

令和6年10月改正

沖縄公庫融資住宅基準集



沖縄振興開発金融公庫
THE OKINAWA DEVELOPMENT FINANCE CORPORATION

目 次

I	共通基準の概要等	1
1.	地域基準	1
2.	世帯向住宅（共通基準）	1
3.	世帯向住宅（団体貸付に係る基準）	6
※	戸建型式	6
	（別記）断熱構造工事	7
II	耐久性基準の概要等	11
1.	共通基準	11
2.	在来木造の住宅	11
3.	枠組壁工法の住宅	13
4.	鉄骨造の住宅	14
5.	鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅	16
3.	丸太組構法の住宅	17
7.	補強コンクリートブロック造の住宅	17
III	長寿社会対応住宅基準の概要等	19
1.	バリアフリータイプに係る基準	19
	（1）住宅内のバリアフリー構造	19
	（2）共有部分のバリアフリー構造（共同住宅のみ適用）	20
2.	省エネ住宅及びサービス付き高齢者向け住宅に係る基準	21
	（1）①ニ 断熱構造（イ）賃貸住宅（省エネ住宅）の断熱構造の基準	25
	（1）①ニ 断熱構造（ロ）賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅）の断熱構造の基準	25
	（1）①ホ 子育て配慮賃貸住宅に係る基準	26
	（1）①へ 優良な賃貸住宅に係る基準	27
お		32
	省エネルギータイプに係る基準	32
V	歴史的・文化的町並み等保存継承住宅に係る基準	34
VI	超長期親子リレー返済住宅に係る基準	34
VII	住宅団地の環境整備に関する項目	35
VIII	住宅改良工事に係る基準	36
IX	その他	41

I 共通基準の概要等

1. 地域基準

(1) 地方住宅行政との連携

地方公共団体の要請に基づき、その地域の実情等に応じて、基準を追加している場合には、その基準に適合すること。

2. 世帯向住宅（共通基準）

以下の基準は、公庫融資（住宅資金）を利用する住宅について、守らなければならない基準です。

(1) 接道

住宅の敷地は、一般の交通の用に供する道に2m以上接すること。

ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

- ① 都市計画区域内において建築物の周囲に広い空地がある場合など（建築基準法第43条第1項ただし書きと同様）
- ② 都市計画区域外において、敷地が空地に接しており、一般の交通の用に供する道に支障なく通行できる経路を有する建築物の敷地の場合

住宅の敷地面積は、100㎡以上であること。ただし、次のいずれかに該当する場合にあってはこの限りでない。（財形住宅資金貸付を除く。）

- ① 公共事業等移転者等の場合
- ② 次のすべての要件を満たす敷地に建設する場合

イ 昭和57年1月1日以前から宅地となっていること。

ロ 昭和57年1月2日以降に分筆又は分割（土地登記簿上の複数又は1筆の土地の一部を建築物の敷地として使用することをいう。）したものでないこと。

(2) 住宅の床面積

住宅（併用住宅にあっては人の居住の用に供する部分。）の1戸当たりの床面積（地下室（居住室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、車庫、別棟の物置及びバルコニーの床面積並びに共同住宅にあっては共用部分の床面積を除く。以下（4）において同じ。）は、原則として、30㎡以上280㎡以下であること。ただし、融資メニュー毎に別途要件が定められているので注意すること。

【（例） 戸建等住宅資金（マイホーム新築融資・建売住宅融資）では80㎡以上175㎡以下、マンション購入資金では、55㎡以上175㎡以下及び財形住宅融資では40㎡以上280㎡以下が対象。】

(3) 併用住宅の床面積

併用住宅の場合、人の居住の用に供する部分の床面積は、当該併用住宅の全体の床面積の2分の1以上であること。ただし、都市再開発法第2条第6号に規定する施設建築物内の併用住宅などにあつてはこの限りでない。

(4) 住宅の規格等

住宅は、原則として2以上の居住室並びに炊事室、便所及び浴室を有し、独立した生活を営むことができるものであること。

ただし、次に該当する場合はこの限りでない。

- ① マイホーム新築資金に係る住宅において、申込人が自ら営業する公衆浴場等が併設される住宅である場合又は温泉地域等であって慣習上浴室を設置しないことがやむを得ないものと認められる地域内に存する住宅である場合は、浴室を設置しないことができる。
- ② 生活習慣上、浴槽を利用しない地域にあつては、浴室内にシャワー設備を設置することにより、浴槽を設置しないことができる。
- ③ 「2以上の居住室」について、相当な規模を有する1つの居住室で家具等により実質的に機能分離されるものは、別個の居住室として取り扱うことができる。

(5) 戸建型式等

- ① 木造の住宅（耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅以外をいう。）は、1戸建て又は連続建てであること。
- 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る。

(6) 断熱構造

住宅は、別記（P.7、8）に掲げる断熱構造とすること。

(7) 換気設備の設置

浴室、窓を有しない便所その他の湿気の滞留するおそれのある部分には、給気口及び排気機その他換気上有効な換気設備を設けること。

(8) 配管設備の点検

① 共同住宅の用途に供する建築物の住戸の場合

給水、排水その他の配管設備（配電管を除く。）で各戸に共有するものは、構造耐力上主要な部分である壁の内部に設けないこと。

② 共同住宅以外の住宅（1戸建て、連続建て、重ね建て）の場合

給水、排水その他の配管設備（配電管を除く。）のうち炊事室に設置されるものは、点検口等により点検できるものとする。

(9) 区画

① 住宅等以外の部分との区画

住宅等は、住宅等以外の部分と1時間準耐火構造*（準耐火構造（建築基準法第2条第7号の2*に規定する準耐火構造をいう。以下同じ。）で建築基準法施行令第112条第2項*に掲げる技術的基準に適合するものをいう。以下同じ。）の床又は界壁で区画すること。ただし、住宅等の共用部分を住宅等以外の部分と兼用することが必要である場合においては、その床又は界壁に開口部を設けることができる。

※ 建築基準法第2条第7号の2 準耐火構造

壁、柱、床その他の建築物の部分の構造のうち、準耐火性能（通常の火災による延焼を抑制するために当該建築物の部分に必要とされる性能をいう。第9号の3ロ及び第26条第2項第2号において同じ。）に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

※ 建築基準法施行令第112条第2項

2 前項の「一時間準耐火基準」とは、主要構造部である壁、柱、床、はり及び屋根の軒裏の構造が、次に掲げる基準に適合するものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定をうけたものであることとする。

- 一 次の表の上欄に掲げる建築物の部分にあつては、当該部分に通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後それぞれ同表の下欄に掲げる時間において構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じないものであること。

壁	間仕切壁（耐力壁に限る。）	一時間
	外壁（耐力壁に限る。）	一時間
柱		一時間
床		一時間
はり		一時間

- 二 壁（非耐力壁である外壁の延焼のおそれのある部分以外の部分を除く。）、床及び屋根の軒裏（外壁によって小屋裏又は天井裏と防火上有効に遮られているものを除き、延焼のおそれのある部分に限る。）にあつては、これらに通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後一時間当該加熱面以外の面（屋内に面するものに限る。）の温度が可燃物燃焼温度以上に上昇しないものであること。

- 三 外壁（非耐力壁である外壁の延焼のおそれのある部分以外の部分を除く。）にあつては、これに屋内において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後一時間屋外に火炎を出す原因となる亀裂その他の損傷を生じないものであること。

※ 沖縄振興開発金融公庫業務方法書別表（1）備考第1項第4号に規定する準耐火構造

四 準耐火構造の住宅

耐火構造の住宅以外の住宅で、建築基準法第2条第9号の3イ若しくはロのいずれかに該当するもの又はこれに準ずる耐火性能を有する構造の住宅として公庫が主務大臣の承認^{*}を得て定めるものをいう。（災害復興住宅及び地すべり等関連住宅についても同様とする。）

※ 沖縄振興開発金融公庫業務方法書に規定する主務大臣承認事項（③において同じ。）

三 住宅資金

- 9 業務方法書別表（1）備考第1項第4号及び第5号の規定による準耐火構造に準ずる耐火性能を有する構造の住宅又は建築物は、次の各号に該当する住宅又は建築物とする。

- (1) 外壁及び軒裏が、建築基準法第2条第8号に規定する防火構造であること。
(2) 屋根が、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号に掲げる技術的基準に適合するものであること。
(3) 天井及び壁の室内に面する部分は、通常の火災時の加熱に15分以上耐える性能を有するものであること。
(4) 前3号に定めるもののほか、住宅又は建築物の各部分は、防火上支障のない構造であること。

② 住宅等相互間の区画

住宅等においては、次のイからニに掲げるものの間及びイに掲げるものの相互間は、1時間準耐火構造の床又は界壁で区画すること。ただし、イからハまでに掲げるものとニに掲げるものの間の界壁又はロに掲げるものとハに掲げるもののうち変電室、ボイラー室若しくはポンプ室の間の床若しくは界壁には開口部を設けることができる。

イ 住戸

- ロ 店舗、事務所その他の人の居住の用以外の用途に供する部分（併用住宅内の当該部分を除く。）
ハ 共同施設（変電室、ボイラー室、ポンプ室、集会所、管理事務室その他イ及びロに掲げるものを使用する者の共同の用に供せられる施設をいう。）

ニ 共用部分

③ 主務大臣承認準耐火構造の住宅[※]の区画

建築基準法第2条第9号の3のイ又はロのいずれかに該当する住宅に準ずる耐火性能を有する構造の住宅（以下「主務大臣承認準耐火構造の住宅」という。）においては、①及び②の規定にかかわらず、住戸と共用部分との間の床及び界壁並びに住戸相互間（住宅等内の住戸と住宅等以外の部分内の住戸との間を含む。）の床を次のイ及びロに掲げるものとすることができる。

イ 床 その下面が日本工業規格A1304（建築構造部分の耐火試験方法）に定める標準曲線（以下「JIS標準曲線」という。）による45分の加熱により、その上面がJIS標準曲線による15分の加熱により、それぞれ構造上有害な変形等を生じないもの。この場合において、当該床の下に住戸においては、壁（界壁を除く。）の室内に面する部分は、JIS標準曲線による20分の加熱により構造上有害な変形等を生じないものとする。

ロ 界壁 その両面がJIS標準曲線による30分の加熱により構造上有害な変形等を生じないもの

④ 開口部

①又は②に規定する開口部には、防火戸（建築基準法第2条第9号の2ロに規定する防火戸その他の政令で定める防火設備[※]であるもの又は建築基準法施行令第112条第1項に規定する特定防火設備[※]であるものに限る。）を設けること。ただし、サービス付き高齢者向け住宅（施設共用型）の場合において、スプリンクラー設備、パッケージ型自動消防設備その他これらに類する設備として認められるものを設ける住戸又は②に規定する開口部に不燃材料で造った戸を設ける住戸（かまど、こんろその他火を使用する設備又は器具を設置しないものに限る。）は、この限りでない。

※ 建築基準法第2条第9号の2ロに規定する防火戸その他の政令で定める防火設備

ロ その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、防火戸その他の政令で定める防火設備（その構造が遮炎性能（通常の火災時における火炎を有効に遮るために防火設備に必要とされる性能をいう。）に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものに限る。）を有すること。

（遮炎性能に関する技術的基準）

政令第109条の二 法第二条第九号の二ロの政令で定める技術的基準は、防火設備に通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後20分間当該加熱面以外の面に火炎を出さないものであることとする。

※ 建築基準法施行令第112条第1項に規定する特定防火設備

特定防火設備（第109条に規定する防火設備（防火戸、ドレンチャーその他火炎を遮る設備）であつて、これに通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後1時間当該加熱面以外の面に火炎を出さないものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。）

