

## 2. 耐震性に関する基準（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3）に係る仕様

### 2.1 一般事項

- 2.1.1 総 則
1. フラット35S（20年金利引下げタイプ）における耐震性に関する基準（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3）に適合する住宅の仕様はこの項による。
  2. 本項において、アンダーライン「          」が付された項目事項は、フラット35S（20年金利引下げタイプ）における耐震性に関する基準（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3）に係る仕様であるため、当該部分の仕様以外とする場合は、住宅金融支援機構の認めたものとする。
- 2.1.2 基本原則
- 階数が2以下の木造の建築物における基準、保有水平耐力計算等、又は限界耐力計算等により、住宅性能表示制度「耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3」の耐震性能を確保することとする。
- 2.1.3 構造計算等
1. 3階建ての住宅は、建築基準法および住宅性能表示制度「耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）」1-1（3）イ又はロに基づく構造計算により、構造耐力上の安全性を確保した上で、仕様を決めるものとする。
  2. 階数が2以下の住宅は、建築基準法および住宅性能表示制度「耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）」1-1（3）イ又はロに基づく構造計算もしくはホに基づく階数が2以下の木造建築物における壁量計算等により、構造耐力上の安全性を確保した上で、仕様を決めるものとする。

### 2.2 基礎

- 2.2.1 基礎の構造等
- 基礎の構造等は、Ⅲ-2.2（基礎）による。

### 2.3 耐力壁及び準耐力壁等

- 2.3.1 耐力壁
- 耐力壁は、Ⅲ-2.3.1（耐力壁）による。
- 2.3.2 準耐力壁等
- 耐力壁は、Ⅲ-2.3.2（準耐力壁等）による。
- 2.3.3 耐力壁線
- 耐力壁線は、Ⅲ-2.3.3（耐力壁線）による。

### 2.4 床組等

- 2.4.1 床 組
- 床組は、Ⅲ-2.4.1（床組）による。
- 2.4.2 屋 根 面
- 屋根面は、Ⅲ-2.4.2（屋根面）による。
- 2.4.3 小屋組（小屋  
床面）
- 小屋組は、Ⅲ-2.4.3（小屋組（小屋床面））による。

### 2.5 接合部

接合部は、Ⅲ-2.5（接合部）による。

### 2.6 横架材及び基礎

横架材及び基礎は、Ⅲ-2.6（横架材及び基礎）による。

### 3. バリアフリー性に関する基準（高齢者等配慮対策等級4）に係る仕様

#### 3.1 一般事項

- 3.1.1 総 則
1. フラット35S（20年金利引下げタイプ）におけるバリアフリー性に関する基準（高齢者等配慮対策等級4）に適合する住宅の仕様はこの項による。
  2. 本項におけるアンダーライン「          」の付された項目事項は、フラット35S（20年金利引下げタイプ）におけるバリアフリー性に関する技術的基準（高齢者等配慮対策等級4）に係る仕様であるため、当該部分の仕様以外とする場合は、住宅金融支援機構の認めたものとする。

#### 3.2 部屋の配置

- 3.2.1 部屋の配置
- 部屋の配置は、次の1又は2のいずれかによる。
1. 特定寝室がある階には、便所及び浴室を配置する。
  2. 次のイ又はロ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する。
    - イ. 出入口の有効幅員を750mm以上とする。
    - ロ. 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以上とする。

#### 3.3 住戸内の段差の解消

- 3.3.1 段差の解消
1. 日常生活空間内の床を、段差のない構造（仕上がりで5mm以下の段差が生じるものを含む。以下本項において同じ。）とする。ただし、次のイ～ハに掲げる段差にあっては、この限りではない。
    - イ. 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
    - ロ. 勝手口その他屋外に面する開口（玄関を除く。以下、本項において「勝手口等」という。）の出入口及び上がりかまちの段差
    - ハ. 浴室の出入口の段差で、20mm以下の単純段差
  2. 日常生活空間内の玄関の上がりかまちについては、1に関わらず、次のイ～ニまでに掲げる段差を設けることができるものとする。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以上とする（以下、本項において踏み段については同じ。）。
    - イ. 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段差は110mm以下とする
    - ロ. 当該玄関が接地階にある場合、玄関の上がりかまちの段差は180mm以下とする
    - ハ. 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及び踏み段と上がりかまちの段差は110mm以下とする
    - ニ. 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及び踏み段と上がりかまちの段差は180mm以下とする
  3. 日常生活空間内の居室の部分の床のうち、次のイ～ホ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、1に関わらず、300mm以上450mm以下の段差を設けることができるものとする。
    - イ. 介助用車いすの移動の妨げとならない位置であること
    - ロ. 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
    - 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. 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
    - ホ. その他の部分の床より高い位置にあること
  4. 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、次のイ～ホに掲げる段差を設けることができるものとする。
    - イ. 180mm以下の単純段差
    - ロ. 250mm以下の単純段差（手すりを設置した場合に限る）

