

V 歴史的・文化的町並み等保存継承住宅に係る基準

地方公共団体が、歴史的・文化的町並み等の保存継承のために住宅の意匠、仕様、構法などについて、条例や要綱を定めている場合、その基準に適合して建設されることが確認された住宅に対し、融資限度額の引き上げや、住宅部分の床面積・敷地面積の要件を緩和する制度ですが、沖縄県の場合、那覇市における下表の地区に対して、基本貸付額の実質融資率を**50%**にするよう貸付の対象となる住宅の床面積及び貸付の対象となる土地の面積の範囲内において引き上げることができることとしています。

※ 対象区域一覧（平成19年4月1日現在）

融資の拡充	・基本融資額を住宅部分の建設費の 50% とします。
指定の状況	①首里金城地区（那覇市）②壺屋地区やちむん通り（那覇市）③龍潭通り沿線地区（那覇市） 担当部局：那覇市都市計画課都市デザイン室 TEL098 - 951 - 3246

VI 超長期親子リレー返済住宅に係る基準

超長期親子リレー返済の対象となる住宅は、その建て方型式に応じて次の表に掲げる要件に適合する住宅とする必要があります。

建て方	一戸建て	連続建て及び重ね建て	共同建て
一戸当たりの床面積	125㎡超		95㎡超
敷地面積	200㎡超	—	
バリアフリー要件	バリアフリー住宅工事（＊1）を行うこと		
耐久性要件（＊2）	耐火・準耐火・木造（耐久性あり）		
居住室	4以上の居住室		
便所	2以上の便所	次の①又は② ① 2以上の便所 ② 一定の広さ等を有する 1以上の便所（＊3）	
炊事室	2以上の炊事室	1以上の炊事室	
浴室	次の①又は② ① 2以上の浴室 ② 一定の広さ等を有する1以上の浴室（＊3）		

（備考）

※1 バリアフリー住宅工事の基準については、「バリアフリータイプ」（P.18～参照）の基準に適合する工事を行う必要があります。

※2 重ね建て及び共同建てについては、耐火構造の住宅又は準耐火構造の住宅とする必要があります。

※3 一定の広さ等を有する便所及び浴室の要件とは、次の①及び②の基準に適合するものをいう。

① 便所：次の（ア）又は（イ）に掲げるいずれかの基準に適合し、かつ、当該便所の便器が腰掛け式であること。

（ア）短辺（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**1,100mm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。）が内法寸法で**1,300mm以上**であること。

（イ）便器の前方及び側方について、便器と壁の距離（ドアの開放により確保できる部分又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**であること。

② 浴室：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。

VII 住宅団地の環境整備に関する項目

住宅団地において空地の確保、共用施設の整備等により、良好な住環境形成を図るために以下の項目について留意してください。また、地域の住宅供給の実績に応じ、各項目の具体的数値目標を定めている場合があります。

(1) 空地又は緑地部分の確保

次のいずれかによること。

- ① 空地の確保は、戸建て形式に応じ次のいずれかによることとし、当該空地は十分な植栽等が施されたものとする。

イ 共同住宅 相当程度まとまった空地および緑地が確保されていることとし、かつ、当該空地のうち道路に面する部分は、周辺に開放されたものとする。

ロ 共同住宅以外 住宅の壁、軒、門及び塀は、その敷地の道路境界線から**50cm以内**の部分には設けないものとする。ただし、これに代わる有効な措置が講じられた場合においてはこの限りでない。

- ② 緑化部分は、敷地面積の**100分の15以上**とすること。

(2) 共同住宅の敷地内通路

- ① 車両の通行に必要な幅員を確保し、歩行者の通行上の安全性に配慮されているものであること。
- ② 通路から住棟の出入口に至る経路の段差解消を図る等安全な移動に配慮されているものであること。

(3) 日照の確保

建物の配置計画は、住戸への適切な日照が確保されるよう配慮されていること。

(4) 駐車施設等

- ① 駐車施設は、居住者の自動車の保有率を考慮し、利用上適正に確保されていること。
- ② 共同住宅にあつては、自転車置場が居住者の自転車の保有率を考慮し、適正に確保されていること。

