・配筋量等の設定には、構造計算または構造計算結果に基づくスパン表での確認が必要です。

（6）構造強度

- ・建築基準法施行令第3章第1節から第3節まで（令第39条を除く。）の規定に適合するものとします。

第3章 バリアフリー性に関する基準〔高齢者等配慮対策等級3〕

この基準は、評価方法基準第5の9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）および9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）に定められている等級3の基準であり、移動等に伴う転倒・転落等の防止並びに介助用車いすの使用者が基本的な生活行為を行うことを容易にするための基本的な措置が確保された住宅とするためのものです。

1 専用部分の基準

(1) 部屋の配置

日常生活空間のうち、便所を特定寝室のある階に設置します。

よくある質問 <バリアフリー>

Q1「日常生活空間」とは何ですか？

A1「日常生活空間」とは、次の①から⑩までのすべてをいい、基本的な生活行為が行われるために必要と考えられる空間です。

- ① 玄関 ② 便所 ③ 浴室 ④ 脱衣室 ⑤ 洗面所 ⑥ 食事室 ⑦ 特定寝室
- ⑧ 特定寝室と同じ階にあるバルコニー（特定寝室が接地階にある場合を除く）
- ⑨ 特定寝室と同じ階にある全ての居室
- ⑩ ①から⑨までの空間を結ぶ経路

※ 各室や経路が2つ以上ある場合には、高齢者等の利用を想定するいずれか1つに限りします。

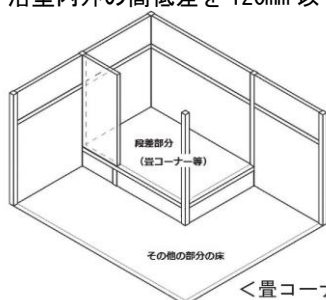
Q2「特定寝室」とは何ですか？

A2「特定寝室」とは、入居時に高齢者等が寝室として使用する居室または将来高齢者等が寝室として使用する予定の居室をいいます。

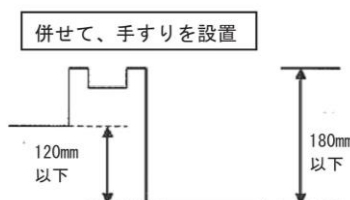
(2) 段差

ア 日常生活空間内の床を、段差のない構造とします。ただし、次の①から⑥までに掲げるものにあつては、基準を適用しません。

- ① 玄関の出入口の段差で、くつずりと玄関外側の高低差を20mm以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を5mm以下としたもの
- ② 勝手口その他屋外に面する開口（玄関を除く。以下「勝手口等」という。）の出入口および上がりかまちの段差
- ③ 居室の部分の床のうち次のaからeまでのすべてに適合するものとその他の部分の床の300mm以上450mm以下の段差（例：リビングの一角にある畳コーナー等）
 - a 介助用車いすの移動の妨げとならない位置であること
 - b 面積が3㎡以上9㎡（当該居室の面積が18㎡以下の場合にあつては、当該面積の1/2）未満であること
 - c 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の1/2未満であること
 - d 間口（工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。）が1,500mm以上であること
 - e その他の部分の床より高い位置にあること
- ④ 玄関の上がりかまちの段差
- ⑤ 浴室の出入口の段差で、次のaまたはbのいずれかとしたもの
 - a 20mm以下の単純段差としたもの
 - b 浴室内外の高低差を120mm以下、またぎ高さを180mm以下のまたぎ段差とし、かつ、手すりを設置したもの



<畳コーナーの例>



<浴室の出入口（またぎ段差）の例>

浴室の出入口には左図のとおりのもたぎ段差を設けることができます。
なお、この場合は、併せて浴室出入りのための手すりを設置する必要があります。

⑥ バルコニーの出入口の段差。ただし、接地階を有しない住宅にあっては、次のaからcまでに掲げるもの並びにバルコニーと踏み段※との段差および踏み段とかまちとの段差で180mm以下の単純段差としたもの

※ 奥行きが300mm以上、幅が600mm以上、当該踏み段とバルコニーの端との距離が1,200mm以上、かつ、1段のものに限る。以下同じ。

a 180mm（踏み段を設ける場合は、360mm）以下の単純段差としたもの

b 250mm以下の単純段差とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの

c 屋内側および屋外側の高さが180mm以下のまたぎ段差※とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの

※ 踏み段を設ける場合は、屋内側の高さが180mm以下で屋外側の高さが360mm以下のまたぎ段差

イ 日常生活空間外の床を、段差のない構造とします。ただし、次の①から⑥までに掲げるものは、基準を適用しません。

① 玄関の出入口の段差

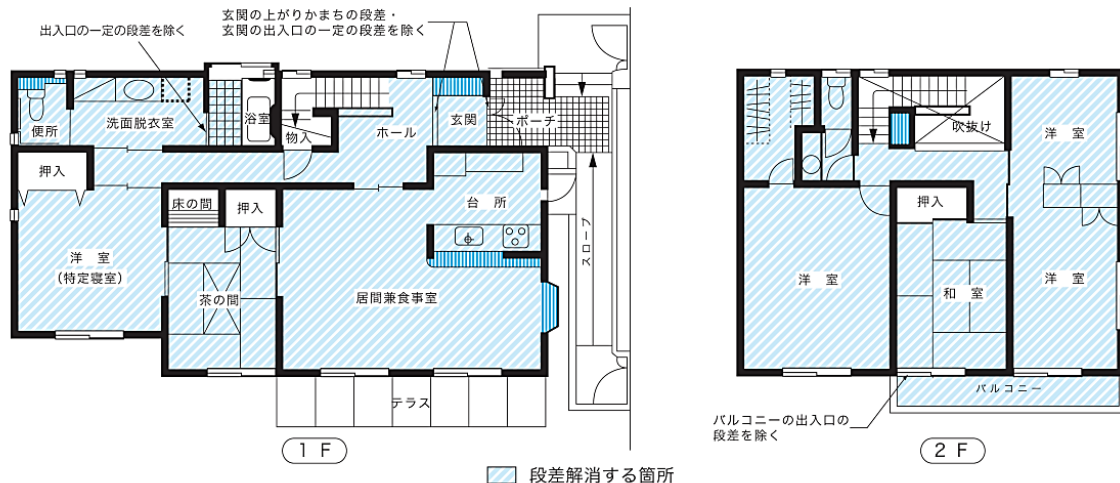
② 玄関の上がりかまちの段差

③ 勝手口等の出入口および上がりかまちの段差

④ バルコニーの出入口の段差

⑤ 浴室の出入口の段差

⑥ 室内または室の部分の床とその他の部分の床の90mm以上の段差



〈一戸建て住宅で段差解消する箇所の例〉

よくある質問 <バリアフリー>

Q1 「接地階」とは何ですか？

A1 「接地階」とは、地上階のうち最も低い位置に存する階のことをいいます。

「接地階を有する住宅」の例としては、「一戸建て住宅」や「共同住宅等の1階住戸」です。

地下1階、地上2階建ての場合は地上1階が「接地階」となります。

Q2 「段差のない構造」とは何ですか？

A2 「段差のない構造」とは、和室と洋室および居室の出入口等に生じる段差を仕上がり寸法で5mm以内とする構造です。

(3) 階段

次のアからエまでのすべてに適合していることとします^{注)}。

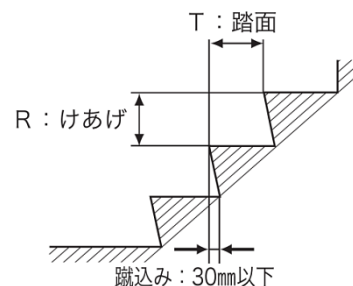
注) ホームエレベーターが設けられている場合はエのみ

ア 各部の寸法は以下のすべての式に適合するものとします。

① $R \text{ (けあげ)} / T \text{ (踏面)} \leq 22 / 21$

② $550\text{mm} \leq T + 2R \leq 650\text{mm}$

③ $T \geq 195\text{mm}$

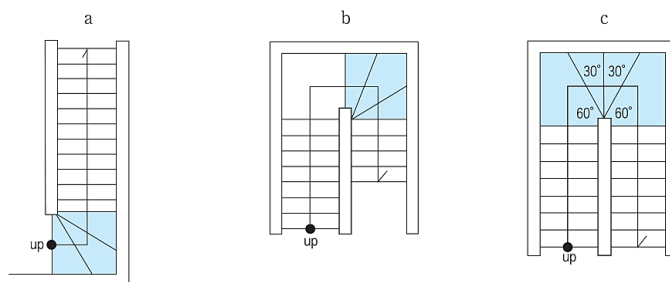


※ 次の a から c までのいずれかに該当する部分にあつては、アの規定は適用しません。

a 90 度屈曲部分が下階の床から上 3 段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて 30 度以上となる回り階段の部分

b 90 度屈曲部分が踊場から上 3 段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて 30 度以上となる回り階段の部分

c 180 度屈曲部分が 4 段で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状が下から 60 度、30 度、30 度および 60 度の順となる回り階段の部分



イ 蹴込みは 30mm 以下とします。

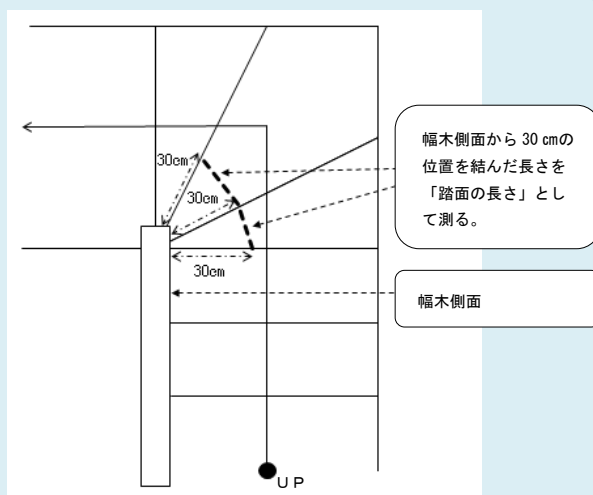
ウ アに掲げる各部の寸法は、回り階段の部分においては、踏面の狭い方の端から 300mm の位置における寸法とします。

エ 建築基準法施行令第 23 条から第 27 条までに定める基準に適合するものとします。

よくある質問 <階段>

Q 回り階段の「踏面の長さ」はどのように算定するのですか？

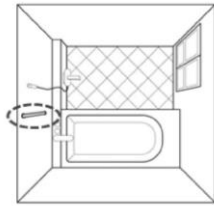
A 踏み板の狭い側の幅木側面からそれぞれ 30 cm の位置を結ぶ箇所における寸法となります。（「けあげ」も同様です。）



(4) 手すり

ア 手すりは、次の表の基準に適合するものとします。ただし、便所、浴室、玄関および脱衣室にあっては、日常生活空間内にあるものに限りします。

空間	手すりの設置基準
階 段	少なくとも片側（勾配が 45 度を超える場合（(3)ア※a から c までのいずれかに該当する部分を除く。）は両側）に、かつ、踏面の先端から高さが 700mm から 900mm の位置に設けられていること（ホームエレベーターが設けられ、建築基準法施行令第 23 条から第 27 条までに定める基準に適合している場合を除く。）。
便 所	立ち座りのためのものが設けられていること。
浴 室	浴槽の出入りのためのものが設けられていること。
玄 関	上がりかまち部の昇降や靴の着脱のためのものを設置するか、または設置準備をすること。
脱衣室	衣服の着脱のためのものを設置するか、または設置準備をすること。



※浴槽出入りのための手すりは、浴槽をまたぐ際の姿勢を安定させる目的で設置するものであり、図の設置位置や形状は一例です。

＜浴槽出入りのための手すりの設置例＞

イ 転落防止のための手すりは、各部位ごとに、次の表の基準に適合するように設けます。ただし、外部の地面、床等から高さが 1m 以下の範囲または開閉できない窓その他転落のおそれのないものについては、基準を適用しません。

部 位	手すりの設置基準
バルコニー	① 腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「腰壁等」という。）の高さが 650mm 以上 1,100mm 未満の場合にあっては、床面から 1,100mm 以上の高さに達するように設けられていること
	② 腰壁等の高さが 300mm 以上 650mm 未満の場合にあっては、腰壁等から 800mm 以上の高さに達するように設けられていること
	③ 腰壁等の高さが 300mm 未満の場合にあっては、床面から 1,100mm 以上の高さに達するように設けられていること
2 階以上の窓	① 窓台その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「窓台等」という。）の高さが 650mm 以上 800mm 未満の場合にあっては、床面から 800mm（3 階以上の窓にあっては 1,100mm）以上の高さに達するように設けられていること
	② 窓台等の高さが 300mm 以上 650mm 未満の場合にあっては、窓台等から 800mm 以上の高さに達するように設けられていること
	③ 窓台等の高さが 300mm 未満の場合にあっては、床面から 1,100mm 以上の高さに達するように設けられていること
廊下および階段 （開放されている側に限る）	① 腰壁等の高さが 650mm 以上 800mm 未満の場合にあっては、床面（階段にあっては踏面の先端）から 800mm 以上の高さに達するように設けられていること
	② 腰壁等の高さが 650mm 未満の場合にあっては、腰壁等から 800mm 以上の高さに達するように設けられていること

ウ 転落防止のための手すりの手すり子で、床面および腰壁等または窓台等（高さが 650mm 未満の場合に限る。）からの高さが 800mm 以内の部分にあるものは、相互間隔を内法寸法で 110mm 以下とします。

エ 転落防止のための手すりは、建築基準法施行令第 126 条第 1 項に定める基準を満たすものとします。

よくある質問 ＜手すり＞

Q1 設置する手すりの形状について、基準はありますか？

A1 手すりの形状の詳細は定めていません。

なお、手すりは、利用する人の手の大きさ、握力によって決定することが望ましく、特に階段昇降などの垂直移動の場合には、しっかり握れるものを選択しておくが良いです。

Q2 「設置準備」とは何ですか？

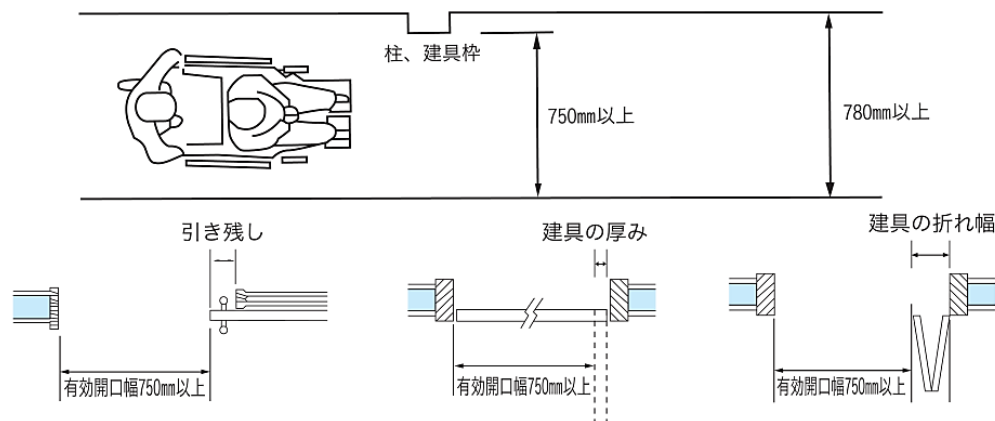
A2 具体的には将来手すりが設置できるよう、下地補強等が行われていることです。

(5) 通路および出入口の幅員

ア 日常生活空間内の通路の有効な幅員は 780mm（柱等の箇所にあつては 750mm）以上とします。

イ 日常生活空間内の出入口の幅員は 750mm（浴室の出入口にあつては 600mm）以上とします。なお、玄関および浴室の出入口は、開き戸については建具の厚み、引き戸については引き残しを勘案した通行上有効な幅員とします。また、玄関および浴室以外の出入口については、軽微な改造^注により確保できる部分の長さを含みます。

注）軽微な改造：ドアとドア外枠を取り去るなど、一定の工事を伴うものです。ただし、構造躯体に影響を及ぼすような工事を伴うものは軽微な改造とみなすことができません。



(6) 寝室、便所および浴室

ア 特定寝室

特定寝室の面積は内法で 9m^2 以上とします。

イ 便所

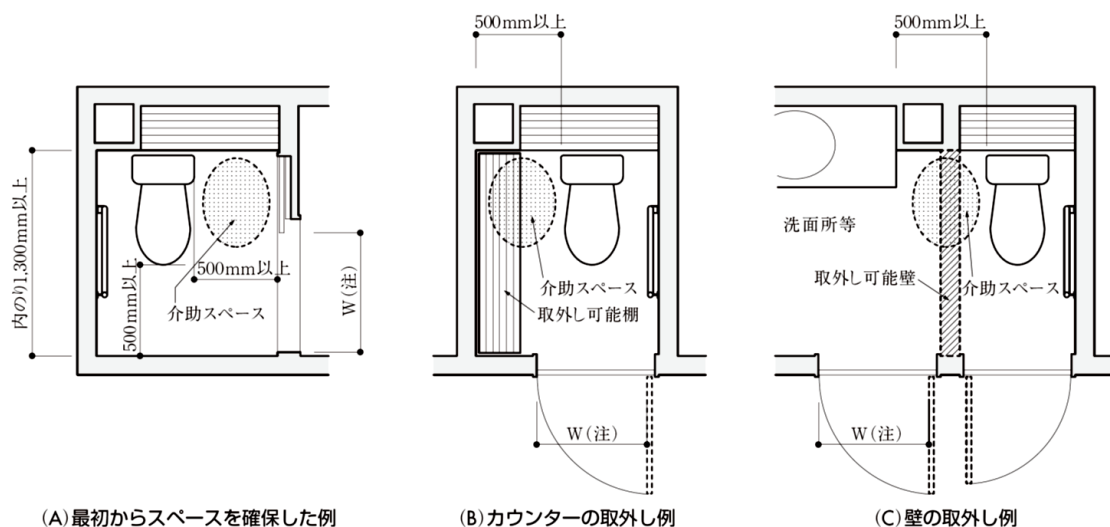
日常生活空間内の便所は、便器を腰掛け式とし、次の①または②のいずれかにあてはまるものとします。

- ① 長辺（軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が内法寸法で 1,300mm 以上であるもの
- ② 便器の前方または側方について便器と壁との距離（ドアの開放により確保できる部分または軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が、500mm 以上であるもの

ウ 浴室

日常生活空間内の浴室は以下にあてはまるものとします。

- ① 一戸建て住宅の場合：浴室の短辺を内法寸法で 1,300mm 以上、面積を内法寸法で 2.0m^2 以上としたもの
- ② 共同住宅等の場合：浴室の短辺を内法寸法で 1,200mm 以上、面積を内法寸法で 1.8m^2 以上としたもの



注）出入口の寸法 W は、居室の出入口と同様、750mm 以上とする。

2 共用部分の基準 ※この基準は、共同住宅に適用されます。

(1) 共用廊下

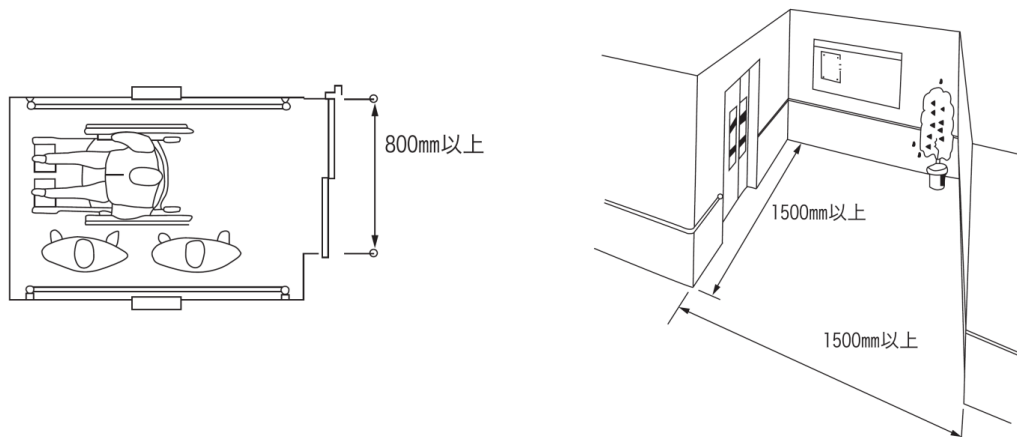
- ア 共用廊下の床は、段差のない構造とします。高低差が生じる場合は、勾配が $1/12$ 以下（高低差が 80mm 以下の場合は $1/8$ 以下）の傾斜路を設けるか、または、当該傾斜路および段を併設します。段が設けられている場合は、所定の基準に適合しているものとします。
- イ 手すりは、共用廊下の少なくとも片側に、床面からの高さが 700mm から 900mm の位置に設けます。
- ウ 直接外部に開放されている共用廊下には、転落防止のための手すりを所定の基準を満たすように設けます。
- エ 建築基準法施行令第 119 条および第 126 条第 1 項に定める基準に適合しているものとします。