⑤ 併用住宅

併用住宅においては、人の居住の用に供する部分とその他の部分との間を壁・建具等により区画すること。

⑥ 地上階数2以下の共同住宅及び重ね建て住宅の区画

イ 準耐火構造の住宅のうち建築基準法第2条第9号の3イ[※]に該当するもの（建築基準法施行令第112条第2項[※]に掲げる技術的基準に適合する構造の住宅を除く。）については、②にかかわらず住戸と共用部分との間の壁は準耐火構造とすることができる。

- ロ 準耐火構造の住宅のうち建築基準法施行令第109条の3第2号*に掲げる技術的基準に適合する住宅（以下「政令第2号準耐火構造の住宅」という。）及び主務大臣承認準耐火構造の住宅については、②にかかわらず住戸と共用部分との間の壁を、その屋外側を防火構造（建築基準法第2条第8号*に規定する防火構造をいう。）とするとともに、その屋内側（政令第2号準耐火構造の住宅にあつては、屋根の室内に面する部分又は屋根の直下の天井の室内に面する部分及び壁（界壁を除く。）の室内に面する部分を含む。）をJIS標準曲線による15分の加熱により構造上有害な変形等を生じないものとする事ができる。
- ハ 政令第2号準耐火構造の住宅及び主務大臣承認準耐火構造の住宅については、②にかかわらず住戸相互間及び住戸と共用部分との間の床を、その下面がJIS標準曲線による30分の加熱により、その上面がJIS標準曲線による15分の加熱により、それぞれ構造上有害な変形等を生じないものとするとともに、政令第2号準耐火構造の住宅にあつては、屋根の室内に面する部分又は屋根の直下の天井の室内に面する部分及び壁（界壁を除く。）の室内に面する部分を、主務大臣承認準耐火構造の住宅にあつては当該床の下に住戸における壁（界壁を除く。）の室内に面する部分を、それぞれJIS標準曲線による15分の加熱により構造上有害な変形等を生じないものとする事ができる。

※ 建築基準法第2条第9号の3イ

耐火建築物以外の建築物で、イ又はロのいずれかに該当し、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に前号ロに規定する防火設備を有するものをいう。

イ 主要構造部を準耐火構造としたもの

※ 建築基準法施行令第109条の3第2号

二 主要構造部である柱及びはりが不燃材料で、その他の主要構造部が準不燃材料で造られ、外壁の延焼のおそれのある部分、屋根及び床が次に掲げる構造であること。

イ 外壁の延焼のおそれのある部分にあつては、防火構造としたもの

ロ 屋根にあつては、法第22条第1項に規定する構造としたもの

ハ 床にあつては、準不燃材料で造るほか、三階以上の階における床又はその直下の天井の構造を、これらに屋内において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後30分間構造耐力上支障のある変形、溶融、き裂その他の損傷を生じず、かつ、当該加熱面以外の面（屋内に面するものに限る。）の温度が可燃物燃焼温度以上に上昇しないものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしたもの

※ 建築基準法第2条第8号

八 防火構造

建築物の外壁又は軒裏の構造のうち、防火性能（建築物の周囲において発生する通常の火災による延焼を抑制するために当該外壁又は軒裏に必要とされる性能をいう。）に関して政令で定める技術的基準に適合する鉄網モルタル塗、しつくい塗その他の構造で、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

(10) 天井高

共同住宅の用途に供する建築物の住戸の居住室の天井の高さは、**2.4m以上**であること。なお、天井高は、室の床面から測り、一室で天井高の異なる部分がある場合はその平均の高さによること。

(11) 床の遮音構造

共同住宅の用途に供する建築物の住戸の居住室の上にある床で他の住戸との間のもの又は住戸以外の部分の床で住戸との間のものの床は原則として鉄筋コンクリート造の均質単板スラブ（同一のコンクリートで一様に構成される床構造をいう。）にあつては、厚さ**17cm以上（自ら居住するために住宅を建設又は購入する場合以外は15cm以上）**であるもの又はこれと同等以上の遮音上有効な措置を講じた構造とすること。

(12) バルコニー

共同住宅の用途に供する建築物の住戸には、バルコニーを設けること。ただし、専用庭を利用できる住戸、サンルーム若しくはこれに類する部分を有する住戸又は敷地の形状、近隣に対する配慮等により計画上やむを得ずバルコニーを設けない住戸についてはこの限りでない。

(13) 耐久性

外壁に接する土台を木造とする住宅は、次のすべてに適合するものとする。

- ① 土台の防腐・防蟻措置は、次のイ又はロのいずれかに該当するものでなければならない。
イ 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、ウエスタンレッドシーダー、こうやまき、さわら、ねずこ、いちい及びかや、インセンスシーダー若しくはセンペルセコイヤ又はこれらの樹種により構成される集成材等（集成材の日本農林規格（JAS）に規定する化粧ばり構造用集成柱若しくは構造用集成材、単板積層材の日本農林規格に規定する構造用単板積層材、枠組壁工法構造用製材及び枠組壁工法構造用たて継ぎ材の日本農林規格に規定する枠組壁工法構造用たて継ぎ材又は直交集成板の日本農林規格に規定する直交集成材をいう。以下同じ。）
ロ 構造用製材のJAS規格等に規定する保存処理性能区分K 3以上の防腐・防蟻処理又は同等の処理を施したもの
- ② 土台に接する外壁下端には水切りを設置すること。

3. 世帯向住宅（団体貸付に係る基準）

以下の規定は、都市居住再生、市街地再開発及び民間賃貸住宅（省エネ住宅）等の貸付に係る世帯向住宅について適用します。

(1) 併存部分の用途

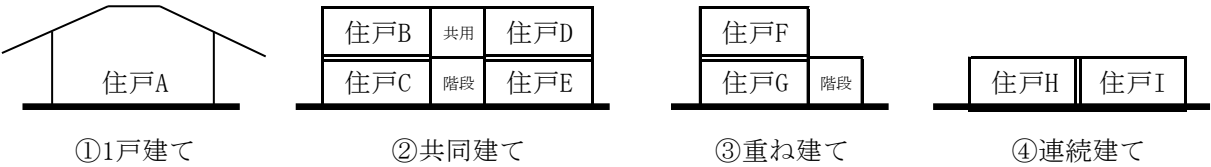
店舗、事務所その他これに類する用途に供する部分が住宅と併存する建築物にあつては、その用途が住宅又は周囲の居住者に風教上、安全上及び衛生上又は生活環境を維持する上で悪影響を及ぼすものでないものとする。

(2) 空地の確保

戸数50以上の団地（住宅等の建設を行う一団の土地をいう。以下同じ。）には、団地の面積の100分の3以上の面積の空地（公園、広場、緑地、児童遊園等をいう。以下同じ。）を設けること。ただし、団地に接し相当規模の公開された空地がある場合にあつては、この限りでない。

※ 戸建型式

- ① 1戸建て：1戸が独立した住宅をいう。
- ② 共同建て：2戸以上の住宅が廊下、階段、広間等を共用する建て方をいう。
- ③ 重ね建て：②以外の建て方で、2戸以上の住宅を重ねる建て方をいう。
- ④ 連続建て：②以外の建て方で、2戸以上の住宅を連結する建て方をいう。



※ 各住戸間は、原則として耐火構造又は1時間準耐火構造の界壁・界床（の部分）とする必要があります。

（別記）断熱構造工事

公庫融資住宅の場合は、公庫の定める断熱構造工事を実施することが必要です。断熱構造工事は以下の基準に適合し、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を満たす必要があります。

- なお、財形住宅については、従来通りの断熱等性能等級 2 相当以上とすることができます。
- ※ 断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級とは、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）の規定に基づく評価方法基準（以下、「評価方法基準」という。）に定める等級を示します。
- ※ 建築物エネルギー消費性能基準とは、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）第2条第1項第3号に定める基準をいいます。
- ※ 断熱等性能等級 4 では、各部位の熱抵抗値が〔表 - 1〕の数値以上とし、かつ、開口部の仕様基準の適用要件である開口部比率等を満足する場合において、日射遮蔽措置が〔表 - 4〕に適合していること。
- 同様に、各部位の熱貫流率が〔表 - 2〕の数値以下となること。（仕様基準の適用要件は同じ。）
- 又は、冷房期の平均日射熱取得率を求め、〔表 - 3〕の数値以下とすること。もしくは、「沖縄県における気候風土適応住宅認定基準(令和4年4月)」に適合する住宅であることが必要だが、いずれの場合でも、一次エネルギー消費量等級 4 以上となることが求められる。なお、建築物省エネ法による認定住宅でも良い。
- ※ 断熱等性能等級 2 相当では、各部位に〔表 - 5〕に示す厚さ以上の断熱材を充填すること、または、各部位の熱貫流率（天井など各部位毎の室内からの熱の逃げやすさ）を計算により求め、〔表 - 6〕の数値以下とする、若しくは各部位の熱抵抗の値を計算により求め、〔表 - 7〕の数値以上とすること。

〔表 - 1〕 熱抵抗の基準値R〔単位：U=㎡・K/W〕

単位住戸の種類		部 位	断熱材の 施工法	断熱材の熱抵抗の基準値 (㎡・K/W)
(1)	鉄筋コンクリート造等の単位住戸	屋根又は天井	内断熱工法	0.62
			外断熱工法	0.57
(2)	木造の単位住戸	屋 根	充填断熱工 法	0.96
		天 井		0.78
(3)	枠組壁工法の単位住戸	屋 根	充填断熱工 法	0.96
		天 井		0.89
(4)	木造、枠組壁工法又は鉄骨 造の単位住戸	屋根又は天井	外張断熱工 法又は内張 断熱工法	0.78

※上記（4）以外の工法による鉄骨造の場合、熱抵抗値基準の適用はなし。

〔表 - 2〕 熱貫流率の基準値U〔単位：U=W/㎡・K〕

住宅の種類		部 位		熱 貫 流 率
(1)	鉄筋コンクリート造等の単位住戸	屋根又は天井	内断熱工 法	1.18
			外断熱工 法	1.26
(2)	その他の単位住戸	屋根又は天井		0.99

〔表 - 3〕 冷房期の平均日射熱取得率 η_{AC} 〔単位：なし〕

6.7

〔表 - 4〕 開口部の日射遮蔽措置〔日射取得率、付属部材等の基準〕

開口部の建具、付属部材、ひさし、軒その他日射の侵入を防止する部分が、住宅の種類、開口部比率の区分に応じ、下表に掲げる仕様に該当すること。

住宅の種類	開口部比率の区分	建具の種類もしくはその組み合わせ または付属部材、ひさし、軒等の設置
1戸建て の住宅	(い)	
	(ろ)	北±22.5度の方位を除く開口部に付属部材またはひさし、軒等を設ける
	(は) (に)	付属部材またはひさし、軒等を設ける
共同住宅等	(い) (ろ) (は)	
	(に)	北±22.5度の方位を除く開口部に付属部材またはひさし、軒等を設ける

※ 当該窓が2以上の場合は、その合計の面積

〔参考〕 開口部比率の区分 (注) 開口部比率を算定しない場合は、(に) の区分を適用。

1戸建ての住宅 : (い) 0.08未満、(ろ) 0.08以上0.11未満、(は) 0.11以上0.13未満、(に) 0.13以上

共同住宅等 : (い) 0.05未満、(ろ) 0.05以上0.07未満、(は) 0.07以上0.08未満、(に) 0.08以上

〔表-5〕 断熱材の厚さの早見表 (共通基準)