(5) 集会所等

団地には、適正な規模の集会所、児童遊園等の共益施設が設けられていること。

VIII 住宅改良工事に係る基準

この基準は、沖縄公庫の「住宅の改良に必要な資金」の貸付対象となる工事に適用されるものです。

1. 耐震改修、浸水対策工事等に係る基準

(1) 耐震改修工事の基準

次の①から③までのいずれかに該当する工事を行うこと。

- ① 建築物の耐震改修の促進に関する法律第17条の規定に基づく計画の認定を受けた耐震改修に係る工事
- ② 改良前の住宅が次のいずれかの地震に対する安全性に関する診断法により診断を行い、地震に対する安全性が認められない場合において、当該診断法により地震に対する安全性を有することが認められる状態となることを目的として行う工事
 - a 耐震診断指針（認定診断法を含む。）
 - b 一般財団法人日本建築防災協会による「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法」
- ③ ①又は②に掲げるもののほか、地震に対する安全性の確保に有効と認められる工事

(2) 長期耐用耐震改修工事の基準

次の①から③までに該当する工事を行うこと。

- ① 原則として、建築物内の全ての住戸について、間取り変更工事、内装変更工事、建具の更新工事及び設備の更新工事を行うこと。
- ② 外壁等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処理その他これらと同等以上に耐久性を向上させる処理を行うこと。
- ③ (1)の①、②(a 耐震診断指針による場合に限る。)又は一般診断法か精密診断法により判定を行う場合で、工事実施前の住宅のIw値が1.0以上等の条件を満足する工事を行うこと。

(3) 浸水対策工事の基準

次の①から③までのいずれかに該当する工事を行うこと。

- ① 電気設備（受変電設備、自家発電設備、配電盤、制御盤それらに付随する設備機器等をいう。以下同じ。）を有する建築物又は電気設備の設置されている区画への浸水を防止することを目的とした次のアからクまでのいずれかに該当する工事
 - ア 止水版又は防水扉等の設置工事
 - イ 出入口等の床面の嵩上げ工事
 - ウ 塀の設置工事
 - エ 敷地の盛土工事
 - オ 浸水の恐れのある換気口等の高所への移設工事
 - カ 排水設備又は貯留設備からの逆流等を防止する止水バルブ等の設置工事
 - キ 外部からの電源引き込み口、配管の貫通部等への止水処理材の充填等の工事
 - ク 貯留槽の設置工事
- ② 電気設備に係る次のアからウまでのいずれかに該当する工事
 - ア 設置場所の嵩上げ等による電気設備の高所への移転又は上階への移設工事
 - イ 耐水性を有する電気設備への取替工事
 - ウ 浸水を防止するカバー等の設置工事
- ③ ①又は②に掲げるもののほか、電気設備への浸水を防止する対策として有効な工事

2. 高齢者居住環境改善工事に係る基準（高齢者向け返済特例利用が対象）

次の（１）又は（２）のいずれかに該当する工事を行うこと。

（１）部分的バリアフリー工事の基準

次の① から③までのいずれかに該当する工事を行うこと。

- ① 床の段差解消
- ② 廊下及び居室の出入口の幅員の確保
- ③ 浴室及び階段の手すり設置

（２）ヒートショック対策工事の基準

次の①又は②のいずれかに該当する工事を行うこと。

- ① 住宅全体又は非居室（浴室、脱衣室、洗面所、便所及び廊下をいう。以下同じ。）について行う次のいずれかの工事
 - a 外壁、床、屋根又は天井に断熱材を設置する工事
 - b 内窓を設置する工事又は複層ガラスに取り替える工事
- ② 非居室について行う次のいずれかの工事
 - a 非居室に据え付き式の暖房機又は熱交換型換気設備を設置する工事
 - b 便所に暖房便座又は温水シャワー付便座を設置する工事
 - c 浴室をユニットバスにする工事