(2) 共用階段

- ア 住宅のある階においてエレベーターが利用できない場合は、以下の①から④までのすべての基準に適合するものとします。
- ① T （踏面） $\geq 240\text{mm}$
 - ② $550\text{mm} \leq T$ （踏面） $+ 2R$ （けあげ） $\leq 650\text{mm}$
 - ③ 蹴込みは 30mm 以下
 - ④ 当該階から建物の出入口のある階またはエレベーター停止階に至る一の共用階段の有効幅員は 900mm 以上
- イ 最上段の通路等への食い込み部分および最下段の通路等への突出部分を設けてはいけません。
- ウ 手すりは、少なくとも片側に、踏面の先端からの高さが 700mm から 900mm の位置に設けます。
- エ 直接外部に開放されている共用階段には、転落防止のための手すりを所定の基準を満たすように設けます。
- オ 建築基準法施行令第 23 条から第 27 条までおよび第 126 条第 1 項に定める基準に適合するものとします。

(3) エレベーター

- ア エレベーターは、建物出入口から住宅までの共用階段による移動が 1 階分以内の範囲となるように設置します。
- イ エレベーターの出入口の有効な幅員は 800mm 以上、かつ、エレベーターホールに一辺を 1,500mm とする正方形の空間を確保できるものとします。
- ウ 建物出入口からエレベーターホールまでの経路上の床は、段差のない構造とします。高低差が生じる場合は、所定の基準に適合するものとします。



第4章 耐久性・可変性に関する基準〔劣化対策等級3、維持管理対策等級2等〕

この基準は、評価方法基準第5の3-1劣化対策等級（構造躯体等）、4-1維持管理対策等級（専用配管）および4-2維持管理対策等級（共用配管）に定められている劣化対策等級3および維持管理対策等級2の基準であり、建物の材料の劣化を軽減し、日常の点検・清掃・補修などの維持管理を容易にすることにより、長持ちする住宅にするためのものです。また、共同住宅、重ね建ておよび連続建て住宅の場合は、間取りの変更を含めた住戸専用部の更新が容易にできるよう、一定の更新対策に適合することも必要です。

1 木造軸組工法および枠組壁工法の場合

（外壁に基礎と接する直交集成板（CLT）を用いる工法の場合を含む）

(1) 基礎

地面から基礎上端までまたは地面から土台下端までの高さは40cm以上とします。

(2) 小屋裏換気措置

独立した小屋裏ごとに、換気上有効な位置に2ヵ所以上換気孔を設け、天井面積に対する有効換気面積を「耐久性基準 1 木造軸組工法、枠組壁工法および丸太組構法(2)」の図（P6 参照）のいずれかに適合するようにします。ただし、天井面ではなく、屋根面に断熱材を施工する場合は、小屋裏換気孔を設置しないこととします。

(3) 床下換気・防湿措置

ア 床下空間が生じる場合の床下換気措置は、次の①または②のいずれかとします。

- ① 外周部の基礎には、有効換気面積 300cm^2 以上の床下換気孔を間隔4m以内ごとに設けます。
- ② ねこ土台を使用する場合は、外周部の土台の全周にわたって1m当たり有効面積 75cm^2 以上の換気孔を設けます。

イ 床下には次の①または②のいずれかの防湿措置を講じます。

- ① 厚さ60mm以上のコンクリートを打設します。
- ② 厚さ0.1mm以上の防湿フィルムを敷きつめます。

ウ 基礎断熱工法※とする場合は、アおよびイによらず、次の①および②に定める措置を講じ、床下換気孔を設置しないこととします。

※ 基礎断熱工法：床に断熱材を施工せず、基礎の外側、内側または両側に地面に垂直に断熱材を施工し、床下換気孔を設置しない工法

- ① 基礎に施工する断熱材の熱抵抗値は、地域の区分に応じ、次の数値以上とします。

地域の区分	必要な熱抵抗 ($\text{m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$)
1・2	1.2
3・4・5・6・7	0.6
8	

注）地域の区分の一覧表は、別表1のとおりです（P14 参照）。

- ② 床下には次のaまたはbのいずれかの防湿措置を講じます。

- a 床下全面に厚さ0.1mm以上の防湿フィルムを敷きつめます。なお、防湿フィルムの重ね幅は300mm以上とし、防湿フィルムの全面をコンクリートまたは乾燥した砂で押さえ、押さえの厚さは50mm以上とします。
- b 床下全面に厚さ100mm以上のコンクリートを打設します。

(4) 防腐・防蟻措置

ア 土台

土台が次の①または②に適合し、かつ、土台に接する外壁の下端に水切りが設けられていることとします。ただし、イの③の基準に適合している場合にあっては、アの基準に適合する必要はありません。

① 土台に K3 相当以上の防腐・防蟻処理（※1）（北海道または青森県の区域内に存する住宅にあっては、構造用製材規格等（※2）に規定する保存処理の性能区分のうち K2 相当以上の防腐処理（※3））が施されていることとします。

② 構造用製材規格等（※2）に規定する心材の耐久性区分 D₁の樹種のうち、ひのき、ひば、べいひ、べいすぎ、けやき、くり、べいひば、台湾ひのき、ウェスタンレッドシーダー、こうやまき、さわら、ねずこ、いちい、かや、インセンスシーダー若しくはセンペルセコイヤによる製材またはこれらにより構成される集成材等が用いられていることとします。

※1 K3 相当以上の防腐・防蟻処理：構造用製材規格等※2に規定する保存処理の性能区分のうち K3 以上の防腐処理および防蟻処理（JIS K 1570 に規定する木材保存剤またはこれと同等の薬剤を用いた K3 以上の薬剤の浸潤度および吸収量を確保する工場処理その他これと同等の性能を有する処理を含む。）

※2 構造用製材規格等：製材の JAS、枠組壁工法構造用製材および枠組壁工法構造用たて継ぎ材の JAS

※3 K2 相当以上の防腐処理：構造用製材規格等※2に規定する保存処理の性能区分のうち K2 以上の防腐処理（JIS K 1570 に規定する木材保存剤またはこれと同等の薬剤を用いた K2 以上の薬剤の浸潤度および吸収量を確保する工場処理その他これと同等の性能を有する処理を含む。）

イ 外壁の軸組等

外壁の軸組、枠組その他これらに類する部分（木質の下地材を含み、室内側に露出した部分を含まない。以下「軸組等」という。）が、次の①から③までのいずれかに適合していることとします。なお、北海道または青森県の区域内に存する住宅にあっては、防蟻処理を要しないこととします。

① 地面からの高さ 1m 以内の部分について、通気層を設けた構造（※1）または軒の出が 90cm 以上である真壁構造（※2）のいずれかの構造となっている外壁であり、かつ、軸組等が次の a から d までのいずれかに適合するものとします。

a 軸組等（下地材を除く。）に製材または集成材等（※3）が用いられ、かつ、外壁下地材に製材、集成材等または構造用合板等（※4）が用いられているとともに、軸組等（無機質系製品を使用した外壁下地材を除く。）が、防腐および防蟻に有効な薬剤が塗布、加圧注入、浸漬、若しくは吹き付けられたものまたは防腐および防蟻に有効な接着剤が混入されたものであること。

b 軸組等に製材または集成材等（※3）でその小径が 13.5cm 以上のものが用いられていること。

c 軸組等に構造用製材規格等（※5）に規定する心材の耐久性区分 D₁の樹種に区分される製材またはこれにより構成される集成材等（※3）（すぎ、からまつ、ダフリカからまつ、くぬぎ、みずなら、べいまつ（ダグラスファー）、アピトン、ウェスタンラーチ、カブール、ケンパス、セランガンバツ、サイプレスパイン、ボンゴシ、イペ、ジャラ、タマラックまたはパシフィックコーストイエローシーダー）でその小径が 12.0cm 以上のものが用いられていること。

d ひのき、ひば、べいひ、べいひば、くり、けやき、べいすぎ、台湾ひのき、こうやまき、さわら、ねずこ、いちい、かや、ウェスタンレッドシーダー、インセンスシーダーまたはセンペルセコイヤを用いた製材、若しくはこれらの樹種により構成された集成材等（※3）を用います。

② 地面からの高さ 1m 以内の部分について、構造用製材規格等（※5）に規定する保存処理の性能区分のうち K3 以上の防腐処理および防蟻処理（※6）を施します。

③ 直交集成板（※7）を用いる場合であって、基礎と接する直交集成板が、①または②およびアの①または②と同等の劣化の軽減に有効な措置が講じられていることが確かめられたものであり、かつ、基礎と接する直交集成板の外壁側面下端に水切りが設けられていること、当該直交集成板と基礎との間に防水上有効な措置がとられていること及び室内から床下への漏気による水蒸気の供給を遮断するための措置が講じられていることとします。

※1 通気層を設けた構造：壁体内に通気経路を設けた構造で、外壁仕上げと軸組等の間に中空層が設けられている等軸組等が雨水に接触することを防止するための有効な措置が講じられているもの

※2 真壁構造：柱が直接外気に接する構造

- ※3 集成材等：JASに規定する化粧ばり構造用集成柱、構造用集成材、構造用単板積層材、枠組壁工法構造用たて継ぎ材、直交集成板
- ※4 構造用合板等：JASに規定する構造用合板、構造用パネル、JISに規定するパーティクルボードのうちPタイプまたは繊維板のうちミディアムデンシティファイバーボード（MDF）のPタイプ
- ※5 構造用製材規格等：製材のJAS、枠組壁工法構造用製材および枠組壁工法構造用たて継ぎ材のJAS
- ※6 JIS K 1570に規定する木材保存剤またはこれと同等の薬剤を用いたK3以上の薬剤の浸潤度および吸収量を確保する工場処理その他これと同等の性能を有する処理を含む。
- ※7 直交集成板：JASに規定する直交集成板

ウ 地盤

基礎の内周部およびつか石の周囲の地盤は、次の①から③までのいずれか（基礎断熱工法を用いる場合にあっては①または②のみ）に適合する有効な防蟻措置が講じられていることとします。ただし、北海道、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県、福島県、新潟県、富山県、石川県または福井県の区域内に存する住宅にあっては、省略することができます。

- ① 鉄筋コンクリート造のべた基礎で覆います。
- ② 基礎の内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリート（布基礎と鉄筋により一体となったものに限る。）で覆います。
- ③ 防蟻薬剤により有効な土壌処理を行います。

(5) 浴室等の防水措置

ア 浴室の壁の軸組等（木質の下地材・室内側に露出した部分を含む。）、床組（地上2階以上にある場合は下地材を含む。）および天井は、次の①から③までのいずれかの防水措置を行います。ただし、1階の浴室まわりをコンクリートブロック造の腰壁または鉄筋コンクリート造の腰高布基礎とした部分は除きます。

- ① JIS A 4416（住宅用浴室ユニット）に規定する浴室ユニットとします。
- ② 浴室の壁の軸組等、床組および天井に対して、防水上有効な仕上げを行います。
- ③ 浴室の壁の軸組等、床組および天井に対して、(4)イの①または②による防腐・防蟻措置を行います。

イ 脱衣室の壁の軸組等（木質の下地材・室内側に露出した部分を含む。）および床組（地上2階以上にある場合は下地材を含む。）は、次の①または②のいずれかの防水措置を行います。

- ① 防水紙、ビニル壁紙、シーリングせっこうボード、ビニル床シートまたは耐水合板（普通合板1類、構造用合板特類または1類）を用います。
- ② 脱衣室の壁の軸組等および床組に対して、(4)イの①または②による防腐・防蟻措置を行います。

(6) 専用配管

ア 専用配管（排水管、給水管、給湯管およびガス管をいう。）は、壁、柱、床、はりおよび基礎の立ち上り部分を貫通する場合を除き、コンクリート内に埋め込まないものとします。

イ 地中に埋設された専用配管の上には、原則としてコンクリートを打設しないこととします。

ウ 専用の排水管（継手およびヘッダーを含む。）の内面が、清掃に支障を及ぼさないように平滑であり、かつ、当該排水管が清掃に支障を及ぼすようなたわみ、抜けその他変形が生じないように設置します。

(7) 共用配管等（共同住宅、連続建てまたは重ね建て住宅の場合）

ア 共用配管（排水管、給水管、給湯管およびガス管をいう。）は、壁、床、柱、はりまたは基礎の立ち上りの部分を貫通する場合を除き、コンクリート内に埋め込まないこととします。

イ 地中に埋設された共用配管の上には、原則としてコンクリートを打設しないこととします。

ウ 共用の排水管には、共用立管にあっては最上階または屋上、最下階および3階以内おきの中間階または15m以内ごとに、横主管にあっては15m以内ごと、かつ、管の曲がり連続すること、管が合流すること等により管の清掃に支障が生じやすい部分がある場合にあっては支障なく清掃が行える位置に、掃除口が設けられていることとします。

エ 専用配管と共用配管の接合部および共用配管のバルブ（以下「主要接合部」という。）または排水管の掃除口が仕上げ材等により隠蔽されている場合には、主要接合部等を点検または清掃を行うために必要な開口を設けます。

- オ 共用の排水管（継手およびヘッダーを含む。）の内面が、清掃に支障を及ぼさないように平滑であり、かつ、当該排水管が清掃に支障を及ぼすようなたわみ、抜けその他変形が生じないように設置します。
- カ 専用配管は、他の住戸等の専用部分には設置しないこととします。

(8) 更新対策（共同住宅、連続建てまたは重ね建ての住宅の場合）

- ア 躯体天井高は、2.5m以上とします。
- イ 住戸内の構造躯体の壁または柱は、間取り変更の障害とならないように設けます。

よくある質問 <耐久性・可変性>

Q 「躯体天井高」とは何ですか？

A 住戸専用部の構造躯体等の床版等に挟まれた空間の高さをいいます。鉄筋コンクリート造の場合、住戸を規定する構造躯体の床スラブ間の内法寸法が、木造の場合は、住戸を規定する床組の床版（下地パネル）から上階の床組までの内法寸法が空間の高さとなります。

2 鉄骨造の場合

(1) 防錆措置等

構造耐力上主要な部分には、塗装またはめっきによる防錆措置（別表4（P34）、別表5（P35）参照）を講じます。ただし、構造耐力上主要な部分のうち柱、はりおよび筋かい以外の部分において、鋼材の厚さが12mm以上の場合は当該部分の防錆措置は不要です。

- (2) 小屋裏換気措置（木造軸組工法および枠組壁工法の場合の基準（第4章1（2）と同様。P29参照。））
- (3) 床下換気・防湿措置（木造軸組工法および枠組壁工法の場合の基準（第4章1（3）と同様。P29参照。））
- (4) 専用配管（木造軸組工法および枠組壁工法の場合の基準（第4章1（6）と同様。P31参照。））
- (5) 共用配管等（木造軸組工法および枠組壁工法の場合の基準（第4章1（7）と同様。P31参照。））
- (6) 更新対策（木造軸組工法および枠組壁工法の場合の基準（第4章1（8）と同様。P32参照。））

3 鉄筋コンクリート造および鉄骨鉄筋コンクリート造の場合

(1) セメントの種類

鉄筋コンクリート造等の部分に使用するセメントは、JISに規定するポルトランドセメント、フライアッシュセメントまたは高炉セメントとします。

(2) かぶり厚さ・水セメント比

コンクリートの鉄筋に対するかぶり厚さは、水セメント比に応じて次表のとおり※とします。ただし、フライアッシュセメントを使用する場合は混合物を除いた部分を、高炉セメントを使用する場合は混合物の10分の3を除いた部分を質量として用います。

※ 中庸熱ポルトランドセメントまたは低熱ポルトランドセメントを使用する場合はアのみ

ア 水セメント比が50%以下（軽量コンクリートは45%以下）の場合

イ 水セメント比が55%以下（軽量コンクリートは50%以下）の場合

部位			最小かぶり厚さ	
			ア	イ
直接土に接しない部分	耐力壁以外の壁 または 床	屋内	2cm	3cm
		屋外	3cm	4cm
	耐力壁、柱、はり または 壁ばり	屋内	3cm	4cm
		屋外	4cm	5cm
直接土に接する部分	壁、柱、床、はり、基礎ばり または 基礎の立ち上がり部分		4cm	5cm
	基礎（立ち上がり部分、捨てコンクリート部分を除く。）		6cm	7cm

注） 外壁の屋外に面する部位にタイル張、モルタル塗、外断熱工法による仕上げ等の処理が施されている場合は、屋外側の部分に限り、上表に掲げる最小かぶり厚さを1cm減らすことができます。

(3) 部材の設計・配筋

施工誤差を考慮して設計かぶり厚さを設定します。

(4) コンクリートの品質

コンクリートの品質について、原則として、次のすべてに適合するものとします。

ア スランプ

コンクリート強度 $33\text{N}/\text{mm}^2$ 未満の場合 : 18cm 以下

コンクリート強度 $33\text{N}/\text{mm}^2$ 以上の場合 : 21cm 以下

イ 単位水量 : $185\text{kg}/\text{m}^3$ 以下

ウ 空気量（日最低気温の平滑平年値の年間極値が 0°C 未満の地域のみ）: 4～6%

(5) 施工計画

鉄筋コンクリート造等の部分の施工計画について、次のアからウまでに掲げる事項が指定されていることとします。

ア 密実に充填するための打ち込みおよび締め固めの方法

イ 打ち継ぎ部の処理方法

ウ 養生方法

(6) 専用配管 (木造軸組工法および枠組壁工法の場合の基準 (第4章1(6)と同様。P31 参照。))

(7) 共用配管等 (木造軸組工法および枠組壁工法の場合の基準 (第4章1(7)と同様。P31 参照。))

(8) 更新対策 (木造軸組工法および枠組壁工法の場合の基準 (第4章1(8)と同様。P32 参照。))

注) 平成12年建設省告示第1347号に規定する高強度プレストレストコンクリートぐいの部分および遠心力鉄筋コンクリートぐいの部分にあっては、(1)から(5)までの基準によらないことができます。

※ 上記の工法その他、鉄筋コンクリート組積造とする場合の基準もあります。

別表4 塗装による防錆措置

防錆措置を施す部分 塗装の仕様 鋼材の厚さ		柱、はりまたは筋かい											柱、はり または 筋かい 以外の 部分※
		①最下階の柱脚部（地階を除く。）								②一般部 （①以外）			
		コンクリートに 埋め込む場合				コンクリートに 埋め込まない場合							
		12mm 以上	9mm 以上	6mm 以上	2.3mm 以上	12mm 以上	9mm 以上	6mm 以上	2.3mm 以上	9mm 以上	6mm 以上	2.3mm 以上	
a. 鉛・クロムフリーさび止めペイント ＋鉛・クロムフリーさび止めペイント	1回以上（工場塗装） 1回以上								○			○	
b. ジンクリッチプライマー	1回以上（工場塗装）								○			○	
c. 2液形エポキシ樹脂プライマー	1回以上（工場塗装）								○			○	
d. 厚膜形ジンクリッチペイント	1回以上（工場塗装）	○				○			○	○		○	
e. 鉛・クロムフリーさび止めペイント ＋合成樹脂調合ペイント	2回以上（工場塗装） 2回以上					○			○	○		○	
f. 2液形エポキシ樹脂プライマー ＋合成樹脂調合ペイント	1回以上（工場塗装） 2回以上					○			○	○		○	
g. 2液形エポキシ樹脂プライマー ＋2液形エポキシ樹脂エナメル	1回以上（工場塗装） 1回以上	●				○			○	○		○	
h. 2液形エポキシ樹脂プライマー ＋2液形エポキシ樹脂エナメル	1回以上（工場塗装） 2回以上	●	●			○	○		○	○		○	
i. ジンクリッチプライマー ＋2液形厚膜エポキシ樹脂エナメル	1回以上（工場塗装） 1回以上	○	○			○	○		○	○		○	
j. ジンクリッチプライマー ＋2液形エポキシ樹脂プライマー ＋2液形エポキシ樹脂エナメル	1回以上（工場塗装） 1回以上（工場塗装） 1回以上	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	
k. ジンクリッチプライマー ＋2液形エポキシ樹脂プライマー ＋2液形エポキシ樹脂エナメル	1回以上（工場塗装） 1回以上（工場塗装） 2回以上	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
l. ジンクリッチプライマー ＋2液形厚膜エポキシ樹脂プライマー ＋2液形厚膜エポキシ樹脂エナメル	1回以上（工場塗装） 1回以上（工場塗装） 2回以上	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