この表で示す断熱材の厚さは、基準に規定する熱抵抗値に適合する断熱材の種類・厚さを選択することが容易にできるように作成したものです。 したがって、選択した断熱材の熱伝導率によっては表に記載される厚さよりも薄い厚さでも、基準に定められている熱抵抗値に適合させることが可能 となる場合があります。なお、断熱材の厚さは、5mm単位に切り上げたものです。									
住宅の種類	部 位	断 熱 材 の 熱 抵 抗 の 基 準 値 (㎡・K/W)	断熱材の種類毎の最低厚さ(単位:mm)						
			A-1	A-2	B	C	D	E	F
鉄筋コンクリート造又は 組 積 造 の 住 宅 その他これらに類する住 宅	屋根又は天井	0.5	30	25	25	20	20	15	15
木造軸組工法、枠組壁工 法、鉄骨造等の住宅	屋根又は天井	0.5	30	25	25	20	20	15	15

〔表-6〕 熱貫流率の値〔単位：W/(㎡・K)〕

住宅の種類	部 位	熱 貫 流 率	
鉄筋コンクリート造及び組積造の住宅その他これらに類する住宅	屋根又は天井	1.41	
	壁	—	
	床	外気に接する部分	—
		その他の部分	—
上 記 以 外 の 住 宅	屋根又は天井	1.39	
	壁	—	
	床	外気に接する部分	—
		その他の部分	—

〔表-7〕 熱抵抗の値〔単位：㎡・K/W〕

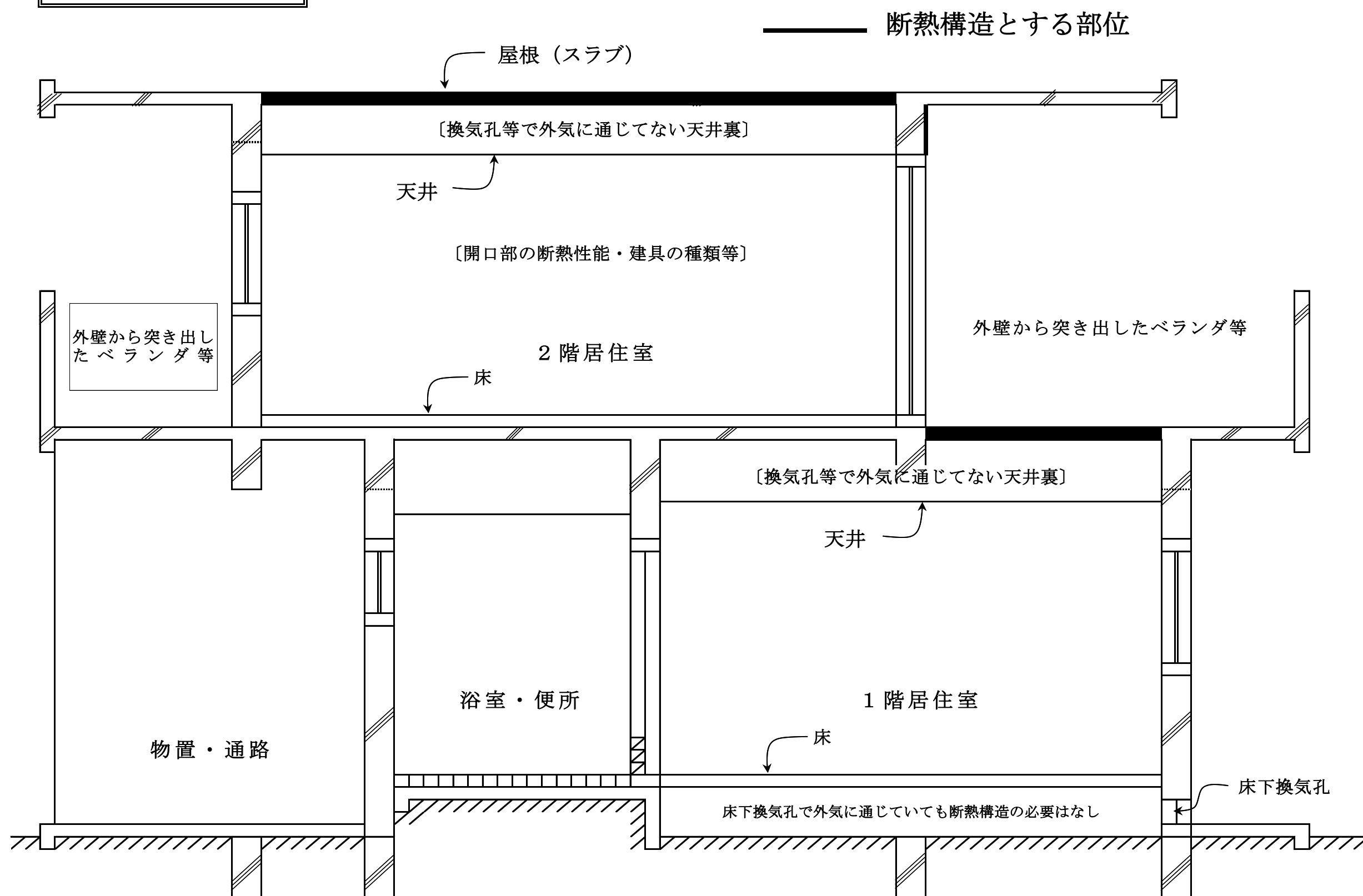
住宅の種類	部 位		断熱材の熱抵抗の値
鉄筋コンクリート造及び組積造の住宅その他これらに類する住宅	屋根又は天井		0.5
	壁		—
	床	外気に接する部分	—
		その他の部分	—
上 記 以 外 の 住 宅	屋根又は天井		0.5
	壁	真壁造で断熱材を施工するもの	—
		大壁造で断熱材を施工するもの	—
	床	外気に接する部分	—
		その他の部分	—

記号別の断熱材の種類（早見表の最低厚さ欄中 A-1～Fは下記による。）

（ λ ：熱伝導率 $[\text{W}/(\text{m} \cdot \text{K})]$ ）

区分	熱伝導率 λ	断熱材の種類	区分	熱伝導率 λ	断熱材の種類
A-1	0.052 ～ 0.051	・吹き込み用グラスウール (LFGW1052、LFGW1352、LFGW1852)	D	0.034 ～ 0.029	・グラスウール断熱材 通常品80K(80-33)、96K(96-33)
		・インシュレーションファイバー断熱材 ファイバーボード)、建材畳床(Ⅲ形)			高性能品(HG20-34、HG24-34、HG24-33)、 HG28-34、HG28-33)、HG32-34、HG32-33、 HG36-34、HG36-33、HG36-32、HG36-31、 HG38-34、HG38-33、HG38-32、HG38-31、 HG40-34、HG40-33、HG40-32、HG48-33、 HG48-32、HG48-31)
A-2	0.050～ 0.046	・グラスウール断熱材 通常品(10-50、10-49、10-48) 高性能品(HG10-47、HG10-46)			・ロックウール断熱材(HC)、ビーズ法ポリスチレンフォーム断熱材1号
		・吹き込み用ロックウールFW2547、建材畳床【K、N形】			・押出法ポリスチレンフォーム断熱材2種(b (A、B、C))
B	0.045～ 0.041	・グラスウール断熱材 通常品(12-45、12-44)、16-45、16-44)、 20-42、20-41) 高性能品(HG10-45、HG10-44、HG10-43、 HG10-43、HG12-43、HG12-42、HG12-41)			・フェノールフォーム断熱材2種2号(AⅠ、AⅡ)
		・ロックウール断熱材(LA、LB、LC)、 ビーズ法ポリスチレンフォーム断熱材 4号			・硬質ウレタンフォーム断熱材1種1号(Ⅰ、Ⅱ) ポリエチレンフォーム断熱材3種
		・ポリエチレンフォーム断熱材1種1号、2号			・吹付け硬質ウレタンフォーム断熱材A種1、2
C	0.040 ～ 0.035	・グラスウール断熱材 通常品(20-40、24-38、32-36、40-36、 48-35、64-35) 高性能品(HG14-38、HG14-37、HG16-38、 HG16-37、HG16-36、HG20-38、HG20-37、 HG20-36、HG20-35、HG24-36、HG24-35、 HG28-35、HG32-35)	E	0.028 ～ 0.023	・押出法ポリスチレンフォーム断熱材 スリ層なし3種a(A、B、C)3種b(A、B、C) スリ層付き3種a(AⅠ、AⅡ、BⅠ、BⅡ、 CⅠ、CⅡ)、3種b(AⅠ、AⅡ、BⅠ、BⅡ、 CⅠ、CⅡ)
		・インシュレーションファイバー断熱材 (ファイバーマット)			・硬質ウレタンフォーム断熱材 1種2号(Ⅰ、Ⅱ)、3号(Ⅰ、Ⅱ)、 2種1号(Ⅰ、Ⅱ)、2号(AⅠ、AⅡ、BⅠ、BⅡ) 3号(Ⅰ、Ⅱ)、4号(Ⅰ、Ⅱ)、3種1号(AⅠ、 AⅡ、BⅠ、BⅡ、CⅠ、CⅡ、DⅠ、DⅡ) 3種2号(AⅠ、AⅡ、BⅠ、BⅡ、CⅠ、CⅡ、DⅠ、 DⅡ)
		・吸いこみ用グラスウール(LFGW2040、 LFGW2238、LFGW3238、LFGW3240、 LFGW3540)			・フェノールフォーム断熱材2種3号(AⅠ、AⅡ)
		・ロックウール断熱材(LD、MA、MB、 MC、HA、HB)	F	0.022 以下	・吹付け硬質ウレタンフォーム断熱材A種1H、2H
		・ビーズ法ポリスチレンフォーム断熱材 2号、3号			・押出法ポリスチレンフォーム断熱材 スリ層なし3種aD、3種bD スリ層付き3種a(DⅠ、DⅡ)、3種b(DⅠ、DⅡ)
		・押出法ポリスチレンフォーム断熱材1種 (b(A、B、C))			・硬質ウレタンフォーム断熱材2種 1号(BⅠ、BⅡ、CⅠ、CⅡ、DⅠ、DⅡ、 EⅠ、EⅡ) 2号(BⅠ、BⅡ、CⅠ、CⅡ、DⅠ、DⅡ、 EⅠ、EⅡ)
		・ポリエチレンフォーム断熱材2種			・フェノールフォーム断熱材1種 1号(AⅠ、AⅡ、BⅠ、BⅡ、CⅠ、CⅡ、 DⅠ、DⅡ、EⅠ、EⅡ) 2号(AⅠ、AⅡ、BⅠ、BⅡ、CⅠ、CⅡ、 DⅠ、DⅡ、EⅠ、EⅡ) 3号(AⅠ、AⅡ、BⅠ、BⅡ、CⅠ、CⅡ、 DⅠ、DⅡ、EⅠ、EⅡ)
		・吸いこみ用セルローズファイバー(LFCF2540、 LFCF4040、LFCF4540、LFCF5040、 LFCF5540)			
		・フェノールフォーム断熱材2種1号(AⅠ、AⅡ)、 3種1号(AⅠ、AⅡ)			
		・吹付け硬質ウレタンフォーム断熱材A種3			
		・吸込み用ロックウールLFRW6038			

参考図：基礎基準



〔鉄筋コンクリート造2階建て住宅〕の断面図



天井面ではなく、屋根面に断熱材を施工する場合には、小屋裏換気孔を設置してはならない。

Ⅱ 耐久性基準の概要等

1. 共通基準

住宅の構造

住宅は、次の①から③のいずれかに該当するものとする。

- ① 特定主要構造部を耐火構造とした住宅であること。
- ② 準耐火構造の住宅であること。
- ③ 次の構造別に定められた耐久性基準に適合する住宅であること。

この基準は、住戸の存する建築物全体に適用し、建築物が部分的に①又は②に該当しない場合にあっては、建築物全体として③に適合させること。

2. 在来木造の住宅

(1) 柱の小径

- ① すみ柱の張り間方向及びけた行方向の小径は、**12cm以上**であること。
- ② 階数が2以上の住宅における通し柱であるすみ柱の張り間方向及びけた行方向の小径は、**13.5cm以**