- ハ. 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及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
  - ニ. 屋内側及び屋外側の高さが180mm以下のまたぎ段差（手すりを設置した場合に限る）
  - ホ. 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及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）
5. 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、次のイ～ロに掲げる段差を設けることができるものとする。
- イ. 180mm以下の単純段差
  - ロ. 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及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
6. 日常生活空間外の床を、段差のない構造とする。ただし、次のイ～へに掲げる段差にあっては、この限りではない。
- イ. 玄関の出入口の段差
  - ロ. 玄関の上がりかまちの段差
  - ハ. 勝手口等の出入口及び上がりかまちの段差
  - ニ. バルコニーの出入口の段差
  - ホ. 浴室の出入口の段差
  - ヘ. 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

3.3.2 床組 床組は、Ⅲ-4.3.2（床組）による。

3.3.3 床板張り 床板張りは、Ⅲ-4.3.3（床板張り）による。

参考図3.3.1-1 玄関の上がりかまちに設けることができる段差

当該玄関の位置	許容される段差	
	踏み段なし	踏み段あり
接地階		
接地階以外		

**用語**

**接地階** 地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。接地階では、通気確保等への配慮から、床下空間を設けるなど敷地面から45cm以上床レベルを上げるのが一般的である。このため、例えば、接地階以外に存する玄関の上がりかまちに設けることのできる段差は110mm以下となっているが、接地階に存する玄関の上がりかまちには、180mm以下の段差を設けることが可能となっている。