3. 省エネリフォーム工事に係る基準

次の（１）又は（２）のいずれかに該当する工事を行うこと。

（１）省エネリフォーム工事（省エネ基準（※１））の基準

次の①から⑤までのいずれかに該当する工事を行うこと。

- ① 次のアからウまでのいずれかに該当する工事で、工事後の住宅が省エネ基準（※）に適合した状態となるものを行うこと。
 - ア 断熱材を設置若しくは交換する工事
 - イ 窓ガラス、窓サッシ若しくはドア（屋外から施錠できるものに限る。）を交換する工事
 - ウ 開口部に付属部材、ひさし、軒等のいずれかを設ける工事

（※１）省エネ基準 令第1号）第1条第1項第2号イで定める基準（断熱等性能等級4相当）

冷房期の平均日射熱取得率の基準値
6.7

- ② 断熱材を設置若しくは交換する工事で、工事後の改修部位が次のア又はイの基準に適合する工事

ア 省エネ基準（仕様基準（※２））

（※２）仕様基準…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）の1で定める基準

- 1. 開口部の日射遮蔽措置（日射熱取得率、付属部材等の基準）
開口部の建具、付属部材、ひさし、軒等が、住宅の種類に応じ、次表に掲げる事項に該当するもの又はこれと同等以上の性能を有するものであること。

住宅の種類	開口部の建具、付属部材、ひさし、軒等の設置に関する事項
一戸建て住宅	次のア、イ又はウのいずれかに該当するもの
	ア 窓の日射熱取得率が0.53以下であるもの
	イ ガラスの日射熱取得率が0.66以下であるもの
	ウ 付属部材、ひさし、軒等を設けるもの
一戸建て住宅以外	北±22.5度の方位を除く開口部に次のア、イ又はウのいずれかの対策を講ずるもの
	ア 窓の日射熱取得率が0.52以下であるもの
	イ ガラスの日射熱取得率が0.65以下であるもの
	ウ 付属部材、ひさし、軒等を設けるもの

2. 外皮の断熱性能等に関する基準（本県に適用される基準）
 躯体の部位ごとの断熱材の熱抵抗が、住宅の種類、構造、構法又は工法、断熱材の施工法ごとに、次の基準を満たすこと。

住宅の種類		断熱材の施工法	部位	断熱材の熱抵抗の基準値
				(単位： m ² ・k・w)
一戸建て住宅	鉄筋コンクリート造等	内断熱工法	屋根又は天井	0.7
		外断熱工法	〃	0.6
		両面断熱工法	〃	0.6
	木造軸組工法	充填断熱工法	屋根	0.96
			天井	0.78
	木造枠組壁工法	充填断熱工法	屋根	0.96
			天井	0.89
	木造・鉄骨造※	外張断熱工法又は内張断熱工法	屋根又は天井	0.78
一戸建て住宅以外	鉄筋コンクリート造等	内断熱工法	屋根又は天井	0.7
		外断熱工法	〃	0.6
		両面断熱工法	〃	0.6
	木造軸組工法又は木造枠組壁工法	充填断熱工法	屋根	1.0
			天井	0.8
	木造・鉄骨造※	外張断熱工法又は内張断熱工法	屋根又は天井	0.9

- 備考
- ① 単位住戸において複数の構造、構法等を採用している場合は、それぞれの構造、構法等に応じた各部位の断熱材の熱抵抗の基準値を適用する。
 - ② 鉄筋コンクリート造等において、両面断熱を採用している場合にあっては、室外側の断熱材の熱抵抗と室内側の断熱材の熱抵抗の合計値について、表に掲げる両面断熱の基準値により判定する。
 - ③ 木造軸組工法又は木造枠組壁工法において、一の部位に充填断熱と外張断熱を併用している場合にあっては、外張部分の断熱材の熱抵抗と充填部分の断熱材の熱抵抗の合計値について、表に掲げる充填断熱の基準値により判定する。

イ 断熱材の熱伝導率に応じて、次表に示す量以上の断熱材を施工すること。

a 一戸建て住宅の基準

部位	断熱材の最低使用量 (単位：m ³)	
	熱伝導率 (単位：W/(m・K))の区分	
	0.034を超え0.052以下	0.034以下
屋根又は天井(※3)	3.0	1.8
壁(※4)	3.0	2.0
床	1.5	1.0
床（基礎断熱工法の場合）	0.45	0.3

b 一戸建て住宅以外の基準

部位	断熱材の最低使用量 (単位：m ³)	
	熱伝導率 (単位：W/(m・K))の区分	
	0.034を超え0.052以下	0.034以下
屋根又は天井(※3)	2.0	1.3
壁(※4)	0.9	0.6
床	1.3	0.8
床（基礎断熱工法の場合）	0.195	0.12