きる。

イ すぎ、ひのき、ひばその他の構造用製材のJASに規定する耐久性区分D1の樹種に区分される製材又はこれらの樹種により構成される集成材等を使用するもの

ロ 有効な防腐措置を講じた木材を使用するもの

ハ 次の（イ）又は（ロ）のいずれかに該当する構造であること。

（イ） すみ柱が直接外気に接する構造で、外壁の中心線から軒の先端までの水平距離が**90cm以上**

（ロ） すみ柱に接続する外壁が通気層を設ける構造

(2) 基礎

基礎は一体の鉄筋コンクリート造の布基礎とし、地面からその上端までの高さは**40cm以上**であること。

(3) 小屋裏換気

小屋裏の壁で屋外に面するもの又は軒裏には換気に有効な位置に**2以上**の換気孔を設けるものとし、換気孔の有効面積の天井面積に対する割合は、**300分の1**以上とすること。

(4) 床下換気および防湿

外壁の床下部分には、壁の長さ**4m以下**ごとに、有効面積**300cm²以上**の換気孔を設け、床下の防湿措置は次のイ又はロいずれかに該当するものその他これらに類する材料で覆うこと。

イ 厚さ**6cm以上**のコンクリート

ロ 厚さ**0.1mm以上**の防湿フィルム

(5) 耐久性上支障のない措置

次のイ～ニまで定めるところにより防腐及び防蟻に有効な措置を講じたものであること。

イ 次の（イ）及び（ロ）に掲げる部分について、防腐及び防蟻に有効な措置を講じたものとする。

（イ） 外壁の軸組等のうち、地面からの高さ**1m以内**の部分

（ロ） 共同住宅の共用階段、共用廊下又はバルコニーで雨がかりとなるおそれのある部分の軸組等

ロ イに規定する防腐及び防蟻に有効な措置を講じたものとは、次の（イ）から（ホ）までのいずれかに該当するものをいう。

（イ） 構造用製材のJASの耐久性区分D1の樹種に区分される製材又はこれらの樹種により構成される集成材等を使用したもの。

（ロ） 下地材を除く部分に製材又は集成材等を使用し、かつ、外壁下地材に製材、集成材等又は構造用合板等を使用するとともに、防腐及び防蟻に有効な薬剤が塗布され、加圧注入され、浸漬され、若しくは吹き付けられたもの又は防腐及び防蟻に有効な接着剤が混入されたものであるもの。

（ハ） 柱が直接外気に接する構造であって、当該柱に接続する外壁の中心線から軒の先端までの水平距離が**90cm以上**であるもの

（ニ） 柱に接続する外壁が通気層を設けた構造であるもの

（ホ） 製材又は集成材等でその小径が**12cm以上**のものを使用したもの

ハ 基礎の内周部の地盤を、鉄筋コンクリート造のべた基礎により若しくは基礎と鉄筋により一体となって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により覆うこと又は基礎の内周部及びつか石の周囲の地盤について、防蟻上有効な土壌処理を講じたものとする。

ニ 浴室及び脱衣室の壁の軸組等（室内側に露出した部分を含む。）及び床組（1階の浴室回りで布基礎の上にコンクリートブロックを積み上げて鉄筋により補強した腰壁又は鉄筋コンクリート造による腰高布基礎とした部分を除き、浴室又は脱衣室が地上2階以上の階に存する場合にあっては下地材を含む。）並びに浴室の天井は、次の（イ）又は（ロ）のいずれかに該当するものとする。

（イ） 防水上有効な仕上げが施されているもの

（ロ） 浴室の軸組等、床組及び天井にあっては、当該浴室を浴室ユニットとしたものであるもの

3. 枠組壁工法の住宅

(1) 外壁下地材料

外壁の下地材料は、次のイ～ホのいずれかであること。

- イ 構造用合板のJASに規定する特類のうち、厚さ**9mm**以上のもの
- ロ 構造用パネルのJASに規定する一級、二級、三級又は四級のもの
- ハ JISに規定するパーティクルボードで厚さ**15mm**以上のもの
- ニ JISに規定する硬質木片セメント板で厚さ**18mm**以上のもの
- ホ 外壁に通気層を設ける構造にあっては、枠組壁工法又は木質プレハブ工法を用いた建築物又は建築物の構造部分の構造方法に関する安全上必要な技術的基準を定める件（平成13年10月15日国土交通省告示第1540号：昭和57年1月18日付け建設省告示第56号を全面改正）第2の2の表（1）※に掲げる規格に適合するもの又は同告示第2の3※の規定に基づき、屋外に面する部分に用いる壁材として国土交通大臣が認めるもの

※ 枠組壁工法又は木質プレハブ工法を用いた建築物又は建築物の構造部分の構造方法に関する安全上必要な技術的基準を定める件（平成13年国土交通省告示第1540号）第2の2の表（1）

二 構造耐力上主要な部分に使用する床材、壁材又は屋根下地材の品質は、構造部材及び材料の種類に応じ、次の表に掲げる規格（構造耐力に係る規定に限る。）に適合するものとしなければならない。

	構造部材の種類	材料の種類	規格
(1)	屋外に面する部分（防水紙その他これに類するもので有効に防水されている部分を除く。）に用いる壁材又は湿潤状態となるおそれのある部分（常時湿潤状態となるおそれのある部分を除く。）に用いる壁材	構造用合板	構造用合板の日本農林規格（昭和44年農林水産省告示第1371号。以下「構造用合板規格」という。）に規定する特類
		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。以下「構造用パネル規格」という。）に規定する一級、二級、三級又は四級
		パーティクルボード	JIS A5908（パーティクルボード）-1994に規定する18タイプ、13タイプ、24-10タイプ、17.5-10.5タイプ又は30-15タイプ
		ハードボード	JIS A5905（繊維板）-1994に規定するハードファイバーボードの35タイプ又は45タイプ
		硬質木片セメント板	JIS A5404（木質系セメント板）-2001に規定する硬質木片セメント板
		フレキシブル板	JIS A5430（繊維強化セメント板）-19952001に規定するフレキシブル板
		パルプセメント板	JIS A5414（パルプセメント板）-1993に規定する1.0板
		製材	針葉樹の下地用製材の日本農林規格（平成8年農林水産省告示第1085号）に規定する板類の一級
		シーシングボード	JIS A5905（繊維板）-1994に規定するシーシングボード
		ミディアムデンシティファイバーボード	JIS A5905（繊維板）-1994に規定するミディアムデンシティファイバーボード30タイプ（Mタイプ、Pタイプ）
		火山性ガラス質複層板	JIS A5440（火山性ガラス質複層板（VSボード））-2000に規定するHIII
		ラスシート	JIS A5524（ラスシート）-1994

※ 同告示第2の3

次のいずれかに該当するもののうち、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第37条第二号の国土交通大臣の認定を受けたもの（ロ、ハ、ニ又はホのいずれかに該当するもの）にあっては、国土交通大臣がその許容応力度及び材料強度の数値を指定したものに限る。）、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の国土交通大臣の認定を受けた耐力壁に使用するもの又は前二号に掲げるもの以外の木材で国土交通大臣がその樹種、区分及び等級等に応じてそれぞれ許容応力度及び材料強度の数値を指定したものについては、前二号の規定にかかわらず、当該材料を構造耐力上主要な部分に使用する材料とすることができる。

- イ 構造用鋼材のうち厚さ**2.3ミリメートル未満**の鋼板又は鋼帯としたもの（床根太、天井根太、耐力壁以外の壁の上枠、頭つなぎ、耐力壁以外の壁のたて枠及び耐力壁以外の壁の下枠に用いる場合に限る。）
- ロ 木質接着成形軸材料
- ハ 木質複合軸材料
- ニ 木質断熱複合パネル
- ホ 木質接着複合パネル

(2) その他

基礎、小屋裏換気、床下換気及び防湿、耐久上支障のない措置については、在来木造の住宅に同じ。

4. 鉄骨造の住宅

(1) 構造耐力上主要な部分のうち柱、はり及び筋かいに使用する鋼材は、次に掲げる部分に応じて、それぞれに定めるもののいずれかに該当すること。

- ① 最下階の柱脚部（柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合にあつ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**1m**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む場合以外の場合にあつては当該鋼材下端から**1m**までの範囲の全面をいう。）

イ 最小厚さが**9mm**以上でジンクリッチプライマー（JISに規定するジンクリッチプライマーをいう。以下同じ。）を全面に1回以上塗布したもの（工場内にて行うものに限る。）したもの（めっき処理を施した鋼材には使用しない。）

ロ 最小厚さが**9mm**以上で、次の（イ）から（ホ）までのいずれかに該当するもの

（イ） 鉛系のさび止め塗料（JISに規定する鉛舟さび止めペイント等をいう。以下同じ。）を2回以上全面に塗布（工場内にて1回以上行うものに限る。）したもの（コンクリートに埋め込む部分及びめっき処理を施した鋼材には使用しないものとする。）

（ロ） 2液形エポキシ樹脂プライマー（JISに規定する2液形エポキシ樹脂塗料1種下塗塗料をいう。以下同じ。）を1回以上全面に塗布（工場内にて1回以上行うものに限る。）したもの（めっき処理を施した鋼材に使用する場合に限り、コンクリートに埋め込む部分に使用することができる。）

（ハ） JISに規定する厚膜型ジンクリッチペイントを1回以上全面に塗布（工場内にて1回以上行うものに限る。）したもの（めっき処理を施した鋼材には使用しないものとする。）

（ニ） 2液形タールエポキシ樹脂塗料（JISに規定する2液形タールエポキシ樹脂塗料をいう。以下同じ。）を3回以上全面に塗布したもの（コンクリートに埋め込む部分及びめっき処理を施した鋼材には使用しないものとする。）

（ホ） 次のaからcまでのいずれかに該当するめっき処理を施したもの

a 片面付着量が1㎡につき**30グラム**以上の溶融亜鉛めっき（JISに規定する溶融亜鉛めっきをいう。以下同じ。）

b 両面付着量（両面3点法平均付着量をいう。以下同じ。）が1㎡につき**60グラム**以上の溶融亜鉛めっき

c 両面付着量表示記号Z06、Z08、Z10、Z12、Z18、Z20、Z22、Z25、Z27、Z35、Z45、Z60、F06、F08、F10、F12又はF18に該当する溶融亜鉛めっき鋼材（JISに規定する溶融亜鉛めっき鋼材をいう。以下同じ。）

ハ 最小厚さが**6mm**以上で、次の（イ）から（ト）までのいずれかに該当するもの

（イ） ロの（ハ）又は（ニ）いずれかに該当するもの

（ロ） 鉛系のさび止め塗料を2回以上全面に塗布（工場内にて2回以上行うものに限る。）した上、合成樹脂調合ペイント（JISに規定する合成樹脂調合ペイントをいう。以下同じ。）を2回以上全面に塗布したもの（コンクリートに埋め込む部分及びめっき処理を施した鋼材には使用しないものとする。）

（ハ） 2液形エポキシ樹脂プライマーを1回以上全面に塗布（工場内にて1回以上行うものに限る。）した上、合成樹脂調合ペイントを2回以上全面に塗布したもの（コンクリートに埋め込む部分には使用しないものとする。）

（ニ） 2液形エポキシ樹脂プライマーを1回以上全面に塗布（工場内にて1回以上行うものに限る。）した上、2液形エポキシ樹脂エナメル（JISに規定する2液形エポキシ樹脂塗料1種上塗塗料をいう。以下同じ。）を1回以上全面に塗布したもの（めっき処理を施した鋼材に使用する場合に限り、コンクリートに埋め込む部分に使用することができる。）