注記 1. ○印は、適用する仕様を示す。

2. ●印は、めっき処理を施した鋼材にのみ適用する仕様を示す。

3. アンダーラインのものは、めっき処理を施した鋼材には使用しない。

4. 塗装は、日本産業規格の規格に適合するものとする。

5. 柱脚部とは、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合にあっては当該鋼材のうちコンクリート上端の下方 10cm から上方 1 m までの範囲の全面をいい、柱の脚部をコンクリートに埋め込まない場合にあっては当該鋼材下端から 1 m までの範囲の全面をいう。

※ 柱、はりまたは筋かい以外の部分は、鋼材の厚さを 12mm 以上とした場合は、防錆措置を省略することができる。

別表5 めっきによる防錆措置

めっきの仕様 防錆措置を施す部分 鋼材の厚さ		柱、はりまたは筋かい							柱、はり または 筋かい 以外の 部分※
		①最下階の柱脚部 (地階を除く。)				②一般部 (①以外)			
		12mm 以上	9mm 以上	6mm 以上	2.3mm 以上	9mm 以上	6mm 以上	2.3mm 以上	
a.	片面付着量が 30g/m ² 以上 60g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき								○
b.	両面付着量が 60g/m ² 以上 120g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき					○			
c.	両面付着量表示記号 Z06、Z08、Z10、F06、F08、F10 に該当する溶融亜鉛めっき鋼材								
d.	片面付着量が 60g/m ² 以上 90g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき								○
e.	両面付着量が 120g/m ² 以上 180g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき	○				○	○		
f.	両面付着量表示記号 Z12、Z14、F12 に該当する溶融亜鉛めっき鋼材								
g.	片面付着量が 90g/m ² 以上 120g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき								○
h.	両面付着量が 180g/m ² 以上 240g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき	○	○			○	○		
i.	両面付着量表示記号 Z18、Z20、Z22、F18 に該当する溶融亜鉛めっき鋼材								
j.	片面付着量が 120g/m ² 以上 180g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき								○
k.	両面付着量が 240g/m ² 以上 360g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき								
l.	両面付着量表示記号 Z25、Z27、Z35、Z37 に該当する溶融亜鉛めっき鋼材	○	○	○		○	○	○	
m.	両面付着量表示記号 Y18 に該当する溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼材								○
n.	片面付着量が 180g/m ² 以上の溶融亜鉛めっき								
o.	両面付着量が 360g/m ² 以上の溶融亜鉛めっき								
p.	両面付着量表示記号 Z45、Z60 に該当する溶融亜鉛めっき鋼材								○
q.	両面付着量表示記号 AZ70、AZ90、AZ120、AZ150、AZ170、AZ185、AZ200 に該当する溶融 55%アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼材	○	○	○	○	○	○	○	
r.	両面付着量表示記号 Y20、Y22、Y25、Y27、Y35、Y45、Y60 に該当する溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼材								
s.	片面付着量が 120g/m ² 以上 180g/m ² 未満の溶融亜鉛めっきおよび別表 4 塗装による防錆措置の f、g、h のいずれかの塗膜								○
t.	両面付着量が 240g/m ² 以上 360g/m ² 未満の溶融亜鉛めっきおよび別表 4 塗装による防錆措置の f、g、h のいずれかの塗膜								
u.	両面付着量表示記号 Z25、Z27、Z35、Z37 に該当する溶融亜鉛めっき鋼材および別表 4 塗装による防錆措置の f、g、h のいずれかの塗膜	○	○	○	○	○	○	○	
v.	両面付着量表示記号 Y18 に該当する溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼材および別表 4 塗装による防錆措置の f、g、h のいずれかの塗装								
注記 1. ○印は、適用する仕様を示す。 2. めっきの「両面付着量」は、3 点平均最小付着量をいう。 3. めっきは、日本産業規格の規格に適合するものとする。 ※ 柱、はりまたは筋かい以外の部分は、鋼材の厚さを 12mm 以上とした場合は防錆措置を省略することができる。									

第3編 【フラット35】S（金利Aプラン）技術基準の概要

【フラット35】S（金利Aプラン）をご利用いただくためには、第1編【フラット35】の技術基準の概要(P4～P18)に加えて、次表の①から⑤までのいずれか1つ以上の基準に適合することが必要です。

	【フラット35】S（金利Aプラン）技術基準
省エネルギー性	① 断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6以上の住宅 (※1)(※2)
耐震性	② 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3の住宅 ③ 免震住宅(※3)
バリアフリー性	④ 高齢者等配慮対策等級4以上の住宅(共同住宅の専用部分は等級3でも可)
耐久性・可変性	⑤ 長期優良住宅(※4)

注1) ①から④までの技術基準は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく住宅性能表示制度の性能等級等と同じです。住宅性能評価書を取得しなくても所定の物件検査に合格すれば、【フラット35】S（金利Aプラン）をご利用いただけます。

注2) 以下のいずれかに該当する場合は、【フラット35】S（金利Aプラン）を利用できません。

- ・住宅の全部または一部が土砂災害特別警戒区域(通称：レッドゾーン)、災害危険区域内の急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域内に含まれる場合
- ・都市再生特別措置法第88条第1項に基づく届出を行った場合において、第5項に基づく市町村長による公表の措置を受けているとき

※1 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）の規定により低炭素建築物新築等計画が認定された住宅または、同法の規定により集約都市開発事業計画が認定された住宅も該当します（令和4年10月1日に改正される前の建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準（平成24年経済産業省・国土交通省・環境省告示第119号）に基づき認定された住宅を含みます）。

※2 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）（通称 建築物省エネ法）の規定により建築物エネルギー消費性能向上計画が認定された住宅も該当します（令和4年10月1日に改正される前の建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成28年経済産業省・国土交通省令第1号）に基づき認定された住宅を含みます）。

※3 免震住宅とは、住宅性能表示制度の評価方法基準第5の1-3に適合しているものを対象とします。

※4 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）の規定により長期優良住宅建築等計画または長期優良住宅維持保全計画が認定された住宅です（令和4年10月1日に改正される前の長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準（平成21年国土交通省告示第209号）に基づき認定された住宅を含みます）。

第1章 省エネルギー性に関する基準

省エネルギー性は、「第1節 断熱等性能等級5以上 かつ 一次エネルギー消費量等級6以上」、「第2節 認定低炭素住宅」または「第3節 性能向上計画認定住宅（建築物省エネ法）」のいずれかに適合するものとします。

第1節 断熱等性能等級5以上 かつ 一次エネルギー消費量等級6以上

ここに記載する基準は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号。以下「評価方法基準」という。）第5の5-1 断熱等性能等級および5-2 一次エネルギー消費量等級に定められている基準です。

本節では、断熱等性能等級および一次エネルギー消費量等級の各性能基準を記載していますが、このほかに、誘導仕様基準※に適合させる方法があります。

※ 誘導仕様基準の詳細は、「【フラット35】対応 省エネルギー性技術基準」をご覧ください。

「【フラット35】対応 省エネルギー性技術基準」
<https://www.flat35.com/business/standard/energy/index.html>

第1 断熱等性能等級5以上

1 外皮平均熱貫流率による基準および冷房期の平均日射熱取得率

第2編第1章第2節の1（P21）と同じです。

2 結露の発生を防止する対策

第2編第1章第2節の2（P21）と同じです。

第2 一次エネルギー消費量等級6以上

第2編第1章第1節（P20）と同じです。

第2節 認定低炭素住宅

認定低炭素住宅とは、「都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）」の規定により低炭素建築物新築等計画が認定された住宅または同法の規定により集約都市開発事業計画が認定された住宅をいいます。

1 認定基準の概要

建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進のために誘導すべき基準

建築物省エネ法(※1)に規定するエネルギー消費性能に係る誘導基準(※2)を満たすこと

+

建築物省エネ法(※1)に規定する外皮性能に係る誘導基準(※3)を満たすこと

※1 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号)
 ※2 一次エネルギー消費量等級6と同程度
 ※3 断熱等性能等級5と同程度

+

建築物の低炭素化の促進のために誘導すべきその他の基準

次の(1)および(2)に適合すること

(1)再生可能エネルギー利用設備が設けられていること

- ・一戸建て住宅の場合：省エネ量＋創エネ量(再エネ)の合計が基準一次エネルギーの50%以上であること
- ・一戸建て住宅以外の場合：再生可能エネルギー利用設備が設けられていること

(2)以下の①から⑨までの1つ以上に該当すること

節水対策

① 節水機器の設置(次のいずれか)

ア 節水便器 イ 節水水栓 ウ 食器用洗浄機

② 雨水、井戸水または雑排水の利用設備の設置

エネルギーマネジメント

③ HEMS(ホームエネルギーマネジメントシステム)の設置

④ 太陽光等の再生可能エネルギーを利用した発電設備およびそれと連系した定置型蓄電池の設置

ヒートアイランド対策

⑤ 一定のヒートアイランド対策(緑化等)

建築物(躯体)の低炭素化

⑥ 住宅性能表示：劣化対策等級3

⑦ 木造住宅であること

⑧ 高炉セメントまたはフライアッシュセメントを構造耐力上主要な部分に使用

V2H 充放電設備の設置

⑨ V2H 充放電設備の設置(電気自動車に充電可能とする設備を含む。)

または

標準的な建築物と比べて、低炭素化に資する建築物として所管行政庁が認めるもの

2 認定低炭素住宅に関する参考情報

- ・低炭素建築物認定制度関連法令等について（国土交通省）
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000065.html
- ・認定申請手続について（一般社団法人住宅性能評価・表示協会）
<https://www.hyokakyokukai.or.jp/teitanso/index.php>
- ・建築物のエネルギー消費性能に関する技術情報（国立研究開発法人建築研究所）
<https://www.kenken.go.jp/becc/index.html>

○技術基準への適合を確認する手続について

「認定低炭素住宅」への適合については、所管行政庁から交付される認定低炭素住宅であることを証する「認定通知書」の写しを検査機関にご提出いただくことにより確認します。詳しくはP65をご覧ください。

第3節 性能向上計画認定住宅（建築物省エネ法）

性能向上計画認定住宅（建築物省エネ法）とは、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）の規定により建築物エネルギー消費性能向上計画が認定された住宅です。

1 認定基準の概要

建築物のエネルギー消費性能の向上の一層の促進のために誘導すべき基準

建築物省エネ法(※1)に規定するエネルギー消費性能に係る誘導基準(※2)を満たすこと

+

建築物省エネ法(※1)に規定する外皮性能に係る誘導基準(※3)を満たすこと

※1 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）

※2 一次エネルギー消費量等級6と同程度

※3 断熱等性能等級5と同程度

2 性能向上計画認定住宅（建築物省エネ法）に関する参考情報

- ・ 建築物省エネ法について（国土交通省）
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/shoenehou.html>
- ・ 性能向上計画認定・認定表示制度について（一般社団法人住宅性能評価・表示協会）
https://www.hyoukakyokai.or.jp/seino_nintei/index.php
- ・ 建築物のエネルギー消費性能に関する技術情報（国立研究開発法人建築研究所）
<https://www.kenken.go.jp/becc/index.html>

○技術基準への適合を確認する手続について

性能向上計画認定住宅（建築物省エネ法）への適合については、所管行政庁から交付される性能向上計画認定住宅であることを証する「認定通知書」の写しを検査機関にご提出いただくことにより確認します。詳しくはP65をご覧ください。

第2章 耐震性に関する基準

耐震性に関する基準に適合する住宅は「第1節 耐震住宅」または「第2節 免震住宅」のいずれかに適合するものとします。

第1節 耐震住宅〔耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3〕

この基準は、評価方法基準第5の1－1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に定められている等級3の基準であり、数百年に一度程度発生する地震による力の1.5倍の力に対して、倒壊、崩壊等しない程度を想定しているものです。具体的には、「限界耐力計算による場合」、「保有水平耐力計算等による場合」のいずれかの確認方法、または、「階数が2以下の木造の建築物における基準」、「枠組壁工法の建築物における基準」、「丸太組構法の建築物における基準」のいずれかに適合することが必要です。

（参考）階数が2以下の木造の建築物における基準の概要

（1）壁量の確保

- ・耐力壁および準耐力壁等の長さに壁倍率をかけた各階の壁量の合計は、地域や屋根の仕様や上下階の床面積等に応じて必要となる壁量以上とします。
- ・壁量を確認するためには、計算が必要です。

（2）耐力壁線間の距離

- ・筋かいを用いた耐力壁線（外壁または建物内部で長さが一定以上である耐力壁の線をいう。以下同じ。）の相互の間隔は、各階の張り間方向およびけた行方向において、8m以下（筋かいを含まない耐力壁のみを用いる場合は12m以下）とします。

（3）床組等の強さ

- ・耐力壁線で挟まれる各階の床の床組または屋根の小屋組および屋根面（以下「床組等」という。）の床倍率は、床や屋根の平面形状や耐力壁との位置関係に応じて必要となる床倍率以上とします。
- ・床倍率を確認するためには、計算が必要です。

（4）接合部の強さ

- ・胴差の仕口の接合方法は、通し柱との接合条件ごとに定められた仕様とします。
- ・床組等の建物外周部分の接合部倍率は、床倍率等から算出した接合部倍率以上とします。
- ・接合部倍率を確認するためには、計算が必要です。

（5）小屋組、床組、基礎その他の構造耐力上主要な部分の部材の種別、寸法、量および間隔

- ・鉛直荷重を上部構造および基礎を通じて適切に地盤に伝えるために必要となる横架材の間隔・断面寸法等および基礎の間隔・断面寸法・配筋量等を設定します。
- ・水平荷重作用時の引張力に対する基礎部分の耐力が十分となる基礎の間隔・断面寸法・配筋量等を設定します。
- ・横架材の間隔・断面寸法等および基礎の間隔・断面寸法・配筋量等の設定には、構造計算または構造計算結果に基づくスパン表での確認が必要です。

（6）構造強度

- ・建築基準法施行令第3章第1節から第3節まで（第39条を除く。）の規定に適合するものとします。

第2節 免震住宅

この基準は、評価方法基準第5の1～3その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止および損傷防止）に定められている基準であり、地震時の応答を低減することで構造躯体の変形等を小さくさせることを目的としています。具体的には、「免震建築物であること」と「維持管理等に関する事項」に適合することが必要です。

(1) 免震建築物

平成12年建設省告示第2009号（以下この節において「告示」という。）第1第3号に規定する免震建築物であって、告示第2各号に規定する構造方法とします。

(2) 維持管理等に関する事項

ア 免震材料等の維持管理に関する計画が明示された図書が作成されていることとします。

イ 敷地の管理に関する計画（大地震時における建物周辺敷地の共用部分使用時の手続等の定めなど）が明示された図書が作成されていることとします。

ウ アおよびイにおける図書は、定期点検および臨時点検として、その頻度および項目並びにそれぞれ基準となる数値等が記載されているものに限りします。

第3章 バリアフリー性に関する基準

この基準は、一戸建て住宅等（共同住宅以外）の場合、評価方法基準第5の9－1高齢者等配慮対策等級（専用部分）に定められている等級4の基準が適用され、移動等に伴う転倒・転落等の防止および介助用車いすの使用者が基本的な生活行為を行うことを容易にする措置を確保した住宅とすることを想定しています。

共同住宅の専用部分については、評価方法基準第5の9－1高齢者等配慮対策等級（専用部分）に定められている等級3の基準が適用され、移動等に伴う転倒・転落等の防止および介助用車いすの使用者が基本的な生活行為を行うことを容易にするための基本的な措置を確保した住宅とすることを想定しています。

また、共同住宅の共用部分については、評価方法基準第5の9－2高齢者等配慮対策等級（共用部分）に定められている等級4の基準が適用され、移動等に伴う転倒・転落等の防止および自走式車いす使用者と介助者が住戸の玄関から建物の出入口まで容易に到達することについて配慮した住宅とすることを想定しています。

1 専用部分の基準（一戸建て住宅等）〔高齢者等配慮対策等級（専用部分）4〕

(1) 部屋の配置

日常生活空間の部屋の配置は、次のアまたはイのいずれかとします。

ア 特定寝室がある階には、便所および浴室を配置します。

イ 次の①または②に適合するホームエレベーターを設置し、かつ、特定寝室がある階に便所を配置します。

① 出入口の有効幅員を750mm以上とします。

② 通路等から直進して入ることができるよう設置し、出入口の有効幅員を650mm以上とします。

よくある質問 <バリアフリー>

Q1「日常生活空間」とは何ですか？

A1「日常生活空間」とは、次の①から⑩までのすべてをいい、基本的な生活行為が行われるために必要と考えられる空間です。

① 玄関 ② 便所 ③ 浴室 ④ 脱衣室 ⑤ 洗面所 ⑥ 食事室 ⑦ 特定寝室

⑧ 特定寝室と同じ階にあるバルコニー（特定寝室が接地階にある場合を除く）

⑨ 特定寝室と同じ階にある全ての居室

⑩ ①から⑨までの空間を結ぶ経路

※ 各室や経路が2つ以上ある場合には、高齢者等の利用を想定するいずれか1つに限りします。

Q2「特定寝室」とは何ですか？

A2「特定寝室」とは、入居時に高齢者等が寝室として使用する居室または将来高齢者等が寝室として使用する予定の居室をいいます。

(2) 段差

ア 日常生活空間内の床を、段差のない構造とします。ただし、次の①から③までに掲げる段差にあつては、基準を適用しません。

① 玄関の出入口の段差で、くつずりと玄関外側の高低差を20mm以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を5mm以下としたもの

② 勝手口その他屋外に面する開口（玄関を除きます。以下「勝手口等」という。）の出入口および上がりかまちの段差

③ 浴室の出入口の段差で、20mm以下の単純段差

イ 日常生活空間内の玄関の上がりかまちについては、次の①から④までに掲げる段差を設けることができるものとします。踏み段を設ける場合、踏み段は1段とし、奥行きは300mm以上、幅は600mm以上とします。

① 当該玄関が接地階にある場合、玄関の上がりかまちの180mm以下の段差

② 当該玄関が接地階にあり、踏み段を設ける場合、土間と踏み段との段差および踏み段と上がりかまちの180mm

以下の段差

- ③ 当該玄関が接地階以外にある場合、玄関の上がりかまちの110mm以下の段差
- ④ 当該玄関が接地階以外にあり、踏み段を設ける場合、土間と踏み段との段差および踏み段と上がりかまちの110mm以下の段差

ウ 日常生活空間内の居室の部分の床のうち、次の①から⑤までのすべてに適合するものとその他の部分の床との間には、300mm以上450mm以下の段差を設けることができるものとします。

- ① 介助用車いすの移動の妨げとならない位置であること
- ② 面積が3㎡以上9㎡（当該居室の面積が18㎡以下の場合、当該面積の1/2）未満であること
- ③ 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の1/2未満であること
- ④ 間口（工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。）が1,500mm以上あること
- ⑤ その他の部分の床より高い位置にあること

エ 接地階を有する住宅の日常生活空間内のバルコニーの出入口には、次の①から⑤までに掲げる段差を設けることができるものとします。踏み段を設ける場合、踏み段は1段とし、奥行きが300mm以上で幅が600mm以上、当該踏み段とバルコニーの端との距離が1,200mm以上とします。