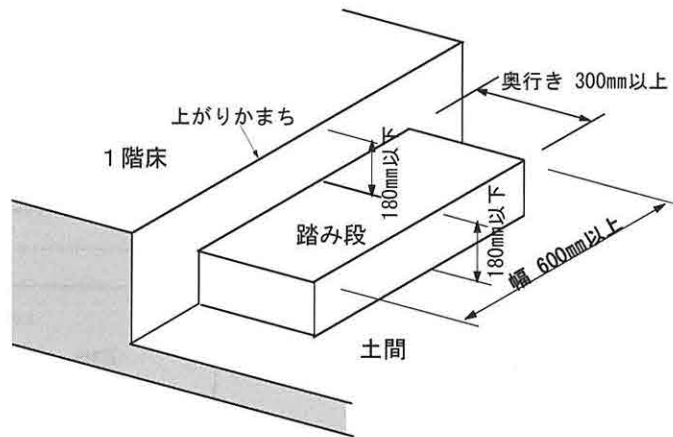
参考図3.3.1-2 単純段差とまたぎ段差



**工事を伴わない撤去等** 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撤去等をいいます。

**軽微な改造** ドアとドア外枠を取り去るなど、一定の工事を伴う程度の作業をいいます。ただし、構造躯体に影響を及ぼすような、例えば、柱を一部欠き取り通行幅を確保するなどの工事は、「軽微な改造」とは見なしません。

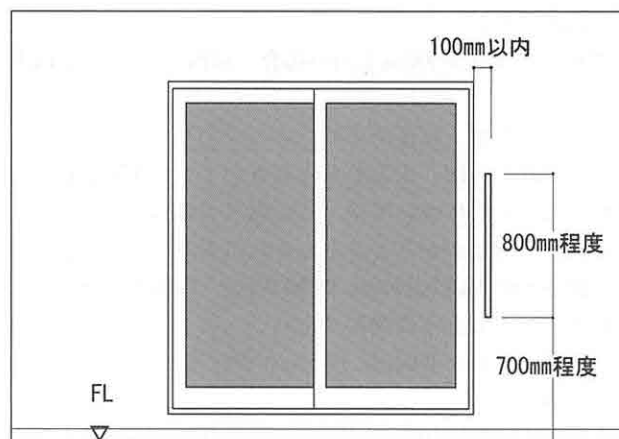
参考図3.3.1-3 踏み段



参考図3.3.1-4 日常生活空間内のバルコニー出入口に設けることができる段差の例

	単純段差	またぎ段差
接地階を有する住宅のバルコニー	<p>踏み段なし</p> <p>180mm以下</p> <p>2FL</p> <p>踏み段あり</p> <p>360mm以下</p> <p>180mm以下</p> <p>180mm以下</p> <p>2FL</p>	<p>踏み段なし</p> <p>180mm以下</p> <p>180mm以下</p> <p>2FL</p> <p>踏み段あり (室内側に縦手すりを設置する)</p> <p>360mm以下</p> <p>180mm以下</p> <p>180mm以下</p> <p>180mm以下</p> <p>2FL</p>
接地階を有しない住宅のバルコニー	<p>踏み段なし</p> <p>180mm以下</p> <p>2FL</p> <p>踏み段あり</p> <p>360mm以下</p> <p>180mm以下</p> <p>180mm以下</p> <p>2FL</p>	<p>またぎ段差は設置できない</p>

参考図3.3.1-5 バルコニー出入口段差部分に設ける縦手すりの設置例 (室内側)



### 3.4 住戸内階段

- 3.4.1 住戸内階段の勾配
- 日常生活空間内の住戸内階段の踏面と蹴上げの寸法は、次のイ～ニによる。ただし、ホームエレベーターが設置されている場合は2による。  
イ、階段の勾配 (R/T) を、6/7以下とする。  
ロ、踏面 (T) と蹴上げ (R) の関係を、 $550\text{mm} \leq T + 2R \leq 650\text{mm}$ とする。
  - 日常生活空間外の住戸内階段及び日常生活空間内の住戸内階段 (ホームエレベーターが設置されている場合に限る。)の踏面と蹴上げの寸法は、次のイ～ハによる。ただし、階段の曲がり部分について、その形状が、III-4.4.1 (住戸内階段の勾配) の (イ)、(ロ) 又は (ハ) に該当する場合は、次のイによる。  
イ、階段の勾配 (R/T) を、22/21以下とする。  
ロ、踏面 (T) を195mm以上とする。  
ハ、踏面 (T) と蹴上げ (R) の関係を、 $550\text{mm} \leq T + 2R \leq 650\text{mm}$ とする。
- 3.4.2 住戸内階段の構造
- 住戸内階段の形状は、直階段又は折れ階段とし、中間には踊り場を設ける。
  - 日常生活空間内の住戸内階段は、回り階段等安全上問題があると考えられる形式とせず、かつ、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を設けない。ただし、ホームエレベーターが設置されている場合にあつては、この限りではない。
  - 住戸内階段の蹴込みは、次のイ及びロによる。ただし、ホームエレベーターが設置されている場合にあつては、この限りではない。  
イ、日常生活空間内の住戸内階段の蹴込みは30mm以下とし、蹴込み板を設ける。  
ロ、日常生活空間外の住戸内階段の蹴込みは30mm以下とする。