（ホ） ジンクリッチプライマーを1回以上全面に塗布（工場内にて1回以上行うものに限る。）した上、JISに規定する2液形エポキシ樹脂塗料2種下塗塗料を1回以上又は2液形タールエポキシ樹脂塗料を2回以上全面に塗布したもの（めっき処理を施した鋼材には使用しないものとする。）

（ヘ） ジンクリッチプライマーを1回以上全面に塗布（工場内にて1回以上行うものに限る。）し、2液形エポキシ樹脂プライマーを1回以上全面に塗布（工場内にて1回以上行うものに限る。）をした上、2液形エポキシ樹脂エナメルを1回以上全面に塗布したもの（めっき処理を施した鋼材には使用しないものとする。）

（ト） 次の a から c までのいずれかに該当するめっき処理を施したものの

a 片面付着量1㎡につき**60グラム**以上の溶融亜鉛めっき

b 両面付着量が1㎡につき**120グラム**以上の溶融亜鉛めっき

c 両面付着量表示記号 Z12、Z18、Z20、Z22、Z25、Z27、Z35、Z45、Z60、F12又はF18に該当する溶融亜鉛めっき鋼材

ニ 最小厚さが2.3mm以上で、次の（イ）から（ハ）までのいずれかに該当するもの

（イ） ロの（ニ）又はハの（ホ）若しくは（ヘ）のいずれかに該当するもの

（ロ） 2液形エポキシ樹脂プライマーを1回以上全面に塗布（工場内にて1回以上行うものに限る。）した上、2液形エポキシ樹脂エナメルを2回以上前面に塗布したもの（めっき処理を施した鋼材に使用する場合に限り、コンクリートに埋め込む部分に使用することができる。）

（ハ） 次の a から c までのいずれかに該当するめっき処理を施したものの

a 片面付着量1㎡につき**120グラム**以上の溶融亜鉛めっき

b 両面付着量が1㎡につき**240グラム**以上の溶融亜鉛めっき

c 両面付着量表示記号 Z25、Z27、Z35、Z45又はZ60に該当する溶融亜鉛めっき鋼材

② ①に掲げる部分以外の部分

イ 最小厚さが**9mm**以上であるもの又は最小厚さが**6mm**以上でジンクリッチプライマーを全面に1回以上塗布したもの

ロ 最小厚さが**6mm**以上で、①のロの（イ）から（ホ）までのいずれかに該当するもの

ハ 最小厚さが**2.3mm**以上で、①のハの（ト）又はニの（イ）若しくは（ロ）のいずれかに該当するもの

(2) 構造耐力上主要な部分のうち柱、はり及び筋かい以外の部分に使用する鋼材は、次のいずれかに該当すること。

- ① 最少厚さが9mm以上であるもの又は鉛系のさび止め塗料を2回以上全面に塗布したもの
- ② (1) の①のロの（ロ）から（ホ）までのいずれかに該当するもの
- ③ ジンクリッチプライマーを1回以上全面に塗布したもの（めっき処理を施した鋼材には使用しない。）

(3) その他

小屋裏換気、床下換気及び防湿については在来木造の住宅に同じ。

5. 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅

(1) セメント種類

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、JISに規定するフライアッシュセメント又はJISに規定する高炉セメントであること。ただし、「(2) かぶり厚・水セメント比」及び「(3) コンクリート品質等」の適用においては、フライアッシュセメントの場合には混合物を除いた部分を、高炉セメントの場合には混合物の10分の3を除いた部分をその質量として用いる。

(2) かぶり厚・水セメント比

鉄筋に対するかぶり厚さ及び水セメント比は次の表の（い）に定める部位毎に（ろ1）又は（ろ2）に定める数値以上とすること。ただし、中庸熱ポルトランドセメント又は低熱ポルトランドセメントを使用する場合は（ろ1）に限る。

(い)			(ろ1)	(ろ2)
部 位			最小かぶり厚さ	
			水セメント比	水セメント比
			55%以下	60%以下
直接土に接しない部分	耐力壁以外の壁、床、屋根	屋 内	2cm	3cm
		屋 外	3cm	4cm
	耐力壁、柱、はり	屋 内	3cm	4cm
		屋 外	4cm	5cm
直接土に接する部分	壁、柱、はり、床、基礎の立ち上がり		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
この表において、外壁の屋外に面する部位又は屋根の屋外に面する部位にタイル貼り、モルタル塗り又は外断熱工法による仕上げが施されている場合については、屋外側に限り、（ろ1）及び（ろ2）欄の最小かぶり厚さを1cm減じることができる。				

(3) コンクリートの品質等

- ① コンクリート強度が33N/mm²未満の場合にあってはスランプ18cm以下、33N/mm²以上の場合にあっては21cm以下であること。ただし、これらと同等の材料分離抵抗が認められるものにあっては、この限りではない。
- ② コンクリート中の単位水量が185kg/m³以下であること。

6. 丸太組構法の住宅

(1) 軒の出

軒の出は、外壁の中心線から軒の先端までの水平距離を**60cm以上**とし、かつ、耐力壁の突出部分の先端から軒の先端までの水平距離を**25cm以上**とすること。

(2) その他

基礎、小屋裏換気、床下換気及び防湿、耐久上支障のない措置については、在来木造の住宅に同じ。

7. 補強コンクリートブロック造の住宅

(1) セメントの種類

充填材として用いるコンクリート等及び目地モルタルに、JISに規定するポルトランドセメント、JISに規定するフライアッシュセメント又はJISに規定する高炉セメントが使用されていること。ただし、

(2) 及び (3) の規定を適用する場合においては、フライアッシュセメントを使用する場合にあっては混合物を除いた部分を、高炉セメントを使用する場合にあっては混合物の10分の3を除いた部分をその質量として用いるものとする。

(2) コンクリート等の水セメント比

充填材として用いるコンクリート等の水セメント比が、次のイ又はロのいずれかに適合していること。

イ 最小有効かぶり厚さが次の表の (い) 項に掲げる部位に応じ、(ろ) 項 (イ) 項に掲げるものである場合においては、水セメント比が**55%以下**であること。

(い) 部 位	(ろ)	
	最小有効かぶり厚さ	
	(イ)	(ロ)
屋内側の部分	2cm	3cm
屋外側の部分	3cm	4cm
注 外壁の屋外に面する部位にタイル貼り、モルタル塗り、外断熱工法による仕上げその他これらと同等以上の性能を有する処理が施されている場合にあっては、屋外側の部分に限り、(ろ) 項に掲げる最小有効かぶり厚さを1cm減ずることができる。		

ロ 最小有効かぶり厚さがイの表の (い) 項に掲げる部位に応じ、(ろ) 項 (ロ) 項に掲げるものである場合においては、水セメント比が**60%以下**であること。

ハ 有効かぶり厚さは、目地部分にあっては (式1) により、それ以外の部分にあっては (式2) により算出し、いずれか小さい値とすること。

$$(式1) \quad D_j/2 + D_e$$

$$(式2) \quad (F_u/21) \quad D_f/2 + D_e$$

これらの式において、 D_j 、 D_e 、 F_u 、 D_f は次の数値を表すものとする。

D_j : 目地厚さ (単位 cm)
D_e : 充填材として用いるコンクリート等の最小かぶり厚さ (単位 cm)
F_u : フェイスシェルの圧縮強さ (単位 N/mm^2)
D_f : フェイスシェルの最小厚さ (単位 cm)
ただし、 D_e は2cm以上とする。

(3) コンクリートブロック及び目地モルタルの品質

イ コンクリートブロックの圧縮強さが $16N/mm^2$ 以上であること。

ロ 目地モルタルの水セメント比が、55%以下であること。

(4) 雨水の浸透対策

外壁の屋外側の部分に、次の①から②までに掲げるいずれかの措置が講じられ、かつ、パラペット等の上端部がアルミニウム製笠木その他これと同等の防水性を有する笠木により保護されていること。

① タイル貼り、モルタル塗り、外断熱工法による仕上げその他これらと同等以上の性能を有する処理が施されていること

② JISに規定する防水形外装薄塗材E、複層仕上塗材又は外装厚塗材E、JISに規定する外壁用塗膜防水材その他これらと同等以上の性能を有するもので仕上げが行われていること。

(5) 臥梁

臥梁が鉄筋コンクリート造等の住宅の基準に適合していること。

Ⅲ 長寿社会対応住宅基準の概要等

1. バリアフリータイプに係る基準

沖縄公庫が定めるバリアフリー等長寿社会対応の基準は、次のとおりとする。

(1) 住宅内のバリアフリー構造

1 床の構造

住宅内の床のうち高齢者等の寝室のある階すべての居室（食事室が同一階にない場合は食事室（2以上ある場合は高齢者等が主に使用するものに限ることができる。）を含む。以下同じ。）、便所、浴室（出入口の部分を除く。）、洗面所及び脱衣室（2以上ある場合は、高齢者等が主として使用するものに限ることができる。以下同じ。）、玄関（土間の部分を除く。）、高齢者等の寝室のある階が1階以外の階に存する場合の当該階のバルコニー（出入口の部分を除く。）の各部分の床及び当該各号に掲げる部分相互間をつなぐ廊下の部分は、段差のない構造とすること。

ただし、次に掲げる基準に適合するものとその他の部分の床との間は、**30cm以上45cm以下**の段差を設けることができる。

イ 介護用車いすの移動の妨げとならない位置に存すること

ハ 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

ニ 長辺（工事を伴わない撤去等により確保できる部分の幅を含む。）が1,500mm以上であること

ホ その他の部分の床より高い位置にあること

（注1）段差のない構造とは、**5mm以内**の段差が生じるものを含む。

（注2）高齢者等の寝室は、将来高齢者等の寝室として使用する予定の居室を含む。

② 廊下の幅

高齢者等の寝室のある階の全居室、便所、浴室、洗面所、脱衣室、玄関、高齢者等の寝室のある階が1階以外の階に存する場合の当該階のバルコニーの各部分をつなぐ廊下（経路が2つ以上ある場合にあっては、高齢者等が主として使用するものとする。）の幅は、内法で、**78cm**（柱の存する部分にあっては、**75cm**）以上であること。ただし、廊下の幅の測定にあたっては、廊下の壁と床又は天井との取り合い部の化粧材（床幅木、廻り縁、コーナー保護材等）、建具の把手、手すり及びビニルクロス、壁紙その他これらに類する仕上げ材についてはないものとみなすことができる。

③ 居室の出入口

高齢者等の寝室のある階のすべての居室（食事室が同一階にない場合は当該食事室を含む。）の出入口の幅は内法で**75cm以上**とし、浴室（2以上ある場合は、高齢者が主として使用するものに限ることができる。以下同じ。）の出入口の幅は内法を**60cm以上**とすること。

（注1）居室の出入口の幅の計測にあたっては、建具を開放した状態で行う。ただし、開き戸にあっては戸の幅から戸の厚みを減じた寸法、折れ戸にあっては戸の幅からその折れしろを減じた寸法とし、建具の把手はないものとみなすことができる。

（注2）やむを得ず将来の改造（構造耐力上主要な部分である柱又は壁の撤去若しくは改造を要さないものに限る。）により出入口の幅の確保を行う場合にあっては、居室の出入口の幅の計測にあたっては、建具の枠を取り外した開口の内法とし、浴室の出入口の幅の計測にあたっては、建具の枠の内法とすることができる。

④ 浴室

浴室の短辺は内法で**130cm**（1戸建ての住宅以外の住宅の浴室にあっては、**120cm**）以上とし、その有効面積は**2.0㎡**（1戸建ての住宅以外の住宅の浴室にあっては、**1.8㎡**）以上であること。