- ① 180mm以下の単純段差
- ② 250mm以下の単純段差（手すりを設置した場合に限る。）
- ③ 踏み段を設ける場合、360mm以下の単純段差とし、バルコニーと踏み段との段差および踏み段とかまちとの段差を180mm以下の単純段差としたもの
- ④ 屋内側および屋外側の高さが180mm以下のまたぎ段差（手すりを設置した場合に限る。）
- ⑤ 踏み段を設ける場合、屋内側の高さが180mm以下で屋外側の高さが360mm以下のまたぎ段差とし、バルコニーと踏み段との段差および踏み段とかまちとの段差を180mm以下の単純段差としたもの（手すりを設置した場合に限る。）

オ 接地階を有しない住宅の日常生活空間内のバルコニーの出入口には、次の①または②に掲げる段差を設けることができるものとします。踏み段を設ける場合、踏み段は1段とし、奥行きが300mm以上で幅が600mm以上、当該踏み段とバルコニーの端との距離が1,200mm以上とします。

- ① 180mm以下の単純段差
- ② 踏み段を設ける場合、360mm以下の単純段差とし、バルコニーと踏み段との段差および踏み段とかまちとの段差を180mm以下の単純段差としたもの

カ 日常生活空間外の床を、段差のない構造とします。ただし、次の①から⑥までに掲げるものは、基準を適用しません。

- ① 玄関の出入口の段差
- ② 玄関の上がりかまちの段差
- ③ 勝手口等の出入口および上がりかまちの段差
- ④ バルコニーの出入口の段差
- ⑤ 浴室の出入口の段差
- ⑥ 室内または室の部分の床とその他の部分の床の90mm以上の段差

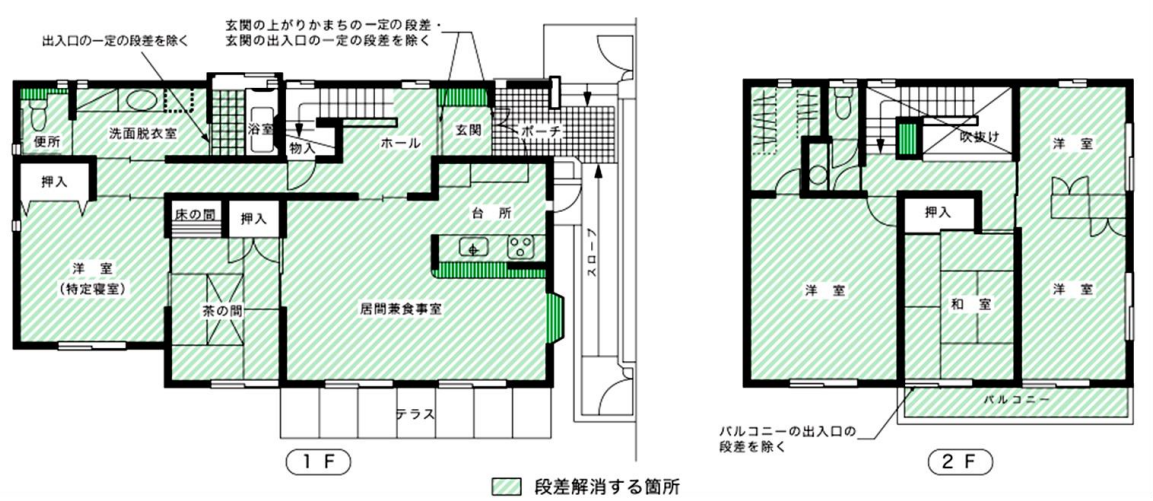
よくある質問 <バリアフリー>

Q1 「接地階」とは何ですか？

A1 「接地階」とは、地上階のうち最も低い位置に存する階のことをいいます。
「接地階を有する住宅」の例としては、「一戸建て住宅」、「共同住宅等の1階住戸」です。
地下1階、地上2階建ての場合は地上1階が「接地階」となります。

Q2 「段差のない構造」とは何ですか？

A2 「段差のない構造」とは、和室と洋室および居室の出入口等に生じる段差を仕上がり寸法で5mm以内とする構造です。



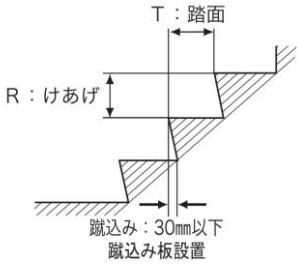
(3) 階段

次のアからエまでのすべてに適合していることとします。ただし、ホームエレベーターが設けられており、または当該階段が日常生活空間外にあり、かつ、2の(3)のアからエまで（P47）の基準に適合している場合にあっては、適用しないものとします。

ア 次の①および②の基準に適合するものとします。

- ① $R \text{ (けあげ)} / T \text{ (踏面)} \leq 6 / 7$
- ② $550\text{mm} \leq T + 2R \leq 650\text{mm}$

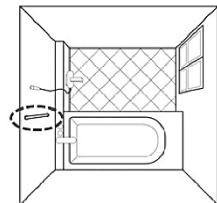
- イ 蹴込みは 30mm 以下であり、かつ、蹴込み板が設けられているものとします。
- ウ 回り階段等安全上問題があると考えられる形式が用いられておらず、かつ、最上段の通路等への食い込み部分および最下段の通路等への突出部分が設けられていないこととします。
- エ 建築基準法施行令第 23 条から第 27 条までに定める基準に適合するものとします。



(4) 手すり

ア 手すりは、次の表の基準に適合するものとします。ただし、便所、浴室、玄関および脱衣室にあっては、日常生活空間内にあるものに限りです。

空間	手すりの設置基準
階 段	少なくとも片側（勾配が 45 度を超える場合（ホームエレベーターが設けられており、または当該階段が日常生活空間外にあり、かつ、2の(3)のアからエまで（P47）に掲げる基準に適合している場合を除く。）は両側）に、かつ、踏面の先端から高さが 700mm から 900mm の位置に設けられていること
便 所	立ち座りのためのものが設けられていること
浴 室	浴槽の出入りのためのものが設けられていること
玄 関	上がりかまち部の昇降および靴の着脱のためのものが設けられていること
脱衣室	衣服の着脱のためのものが設けられていること



＜浴槽出入りのための手すりの設置例＞

※浴槽出入りのための手すりは、浴槽をまたぐ際の姿勢を安定させる目的で設置するものであり、図の設置位置や形状は一例です。

イ 転落防止のための手すりは、各部位ごとに、次の表の基準に適合するように設けます。ただし、外部の地面、床等から高さが 1m 以下の範囲または開閉できない窓その他転落のおそれのないものについては、基準を適用しません。

部 位	手すりの設置基準
バルコニー	① 腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「腰壁等」という。）の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること
	② 腰壁等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあっては、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設けられていること
	③ 腰壁等の高さが300mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること
2階以上の窓	① 窓台その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「窓台等」という。）の高さが650mm以上800mm未満の場合にあっては、床面から800mm（3階以上の窓にあっては1,100mm）以上の高さに達するように設けられていること
	② 窓台等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあっては、窓台等から800mm以上の高さに達するように設けられていること
	③ 窓台等の高さが300mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること
廊下および階段 （開放されている側に限る）	① 腰壁等の高さが650mm以上800mm未満の場合にあっては、床面（階段にあっては踏面の先端）から800mm以上の高さに達するように設けられていること
	② 腰壁等の高さが650mm未満の場合にあっては、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設けられていること

ウ 転落防止のための手すりの手すり子で、床面（階段にあっては踏面の先端）および腰壁等または窓台等（高さが650mm未満の場合に限る。）からの高さが800mm以内の部分にあるものは、相互間隔を内法寸法で110mm以下とします。

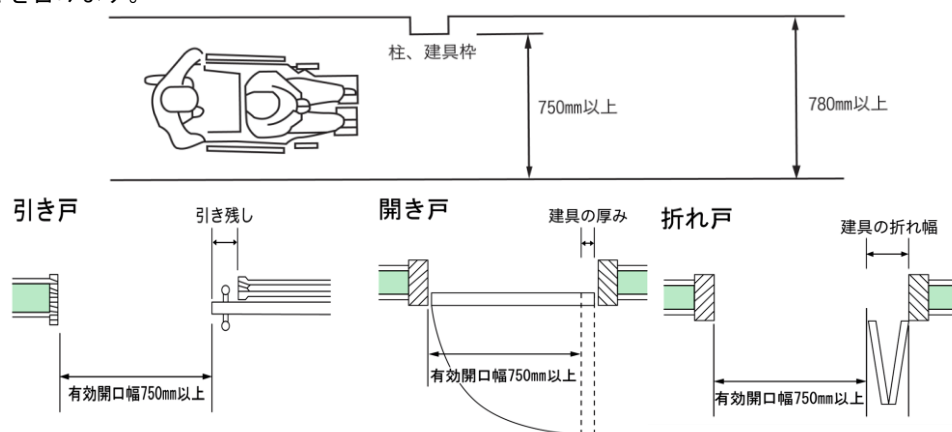
エ 転落防止のための手すりは、建築基準法施行令第126条第1項に定める基準に適合するものとします。

(5) 通路および出入口の幅員

ア 日常生活空間※内の通路の有効な幅員は780mm（柱等の箇所にあつては750mm）以上とします。

※ (1)に規定するホームエレベーターを設置する場合にあっては、当該ホームエレベーターと日常生活空間との経路を含む。

イ 日常生活空間内の出入口の幅員は750mm（浴室の出入口にあっては650mm）以上とします。なお、玄関および浴室の出入口の幅員は、開き戸については建具の厚み、引き戸については引き残しを差し引いた通行上有効な幅員とします。また、玄関および浴室以外の出入口の幅員については、工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含みます。



(6) 寝室、便所および浴室

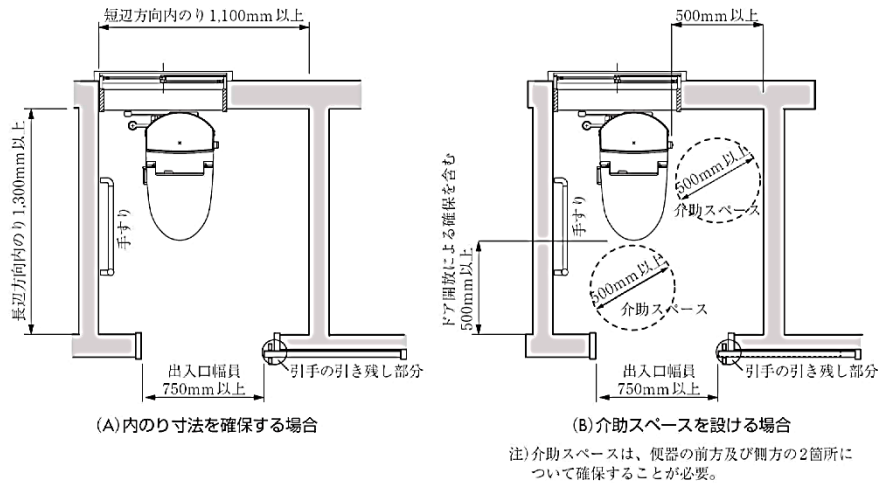
ア 特定寝室の面積は内法寸法で12㎡以上とします。

イ 日常生活空間内の便所は、便器を腰掛け式とし、かつ、次の①または②のいずれかに該当することとします。

① 短辺（軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）を内法寸法で1,100mm以上、かつ、長辺（軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）を内法寸法で1,300mm以上とします。

② 便器の前方および側方について、便器と壁との距離（ドアの開放により確保できる部分または軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）は500mm以上とします。

ウ 日常生活空間内の浴室の短辺が内法寸法で、1,400mm以上であり、かつ、面積が内法寸法で2.5㎡以上であることとします。



よくある質問 <バリアフリー>

Q1 「工事を伴わない撤去等」とは何ですか？

A1 「工事を伴わない撤去等」とは、丁番のところからドアをそのまま外すなど、ビス・ねじをドライバーで外す程度の作業によるものです。専門業者でなければ取り扱うことのできない作業については「工事を伴わない撤去等」には該当しません。

Q2 「軽微な改造」とは何ですか？

A2 「軽微な改造」とは、ドアとドア外枠を取り去るなど、一定の工事を伴うものです。ただし、構造躯体に影響を及ぼすような工事を伴うものは、「軽微な改造」には該当しません。

2 専用部分の基準（共同住宅）〔高齢者等配慮対策等級（専用部分）3〕

(1) 部屋の配置

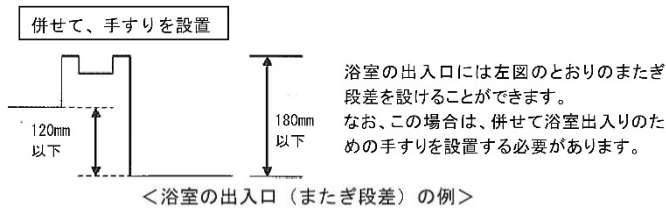
日常生活空間のうち、便所を特定寝室のある階に設置します。

(2) 段差

ア 日常生活空間内の床を、段差のない構造とします。ただし、次の①から⑥までに掲げるものにあつては、基準を適用しません。

- ① 玄関の出入口の段差で、くつずりと玄関外側の高低差を 20mm 以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を 5mm 以下としたもの
- ② 勝手口等の出入口および上がりかまちの段差
- ③ 居室の部分の床のうち次の a から e までのすべてに適合するものとその他の部分の床の 300mm 以上 450mm 以下の段差
 - a 介助用車いすの移動の妨げとならない位置であること
 - b 面積が 3m² 以上 9m²（当該居室の面積が 18m² 以下の場合にあつては、当該面積の 1／2）未満であること
 - c 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の 1／2 未満であること
 - d 間口（工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。）が 1,500mm 以上であること
 - e その他の部分の床より高い位置にあること
- ④ 玄関の上がりかまちの段差
- ⑤ 浴室の出入口の段差で、次の a または b のいずれかとしたもの
 - a 20mm 以下の単純段差としたもの

- b 浴室内外の高差を 120mm 以下、
またぎ高さを 180mm 以下のまたぎ
段差とし、かつ、手すりを設置
したもの



- ⑥ バルコニーの出入口の段差。ただし、接地階を有しない住宅にあっては、次の a から c までに掲げるもの並びにバルコニーと踏み段※との段差および踏み段とかまちとの段差で 180mm 以下の単純段差としたもの
- ※ 奥行きが 300mm 以上、幅が 600mm 以上、当該踏み段とバルコニーの端との距離が 1,200mm 以上、かつ、1 段のものに限る。以下同じ。
- a 180mm（踏み段を設ける場合は、360mm）以下の単純段差としたもの
- b 250mm 以下の単純段差とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの
- c 屋内側および屋外側の高さが 180mm 以下のまたぎ段差※とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの
- ※ 踏み段を設ける場合は、屋内側の高さが 180mm 以下で屋外側の高さが 360mm 以下のまたぎ段差
- イ 日常生活空間外の床を、段差のない構造とします。ただし、1 の (2) の力の①から⑥まで（P43）に掲げるものは基準を適用しません。

(3) 階段

次のアからエまでのすべてに適合していることとします注）。

注） ただし、ホームエレベーターが設けられている場合はエのみ

ア 各部の寸法は次の①から③までのすべての基準に適合するものとします。

- ① $R \text{ (けあげ)} / T \text{ (踏面)} \leq 22 / 21$
- ② $550\text{mm} \leq T + 2R \leq 650\text{mm}$
- ③ $T \geq 195\text{mm}$

※ 次の a から c までのいずれかに該当する部分にあっては、アの規定は適用しないものとします。

- a 90 度屈曲部分が下階の床から上 3 段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて 30 度以上となる回り階段の部分
- b 90 度屈曲部分が踊場から上 3 段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて 30 度以上となる回り階段の部分
- c 180 度屈曲部分が 4 段で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状が下から 60 度、30 度、30 度および 60 度の順となる回り階段の部分

イ 蹴込みは 30mm 以下とします。

ウ アに掲げる各部の寸法は、回り階段の部分においては、踏面の狭い方の端から 300mm の位置における寸法とします。

エ 建築基準法施行令第 23 条から第 27 条までに定める基準に適合するものとします。

(4) 手すり

ア 手すりは、次の表の基準に適合するものとします。ただし、便所、浴室、玄関および脱衣室にあっては、日常生活空間内にあるものに限りします。

空間	手すりの設置基準
階 段	少なくとも片側（勾配が 45 度を超える場合（(3)ア※a から c までのいずれかに該当する部分を除く。）は両側）に、かつ、踏面の先端から高さが 700mm から 900mm の位置に設けられていること（ホームエレベーターが設けられ、建築基準法施行令第 23 条から第 27 条までに定める基準に適合している場合を除く。）。
便 所	立ち座りのためのものが設けられていること。
浴 室	浴槽の出入りのためのものが設けられていること。
玄 関	上がりかまち部の昇降や靴の着脱のためのものを設置するか、または設置準備をすること。
脱衣室	衣服の着脱のためのものを設置するか、または設置準備をすること。

イ 転落防止のための手すりは、1 の (4) イ（P44～P45）の表のとおり設けます。

- ウ 転落防止のための手すりの手すり子で、床面（階段にあつては踏面の先端）および腰壁等または窓台等（高さが650mm未満の場合に限る。）からの高さが800mm以内の部分にあるものは、相互間隔を内法寸法で110mm以下とします。
- エ 転落防止のための手すりは、建築基準法施行令第126条第1項に定める基準を満たすものとします。

(5) 通路および出入り口の幅員

- ア 日常生活空間内の通路の有効な幅員は780mm（柱等の箇所にあつては750mm）以上とします。
- イ 日常生活空間内の出入り口の幅員は750mm（浴室の出入口にあつては600mm）以上とします。なお、玄関および浴室の出入口は、開き戸については建具の厚み、引き戸については引き残しを勘案した通行上有効な幅員とします。また、玄関および浴室以外の出入口については、軽微な改造により確保できる部分の長さを含みます。

(6) 寝室、便所および浴室

- ア 特定寝室の面積は内法寸法9㎡以上とします。
- イ 日常生活空間内の便所は、便器を腰掛け式とし、かつ、次の①または②のいずれかに該当することとします。
- ① 長辺（軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）を内法寸法で1,300mm以上とします。
 - ② 便器の前方または側方について便器と壁との距離（ドアの開放により確保できる部分または軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）を500mm以上とします。
- ウ 日常生活空間内の浴室は、短辺を内法寸法で1,200mm以上、面積を内法寸法で1.8㎡以上とします。

3 共用部分の基準（共同住宅）〔高齢者等配慮対策等級（共用部分）4〕

(1) 共用廊下

- ア 住宅から、建物出入口、共用施設、他住戸等その他の日常的に利用する空間に至る少なくとも1つの経路上にある共用廊下の床は、段差のない構造とします。共用廊下の床に高低差が生じる場合は、次の①から③までの基準に適合していることとします。
- ① 次のaからcまでのいずれかの基準に適合していることとします。
 - a 勾配が1/12以下の傾斜路および段が併設されており、かつ、それぞれの有効な幅員が900mm以上であること
 - b 高低差が80mm以下で勾配が1/8以下の傾斜路が設けられており、かつ、その有効な幅員が1,200mm以上であること
 - c 勾配が1/15以下の傾斜路が設けられており、かつ、その有効な幅員が1,200mm以上であること
 - ② 手すりが、傾斜路の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。
 - ③ 段が設けられている場合にあつては、当該段が次のaからdまでのすべての基準に適合していることとします。
 - a T （踏面） $\geq 240\text{mm}$ 、かつ、 $550\text{mm} \leq T$ （踏面） $+ 2R$ （けあげ） $\leq 650\text{mm}$
 - b 蹴込みが30mm以下、かつ、蹴込み板が設けられていること
 - c 最上段の通路等への食い込み部分および最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと
 - d 手すりが、少なくとも片側に、かつ、踏面の先端からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること
- イ 手すりは、共用廊下の少なくとも片側に、床面からの高さが700mmから900mmの位置に設けます。ただし、次の①および②に掲げる部分を除きます。
- ① 住戸その他の室の出入口、交差する動線がある部分その他やむを得ず手すりを設けることのできない部分
 - ② エントランスホールその他手すりに沿って通行することが動線を著しく延長させる部分
- ウ 直接外部に開放されている共用廊下（1階にあるものを除く。）には、転落防止のための手すりを次の①および②の基準を満たすように設けます。

- ① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが 650mm 以上 1,100mm 未満の場合にあつては床面から 1,100mm 以上の高さに、腰壁等の高さが 650mm 未満の場合にあつては腰壁等から 1,100mm 以上の高さに設けられていること
- ② 転落防止のための手すりの手すり子で、床面および腰壁等（腰壁等の高さが 650mm 未満の場合に限る。）からの高さが 800mm 以内の部分にあるものの相互の間隔が、内法寸法で 110mm 以下であること

エ 建築基準法施行令第 119 条および第 126 条第 1 項に定める基準に適合しているものとします。

(2) 共用階段

各階を連絡する共用階段のうち少なくとも 1 つが、次のアからオまでに掲げる基準に適合していることとします。

ア 次の①から④までの基準に適合していることとします。

- ① T （踏面） $\geq 240\text{mm}$
- ② $550\text{mm} \leq T$ （踏面） $+ 2R$ （けあげ） $\leq 650\text{mm}$
- ③ 蹴込みは 30mm 以下
- ④ 蹴込み板を設置

イ 最上段の通路等への食い込み部分および最下段の通路等への突出部分を設けないこととします。

ウ 手すりは、少なくとも片側に、かつ、踏面の先端からの高さが 700mm から 900mm の位置に設けます。

エ 直接外部に開放されている共用階段には、転落防止のための手すりを次の①および②の基準を満たすように設けます。ただし、高さ 1m 以下の階段の部分については基準を適用しません。

- ① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが 650mm 以上 1,100mm 未満の場合にあつては踏面の先端から 1,100mm 以上の高さに、腰壁等の高さが 650mm 未満の場合にあつては腰壁等から 1,100mm 以上の高さに設けられていること
- ② 転落防止のための手すりの手すり子で踏面の先端および腰壁等（腰壁等の高さが 650mm 未満の場合に限る。）から高さが 800mm 以内の部分にあるものの相互の間隔が、内法寸法で 110mm 以下であること

オ 建築基準法施行令第 23 条から第 27 条までおよび第 126 条第 1 項に定める基準に適合するものとします。

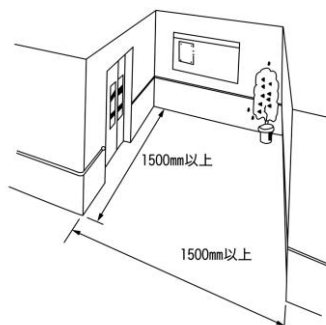
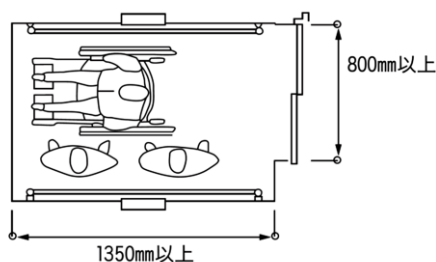
(3) エレベーター

次のアおよびイに掲げる基準に適合しているものとします。ただし、当該住宅が建物出入口の存する階にある場合は、基準を適用しません。

ア エレベーターを利用し住宅から建物出入口のある階まで到達できること

イ 住宅からエレベーターを経て建物出入口に至る少なくとも 1 つの経路上にあるエレベーターおよびエレベーターホールが、次の①から⑤までの基準に適合していること

- ① エレベーターの出入口の有効幅員が 800mm 以上であること
- ② エレベーターのかごの奥行きが内法寸法で 1,350mm 以上であること
- ③ エレベーターホールに一边を 1,500mm とする正方形の空間を確保できるものであること
- ④ 建物出入口からエレベーターホールまでの経路上の床が、段差のない構造であること
- ⑤ 建物出入口とエレベーターホールに高低差が生じる場合にあつては、(1)のアの①から③まで（P48）に掲げる基準に適合していること



第4章 耐久性・可変性に関する基準 [長期優良住宅]

この基準は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造および設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するためのものです。長期優良住宅とは、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）」の規定により長期優良住宅建築等計画または長期優良住宅維持保全計画が認定された住宅をいいます。

（参考1）長期優良住宅認定基準の概要

項目		長期優良住宅認定基準（平成21年2月24日国土交通省告示第209号等）の概要
構造躯体等の劣化対策		<p><木造>劣化対策等級3に適合することに加え、次の①および②の措置を講じること</p> <p>①床下空間および小屋裏空間毎に点検口を設置すること</p> <p>②床下空間の有効高さを33cm以上とすること</p> <p><鉄骨造>劣化対策等級3に適合することに加え、防錆措置の強化または木造と同一の措置を講じること</p> <p><鉄筋コンクリート造>劣化対策等級3に適合することに加え、コンクリートの水セメント比が次の①または②のいずれかに適合していること</p> <p>①水セメント比を45%以下とし、かつ、所定のかぶり厚さ以上とすること</p> <p>②水セメント比を50%以下とし、かつ、かぶり厚さについて①で求められるものより1cm以上厚くすること</p>
耐震性		<p>次の①または②のいずれかとする。</p> <p>①耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）等級2以上に適合すること（ただし、限界耐力計算による場合には別規定によることができる。）</p> <p>②免震建築物（住宅性能表示基準で定める免震建築物）とすること</p>
維持管理・更新の容易性		維持管理対策等級（専用配管、共用配管）3に適合すること（ただし、ガス管を除く等の運用規定有り） 更新対策等級（共用排水管）3に適合すること
省エネルギー性		断熱等性能等級5、かつ、一次エネルギー消費量等級6に適合すること
維持保全等	維持保全の期間	建築後の住宅の維持保全の期間が30年以上であること
	維持保全計画	<p>次の①から⑥までの項目が定められていること</p> <p>①構造耐力上主要な部分、給排水管等について、仕様、点検の項目および予定時期が指定されたものであること</p> <p>②①に掲げる部分の点検の予定時期がそれぞれ点検または更新から10年を超えないものであること</p> <p>③点検結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕または改良を行うこととされていること</p> <p>④地震時および台風時の臨時点検を実施することとされていること</p> <p>⑤住宅の劣化状況に応じて、維持保全の方法について見直しを行うこととされていること</p> <p>⑥長期優良住宅建築等計画に変更があった場合に、必要に応じて維持保全の方法の変更をすることとされていること</p>
まちなみ・景観への配慮		良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持および向上に配慮されたものであること
災害配慮		自然災害による被害の発生防止または軽減に配慮されたものであること
住戸床面積		<p>住戸床面積は、以下のとおりとすること（ただし、住戸の少なくとも一の階の床面積は40㎡）</p> <p>一戸建住宅：75㎡以上（所管行政庁が55㎡を下回らない範囲内で別に定める場合はその面積）</p> <p>共同住宅等：40㎡以上（所管行政庁が40㎡を下回らない範囲内で別に定める場合はその面積）</p>
可変性		<p>【共同住宅・連続建て住宅・重ね建て住宅に適用】</p> <p>躯体天井高（住戸専用部の構造躯体等の床版等に挟まれた空間の高さ）が2.65m以上であること</p>
バリアフリー性		<p>【共同住宅等に適用】</p> <p>高齢者等配慮対策等級（共用部分）等級3に適合すること（ただし、手すり、段差および高低差については適用しません）</p>

（参考2）長期優良住宅に関する参考情報

- ・長期優良住宅の普及の促進に関する法律関連情報（国土交通省）
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html
- ・長期優良住宅について（一般社団法人住宅性能評価・表示協会）
<https://www.hyoukakyokai.or.jp/chouki/index.php>

○技術基準への適合を確認する手続について

「長期優良住宅」への適合については、所管行政庁から交付される長期優良住宅であることを証する「長期優良住宅に係る認定通知書等」の写しを検査機関にご提出いただくことにより確認します。詳しくはP65をご覧ください。

第4編 【フラット35】S（ZEH） 技術基準の概要

【フラット35】S（ZEH）をご利用いただくためには、第1編【フラット35】の技術基準の概要（P4～P18）に加えて、次に掲げる住宅の建て方および区分に応じた基準等に適合することが必要です。

注）以下のいずれかに該当する場合は、【フラット35】S（ZEH）を利用できません。

- ・住宅の全部または一部が土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）、災害危険区域内の急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域内に含まれる場合
- ・都市再生特別措置法第88条第1項に基づく届出を行った場合において、第5項に基づく市町村長による公表の措置を受けているとき

第1節 一戸建て

次の1から3までのそれぞれの基準および適用条件に適合することが必要です。

1 断熱性能の基準

地域の区分に応じ、次の表に掲げる基準値以下であること。

地域の区分	1	2	3	4	5	6	7	8
外皮平均熱貫流率（単位：W/(m ² ・K)）	0.40		0.50	0.60				－
冷房期の平均日射熱取得率	－				3.0	2.8	2.7	6.7

2 一次エネルギー消費量の基準

次表に掲げる区分に応じ、次表に定める一次エネルギー消費量の基準を満たすこと。

区分	一次エネルギー消費量（対省エネ基準※1）	
	再エネ※2 除く※3	再エネ※2 含む※4
『ZEH』	▲20%以上	▲100%以上
Nearly ZEH		▲75%以上 ▲100%未満
ZEH Oriented		（再エネ※2の導入は必要ない）

※1 省エネ基準とは、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）（通称建築物省エネ法）第2条第1項第3号に定める建築物エネルギー消費性能基準を表します。

※2 再エネとは、再生可能エネルギーを表します。

※3 コージェネレーション設備による発電分のうち自家消費分は含めることができます。

※4 発電設備における余剰売電分も含めることができます。

3 適用条件

次表に掲げる区分に応じ、次表に定める適用条件を満たすこと。

区分	適用条件	詳細
『ZEH』	－	－
Nearly ZEH	寒冷地	地域区分※1が1または2の地域の住宅
	低日射地域	年間の日射地域区分※2がA 1またはA 2の地域の住宅
	多雪地域	建築基準法施行令第86条第1項に規定する垂直積雪量が100cm以上に該当する地域の住宅
ZEH Oriented	都市部狭小地※3	北側斜線制限の対象となる用途地域等（第一種および第二種低層住居専用地域、第一種および第二種中高層住居専用地域並びに地方自治体の条例において北側斜線制限が定められている地域※4）であって、敷地面積が85m ² 未満である土地にある住宅（住宅が平屋建ての場合を除く。）

※1 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項（平成28年国土交通省告示第265号）の別表第10に定める地域区分

※2 一次エネルギー消費量の計算において用いられる、水平面全日射量の年間積算値を指標として日本全国を日射の少ない地域から多い地域まで5地域に分類した地域区分

※3 都市部狭小地の場合であっても、Nearly ZEHの断熱等性能および一次エネルギー消費量の基準に適合するときは、Nearly ZEHの対象になります。

※4 高度地区において北側斜線制限が設定されている地域も含みます。

第2節 一戸建て以外（共同建て、連続建てまたは重ね建て）

住棟評価

次の1から3までのそれぞれの基準および適用条件に適合することが必要です。

1 断熱性能の基準

地域の区分に応じ、全住戸が次の表に掲げる基準値以下であること。

地域の区分	1	2	3	4	5	6	7	8
外皮平均熱貫流率（単位：W/(m ² ・K)）	0.40		0.50	0.60				－
冷房期の平均日射熱取得率	－				3.0	2.8	2.7	6.7

2 一次エネルギー消費量の基準

次表に掲げる区分に応じ、共用部分を含む住棟全体で次表に定める一次エネルギー消費量の基準を満たすこと。

区分	一次エネルギー消費量（対省エネ基準※1）	
	再エネ※2 除く※3	再エネ※2 含む※4
『ZEH-M』	▲20%以上	▲100%以上
Nearly ZEH-M		▲75%以上 ▲100%未満
ZEH-M Ready		▲50%以上 ▲75%未満
ZEH-M Oriented		（再エネの導入は必要ない）

※1 省エネ基準とは、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）（通称建築物省エネ法）第2条第1項第3号に定める建築物エネルギー消費性能基準を表します。

※2 再エネとは、再生可能エネルギーを表します。

※3 コージェネレーション設備による発電分のうち自家消費分は含めることができます。

※4 発電設備における余剰売電分も含めることができます。

3 適用条件

次表に掲げる区分に応じ、次表に定める適用条件を満たすこと。

区分	適用条件
『ZEH-M』	－
Nearly ZEH-M	
ZEH-M Ready	住宅用途部分が床面積の半分以上を占める階層の数（地階を含む。）が4層以上
ZEH-M Oriented	住宅用途部分が床面積の半分以上を占める階層の数（地階を含む。）が6層以上

第5編 【フラット35】維持保全型 技術基準の概要

【フラット35】維持保全型をご利用いただくためには、第1編【フラット35】の技術基準の概要(P4～P18)に加えて、次表の①または②のいずれか1つ以上の基準に適合することが必要です。

基準
① 長期優良住宅(※1)
② 予備認定マンション(共同住宅に限る)(※2)

注) 以下のいずれかに該当する場合は、【フラット35】維持保全型を利用できません。

- ・住宅の全部または一部が土砂災害特別警戒区域(通称：レッドゾーン)、災害危険区域内の急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域内に含まれる場合
- ・都市再生特別措置法第88条第1項に基づく届出を行った場合において、第5項に基づく市町村長による公表の措置を受けているとき

※1 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)の規定により長期優良住宅建築等計画または長期優良住宅維持保全計画が認定された住宅です。

※2 マンションの管理計画について適正な計画が用意されている等、所定の基準に適合することを第三者機関((公財)マンション管理センター)によって確認されたマンションをいいます。

第1節 長期優良住宅

この基準は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造および設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するためのものです。長期優良住宅とは、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)」の規定により長期優良住宅建築等計画または長期優良住宅維持保全計画が認定された住宅をいいます。

長期優良住宅認定基準等については、P50をご覧ください。

第2節 予備認定マンション

予備認定マンションとは、マンションの管理計画について適正な計画が用意されている等、所定の基準に適合することを第三者機関((公財)マンション管理センター)によって確認された新築分譲マンションです。詳細な基準、手続等については、(公財)マンション管理センターのホームページ(<https://www.mankan.or.jp/>)で確認できます。

1 予備認定マンションの基準について

原始管理規約や長期修繕計画案等について、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)に基づく管理計画認定制度の認定基準に準じて審査が行われます。

- ・規約が標準管理規約に準拠していること。
- ・管理費および修繕積立金等について明確に区分経理されていること。
- ・修繕積立金が著しく低額でないこと。
- ・長期修繕計画の計画期間が30年以上、同計画期間内に2回以上の大規模修繕が設定されていること。等

2 予備認定手続の流れ



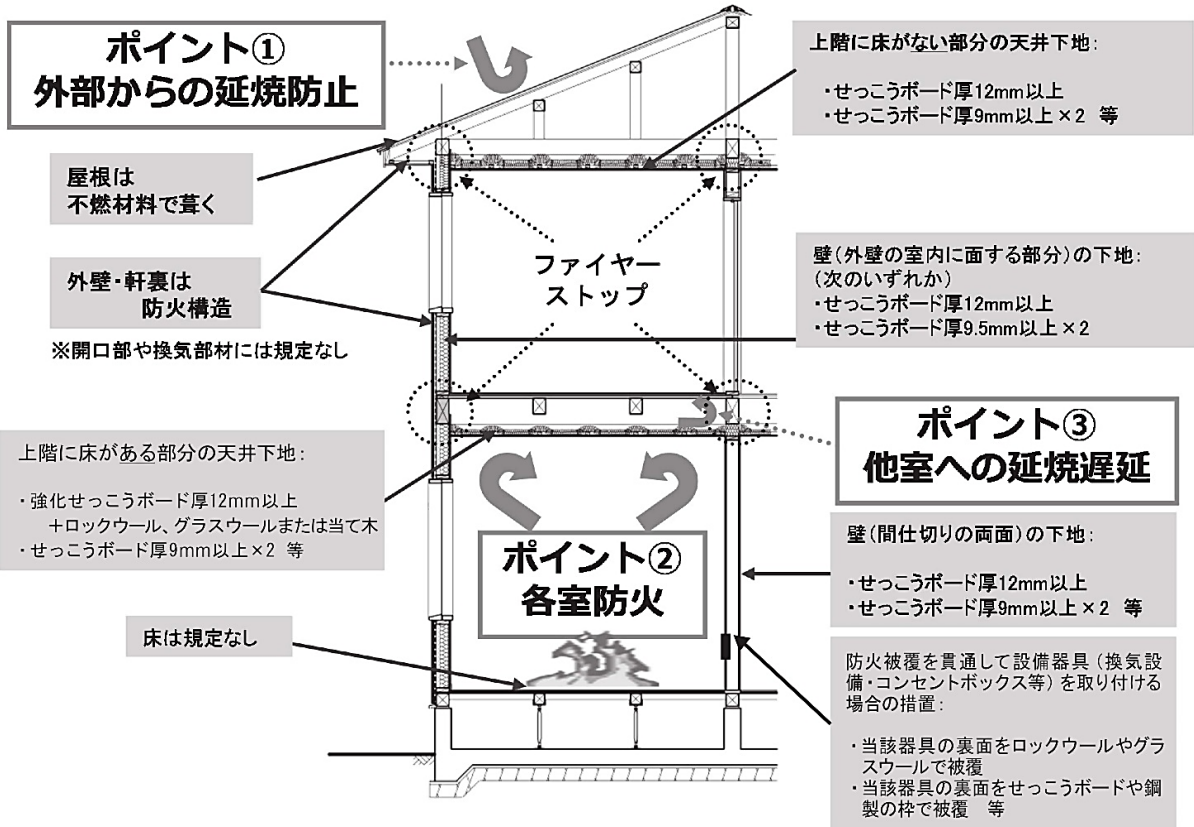
第6編 省令準耐火構造の住宅の基準

省令準耐火構造[※]の住宅とは、建築基準法で定める準耐火構造に準ずる防火性能を持つ構造として、住宅金融支援機構が定める基準に適合する住宅をいいます。

※ 省令準耐火構造：勤労者財産形成促進法施行令第36条第2項及び第3項の基準を定める省令（平成19年厚生労働省・国土交通省令第1号）第1条第1項第1号ロ（2）に規定する構造

○省令準耐火構造の住宅の特徴は、以下の3点が挙げられます。

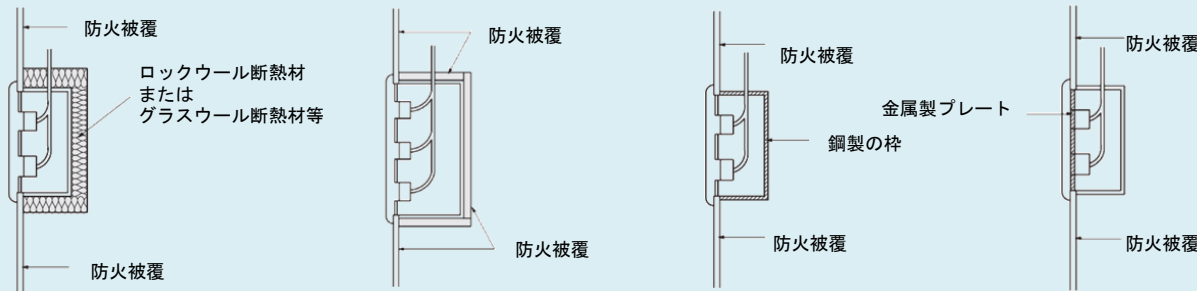
- ①外部からの延焼防止
- ②各室防火
- ③他室への延焼遅延



防火被覆を貫通して設備器具（コンセントボックス・ダクト・埋込み照明器具等）を取り付ける場合の措置

防火被覆を貫通して設備器具を取り付ける場合は、設備器具又は設備器具の裏面を、当該部分に空隙が生じないように不燃材料又は準不燃材料で造り又は覆う必要があります。

（例）コンセントボックスの場合



※ ダクト・埋込み照明器具等の場合も、防火措置が必要となります。

＜ご注意＞

令和6年10月1日以後の設計検査申請分から、物件検査において防火被覆貫通部の仕様を確認しますので、以下の対応をお願いします。

設計検査時：設備器具の防火被覆貫通部の具体的な仕様を図面に記載、カタログ添付

現場検査時：設備器具の防火被覆貫通部の施工写真、納品書等を提示

第1章 木造軸組工法を用いた住宅の省令準耐火構造の基準**第1 対象となる住宅**

- 1 本仕様は、木造軸組工法を用いた住宅に適用する。
- 2 本仕様は、すべての構造耐力上主要な部分の軸組材に、製材、集成材又は単板積層材の材料を用いた住宅を対象とする。ただし、第12の6に定める鉄筋コンクリート造としたものについては、この限りではない。