### 3.5 手すり

- 3.5.1 手すりの設置箇所
- 住戸内階段については、次のイ～ハによる。  
イ、住戸内階段には手すりを設置する。  
ロ、勾配が45°を超える場合にあつては、両側に手すりを設置する。  
ハ、設置高さは、踏面の先端からの高さを700mmから900mmの位置とする。
  - 日常生活空間内の浴室には、浴槽出入りのための手すりを設置する。
  - 日常生活空間内の便所には、立ち座りのための手すりを設置する。
  - 日常生活空間内の玄関には、上がりかまち部の昇降及び靴の着脱のための手すりを設置する。
  - 日常生活空間内の脱衣室には、衣服の着脱のための手すりを設置する。
  - バルコニーには、転落防止のための手すりを、次のイ～ハのいずれかにより設置する。ただし、外部の地面、床等からの高さが1 m 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、この限りではない。  
イ、腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分 (以下、本項において「腰壁等」という。)の高さが650mm以上1,100mm未満の場合、床面から1,100mm以上の高さに達するように設置する。  
ロ、腰壁等の高さが300mm以上650mm未満の場合、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設置する。  
ハ、腰壁等の高さが300mm未満の場合、床面から1,100mm以上の高さに達するように設置する。
  - 2階以上の窓には、転落防止のための手すりを、次のイ～ハのいずれかにより設置する。ただし、外部の地面、床等からの高さが1 m 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、この限りではない。  
イ、窓台その他足がかりとなるおそれのある部分 (以下、本項において「窓台等」という。)の高さが650mm以上800mm未満の場合、床面から800mm (3階以上の窓は1,100mm) 以上の高さに達するように設置する。  
ロ、窓台等の高さが300mm以上650mm未満の場合、窓台等から800mm以上の高さに達するように設置する。  
ハ、窓台等の高さが300mm未満の場合、床面から1,100mm以上の高さに達するように設置する。

8. 廊下及び階段（高さ1 m以下の階段を除く。）のうち片側又は両側が壁となっていない部分には、開放されている側に転落防止のための手すりを次のイ又は口のいずれかにより設置する。ただし、外部の地面、床等からの高さが1 m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、この限りではない。

□イ. 腰壁等の高さが650mm以上800mm未満の場合、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置する。

□ロ. 腰壁等の高さが650mm未満の場合、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設置する。

9. 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相互の間隔は、内法寸法で110mm以下とする。

3.5.2 手すりの取付等 手すりの取付等は、Ⅲ-4.5.2（手すりの取付等）による。

3.5.3 手すりの取付下地 手すりの取付下地は、Ⅲ-4.5.3（手すり取付下地）による。

### 3.6 廊下及び出入口の幅員

3.6.1 廊下及び出入口の幅員の確保 1. 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）以上とする。

2. ホームエレベーター（出入口の有効幅員が750mm以上（通路等から直進して入ることができる場合は、650mm以上）のものに限る。）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を結ぶ経路内の通路の有効な幅員は780mm（柱等の箇所にあつては750mm）以上とする。

3. 出入口の幅員については、次による。

イ. 浴室を除く日常生活空間内の出入口の有効幅員（玄関以外の出入口については、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む。）は、750mm以上とする。

ロ. 日常生活空間内の浴室の出入口の有効幅員は、650mm以上とする。

3.6.2 内壁下地 内壁下地は、Ⅲ-4.6.2（内壁下地）による。

### 3.7 寝室、便所及び浴室

3.7.1 寝室、便所及び浴室の規模 1. 特定寝室の面積は、内法寸法で12㎡以上とする。

2. 日常生活空間内の便所は、腰掛式とし、その規模は次のイ又は口のいずれかによる。

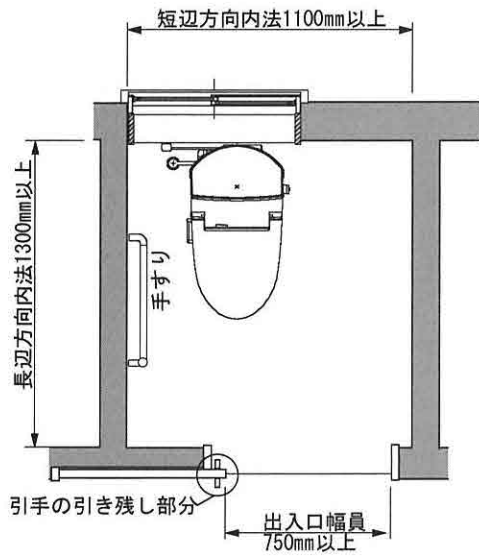
□イ. 短辺（軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）を、内法寸法で1,100mm以上とし、長辺（軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）を内法寸法で1,300mm以上とする。

□ロ. 便器の前方及び側方について、便器と壁との距離（ドアの開放により確保できる部分又は軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）を500mm以上とする。