⑤ 住宅の階段

住宅内の階段（2以上ある場合は、高齢者等が主として使用するものとする。）の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。ただし、ホームエレベーターの設置により、昇降可能となる部分については、この限りでない。

$$T \geq 19.5\text{cm} \quad R/T \leq 22/21\text{cm} \quad 55\text{cm} \leq T + 2R \leq 65\text{cm}$$

（T：踏面の寸法　R：けあげの寸法）

イ 階段の各部の寸法の計測は、回り階段の部分においては踏面の狭い方の端から30cmの位置において行うものとする。

ロ 次の（イ）から（ハ）までのいずれかに該当する部分についてはこれによらないことができる。

（イ）90度屈曲部分が下階の床から上3段以内で構成され、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。

（ロ）90度屈曲部分が踊場から上3段以内で構成され、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。

（ハ）180度屈曲部分が4段で構成され、その踏面の狭い方の形状が、下から60度、30度及び60度の順となる回り階段の部分。

⑥ 手すり（住宅内）

浴室及び住宅内の階段には、手すりを設けること。ただし、住宅内の階段については、ホームエレベーターの設置により、昇降可能となる部分については、この限りではない。

⑦ 部屋の配置

高齢者等の寝室のある階には、便所を設置すること。

(2) 共有部分のバリアフリー構造（共同住宅のみ適用）

① 共用階段

共用階段（専ら避難の用に供する共用階段を除く。以下同じ。）は、次の基準に適合すること。ただし、エレベーターが設置されており、住戸の出入口から当該エレベーターの昇降機の出入口に至る経路で階段又は段差が設けられていないものがある場合は、この限りでない。

$$T \geq 24\text{cm}, \quad 55\text{cm} \leq T + 2R \leq 65\text{cm}$$

（T：踏面の寸法　R：けあげの寸法）

② 手すり（共用部分）

共用廊下及び共用階段には、手すりを設けること。

ただし、共用廊下のうち次の部分を除く。

イ 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ができない部分。

ロ 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（エントランスの部分等）

③ エレベーター

住戸から建物の出入口に至る少なくとも一つ以上の経路上にあるエレベーター及びエレベーターホールは、次のイからハに適合すること。

イ エレベーターの昇降路の出入口の幅は内法で80cm以上とすること。

ロ エレベーターの乗降ロビー（共用廊下等と兼用することができる。）の幅及び奥行きは、それぞれ内法を1.5m以上とすること。

ハ 傾斜路

住棟の出入口からエレベーターの昇降路の出入口に至る経路で階段又は段差が設けられたものがある場合は、傾斜路を併設すること。

2. 省エネ住宅及びサービス付き高齢者向け住宅に係る基準

(1) 賃貸住宅(省エネ住宅及びサービス付き高齢者向け住宅)の技術基準

- ① 賃貸住宅(省エネ住宅及びサービス付き高齢者向け住宅)の技術基準の取扱いは、沖縄公庫融資住宅基準（Ⅰの2の(3)、Ⅰの2の(5)の①を除く。）並びに次のイからチまでに定めるところによる。

イ 住宅の構造

住宅は、耐火構造の住宅又は準耐火構造の住宅でなければならない。

ロ 空地の確保

敷地の規模の3%以上の空地（公園、広場、緑地、その他の空地をいう。）を設けなければならない。ただし、敷地の立地に応じて、敷地の規模3%未満の空地とすることができる。

ハ 賃貸住宅のバリアフリー構造

賃貸融資（サービス付き高齢者向け住宅）における賃貸住宅にあつては、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第34条第1項第9号の国土交通大臣の定める基準（平成13年国土交通省告示第1296号。以下「告示第1296号」という。）に掲げる基準に適合するものでなければならない。ただし、告示第1296号に掲げる基準について、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。以下「高齢者住まい法」という。）第4条に規定する都道府県が定める高齢者の居住の安定の確保に関する計画（以下「高齢者居住安定確保計画」という。）が定められている場合については、その高齢者居住安定確保計画に定める基準に緩和することができる。

※ 国土交通大臣の定める基準（平成13年国土交通省告示第1296号）

1 住宅の専用部分に係る基準

(1) 段差

イ 日常生活空間（高齢者の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、寝室（以下「特定寝室」という。）、食事室及び特定寝室の存する階（接地階（地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。）を除く。）にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。以下同じ。）の内の床が、段差のない構造（5mm以下の段差が生じるものを含む。以下同じ。）であること。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。

- 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 玄関の上がりかまちの段差
- ③ 勝手口その他屋外に面する開口部（玄関を除く。以下「勝手口等」という。）の出入り口及び上がりかまちの段差
- ④ 居室の部分の床のうち次に掲げる基準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に存すること。
 - 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 長辺（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。
- ⑤ 浴室の出入口の段差で、20mm以下の単純段差（立ち上がりの部分が一の段差をいう。以下同じ。）としたもの又は浴室以外の高低差を120mm以下、またぎ高さを180mm以下とし、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戸にあつては、次に掲げるもの並びにバルコニーと踏み段（奥行きが300mm以上で幅が600mm以上であり、当該踏み段とバルコニーの端との距離が1,200mm以上であり、かつ、1段であるものに限る。以下同じ。）との段差及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に限る。

- a 180mm（踏み段を設ける場合にあっては、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 屋内側及び屋外側の高さが180mm以下のまたぎ段差（踏み段を設ける場合にあっては、屋外側の高さが180mm以下で屋外側の高さが360mm以下のまたぎ段差）とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの

ロ 日常生活空間外の床が、段差のない構造であること。ただし、次に掲げるものにあっては、この限りでない。

- ① 玄関の出入口の段差
- ② 玄関の上がりかまちの段差
- ③ 勝手口等の出入口及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 室内又は室の部分の床とその他の部分の床の90mm以上の段差

(2) 通路及び出入口の幅員

イ 日常生活空間内の通路の有効な幅員が780mm（柱等の箇所にあつては750mm）以上であること。

ロ 日常生活空間内の出入口（バルコニーの出入口及び勝手口等の出入口を除く。）の幅員（玄関及び浴室の出入口については、開き戸にあつては建具の厚み、引き戸にあつては引き残しを勘案した通行上有効な幅員とし、玄関及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む。）が750mm（浴室の出入口にあつては600mm）以上であること。

(3) 階段

住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合していること。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、この限りでない。

イ 勾配が22/21以下であり、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が550mm以上650mm以下であり、かつ、踏面の寸法が195mm以上であること。

ロ 蹴込みが30mm以下であること。

ハ イ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すること。ただし、次のいずれかに該当する部分にあつては、イの規定のうち各部の寸法に関するものは適用しないものとする。

- ① 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
- ② 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
- ③ 180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度及び60度の順となる回り階段の部分

(4) 手すり

イ 手すりが、次の表の（い）項に掲げる空間ごとに、（ろ）項に掲げる基準に適合していること。ただし、便所、浴室、玄関及び脱衣室にあつては、日常生活空間内に存するものに限る。

（い） 空間	（ろ） 手すりの設置の基準
階 段	少なくとも片側（勾配が45度を超える場合にあっては両側）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。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、この限りでない。
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が設置できるようになっていること。
脱衣室	衣服の着脱のためのものが設置できるようになっていること。

ロ 転落防止のための手すりが、次の表の（い）項に掲げる空間ごとに、（ろ）項に掲げる基準に適合していること。ただし、外部の地面、床等からの高さが1m以下の範囲又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、この限りでない。

（い） 空間	（ろ） 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。
廊下及び階段(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。

ハ 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）及び腰壁等又は窓台等（腰壁等又は窓台等の高さが650mm未満の場合に限る。）からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110mm以下であること。

(5) 部屋の配置

日常生活空間のうち、便所が特定寝室の存する階にあること。

(6) 便所及び寝室

イ 日常生活空間内の便所が次のいずれかに掲げる基準に適合し、かつ、当該便所の便器が腰掛け式であること。

- 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以上であること。
- ② 便器の前方又は側方について、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。

ロ 特定寝室の面積が内法寸法で9㎡以上であること。

2 住宅の共用部分に係る基準

(1) 共用廊下

住戸から建物出入口、共用施設、他住戸その他の日常的に利用する空間に至る少なくとも一の経路上に存する共用廊下が、次に掲げる基準に適合していること。

イ 共用廊下の床が段差のない構造であること。

ロ 共用廊下の床に高低差が生じる場合にあっては、次に掲げる基準に適合していること。

- ① 勾配が1/12以下（高低差が80mm以下の場合にあっては1/8以下）の傾斜路が設けられているか、又は、当該傾斜路及び段が併設されていること。

- ② 段が設けられている場合にあつては、当該段が（２）イの①から④までに掲げる基準に適合していること。

ハ 手すりが共用廊下（次の①及び②に掲げる部分を除く。）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。

- 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

ニ 直接外部に開放されている共用廊下（1階に存するものを除く。）にあつては、次に掲げる基準に適合していること。

- 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及び腰壁等（腰壁等の高さが650mm未満の場合に限る。）からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110mm以下であること。

（２）主たる共用の階段

次に掲げる基準に適合していること。

イ 次の①から④まで（住戸のある階においてエレベーターを利用できる場合にあつては、③及び④）に掲げる基準に適合していること。

- ① 踏面が240mm以上であり、かつ、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が550mm以上650mm以下であること。

- ② 蹴込みが30mm以下であること。

- ③ 最上段の通路等への食い込み部分及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。

- ④ 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。

ロ 直接外部に開放されている主たる共用の階段にあつては、次に掲げる基準に適合していること。ただし、高さ1m以下の階段の部分については、この限りでない。

- 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及び腰壁等（腰壁等の高さが650mm未満の場合に限る。）からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110mm以下であること。

ハ 住戸のある階においてエレベーターを利用できない場合にあつては、当該階から建物出入口のある階又はエレベーター停止階に至る主たる共用の階段の有効幅員が900mm以上であること。

（３）エレベーター

住戸が建物出入口の存する階にある場合を除き、住戸からエレベーター又は共用の階段（1階分の移動に限る。）を利用し、建物出入口の存する階まで到達でき、かつ、エレベーターを利用せずに住戸から建物出入口に到達できる場合を除き、住戸からエレベーターを経て建物出入口に至る少なくとも一の経路上に存するエレベーター及びエレベーターホールが、次に掲げる基準に適合していること。

イ エレベーター及びエレベーターホールの寸法が、次に掲げる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な幅員が800mm以上であること。

- ② 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であること。

- ロ 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。
- ハ 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っては、次に掲げる基準に適合していること。
- ① 勾配が1/12以下の傾斜路及び段が併設されており、かつ、それぞれの有効な幅員が900mm以上であるか、又は、高低差が80mm以下で勾配が1/8以下の傾斜路若しくは勾配が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っては、当該段が（2）イの①から④までに掲げる基準に適合していること。

附則

この告示は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）の施行の日（平成13年8月5日）から施行する。

附則

この告示は、公布の日から施行する。

附則

この告示は、平成23年10月20日から施行する。

二 断熱構造

（イ）**賃貸住宅（省エネ住宅）の断熱構造の基準**は、住宅の規模にかかわらず、次のa又はbのいずれかの措置を講じたものにしなければならない。

a 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成28年経済産業省令・国土交通省令第1号）第1条第1項第2号イ(1)に適合し、かつ、同省令第1条第1項第2号ロ(1)の住宅部分の設計一次エネルギー消費量が、同省令第9条の3第2項の特定建設工事業者基準一次エネルギー消費量を超えないこと。