第2 屋根、外壁及び軒裏

- 1 屋根は、次のいずれかとする。
 - (1) 不燃材料（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第9号に規定する不燃材料をいう。）で造るか又は葺く。
 - (2) 準耐火構造（屋外に面する部分を準不燃材料で造ったものに限る。）とする。
 - (3) 耐火構造（屋外に面する部分を準不燃材料で造ったもので、かつ、その勾配が水平面から30度以内のものに限る。）の屋外面に断熱材（ポリエチレンフォーム、ポリスチレンフォーム、硬質ポリウレタンフォームその他これらに類する材料を用いたもので、その厚さの合計が50mm以下のものに限る。）及び防水材（アスファルト防水工法、改質アスファルトシート防水工法、塩化ビニル樹脂系シート防水工法、ゴム系シート防水工法又は塗膜防水工法を用いたものに限る。）を張ったものとする。
 - (4) 前各号に定めるもの以外の仕様とする場合は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条の2の2第1号及び第2号の規定に適合するものとして国土交通大臣が認めるものとする。
- 2 外壁及び軒裏は、次のいずれかとする。
 - (1) 防火構造（建築基準法第2条第8号に規定する構造をいう。以下同じ。）とする。
 - (2) 建築基準法第2条第8号の規定に基づき国土交通大臣が認めるもの（以下「防火構造の認定を受けたもの」という。）とする。

第3 界壁以外の部分の内壁

- 1 外壁の室内に面する部分の防火被覆又は構造は、次のいずれかによる。ただし、外壁を防火構造の認定を受けたものとする場合は、2の(3)又は(4)とすることができる。また、防火被覆材の留付方法は、第7による。
 - (1) 厚さ12mm以上のせっこうボード（JIS A 6901（せっこうボード製品）に規定するせっこうボードをいう。以下同じ。）張り
 - (2) 厚さ12mm以上の強化せっこうボード（JIS A 6901（せっこうボード製品）に規定する強化せっこうボードをいう。以下同じ。）張り
 - (3) 厚さ9.5mm以上のせっこうボード2枚張り
 - (4) 防火構造
- 2 1以外の室内に面する壁の防火被覆又は構造は、次のいずれかによる。防火被覆材の留付方法は、第7による。
 - (1) 厚さ12mm以上のせっこうボード張り
 - (2) 厚さ12mm以上の強化せっこうボード張り
 - (3) 厚さ9mm以上のせっこうボード2枚張り
 - (4) 厚さ7mm以上のせっこうラスボード（JIS A 6901（せっこうボード製品）に規定するせっこうラスボードをいう。以下同じ。）張りの上に厚さ8mm以上のブラスター塗り
 - (5) 防火構造

- 3 柱及び間柱と1及び2の防火被覆材の間に面材（以下「補助面材」という。）を設ける場合は、次のいずれかとし、その厚さは、9mm以上とする。ただし、(3)のHBの厚さは、5mm以上とすることができる。
 - (1) 構造用合板（合板の日本農林規格（平成15年農林水産省告示第233号）に規定する構造用合板をいう。）
 - (2) 構造用パネル（構造用パネルの日本農林規格（昭和62年農林水産省告示第360号）に規定する構造用パネルをいう。）
 - (3) MDF又はHB（JIS A 5905（繊維板）に規定するミディアムデンシティファイバーボード又はハードファイバーボードをいう。）
 - (4) パーティクルボード（JIS A 5908（パーティクルボード）に規定するパーティクルボードをいう。）
 - (5) 木質系セメント板（JIS A 5404（木質系セメント板）に規定する木質系セメント板をいう。）で不燃材料又は準不燃材料であるもの
 - (6) パルプセメント板（JIS A 5414（パルプセメント板）に規定するパルプセメント板をいう。）で不燃材料又は準不燃材料であるもの
 - (7) 繊維強化セメント板（JIS A 5430（繊維強化セメント板）に規定する繊維強化セメント板をいう。）で不燃材料又は準不燃材料であるもの（スレートの波板を除く。）
 - (8) 火山性ガラス質複層板（JIS A 5440（火山性ガラス質複層板（VSボード））に規定する火山性ガラス質複層板をいう。）で不燃材料又は準不燃材料であるもの
 - (9) せっこうボード製品（JIS A 6901（せっこうボード製品）に規定するせっこうボードをいう。）で不燃材料又は準不燃材料であるもの

第4 界床以外の部分の天井

- 1 上階に床がない部分の天井

室内に面する天井の防火被覆は、次のいずれかとする。防火被覆材の留付方法は、第8による。

 - (1) 厚さ12mm以上のせっこうボード張り
 - (2) 厚さ12mm以上の強化せっこうボード張り
 - (3) 厚さ9mm以上のせっこうボード2枚張り
 - (4) 厚さ9mm以上のせっこうボード張りの上に厚さ9mm以上のロックウール化粧吸音板（JIS A 6301（吸音材料）に規定するロックウール化粧吸音板をいう。以下同じ。）張り
- 2 上階に床がある部分の天井

室内に面する天井の防火被覆及びその留付方法は、次のいずれかとする。

 - (1) 2枚張りの場合

防火被覆は、1の(3)又は(4)のいずれかとし、防火被覆材の留付方法は、第8の2による。
 - (2) 天井の防火被覆材の耐火性能を強化する場合

防火被覆材は、1の(2)とし、防火被覆材の留付方法は、第8の1による。
- 3 上階に床がある部分の天井の防火被覆材の裏面又は目地部分に次のいずれかの措置を講ずる。
 - (1) 防火被覆材の裏面に、厚さ50mm以上のロックウール（かさ比重0.024以上）、厚さ50mm以上のグラスウール（かさ比重0.024以上）又は厚さ100mm以上のグラスウール（かさ比重0.01以上）のいずれかを充填する。
 - (2) 防火被覆材の目地部分には当て木を設ける。当て木は、短辺が30mm以上で、断面積が1,140mm²以上の木材若しくは鋼材又は厚さ0.4mm×幅90mm以上の鋼板

とする。なお、野縁又は野縁受けのうち、短辺が30mm以上で、断面積が $1,140\text{mm}^2$ 以上のものは、当て木に代えることができる。

第5 界壁

住宅相互間の界壁の構造は、次のいずれかとする。

- 1 1時間準耐火構造（建築基準法施行令第112条第2項に掲げる技術基準に適合するものをいう。以下同じ。）
- 2 次の(1)から(4)までに適合するものとし、小屋裏又は天井裏まで達せしめる。
 - (1) 界壁の厚さ（仕上材料の厚さを含まないものとする。）を100mm以上とする。
 - (2) 界壁の内部には、厚さ25mm以上のグラスウール（かさ比重0.02以上）又は厚さ25mm以上のロックウール（かさ比重0.04以上）を入れる。
 - (3) 界壁の両面は、厚さ12mm以上のせっこうボードを2枚張りとする。
 - (4) せっこうボードの留付方法は、第7の3による。

第6 界床

住居相互間及び住宅と住宅が共用する廊下、階段等の部分（共用部分）と住宅の間の界床の構造は、1時間準耐火構造の床による。

第7 壁張り

- 1 界壁以外の部分の室内に面する壁の防火被覆材を1枚張りとする場合の下地及び留め付けは、次による。ただし、建築基準法第68条の25第1項（同法第88条第1項の規定において準用する場合を含む。）の規定に基づき、建築基準法施行令第46条第4項表一の（八）の規定に適合する旨の国土交通大臣の認定を受けた耐力壁の場合の留め付けに用いる釘等及び留付方法は、当該認定を受けた仕様による。
 - (1) 防火被覆材は、柱、間柱その他の垂直部材及び土台、梁、胴差その他の横架材に留め付ける。留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。
 - ア GNF40
 - イ 長さ40mm以上のステープル
 - ウ 長さ28mm以上の木ねじ又はタッピンねじ
 - エ アからウに掲げるものと同等以上の品質、寸法の留め金具
 - (2) 留め付け間隔は、被覆材の外周部及び中間部ともに150mm以下とする。なお、(4)により柱又は間柱を切り欠くことで留め付けができない部分が生じる場合には、省略分を近傍に増し打ちする。
 - (3) 防火被覆材は、目地部分及び取合い部分の裏面に当て木を設け、留め付ける。なお、間柱その他の構造材のうち、当て木の断面寸法以上のものをもって当て木に代えることができる。
 - (4) 柱及び間柱の間隔は、500mm以下とし、間柱の断面寸法は、 $30\text{mm} \times 105\text{mm}$ 以上とする。やむを得ず、構造器具及び設備器具の設置により柱又は間柱を切り欠く場合は、第12の4の(2)に規定する材料により防火上支障のないよう処理する。
 - (5) 防火被覆材の目地部分に設ける当て木は木材とし、その断面寸法は、 $45\text{mm} \times 105\text{mm}$ 以上とする。また、床又は天井と壁の取合部、壁と壁との取合部に設ける当て木の断面寸法は、短辺が30mm以上で、断面積が $1,140\text{mm}^2$ 以上とする。なお、天井の下地を鋼製とする場合に天井と壁との取合い部に設ける当て木は、高さ40mm以上×幅30mm以上の鋼製ランナーとすることができる。

- (6) 補助面材が設けられている部分については、補助面材の当て木又は間柱に接する部分を当て木又は間柱の断面寸法に含まれるものとみなすことができる。
- 2 界壁以外の部分の室内に面する壁の防火被覆材を2枚張りとする場合の下地及び留め付けは、次による。
 - (1) 防火被覆材は、柱、間柱その他の垂直部材及び土台、梁、胴差その他の横架材に留め付ける。1枚目に張る防火被覆材（以下「1枚目壁ボード」という。）の留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。
 - ア GNF40
 - イ 長さ40mm以上のステープル
 - ウ 長さ28mm以上の木ねじ又はタッピンねじ
 - エ アからウに掲げるものと同等以上の品質及び寸法の留め金具
 - (2) 1枚目壁ボードの上に張る防火被覆材（以下「2枚目壁ボード」という。）の留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。
 - ア GNF50
 - イ 長さ50mm以上のステープル
 - ウ 長さ40mm以上の木ねじ又はタッピンねじ
 - エ アからウに掲げるものと同等以上の品質及び寸法の留め金具
 - (3) 留め付け間隔は、1枚目壁ボードの外周部及び中間部はともに150mm以下、2枚目壁ボードの外周部及び中間部はともに200mm以下とする。なお、1の(4)により柱又は間柱を切り欠くことで留め付けができない部分が生じる場合には、省略分を近傍に増し打ちする。
 - (4) 防火被覆材は、壁の外周部を除き、1枚目壁ボードと2枚目壁ボードの目地が一致しないように配置する。やむを得ず目地が一致する場合は、当該部分の裏面に当て木を設ける。なお、間柱その他の構造材のうち当て木の断面寸法以上のものをもって当て木に代えることができる。
 - (5) 柱、間柱の間隔及び間柱の断面寸法は、1の(4)による。
 - (6) 当て木の断面寸法は、1の(5)による。
 - (7) 補助面材を設ける場合は、1の(6)による。
- 3 界壁の部分の防火被覆材の留め付けは、次による。
 - (1) 防火被覆材は、柱、間柱その他の垂直部材及び土台、梁、胴差その他の横架材に留め付ける。留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。ただし、2枚目に張るせっこうボードは、長さ50mm以上の留め金具で留め付ける。
 - ア GNF40
 - イ 長さ40mm以上のステープル
 - ウ 長さ40mm以上の木ねじ又はタッピンねじ
 - エ アからウに掲げるものと同等以上の品質及び寸法の留め金具
 - (2) 留め付け間隔は、外周部は150mm以下、中間部は、200mm以下とする。
 - (3) 防火被覆材は、壁の外周部を除き1枚目壁ボードと2枚目壁ボードの目地が一致しないように配置する。やむを得ず目地が一致する場合は、当該部分の裏面に当て木を設ける。なお、間柱その他の構造材をもって当て木に代えることができる。
 - (4) 当て木は木材とし、その断面寸法は、短辺が30mm以上で、断面積が $1,140\text{mm}^2$ 以上とする。

第8 天井張り

- 1 界床以外の部分の室内に面する天井の防火被覆材を

1枚張りとする場合の留め付けは、次の各号に適合するものとする。

- (1) 防火被覆材は根太、野縁等に留め付ける。留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。

ア GNF40

イ 長さ40mm以上のステープル

ウ 長さ28mm以上の木ねじ又はタッピンねじ

エ アからウに掲げるものと同等以上の品質及び寸法の留め金具

- (2) 留め付け間隔は、外周部は150mm以下、中間部は200mm以下とする。

- 2 界床以外の部分の室内に面する天井の防火被覆材を2枚張りとする場合の留め付けは、次による。

- (1) 防火被覆材は、根太、野縁等に留め付ける。1枚目に張る防火被覆材(以下「1枚目天井ボード」という。)の留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。

ア GNF40

イ 長さ40mm以上のステープル

ウ 長さ28mm以上の木ねじ又はタッピンねじ

エ アからウに掲げるものと同等以上の品質及び寸法の留め金具

- (2) 1枚目天井ボードの上に張る防火被覆材(以下「2枚目天井ボード」という。)の留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。

ア GNF50

イ 長さ50mm以上のステープル

ウ 長さ40mm以上の木ねじ又はタッピンねじ

エ アからウに掲げるものと同等以上の品質及び寸法の留め金具

- (3) 留め付け間隔は、1枚目天井ボードの外周部及び中間部はともに300mm以下、2枚目天井ボードの外周部は150mm以下、中間部は200mm以下とする。

- (4) 上階に床がある部分の天井において、天井の外周部を除き1枚目天井ボードと2枚目天井ボードの目地がやむを得ず一致する場合は、当該部分の裏面の仕様は、第4の3による。

第9 柱

柱の防火被覆は、屋外に面する部分にあっては第2の2に、室内に面する部分にあっては第3及び第5のいずれかに準じる。ただし、第2の2、第3及び第5に掲げる防火被覆を設けた壁の内部にあるものについては、これによらないことができる。

第10 梁

- 1 梁の防火被覆は、屋外に面する部分にあっては第2の2に準じ、室内に面する部分にあっては次のいずれかとする。ただし、第2の2、第3から第6までに掲げる防火被覆を設けた壁及び天井の内部にあるものについては、これによらないことができる。

- (1) 厚さ9mm以上のせっこうボード2枚張り

- (2) 厚さ12mm以上の強化せっこうボード張り

- 2 第8の1及び2の規定は、梁の防火被覆を1の(1)又は(2)とした場合に準用する。この場合において、第8中「根太、野縁等の横架材」とあるのは、「はり、根太、野縁等の横架材」と読み替えるものとする。

第11 下がり天井

下がり天井(設備機器の設置その他の必要から天井面の一部を下げた部分をいう。)を設ける場合の防火被覆及び天井構成は、当該室の天井と同一とする。

第12 防火被覆を貫通する場合の措置(コンセントボックス等の設備器具の設置)、ファイヤーストップ材の施工等

- 1 壁及び天井の防火被覆材の目地は、防火上支障のないよう処理する。

- 2 壁又は天井の防火被覆材を貫通して設備器具を取り付ける場合にあっては、当該器具又は当該器具の裏面を当該部分に空隙が生じないように不燃材料又は準不燃材料で造り又は覆うものとする。

- 3 壁又は天井の防火被覆材を貫通して木材を取り付ける場合、当該木材の寸法は、防火被覆材を貫通する方向に30mm以上とする。なお、貫通する木材と防火被覆材との目地部分及び取合い部分には当て木を設ける。この場合の当て木は、第7の1の(5)の規定に関わらず短辺が30mm以上で、断面積が1,140mm²以上の木材とすることができる。

- 4 床又は天井と壁の取合部、壁と壁との取合部、天井内部における間仕切壁と横架材との間には、火炎が相互に貫通しないようファイヤーストップ材を設け、その材料は、次のいずれかとする。ただし、上階に床が無い部分の天井の場合、天井内部における間仕切壁と横架材との間のファイヤーストップ材を省略することができる。

- (1) 厚さ30mm以上の木材

- (2) 厚さ50mm以上のロックウール(かさ比重0.024以上)、厚さ50mm以上のグラスウール(かさ比重0.024以上)又は厚さ100mm以上のグラスウール(かさ比重0.01以上)

- (3) 厚さ12mm以上のせっこうボード

- (4) 厚さ12mm以上の強化せっこうボード

- 5 第3及び第12の4の適用に当たっては、連続した室の面積の合計が10m²以内となる場合においては、火気を使用する室が含まれる場合を除き、それらをまとめて1室として取り扱うことができるものとする。

- 6 外壁、界壁、界壁以外の部分の内壁、界床、界床以外の部分の天井、柱及び梁のうち、鉄筋コンクリート造としたものについては、第2から第6まで並びに第9及び第10の規定は適用しない。

- 7 本仕様における使用材料について、日本産業規格又は日本農林規格の指定があるものはそれぞれの規格に適合するもの又はこれらと同等以上の性能を有するものとする。

第2章 枠組壁工法を用いた住宅の省令準耐火構造の基準

第1 対象となる住宅

- 1 本仕様は、平成13年国土交通省告示第1540号及び平成13年国土交通省告示第1541号に基づく枠組壁工法を用いた住宅に適用する。

- 2 本仕様は、すべての構造耐力上主要な部分の枠組材に、製材、集成材、単板積層材又はたて継ぎ材の材料を用いた住宅を対象とする。ただし、第10の7に定める鉄筋コンクリート造としたものについては、この限りではない。

第2 屋根、外壁及び軒裏

- 1 屋根は、次のいずれかとする。

- (1) 不燃材料(建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第9号に規定する不燃材料をいう。)で造るか又は葺く。

- (2) 準耐火構造(屋外に面する部分を準不燃材料で造ったものに限る。)とする。

- (3) 耐火構造(屋外に面する部分を準不燃材料で造ったもので、かつ、その勾配が水平面から 30 度以内のものに限る。)の屋外面に断熱材(ポリエチレンフォーム、ポリスチレンフォーム、硬質ポリウレタンフォームその他これらに類する材料を用いたもので、その厚さの合計が 50mm 以下のものに限る。)及び防水材(アスファルト防水工法、改質アスファルトシート防水工法、塩化ビニル樹脂系シート防水工法、ゴム系シート防水工法又は塗膜防水工法を用いたものに限る。)を張ったものとする。
- (4) 前各号に定めるもの以外の仕様とする場合は、建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 136 条の 2 の 2 第 1 号及び第 2 号の規定に適合するものとして国土交通大臣が認めるものとする。
- 2 外壁及び軒裏は、次のいずれかとする。
- (1) 防火構造(建築基準法第 2 条第 8 号に規定する構造をいう。以下同じ。)とする。
- (2) 建築基準法第 2 条第 8 号の規定に基づき国土交通大臣が認めるもの(以下「防火構造の認定を受けたもの」という。)とする。

第3 界壁以外の部分の内壁

- 1 外壁の室内に面する部分の防火被覆又は構造は、次のいずれかによる。ただし、外壁を防火構造の認定を受けたものとする場合は、2 の(3)又は(4)とすることができる。また、防火被覆材の取付方法は、第 7 による。
- (1) 厚さ 12mm 以上のせっこうボード(JIS A 6901(せっこうボード製品)に規定するせっこうボードをいう。以下同じ。)張り
- (2) 厚さ 12mm 以上の強化せっこうボード(JIS A 6901(せっこうボード製品)に規定する強化せっこうボードをいう。以下同じ。)張り
- (3) 厚さ 9.5mm 以上のせっこうボード 2 枚張り
- (4) 防火構造
- 2 1 以外の室内に面する壁の防火被覆又は構造は、次のいずれかによる。防火被覆材の取付方法は、第 7 による。
- (1) 厚さ 12mm 以上のせっこうボード張り
- (2) 厚さ 12mm 以上の強化せっこうボード張り
- (3) 厚さ 9mm 以上のせっこうボード 2 枚張り
- (4) 厚さ 7mm 以上のせっこうラスボード(JIS A 6901(せっこうボード製品)に規定するせっこうラスボードをいう。以下同じ。)張りの上に厚さ 8mm 以上のプラスター塗り
- (5) 防火構造