③ 窓ガラス、窓サッシ若しくはドア（屋外から施錠できるものに限る。）を交換し、又は開口部に付属部材、ひさし、軒等のいずれかを設ける工事で、工事後の改修部位が省エネ基準（仕様基準）に適合した状態となるもの

④ 省エネ基準算出方法告示（※5）に定める計算方法において、設計一次エネルギー消費量の削減に寄与する設備のうち、次のアからオまでのいずれかのものを設置し、又は交換する工事

ア 高効率給湯機（※6）

イ 太陽光発電設備

ウ 太陽熱利用設備

エ 高断熱浴槽

オ コージェネレーション設備（エネファーム）

（※5）省エネ基準算出方法告示…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1月29日経済産業省、国土交通省令第1号）における算出方法等に係る事項等（同告示第265号）

（※6）「こどもみらい住宅支援事業」で対象としている設備。詳しくは、国土交通省のホームページを参照。

⑤ 次のアからエまでに掲げる設備機器に応じて、それぞれ当該アからエまでに定める基準に適合するもののいずれかを設置し、又は交換する工事

ア 電気ヒートポンプ給湯機：JIS C9220 に基づく年間給湯保温効率又は年間給湯効率が3.0以上であること

イ 潜熱回収型ガス給湯機：給湯部熱効率が94%以上であること。

ウ 潜熱回収型石油給湯機：連続給湯効率が94%以上であること。

エ ヒートポンプ・ガス瞬間式併用型給湯機：熱源設備は電気式ヒートポンプとガス補助熱源機を併用するシステムで給湯タンクを持ち、年間給湯効率（JGKAS A705）が102%以上であること。

（2）省エネリフォーム工事（ZEH水準（※7））の基準

次の①又は②に該当する工事を行うこと。

① 次のアからウまでのいずれかに該当する工事で、工事後の住宅がZEH水準に適合した状態となるものを行うこと。

ア 断熱材を設置若しくは交換する工事

イ 窓ガラス、窓サッシ若しくはドア（屋外から施錠できるものに限る。）を交換する工事

ウ 開口部に付属部材、ひさし、軒等のいずれかを設ける工事

（※7）ZEH水準…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1月29日経済産業省、国土交通省令第1号）第10条第2号イで定める基準（誘導基準（断熱等性能等級5相当））

冷房期の平均日射熱取得率の基準値
6.7

② 次のア及びイに該当する工事を行うこと。

ア 住宅内における居室を含む区画（壁、床、天井、窓、ドア等で区切られた空間をいう。以下同じ。）において、窓ガラス、窓サッシ若しくはドア（屋外から施錠できるものに限る。）を交換し、又は開口部に付属部材、ひさし、軒等のいずれかを設ける工事で、工事後の区画内の外気等（外気又は外気に通じる床裏、小屋裏若しくは天井裏をいう。以下同じ。）に接する開口部の全てがZEH水準（誘導仕様基準（※8））に適合した状態となるもの

イ 住宅内における居室を含む区画において、断熱材を設置し、又は交換する工事で、工事後の区画内の外気等に接する壁、床、屋根又は天井のいずれかがZEH水準（誘導仕様基準（※8））に適合した状態となるもの

(※８) ZEH水準（誘導仕様基準）…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誘導基準(令和 年国土交通省告示第 号) で以下に定める基準

1. 開口部の断熱性能等に関する基準（本県に適用される日射熱取得率の基準）

開口部の建具、付属部材、ひさし、軒等が、住宅の種類に応じ、次表に掲げる事項に該当するもの又はこれと同等以上の性能を有するものであること。

住宅の種類	開口部の建具、付属部材、ひさし、軒等の設置に関する事項
一戸建て住宅	次のア、イ又はウのいずれかに該当するもの
	ア 窓の日射熱取得率が0.53以下であるもの
	イ ガラスの日射熱取得率が0.66以下であるもの
	ウ 付属部材、ひさし、軒等を設けるもの
一戸建て住宅以外	北±22.5度の方位を除く開口部に次のア、イ又はウのいずれかの対策を講ずるもの
	ア 窓の日射熱取得率が0.52以下であるもの
	イ ガラスの日射熱取得率が0.65以下であるもの
	ウ 付属部材、ひさし、軒等を設けるもの