これを「トップランナー基準」といい、住棟単位で適合させること。

b **冷房期の平均日射熱取得率が、評価方法基準**（平成13年国土交通省告示第1347号）の第5の5の

5 - 1（3）のロの①表の（い）項に掲げる等級4以上で、（ろ）項に掲げる評価対象建築物の種類ごとに（は）項に掲げる基準値以下とすること、（仕様基準については、評価方法基準の本文ただし書きの附則5に掲げる基準に適合していること。）**かつ、一次エネルギー消費量**について、評価方法基準第5の5の5-2（3）のロに掲げる**等級5以上**の基準に適合していること。

（ロ）**賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅）の断熱構造の基準**は、住宅の規模にかかわらず、断熱等性能等級が、**評価方法基準**の第5の5の5 - 1（3）のロの①に掲げる**等級4以上かつ一次エネルギー消費量等級**について、評価方法基準第5の5の5-2（3）ハに掲げる等級4以上の基準に適合していること。

または、建築物省エネ法に定める**建築物エネルギー消費性能基準**を満足していること。

なお、建築物省エネ法に基づき、床面積の合計が300㎡以上の中規模建築物は、省エネ措置の届出義務が課されているため、建築物エネルギー消費性能基準を満たす必要がある。

※評価方法基準の一部を改正する告示（令和4年3月25日国土交通省告示第378号）抜粋

5 温熱環境・エネルギー消費量に関すること

5-1 断熱等性能等級

(3) 評価基準（新築住宅）

等級は、地域の区分が～8地域である場合にあってはロ及びハに掲げる基準におけるそれぞれの等級のうち、最も低いものとする。ただし、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。以下「住宅仕様基準」という。）1に掲げる基準に適合している場合にあっては、イ及びロの基準において等級4の基準に適合しているものとみなす。

イ（略）

ロ 冷房期の平均日射熱取得率に関する基準

- ① 次の表の(イ)項に掲げる等級ごとに、(ロ)項に掲げる評価対象建築物の種類及び(ハ)項に掲げる地域区分に応じ、冷房期の平均日射熱取得率がそれぞれ同項に掲げる基準値以下であること。ただし、～8地域である場合にあっては等級4の基準を満たさない評価対象住戸にあっては等級1とする。

(イ) 等級	(ロ) 評価対象建築物	(ハ) 冷房期の平均日射熱取得率			
		5	6	7	8
7	一戸建ての住宅	3.0	2.8	2.7	—
6		3.0	2.8	2.7	5.1
5	一戸建ての住宅 及び共同住宅等	3.0	2.8	2.7	6.7
4		3.0	2.8	2.7	6.7
3		4.0	3.8	4.0	—
2		—	—	—	—
1		—	—	—	—

（※）沖縄県は、全域が地域区分「8」である。

- ② ①の冷房期の平均日射熱取得率は、非住宅・住宅計算方法第2の1（2）に定める計算方法により算出すること。なお、一戸建ての住宅にあっては等級7（地域の区分が8地域である場合にあっては等級6）、共同住宅等にあっては等級5の場合に明示することができる冷房期の平均日射熱取得率は、小数点第2位以下を切り下げた値とすること。

ハ 結露の発生を防止する対策に関する基準

（略）

5-2 一次エネルギー消費量等級

(3) 評価基準（新築住宅）

イ 等級5

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。

※（5-2(2)基本原則イの定義により、等級5の基準一次エネルギー消費量は、等級4の0.9）

ロ 等級4

次のいずれかに掲げる基準に適合していること。

- ① 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。
② 5-1(3)イ及びロに掲げる等級4の基準又は住宅仕様基準1及び2に掲げる基準に適合していること。

ホ 子育て配慮賃貸住宅に係る基準（※融資対象住戸のうち5戸以上が以下の基準を満たすこと。融資対象住戸が5戸未満の場合は、全ての融資対象住戸が基準を満たすこと。）

安全性・防犯性・遮音性に優れた子育て配慮住宅を建設するにあたっては、次のa又はbのいずれかの措置を講じたものにしなければならない。

a 子育て配慮賃貸住宅（安心タイプ）

次の安全性かつ防犯性のそれぞれの配慮事項に適合するものであること。

・安全性の配慮事項

専有部分の床は原則として段差のない構造とし、窓・サッシには転落の防止に効果的な手すりを設けるとともに、バルコニーの手すりは足がかりのない形状のものとし、転落防止に効果的な構造とする。また、玄関、トイレ、浴室に設ける手すりは転倒の防止に効果的な構造とする。（※評価方法基準第5の9-1の（3）ニ「高齢者等配慮対策 等級2」参照。）

・防犯性の配慮事項

窓とドアは、防犯建物部品（CPマーク製品）を採用するなど防犯性の高い構造（防犯ガラス、防犯錠など）とする。（※評価方法基準第5の10-1「開口部の侵入防止対策」参照。）

b 子育て配慮賃貸住宅（遮音タイプ）

・遮音性の配慮事項

融資対象住戸の界床は、評価方法基準「重量床衝撃音対策」等級4以上又は相当スラブ厚20cm以上とし、界壁は、「透過損失等級3」以上とする。ただし、RC造以外の場合は、住宅性能評価に基づく特別評価方法認定の取得が必要となる。

へ 優良な賃貸住宅に係る基準

優良な賃貸住宅を建設するにあたっては、次のa又はbのいずれかの措置を講じたものにしなければならない。

- a 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が認定された住宅であること。
- b BELS評価（建築物省エネルギー性能表示制度）に基づき、一定のエネルギー消費性能基準を満たすものとして、ZEH（ネットゼロエネルギーハウス）が表示されたBELS評価書の交付を受けた住宅であること。
- なお、ZEH-M orientedの場合でBELS評価書によらない場合は、次の全てに適合すること。
- ・住棟内の各住戸がZEH基準における外皮性能基準に適合していること。
 - ・共用部分を含めた住棟の一次エネルギー消費量が、ZEH基準における一次エネルギー消費量基準に適合していること。
 - ・ZEH-M Orientedの適用条件に合致していること。
- ZEHに関する基準の詳細は、次のとおり。

ZEHに関する基準（一戸建て以外の共同建て、重ね建て又は連続建てに適用） **住棟評価**

次の①～②に定める基準及び③の適用条件に全て合致することが必要となる。

① 断熱性能の基準

全住戸の冷房期の平均日射熱取得率が、次表に掲げる数値以下であること。

冷房期の平均日射熱取得率 η_{AC} 〔単位：なし〕	6.7
-------------------------------------	-----

② 一次エネルギー消費量の基準

次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 ^{※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3号に定める建築物エネルギー消費性能基準を表す。
- ※2 再エネとは、再生可能エネルギーを表す。
- ※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る。
- ※4 発電設備における余剰売電分も含めることができる。

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

ト 賃貸住宅（省エネ住宅）の1戸あたり床面積については、Ⅰの2の(2)にかかわらず次に定めるところによる。

原則として、40m²以上としなければならない。

チ 賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅）における賃貸住宅の住宅の規格については、Ⅰの2の(4)にかかわらず次の（イ）及び（ロ）に定めるところによる。

Ⅰ 共通基準の概要等

2. 世帯向住宅(共通基準)

(5) 住宅の規格等

住宅は、原則として2以上の居住室並びに炊事室、便所及び浴室を有し、独立した生活を営むことができるものであること。

ただし、次に該当する場合はこの限りでない。

- ① マイホーム新築資金に係る住宅において、申込人が自ら営業する公衆浴場等が併設される住宅である場合又は温泉地域等であって慣習上浴室を設置しないことがやむを得ないものと認められる地域内に存する住宅である場合は、浴室を設置しないことができる。
- ② 生活習慣上、浴槽を利用しない地域にあつては、浴室内にシャワー設備を設置することにより、浴槽を設置しないことができる。
- ③ 「2以上の居住室」について、相当な規模を有する1つの居住室で家具等により実質的に機能分離されるものは、別個の居住室として取り扱うことができる。

（イ） 住宅は、居住室、炊事室、便所及び浴室を有し、独立した生活を営むことができるものでなければならない。

（ロ） 共用部分に共同して利用するため適切な炊事室又は浴室を備えることにより各戸にこれらを備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、（イ）の規定にかかわらず、各戸の炊事室又は浴室を設置しないことができる。

- ② 鉄筋コンクリート造の均質単板スラブ及びボイドスラブ以外の床構造で、重量床衝撃音レベルが遮音等級（日本工業規格A1419-2（建築物及び建築部材の遮音性能の評価方法―第2部：床衝撃音遮断性能）に規定する床衝撃音遮断性能に関する等級をいう。）Li、fmax、r-65程度の遮音性能を有する構造とする場合にあっては、Ⅰの2の(11)にかかわらず、同規定に適合しているものとみなすことができる。

2. 世帯向住宅(共通基準)

(12) 床の遮音構造

共同住宅の用途に供する建築物の住戸の居住室の上にある床で他の住戸との間のもの又は住戸以外の部分の床で住戸との間のものの床は原則として鉄筋コンクリート造の均質単板スラブ（同一のコンクリートで一様に構成される床構造をいう。）にあつては、厚さ17cm以上（自ら居住するために住宅を建設又は購入する場合以外は15cm以上）であるもの又はこれと同等以上の遮音上有効な措置を講じた構造とすること。

(2) 賃貸住宅(サービス付き高齢者向け住宅購入)技術基準

サービス付き高齢者向け住宅購入の技術基準の取扱いは、沖縄公庫融資住宅基準（Ⅰの2の（3）、（4）、（5）の①、（9）「区画」及び（13）を除く。）並びに次の①から④までに定めるところによる。

- ・ Ⅰの2の（4）住宅の規格等

- ・ Ⅰの2の（5）戸建型式等

- ① 木造の住宅（耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅以外をいう。）は、1戸建て又は連続建てであること。

- ・ Ⅰの2の（13）外壁に接する土台を木造とする住宅

① 住宅の構造

住宅は、耐火構造の住宅又は準耐火構造の住宅でなければならない。

② バリアフリー構造

国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成23年厚生労働省・国土交通省令第2号。以下「令第2号」という。）に掲げる基準及び沖縄県高齢者居住安定確保計画に定める「沖縄県サービス付き高齢者向け住宅事業登録基準」に適合するものでなければならない。

※ 国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成23年国土交通省・厚生労働省令第2号）

第1条 高齢者居宅生活支援事業に該当することとなる事業

（ 省略 ）

第8条 規模の基準

法第7条第1項第二号の国土交通省令・厚生労働省令で定める規模は、各居住部分が床面積25㎡（居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合にあっては、18㎡）とする。

第9条 構造及び設備の基準

法第7条第1項第二号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、原則として、各居住部分が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保されている場合にあっては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しない。

第10条 加齢対応構造等の基準

法第7条第1項第三号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、既存の建物の改良（用途の変更を伴うものを含む。）により整備されるサービス付き高齢者向け住宅に係る法第5条第一項の登録が行われる場合において、建築材料又は構造方法により、法第54条第一号ロに規定する基準をそのまま適用することが適当でないと認められる加齢対応構造等である構造及び設備について適用されるものであって、次に掲げるものとする。

一 床は原則として段差のない構造のものであること。

二 居住部分内の階段の各部寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 19.5$$

$$R \div T \leq 22 \div 21$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

T及びRは、それぞれ次の数値を表すものとする。以下同じ。

T：踏面の寸法（単位：cm）

R：けあげの寸法（単位：cm）

三 主たる共用の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 24$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

四 便所、浴室及び居住部分内の階段には、手すりを設けること。

五 その他国土交通大臣・厚生労働大臣の定める基準に適合すること。（※）

第11条 状況把握サービス及び生活相談サービス

（ 省略 ）

第29条 大都市の特例

（※）「国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第10条第5号の国土交通大臣及び厚生労働大臣の定める基準」（平成23年10月7日 厚生労働省・国土交通省告示第2号）