第4 界床以外の部分の天井

- 1 上階に床がない部分の天井
- 室内に面する天井の防火被覆は、次のいずれかとする。防火被覆材の取付方法は、第 8 による。
- (1) 厚さ 12mm 以上のせっこうボード張り
- (2) 厚さ 12mm 以上の強化せっこうボード張り
- (3) 厚さ 9mm 以上のせっこうボード 2 枚張り
- (4) 厚さ 9mm 以上のせっこうボード張りの上に厚さ 9mm 以上のロックウール化粧吸音板(JIS A 6301(吸音材料)に規定するロックウール化粧吸音板をいう。以下同じ。)張り
- 2 上階に床がある部分の天井
- 室内に面する天井の防火被覆は 1 の(1)から(4)までのいずれかとし、使用する防火被覆の種類に応じて次のいずれかによる。

- (1) 防火被覆を 1 の(1)とする場合の仕様は、次のアからウまでのいずれかとする。また、防火被覆材の取付方法は、第 8 の 1 による。
- ア 直張り天井(上階の床根太に天井の防火被覆材を直接張り付ける天井をいう。以下同じ。)
- イ 吊り木と野縁を用いた吊り天井とし、その仕様は 3 の(1)とする。
- ウ 天井根太を用いた吊り天井とし、その仕様は 3 の(2)とする。
- (2) 防火被覆を 1 の(2)とする場合の仕様は、(1)とするか、防火被覆材の裏面又は目地部分に次のア又はイのいずれかの措置を講ずる。また、防火被覆材の取付方法は、第 8 の 1 による。
- ア 防火被覆材の裏面に厚さ 50mm 以上のロックウール(かさ比重 0.024 以上)、厚さ 50mm 以上のグラスウール(かさ比重 0.024 以上)又は厚さ 100mm 以上のグラスウール(かさ比重 0.01 以上)のいずれかを充填する。
- イ 防火被覆材の目地部分に当て木を設ける。当て木は、短辺が 30mm 以上で、断面積が $1,140\text{mm}^2$ 以上の木材若しくは鋼材又は厚さ $0.4\text{mm} \times$ 幅 90mm 以上の鋼板とする。
- (3) 防火被覆を 1 の(3)又は(4)とする場合の防火被覆材の取付方法は第 8 の 2 による。
- 3 室内に面する天井の構成を吊り天井とする場合、各部分の仕様はそれぞれ次による。
- (1) 木製の吊り木と野縁を用いた天井とする場合
- ア 野縁は、短辺が 30mm 以上で、断面積が $1,140\text{mm}^2$ 以上の木材とする。
- イ 床根太の直下に床根太と平行して野縁を設け、床根太下面と野縁上面の間隔は 10mm 以下とし、ウに規定する材料を用いて充填する。
- ウ 防火被覆材の天井裏面には、厚さ 50mm 以上のロックウール(かさ比重 0.024 以上)、厚さ 50mm 以上のグラスウール(かさ比重 0.024 以上)又は厚さ 100mm 以上のグラスウール(かさ比重 0.01 以上)のいずれかを充填する。
- (2) 天井根太を用いた天井とする場合
- ア 天井根太は、 $38\text{mm} \times 89\text{mm}$ 以上の木材とし、床下張り材から離し、かつ、床根太と天井下地材が離れるように天井根太の下面を床根太の下面より下げて 50cm 以内の間隔で取り付ける。
- イ 床根太と床根太との間には、厚さ 50mm 以上のロックウール(かさ比重 0.024 以上)、厚さ 50mm 以上のグラスウール(かさ比重 0.024 以上)又は厚さ 100mm 以上のグラスウール(かさ比重 0.01 以上)のいずれかを充填する。

第5 界壁

住宅相互間の界壁の構造は、次のいずれかとする。

- 1 1 時間準耐火構造(建築基準法施行令第 112 条第 2 項に掲げる技術基準に適合するものをいう。以下同じ。)
- 2 次の(1)から(3)までのいずれか及び(4)に適合するものとし、小屋裏又は天井裏まで達せしめる。
- (1) 2 重壁とし、それぞれのたて枠の室内側には、厚さ 12mm 以上のせっこうボードを 2 枚、壁心側には、厚さ 12mm 以上のせっこうボードを 1 枚張る。
- (2) 2 重壁とし、それぞれのたて枠の室内側には、厚さ 12mm 以上のせっこうボードを 2 枚張る。また、界壁の室内には、厚さ 50mm 以上のロックウール(かさ比重 0.04 以上)又はグラスウール(かさ比重 0.02 以上)

を入れる。

- (3) 1重壁とし、下枠、上枠及び頭つなぎに寸法型式206を用い、たて枠は、寸法型式204を間隔250mm以内に千鳥に配置し、室内側に厚さ12mm以上のせっこうボードを2枚張る。また、界壁の内部には、厚さ50mm以上のロックウール（かさ比重0.04以上）又はグラスウール（かさ比重0.02以上）を入れる。

- (4) せっこうボードの取付方法は、第7の2による。

第6 界床

住居相互間及び住宅と住宅が共用する廊下、階段等の部分（以下「共用部分」という。）と住宅の間の界床の防火被覆及び構造は、1時間準耐火構造の床によるか、次の1から3までによる。

- 1 界床の上面（床部）及び下面（天井部）の防火被覆及び構造は、次による。

- (1) 界床の下面（天井部）は、厚さ15mm以上の強化せっこうボードの上に厚さ12mm以上の強化せっこうボードを第8の2に基づき取り付ける。

- (2) 界床の上面（床部）は、厚さ15mm以上の構造用合板又は厚さ15mm以上の構造用パネルを張った後、次のいずれかによる。

ア モルタル、コンクリート（軽量コンクリート及びシンダーコンクリートを含む。）を厚さ35mm以上となるように流し込む。

イ せっこう系SL材を厚さ20mm以上となるよう流し込む。

ウ 厚さ35mm以上のALCパネルを敷き込む。

- 2 室内に面する天井の構成を吊り天井とする場合の様子は、次のいずれかによる。

- (1) 吊り木と野縁を用いた天井とする場合

ア 吊り木受けは、床根太より小さい寸法形式の木材とし、床下張り材から離し、床根太間に取り付ける。

イ 吊り木は、短辺が30mm以上で、断面積が $1,140\text{mm}^2$ 以上の木材とし、1m以内の間隔で吊り木受けに取り付ける。

ウ 野縁は、短辺が30mm以上で、断面積が $1,140\text{mm}^2$ 以上の木材とし、50cm以内の間隔で吊り木に取り付ける。

エ 野縁は床根太に平行させ、床根太の直下に設け、床根太下面と野縁上面の間隔は10mm以下とし、オに規定する材料を用いて充填する。

オ 天井下地材料の天井裏面には、厚さ50mm以上のロックウール（かさ比重0.024以上）又は厚さ50mm以上のグラスウール（かさ比重0.024以上）のいずれかを充填する。

- (2) 天井根太を用いた天井とする場合

ア 天井根太は、 $38\text{mm}\times 89\text{mm}$ 以上の木材とし、床下張り材から離し、かつ、床根太と天井下地材が離れるように天井根太の下面を床根太の下面より下げて50cm以内の間隔で取り付ける。

イ 床根太と床根太との間には、厚さ50mm以上のロックウール（かさ比重0.024以上）又は厚さ50mm以上のグラスウール（かさ比重0.024以上）のいずれかを充填する。

- 3 1の(1)及び(2)による界床の下に存する住宅の壁上部に他の住宅又は共用部分が存する住宅のうち、当該上部の住宅又は共用部分との間の界床を1の(1)及び(2)とする住宅の壁の室内に面する部分の防火被覆又は構造は、次のいずれかとし、防火被覆材の取付

方法は、第7による。ただし、地上階数2以下の共同住宅及び重ね建ての住宅の壁については、第3によることができる。

- (1) 厚さ15mm以上のせっこうボード張り
(2) 厚さ12mm以上のせっこうボードの上に厚さ9mm以上のせっこうボード張り

第7 壁張り

- 1 1枚張り

- (1) 壁張りに用いる防火被覆材の目地は、原則として、枠組材部分に配置することとし、これによらない場合は、目地の裏面に $38\text{mm}\times 40\text{mm}$ 以上の受け材を入れ、四周に釘打ちできるようにする。

- (2) 留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。ただし、耐力壁の場合にあっては、ア又はイに限る。

ア GNF40又はSF45

イ WSN又はDTSN

ウ 長さ28mm以上の木ねじ又はタッピンねじ

- (3) 留め付け間隔は、耐力壁の場合は外周部100mm以内、中間部200mm以内とする。ただし、支持壁又は非耐力壁の場合、外周部及び中間部とも、それぞれ200mm以内（第7の1の(2)のウに規定するねじを用いる場合は、外周部及び中間部とも、それぞれ150mm以内。）とする。

- (4) 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第8条の3に基づく国土交通大臣の認定を受けた耐力壁の場合の留め付けに用いる釘等及び留付方法は、当該認定を受けた仕様による。

- 2 2枚張り

- (1) たて枠に直接留め付けられる防火被覆材（以下「1枚目壁ボード」という。）の留め付けに用いる釘及び留付方法は、1枚張りと同様とする。

- (2) 1枚目壁ボードの上に留め付けられる防火被覆材（以下「2枚目壁ボード」という。）の留め付けは、次による。

ア 留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。

(イ) GNF50又はSF50

(ロ) 長さ50mm以上、径2.5mm以上のスクリーンネイル又はリングネイル

(ハ) WSN又はDTSN

イ 張り方は、壁の外周部を除き、1枚目壁ボードの目地と2枚目壁ボードの目地が一致しないようにする。

ウ 留め付け間隔は、外周部及び中間部とも200mm間隔以内とする。

第8 天井張り

- 1 1枚張り

- (1) 留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。

ア GNF40又はSF45

イ 長さ32mm以上、径2.5mm以上のスクリーンネイル又はリングネイル

ウ 長さ28mm以上の木ねじ又はタッピンねじ

エ アからウまでに掲げるものと同等以上の品質及び寸法の留め金具

- (2) 留め付け間隔は、根太（吊り木と野縁を用いた吊り天井とする場合にあっては、野縁）に直交して張る場合は、外周部150mm以内、根太（吊り木と野縁を用いた吊り天井とする場合にあっては、野縁）に

平行して張る場合は、外周部 100mm 以内、中間部は、それぞれ 200mm 以内とする。ただし、ボードクリップを使用する場合は、その部分の釘又はねじ打ちを省略できる。

- (3) 天井の下地を鋼製下地とする場合は、天井と壁の取合部に設ける当て木を、高さ 40mm 以上、幅 30mm 以上の鋼製ランナーとすることができる。

2 2枚張り

- (1) 天井根太（床根太を含む。）又は野縁に直接取り付けの防火被覆材（以下「1枚目天井ボード」という。）の留め付けは、次による。

ア 留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。

(ア) GNF40 又は SF45

(イ) 長さ 32mm 以上、径 2.5mm 以上のスクリューネイル又はリングネイル

(ウ) 長さ 28mm 以上の木ねじ又はタッピンねじ

(エ) (ア) から (ウ) までに掲げるものと同等以上の品質及び寸法の留め金具

イ 留め付け間隔は、外周部及び中間部ともそれぞれ 300mm 以内とする。

- (2) 1枚目天井ボードの上に留め付ける防火被覆材（以下「2枚目天井ボード」という。）の留め付けは、次による。

ア 留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。ただし、厚さ 9.5mm のせっこうボード2枚張りの場合は、GNF50、SF50 又はこれらと同等以上の品質及び寸法の留め金具を使用することができる。

(ア) 長さ 50mm 以上、径 2.5mm 以上のスクリューネイル又はリングネイル

(イ) WSN 又は DTSN

(ウ) 長さ 40mm 以上の木ねじ又はタッピンねじ

(エ) (ア) から (ウ) までに掲げるものと同等以上の品質及び寸法の留め金具

イ 張り方は、天井の外周部を除き、1枚目天井ボードの目地と2枚目天井ボードの目地が一致しないようにする。やむを得ず目地が一致する場合は、当該部分の裏面の仕様は、第4の2の(2)のア又はイによる。

ウ 留め付け間隔は、根太（吊り木と野縁を用いた吊り天井とする場合にあっては、野縁）に直交して張る場合、外周部 150mm 以内、根太（吊り木と野縁を用いた吊り天井とする場合にあっては、野縁）に平行して張る場合は、外周部 100mm 以内、中間部はそれぞれ 200mm 以内とする。

- (3) 天井の下地を鋼製下地とする場合は、天井と壁の取合部に設ける当て木を、高さ 40mm 以上、幅 30mm 以上の鋼製ランナーとすることができる。

らない場合にあっては、当該立ち下げ部分と上階床との間には火炎が貫通しないようころび止め等のファイヤーストップ材を設ける。

- (2) 下がり天井の見付け面の形状は、短辺を 1m 以内とする。

第10 防火被覆を貫通する場合の措置（コンセントボックス等の設備器具の設置）、ファイヤーストップ材の施工等

- 1 壁及び天井の防火被覆材の目地は、防火上支障のないよう処理する。

- 2 壁又は天井の防火被覆材を貫通して設備器具を取り付ける場合にあっては、当該器具又は当該器具の裏面を当該部分に空隙が生じないよう不燃材料又は準不燃材料で造り又は覆うものとする。

- 3 壁又は天井の防火被覆材を貫通して木材を取り付ける場合、当該木材の寸法は、防火被覆材を貫通する方向に 30mm 以上とする。なお、貫通する木材と防火被覆材との目地部分及び取合い部分には当て木を設ける。この場合の当て木は、短辺が 30mm 以上で、断面積が 1,140mm² 以上の木材とする。

- 4 床又は天井と壁及び壁と壁との取合部には、火炎が相互に貫通しないよう、頭つなぎ等の上部には連続してころび止め等のファイヤーストップ材を設け、その材料は次のいずれかとする。ただし、上階に床の無い部分の天井については、ファイヤーストップ材を省略することができる。

(1) 床根太、床根太と同寸以上の床梁又はころび止め

(2) 厚さ 50mm 以上のロックウール（かさ比重 0.024 以上）、厚さ 50mm 以上のグラスウール（かさ比重 0.024 以上）又は厚さ 100mm 以上のグラスウール（かさ比重 0.01 以上）

(3) 厚さ 12mm 以上のせっこうボード

(4) 厚さ 12mm 以上の強化せっこうボード

- 5 第3及び第5に定める壁の仕様は、下枠から頭つなぎ等壁を構成する上部の横架材まで施工する。

- 6 第3及び第10の4の適用に当たっては、連続した室の面積の合計が 10m² 以内となる場合においては、火気を使用する室が含まれる場合を除き、それらをまとめて1室として取り扱うことができるものとする。

- 7 外壁、界壁、界壁以外の部分の内壁、界床及び界床以外の部分の天井のうち、鉄筋コンクリート造としたものについては、第2から第6までの規定は適用しない。

- 8 本仕様における使用材料について、日本産業規格又は日本農林規格の指定があるものはそれぞれの規格に適合するもの又はこれらと同等以上の性能を有するものとする。

第9 下がり天井

下がり天井（設備機器の設置その他の必要から天井面の一部を下げた部分をいう。以下同じ。）を設ける場合は、次による。

- 1 下がり天井の防火被覆及び天井構成（吊り天井の場合に限る。）は、当該室の天井と同一とする。

- 2 第4の2の(1)のア、第4の2の(1)のイ、第4の2の(1)のウ又は第6の2の(2)のいずれかに該当する天井に設ける下がり天井にあっては、次の措置を講ずる。

- (1) 下がり天井の天井立下げ部分が床根太と平行とな

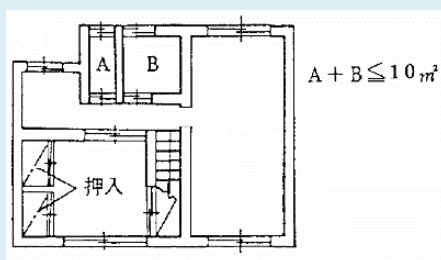
よくある質問 <省令準耐火構造>

Q1 ユニットバスを設置する浴室の天井や壁にも防火被覆が必要ですか？

A1 必要です。

ユニットバス（浴室）以外にも洗面脱衣室、便所、玄関、廊下、物置、室内の独立柱等も防火被覆が必要となります。ただし、連続した2以上の室の面積の合計が 10m^2 以下の場合、火気使用室が含まれる場合を除き、それらをまとめて1室と見なすことができます。

例えば、浴室と洗面脱衣室が隣り合わせになっており、2室の合計が 10m^2 以下の場合、2室の間にある壁にせつこうボードを張る必要はありません（2室の間にある壁と横架材との間のファイヤーストップ材を設ける必要もありません）。なお、この場合の壁と天井の取り合い部は、天井勝ちとして防火被覆を連続させる必要があります。



Q2 今回建設する住宅が、省令準耐火構造である旨の証明書を出してもらうことは可能ですか？

A2 住宅金融支援機構では、省令準耐火構造の証明書を発行しておりません。

Q3 「省令準耐火構造」は、「建築基準法の準耐火構造」には、該当しないのですか？

A3 該当しません。

省令準耐火構造の住宅は、あくまでも『特定主要構造部を建築基準法で定める準耐火構造とした住宅等に“準ずる”耐火性能』を持つものとして機構が定めたものであり、【フラット35】等においては準耐火構造の住宅として取り扱いますが、建築基準法の準耐火建築物には該当しません。

○省令準耐火構造 Q&Aについて

その他、省令準耐火構造に関して、照会が多い内容を掲載したQ&Aをフラット35サイトに掲載していますのでご覧ください。

→省令準耐火構造Q&A <https://www.flat35.com/business/syourei.html>

○住宅金融支援機構「住宅工事仕様書」の販売について

住宅金融支援機構では、標準的な仕様をまとめた「住宅工事仕様書」を作成しています。

この仕様書には、省令準耐火構造に関する参考図や基準の解説を掲載していますので、ご覧ください（有料頒布となります。）。

※詳細は、フラット35サイト（<https://www.flat35.com/business/shiyou01.html>）をご覧ください。

○【フラット35】対応 住宅工事仕様書 デジタル版〔設計図面添付用〕の販売について

【フラット35】対応 住宅工事仕様書〔設計図面添付用〕（木造住宅工事仕様書および枠組壁工法住宅工事仕様書）のデジタル版をご利用になることで、ウェブ上で編集・保存した仕様書のデータをPDF出力することが可能となり、設計図面などの電子データとともに適合証明検査機関に電子申請することができます。

詳しくは、（株）井上書院ホームページをご覧ください。

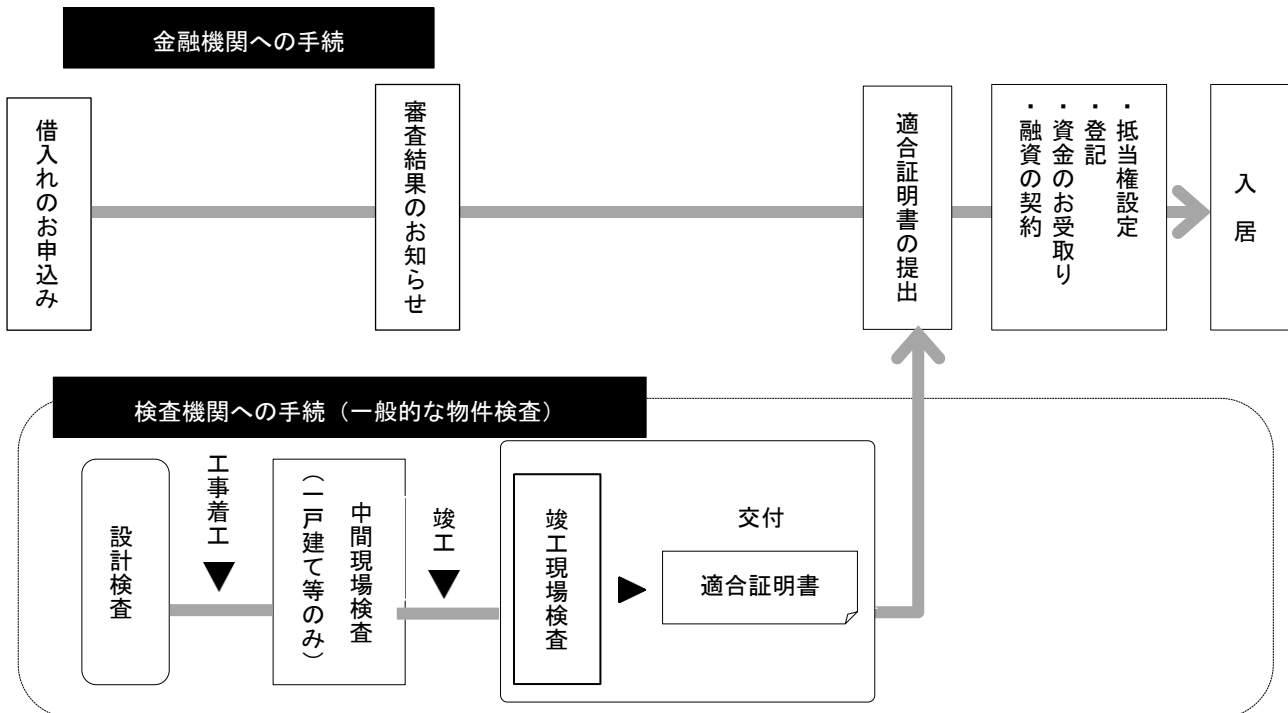
<https://www.inoueshoin.co.jp/index.html>