2. 外皮の断熱性能等に関する基準（本県に適用される基準）

(1) 熱貫流率の基準

屋根又は天井の熱貫流率が、住宅の種類及び断熱材の施工法に応じ、次表に定める値以下であること。

住宅の種類		断熱材の施工法	部位	熱貫流率の基準値
		(単位：1平方メートル1度につきワット)		
一戸建て住宅	鉄筋コンクリート造等	内断熱工法	屋根又は天井	1.18
		外断熱工法	〃	1.26
		両面断熱工法	〃	1.26
	木造・鉄骨造	共通	〃	0.99
一戸建て住宅以外	鉄筋コンクリート造等	内断熱工法	屋根又は天井	1.18
		外断熱工法	〃	1.26
		両面断熱工法	〃	1.26
	木造・鉄骨造	共通	〃	0.99

備考

- 1 鉄筋コンクリート造等の住宅において、「内断熱工法」とは構造体の内側に断熱施工する方法を、「外断熱工法」とは構造体の外側に断熱施工する方法を、「両面断熱工法」とは構造の内側及び外側に断熱施工する方法をいう。以下同じ。
- 2 住宅の種類又は断熱材の施工法が混在している住宅の場合は、それぞれの住宅の種類又は断熱材の施工法に応じた各部位の熱貫流率の基準値を適用するものとする。

(2) 熱抵抗値の基準

屋根又は天井の断熱材の熱抵抗値が、住宅の種類及び断熱材の施工法に応じ、次表に定める値以上であること。

住宅の種類		断熱材の施工法	部位	断熱材の熱抵抗の基準値
		(単位：1ワットにつき平方メートル・度)		
一戸建て住宅	鉄筋コンクリート造等	内断熱工法	屋根又は天井	0.7
		外断熱工法	〃	0.6
		両面断熱工法	〃	0.6
	木造	充填断熱工法	屋根	1.0
			天井	0.8
	木造・鉄骨造※	外張断熱工法又は内張断熱工法	屋根又は天井	0.9
一戸建て住宅以外	鉄筋コンクリート造等	内断熱工法	屋根又は天井	0.7
		外断熱工法	〃	0.6
		両面断熱工法	〃	0.6
	木造	充填断熱工法	屋根	1.0
			天井	0.8
	木造・鉄骨造※	外張断熱工法又は内張断熱工法	屋根又は天井	0.9

備考

- 1 木造（軸組工法又は桝組壁工法をいう。以下、同じ。）の住宅において、「充填断熱工法」とは屋根にあっては屋根組材の間、天井にあっては天井面の断熱施工する方法をいう。
- 2 木造又は鉄骨造の住宅において、「外断熱工法」とは屋根たる木、小屋梁及び軒桁の外側に断熱する方法をいう。以下同じ。
- 3 住宅の種類又は断熱材の施工法が混在している住宅の場合は、それぞれの住宅の種類又は断熱材の施工法に応じた各部位の熱貫流率の基準値を適用するものとする。
- 4 木造の住宅の一の部位において、充填断熱工法と外張断熱工法を併用している場合にあっては、外張部分の断熱材の熱抵抗と充填部分の断熱材の熱抵抗の合計値について、表に掲げる充填断熱工法基準値により判定できるものとする。

IX その他

この基準に定めるもののほか、住宅の技術基準に関し必要な事項は、別に定める。

附則 この基準集は、次に定めるものを除き、令和6年10月1日以降に沖縄振興開発金融公庫で借入申込を受付けしたものから適用する。

Ⅱ 耐久性基準の概要等 1. 共通基準、住宅の構造に係る改正については、令和6年4月1日から適用し、改正後の規定は、同日以後に受理する申込受付けから適用し、同日前に受理した申込受付けについては、なお従前の例による。