※沖縄県サービス付き高齢者向け住宅事業登録基準（法定基準への付加）

サービス付き高齢者向け住宅事業の登録は、高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条（登録の基準等）の規定及び国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（以下「共同省令」という。）第8条から第11条までの規定、関係政省令等に定めるものの他、共同省令第15条により、沖縄県の登録基準を以下のとおり定める。

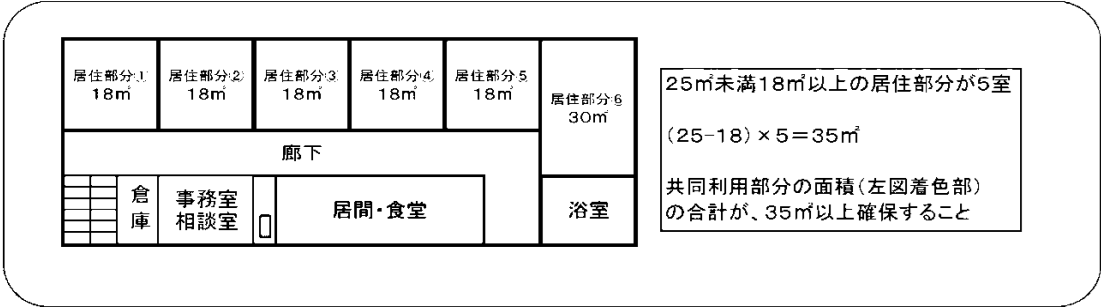
（規模の基準等）

第1 共同規則第8条括弧書きの規定による各居住部分の床面積が18㎡以上25㎡未満である場合の「居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合」は次のとおりとする。

（1）サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分の床面積の基準を25㎡未満に緩和する場合には、共同利用部分の面積の合計が、各専用部分の床面積と25㎡の差の合計を上回ることとする。

（2）共同利用部分には、共用階段、共用廊下、管理用倉庫、エレベーター及びエレベーターホール、並びに特定の者が利用する部分（管理人室、食事提供サービスを実施する

ための厨房等）、及び通所介護事業所等の併設施設は含まない。



第1（1）の面積の算定例

（構造及び設備の基準等）

第2-1 各居住部分に台所を設ける場合には、調理設備（コンロ、シンク及び調理台）を備えることとする。

第2-2 共同省令第9条ただし書きの規定による「共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合」の基準は次のとおりとする。

（1）共同利用の台所は、次の基準を満たすものとする。

- ① 台所を備えていない住戸のある階ごとに、入居者が共同利用できる調理施設（コンロ、シンク及び調理台を備えたもの）を1以上備えているものとする。
- ② 要件①における台所は、事業者が食事の提供サービスを行うための台所は含めないものとする。

（2）共同利用の収納設備は、次の基準を満たすものとする。

- ① 入居者専用の収納設備として設けること。
- ② 収納設備を備えていない居住部分がある階ごとに、収納を備えていない居住部分の数と同数以上の施錠可能な個別の収納設備を備えているものとする。

（3）共同利用の浴室は、次の基準を満たすものとする。

- ① 浴室を備えていない住戸のある階ごとに、浴室を備えていない住戸の数1～10戸につき1以上の介助を考慮した広さの浴室（以下「個別浴室」という。）を備えること。ただし、建物内にエレベーターが設置されており、他の階の浴室に自由に行き来し使用できる場合においては、浴室を備えていない住戸のある階ごとに浴室を備えることを要しない。
- ② 個別浴室に替えて、入居者が複数で同時に利用が可能な浴室を設ける場合は、要件①の個別浴室の数の要件を満たす洗い場数（カラン数）を備えること。
- ③ （削除）

(状況把握サービス及び生活相談サービスの基準等)

第3 生活相談サービスは、入居者からの相談に対して適切に助言等の対応ができるよう、行政機関との連携や地域資源等の情報収集に努めること。また、把握した入居者の状況については、その内容を記録しておくこと。

(その他の基準)

第4 サービス付き高齢者向け住宅は、次の基準を満たすものとする。

(1) 外部の者が利用する施設を併設する場合、サービス付き高齢者向け住宅部分に関係者以外が出入りできないようにする等、防犯上の安全確保に努めること。

(2) 第2-2(3)要件②に該当する浴室については、入居者の性別等に配慮し、適切に浴室が利用できるものであること。

(3) 各居住部分の界壁は、遮音性を高めるため建築基準法第30条に規定する遮音界壁とすること。

(適用)

第5 本基準は、施行日以降に登録申請を受け付けたものについて適用する。ただし、施行日までに既にサービス付き高齢者向け住宅に関する工事に着手し、又は国のサービス付き高齢者向け住宅高齢者向け住宅整備事業補助金の採択通知を受けているものについて、この指針の規定に適合しない部分がある場合は、当該部分に対して当該規定は適用しないものとする。また、施行日以降に増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えが行われる場合は、本基準に適合するよう求めるものとする。

附 則

この基準については、平成27年4月1日から施行する。

附 則(平成31年3月28日基準見直し)

この基準の見直し部分(第2-1及び第4(1))については、平成31(2019)年7月1日から施行する。

附 則(令和4年8月29日基準見直し)

この基準の見直し部分(第2-2及び第4(2))については、令和4(2022)年9月1日から施行する。

③ 住宅の規格については、次のイ及びロに定めることができる。

イ 住宅は、居住室、炊事室、便所及び浴室を有し、独立した生活を営むことができるものでなければならない。

ロ 共用部分に共同して利用するため適切な炊事室又は浴室を備えることにより各戸にこれらを備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、イの規定にかかわらず、各戸の炊事室又は浴室を設置しないことができる。

④ 断熱構造

断熱構造の基準は、(1)の①のニの(ロ)の賃貸住宅(サービス付き高齢者向け住宅)における断熱構造の基準を準用する。

(3)賃貸住宅改良技術基準

① 賃貸住宅改良(省エネ住宅)技術基準の取扱いは、(1)の①のイ、ロ及びIの2の(5)の②に定めるところによるほか、次のアまたはイのいずれかの措置を講ずることとする。

ア 断熱改修工事

開口部(窓等)、壁、床又は天井の断熱性を高める工事

イ 省エネ設備設置工事

太陽光発電設備設置、太陽熱利用設備設置、高断熱浴槽への交換、高効率給湯機への交換等

Iの2の(5)戸建型式等

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る。

② 賃貸住宅改良(サービス付き高齢者向け住宅)技術基準の取扱いは、(2)及びIの2の(5)の②に定めるところによる。

IV 環境共生住宅基準の概要等

省エネルギータイプに係る基準

沖縄公庫が定める**断熱構造等環境共生の基準**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（最終改正令和4年3月25日国土交通省告示第378号）」第5の5（温熱環境・エネルギー消費量に関すること）に基づき、沖縄県の地域(8)に適用される断熱等性能**等級4**かつ一次エネルギー消費量等級6、または、断熱等性能等級5かつ一次エネルギー消費量**等級4又は5**に適合していること。

もしくは、建築物省エネ法に基づき所管行政庁が認定した住宅であること。基準の概要は次のとおりである。

※断熱性能の基準

次の①及び⑤又は②及び⑤に適合し、かつ、開口部の日射遮蔽措置が[表－4]に適合すること。

又は、③及び⑤か④及び⑤に適合すること。もしくは、⑥による住宅であること。

- ① 断熱性能等級4の仕様基準の適用条件（開口部比率）を満足する場合において、各部位の熱抵抗の値を計算により求め、[表－1]の数値以上とすること。
- ② 各部位の熱貫流率（壁、天井などの各部位毎の室内からの熱の逃げやすさ）を計算により求め、[表－2]の数値以下とすること。 ※仕様基準の適用条件（開口部比率等）は①に同じ。
- ③ 冷房期の平均日射熱取得率を計算により求め、[表－3]の数値以下とすること。
- ④ 「沖縄県における気候風土適応住宅認定基準（令和4年4月）沖縄県土木建築部建築指導課」に適合する住宅。（ただし、延べ面積が300m²未満の住宅に限る。構造は問わない。）
- ⑤ 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。
※（評価方法基準」5－2(2)基本原則イの定義により、等級5の基準一次エネルギー消費量は、等級4の0.9倍、等級6の基準一次エネルギー消費量は、等級4の0.8倍となる。）
- ⑥ 建築物省エネ法に基づき、所管行政庁から建築物エネルギー性能向上計画が認定された住宅または、基準適合建築物に認定された住宅。

- (注) 1. 鉄筋コンクリート造等の住宅において、当該住戸の過半の床が外気に通じる床裏又はこれらと同様の熱的環境に接している場合は、仕様基準の対象外なので、注意してください。
事例としては、一階がピロティの場合や床下換気のある空間が存在する場合などです。
2. 住宅の熱貫流率の計算等については、「住宅の省エネルギー基準の解説（財）建築環境・省エネルギー機構）」をご参照ください。
3. 冷房期の平均日射熱取得率の計算については、エネルギーの使用の合理化に関する建築主及び特定建築物の所有者の判断基準（平成25年経済産業省・国土交通省告示第1号）をご参照ください。
4. 「沖縄県における気候風土適応住宅認定基準（令和4年4月）」については、沖縄県土木建築部建築指導課のホームページをご参照ください。

〔表 - 1〕 熱抵抗の基準値R〔単位：R=㎡・K/W〕

単位住戸の種類		部 位	断熱材の施工法	断熱材の熱抵抗の基準値 (㎡・K/W)
(1)	鉄筋コンクリート造等の単位住戸	屋根又は天井	内断熱工法	0.62
			外断熱工法	0.57
(2)	木造の単位住戸	屋 根	充填断熱工法	0.96
		天 井		0.78
(3)	枠組壁工法の単位住戸	屋 根	充填断熱工法	0.96
		天 井		0.89
(4)	木造、枠組壁工法又は鉄骨造の単位住戸	屋根又は天井	外張断熱工法又は内張断熱工法	0.78

※上記（４）以外の工法による鉄骨造の場合、熱抵抗値基準の適用はなし。

〔表 - 2〕 熱貫流率の基準値U〔単位：U=W/㎡・K〕

住宅の種類		部 位		熱 貫 流 率
(1)	鉄筋コンクリート造等の単位住戸	屋根又は天井	内断熱工法	1.18
			外断熱工法	1.26
(2)	その他の単位住戸	屋根又は天井		0.99

〔表 - 3〕 冷房期の平均日射熱取得率 η_{AC} 〔単位：なし〕

6.7

〔表 - 4〕 開口部の日射遮蔽措置〔日射取得率、付属部材等の基準〕

開口部の建具、付属部材、ひさし、軒その他日射の侵入を防止する部分が、住宅の種類、開口部比率の区分に応じ、下表に掲げる仕様に該当すること。

住宅の種類	開口部比率の区分	建具の種類もしくはその組み合わせ または付属部材、ひさし、軒等の設置
1戸建ての住宅	(い)	
	(ろ)	北±22.5度の方位を除く開口部に付属部材またはひさし、軒等を設ける
	(は) (に)	付属部材またはひさし、軒等を設ける
共同住宅等	(い) (ろ) (は)	
	(に)	北±22.5度の方位を除く開口部に付属部材またはひさし、軒等を設ける

※ 当該窓が2以上の場合は、その合計の面積

〔参考〕 開口部比率の区分 (注) 開口部比率を算定しない場合は、(に)の区分を適用。

1戸建ての住宅：(い) 0.08未満、(ろ) 0.08以上0.11未満、(は) 0.11以上0.13未満、(に) 0.13以上
 共 同 住 宅 等：(い) 0.05未満、(ろ) 0.05以上0.07未満、(は) 0.07以上0.08未満、(に) 0.08以上

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」とは屋根にあつては屋根組材の間、天井にあつ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。