第7編 物件検査の手続

第1章 物件検査の手続の流れ

1 通常の手続

【フラット35】をご利用いただくためには、建設・購入される新築住宅について、住宅金融支援機構が定める技術基準に適合していることを示す「適合証明書」を取得していただく必要があります。この適合証明書は、検査機関への物件検査の申請を行い、合格すると交付されますので、お申し込みされた金融機関に提出してください。（検査機関についてはP66参照。）



注1） 上図は一般的な手続の流れを示しています。

注2） 竣工現場検査時に検査済証の写しの提出が必要です（建築確認が不要である場合を除きます。）。

注3） 共同住宅の場合、中間現場検査はありません。

注4） 【フラット35】Sの場合、上記の手続と異なる場合があります。詳しくはP65をご覧ください。

注5） 物件検査（適合証明）とは、住宅金融支援機構の定める物件検査方法により確認した範囲において、融資条件である技術基準の適合の可否を判断するために行うものであり、申請者に対して住宅の施工上の瑕疵がないことや、住宅の性能を保証するものではありません。

○物件検査申請書式はフラット35サイトからダウンロードできます。

・物件検査申請書式ダウンロード[一戸建て等用]

(https://www.flat35.com/business/inspect/download/shinchiku_kodate.html)

・物件検査申請書式ダウンロード[共同建て用]

(https://www.flat35.com/business/inspect/download/shinchiku_kyodo.html)

○物件検査の手続・提出書類等に関する詳細については、フラット35サイトに掲載している以下の資料をご覧ください。

・物件検査のご案内[一戸建て等用] (<https://www.flat35.com/business/inspect/kodate/normal.html>)

・物件検査のご案内[共同建て用] (<https://www.flat35.com/business/inspect/kyodo/normal.html>)

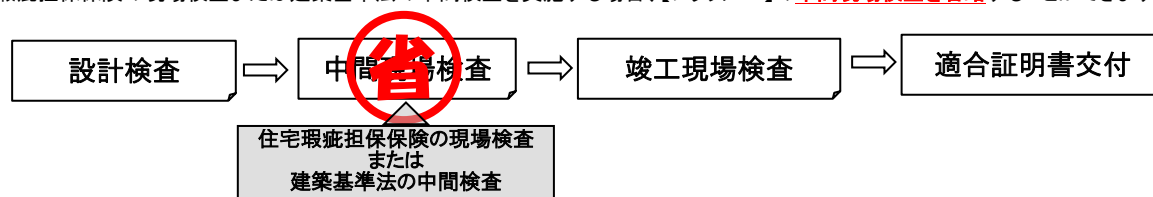
2 他の制度を活用して物件検査の一部を省略する手続（一戸建て等の場合）

※ 下記の手続による場合は、一定の条件を満たす必要があります。

詳しくはフラット35サイトをご覧ください。 (<https://www.flat35.com/business/inspect/kodate/index.html>)

●「住宅瑕疵担保保険の現場検査」または「建築基準法の中間検査」と併せて、【フラット35】の物件検査を行う場合

住宅瑕疵担保保険の現場検査または建築基準法の中間検査を実施する場合、【フラット35】の**中間現場検査を省略**することができます。

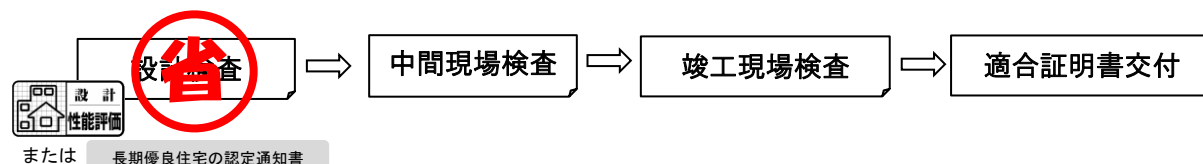


注1) 「住宅瑕疵担保保険の現場での検査」または「建築基準法の中間検査」を行う検査機関と【フラット35】の物件検査の申請受理または現場での検査を行う機関が同一機関である場合に限りです。

注2) 「住宅瑕疵担保保険の現場検査」または「建築基準法の中間検査」を実施する日までに設計検査の申請を行う必要があります。

●設計住宅性能評価書または長期優良住宅の認定通知書の取得と併せて、【フラット35】の物件検査を行う場合

設計住宅性能評価書（一定の等級を満たすもの^{注1)}）に限りです。）または長期優良住宅の認定通知書を取得する場合、【フラット35】の**設計検査を省略**することができます。



注1) 一定の等級とは、原則として以下の①から③までのすべての等級を満たす必要があります。

- ①断熱等性能等級4以上かつ一次エネルギー消費量等級4以上（令和7年3月31日以前に着工または設計検査の申請をする住宅のみ） ②劣化対策等級2以上 ③維持管理対策等級（専用配管）等級3

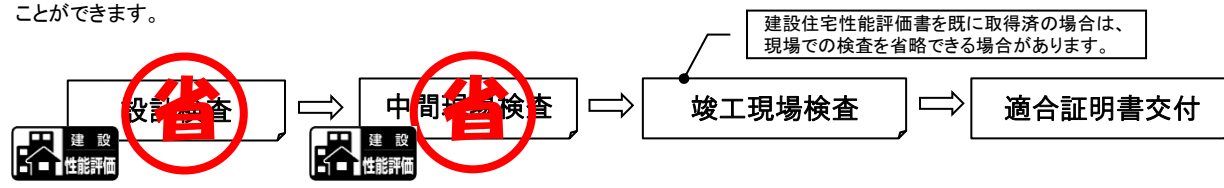
注2) 設計住宅性能評価書を交付する検査機関と同一機関に、【フラット35】の物件検査を申請する場合に限りです。

注3) 長期優良住宅で以下の①および②の条件を満たす場合にも、設計検査を省略できます。

- ①「長期優良住宅に係る認定通知書」等を取得していること。
②長期使用構造等である旨の確認（住宅性能評価書（設計住宅性能評価申請書第2面）にて「6. 長期使用構造等であること」の要否を「要」としているものに限る）を活用して長期優良住宅建築等計画の認定を受ける場合は、設計住宅性能評価）を行う検査機関と同一であること。

●建設住宅性能評価書の取得と併せて、【フラット35】の物件検査を行う場合

建設住宅性能評価書（一定の等級を満たすもの^{注1)}）に限りです。）を活用して、【フラット35】の**設計検査および中間現場検査を省略**することができます。



注1) 一定の等級とは、原則として以下の①から③までのすべての等級を満たす必要があります。

- ①断熱等性能等級4以上かつ一次エネルギー消費量等級4以上（令和7年3月31日以前に着工または設計検査の申請をする住宅のみ） ②劣化対策等級2以上 ③維持管理対策等級（専用配管）等級3

注2) 建設住宅性能評価書を交付する検査機関と同一機関に、【フラット35】の物件検査を申請する場合に限りです。

●竣工済み物件などの場合の手続（竣工済特例）

物件検査を受けずに中間現場検査の時期を過ぎてしまったり、竣工してしまった場合であっても、特例の手続により物件検査を受けられる場合があります。ただし、【フラット35】S（金利Bプラン）（耐震性）および【フラット35】S（金利Aプラン）（耐震性）については、この特例措置を適用できません。（建設住宅性能評価書により耐震性が確認できる場合を除きます。）なお、取扱っていない検査機関もありますので、申請予定の検査機関にご相談ください。

3 第三者が交付する証明書等の活用について

【フラット35】Sの性能を示す書類として、以下の書類等を活用することができます。

	活用できる書類	【フラット３５】Ｓの性能	【フラット３５】Ｓの金利プラン
①	所管行政庁が交付する認定低炭素住宅であることを証する書類（写）※１	省エネルギー性	【フラット３５】Ｓ（金利Ａプラン）
②	所管行政庁が交付する性能向上計画認定住宅（建築物省エネ法）であることを証する書類（写）※１		【フラット３５】Ｓ（金利Ａプラン）
③	ＢＥＬＳ評価書※２※３		【フラット３５】Ｓ（ＺＥＨ）
④	所管行政庁が交付する長期優良住宅であることを証する書類（写）※４	耐久性・可変性	【フラット３５】Ｓ（金利Ａプラン）

※1 手続の流れは4(1)をご覧ください。

※2 ZEH基準の評価を実施したものに限りします。

※3 現場検査が別途必要です。

※4 【フラット35】維持保全型の検査でも活用することができます。

○ BELS 評価書について

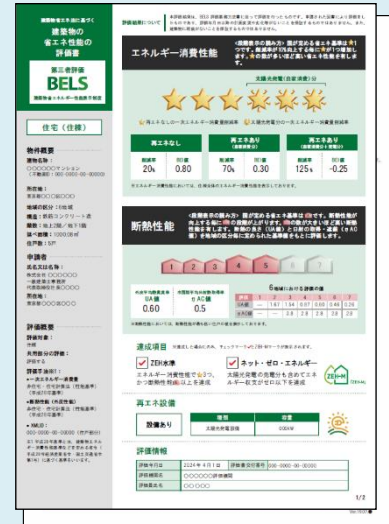
BELS※1評価（建築物省エネルギー性能表示制度）は、建築物省エネ法第7条に基づく「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針（ガイドライン）」並びに（一社）住宅性能評価・表示協会が定めた「BELS評価業務実施指針」およびBELS評価業務方法書」に基づき、建築物の省エネルギー性能を評価するものです。

【フラット】35S（ZEH）を利用する場合は、原則として、竣工現場検査・適合証明申請時までに、BELS評価書を提出していただきます※2※3。

※1 BELS(ベルス)とは、Building-Housing Energy-efficiency Labeling Systemの略称です。

※2 BELS評価書を取得しない場合は、設計検査を受けていただく必要があります。設計検査申請時には、設計内容説明書、一次エネルギー消費量計算プログラムの帳票等(共同建ての場合は全住戸および共用部分すべて)をご提出いただけます。

※3 BELS評価書の提出後に、評価内容に影響する設計変更が生じた場合、原則として当該書類の再提出が必要です。



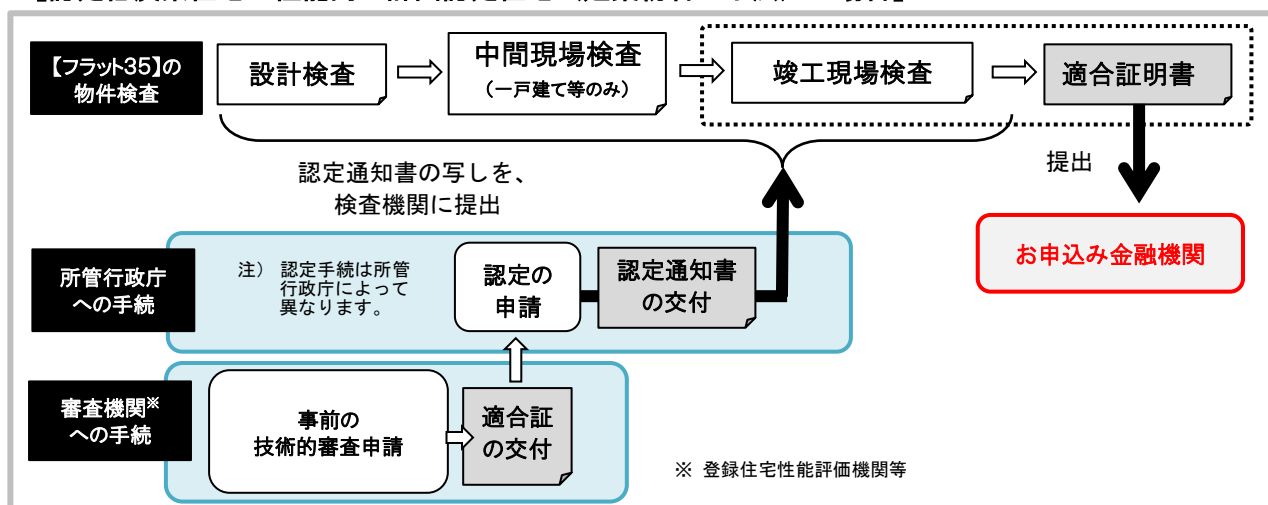
(参考) 建築物省エネルギー性能表示制度について (一般社団法人住宅性能評価・表示協会)

→<https://www.hyoukakyokai.or.jp/bels/bels.html>

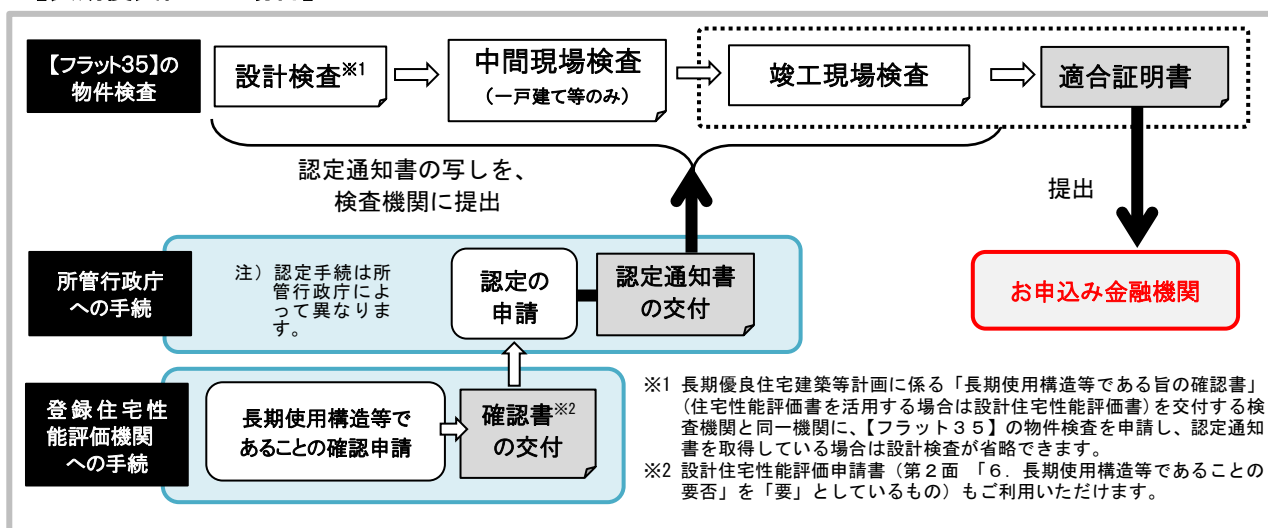
4 【フラット35】Sで通常の手続と異なる手続

(1) 【フラット35】S（金利Aプラン） — 省エネルギー性 —

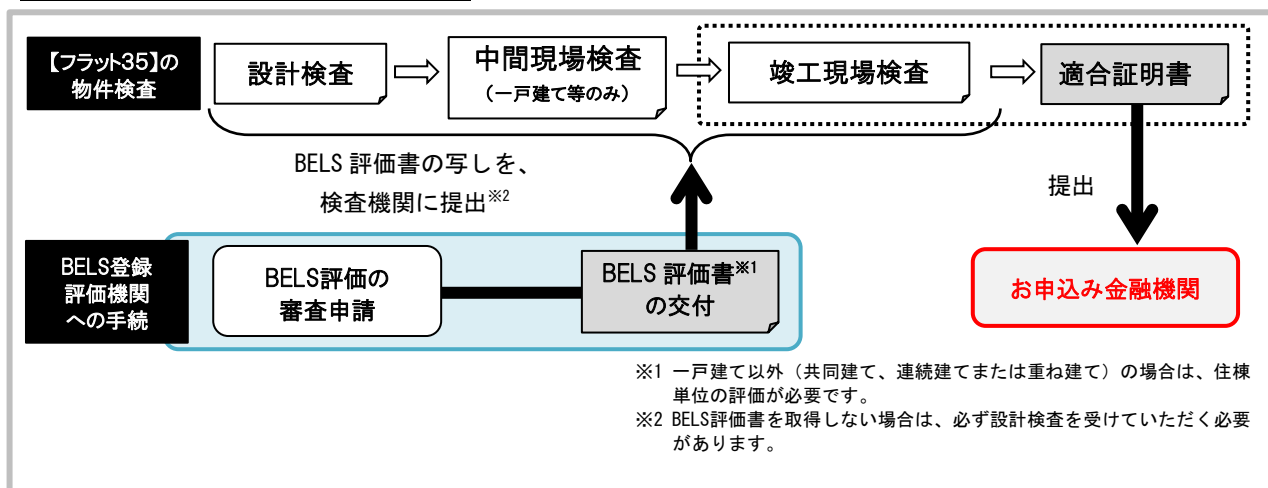
【認定低炭素住宅・性能向上計画認定住宅（建築物省エネ法）の場合】



(2) 【フラット35】S（金利Aプラン） — 耐久性・可変性 — ・ 【フラット35】維持保全型 【長期優良住宅の場合】



(3) 【フラット35】S（ZEH）



第2章 物件検査の申請先および検査手数料について

住宅が技術基準に適合していることについて、検査機関※が物件検査を行います。物件検査手数料は、検査機関ごとに異なります。また、個々の物件により、業務内容や所要時間等が異なることから、物件検査手数料に差が出る場合があります。

検査機関については、フラット35サイトより検索することができます。

※ 検査機関とは、住宅金融支援機構と協定を締結している指定確認検査機関または登録住宅性能評価機関です。

注) 物件検査手数料はお客さまのご負担となります。

検査機関の検索 <https://www.simulation.jhf.go.jp/flat35/kensakikan/index.php>



フラット35登録マンション

【フラット35】
登録マンション

【フラット35】
登録マンション

このロゴマークが目印です

「フラット35登録マンション」とは、マンション事業者が分譲マンション全体について、適合証明書を取得する予定として、住宅金融支援機構に登録したものです。マンション事業者が一括して適合証明書を取得するため、フラット35のご利用を希望されているお客さまが直接、適合証明書を取得する必要がありません。

<マンション事業者のみなさまのメリット>

- 楽々！** マンション全体で一括して適合証明書を取得するため、手間が軽減されます。
- 早い！** フラット35のご利用を希望されているお客さまに速やかに対応いただけます。
- お得！** 多くの検査機関で、物件検査の手数料が割安になります※。
- PR！** 登録物件として広告表示できるほか、フラット35サイトで物件をご紹介します。
- さらに！** 耐久性基準等を満たす場合は、竣工後に「中古マンションらくらくフラット35」に登録できます。

※ 検査手数料は検査機関により異なります。

フラット35登録マンション

<https://www.simulation.jhf.go.jp/flat35/document/index.php?module=Mansion&action=Search>



本資料のダウンロードについて

本資料はこちらからダウンロードいただけます。

【フラット35】技術基準のご案内

<https://www.flat35.com/download/tech.html>



【フラット35】の情報満載 フラット35サイト

www.flat35.com

住宅金融支援機構 カスタマーセンター

お気軽にお電話ください。土・日も営業。

営業時間 9：00～17：00（祝日、年末年始を除く。）

0120-0860-35（通話無料）

ご利用いただけない場合は次の番号におかけください。

TEL 048-615-0420（通話料金がかかります。）