

# I | 共通基準の概要等

## 1. 地域基準

### (1) 地域基準

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、100m<sup>2</sup>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、30m<sup>2</sup>以上280m<sup>2</sup>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80m<sup>2</sup>以上175m<sup>2</sup>以下、マンション購入資金では、55m<sup>2</sup>以上175m<sup>2</sup>以下及び財形住宅融資では40m<sup>2</sup>以上280m<sup>2</sup>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っ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っては、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ます。

#### (6) 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。

#### (7) 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こと。

#### (8) 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口及び第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<sup>\*</sup>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分間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ます。

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、当該床の下の住戸においては、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こと。

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火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。）に関する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ます。

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にかかるわらず住戸と共に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っては、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ことができる。

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にかかるわらず住戸相互間及び住戸と共に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っては、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っては当該床の下の住戸における壁（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ことができる。

#### ※ 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っては、防火構造としたもの

ロ 屋根にあっては、法第22条第1項に規定する構造としたもの

ハ 床にあっては、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。）に関する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。

### (9) 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。

### (10) 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。）にあっては、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。

## (11) 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。

## (12) 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こと。

- 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K3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っては、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こと。

### (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っては、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。