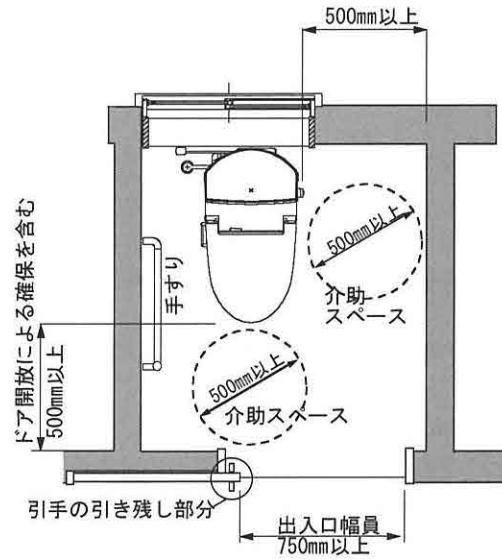
3. 日常生活空間内の浴室は、短辺を内法寸法で1,400mm以上とし、面積を内法寸法で2.5㎡以上とする。

参考図3.7.1 便所の規模

イ) 内法寸法を確保する場合



ロ) 介助スペースを設ける場合



(注) 介助スペースは、便器の前方及び側方の2箇所について確保することが必要。

3.8 その他の配慮

- 3.8.1 温熱環境 温熱環境については、III-4.8.1 (温熱環境) による。
- 3.8.2 設 備 設備については、III-4.8.2 (設備) による。
- 3.8.3 床・壁等の仕 床・壁等の仕上げについては、III-4.8.3 (床・壁等の仕上げ) による。  
上げ
- 3.8.4 屋外通路の高 屋外通路の高低差処理については、III-4.8.4 (屋外通路の高低差処理) による。  
低差処理



## 4. 耐久性・可変性に関する基準（長期優良住宅）の仕様

4.1 一般事項	
4.1.1 総則	<p>1. フラット35S（20年金利引下げタイプ）における耐久性・可変性に関する基準（長期優良住宅）に適合する住宅の仕様はこの項による。</p> <p>2. 本項におけるアンダーライン「_____」の付された項目事項は、フラット35S（20年金利引下げタイプ）における耐久性・可変性に関する基準に係る仕様であるため、当該部分の仕様以外とする場合は、長期優良住宅の認定を取得できる仕様とする。</p>
4.1.2 適用	<p>1. 本項の適用となる住宅は、<u>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）第7条の規定により認定の通知を受けた長期優良住宅建築等計画に基づき建築された住宅であるものとする。</u></p> <p>2. <u>構造躯体等の劣化対策は、本章4.2（構造躯体等の劣化対策）による。</u></p> <p>3. <u>耐震性は、本章4.3.2.1（基本原則）及び本章4.3.2.2（構造計算等）、又は本章4.3.3（免震）による。</u></p> <p>4. <u>可変性は、本章4.4（可変性）による。</u></p> <p>5. <u>維持管理・更新の容易性は、本章4.5（維持管理・更新の容易性）による。</u></p> <p>6. <u>省エネルギー対策は、本章4.6（省エネルギー対策）による。</u></p> <p>7. <u>維持保全計画等については、本章4.7（その他）による。</u></p>

### 用語

**耐久性・可変性に関する基準（長期優良住宅）の仕様** 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（以下「長期優良住宅法」という。）が平成20年12月に公布され、平成21年6月に施行された。フラット35S（20年金利引下げタイプ）の耐久性・可変性に関する基準に適合させるためには、長期優良住宅法により認定の通知を受けた長期優良住宅建築等計画に基づき建設された住宅でなければならない。

本項では、認定の条件を満たす技術基準に対応した仕様を掲載している。

表4-1 長期優良住宅の認定基準（概要）

性能項目等	概要
構造躯体等の劣化対策	劣化対策等級3に適合することに加え、次の①及び②の措置を講じること ①床下及び小屋裏の点検口を設置 + ②点検のため床下空間の一定の高さを確保
可変性	【共同建・連続建・重ね建に適用】 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）が2.65m以上あること
維持管理・更新の容易性	次の①及び②に適合すること ①維持管理対策等級（専用配管、共用配管）：等級3（但し、ガス管を除く等の運用規定あり） ②更新対策等級（共用排水管）：等級3
耐震性	次の①又は②のいずれかとする。 ①耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上に適合すること（但し、限界耐力計算による場合は追加規定有り） ②免震建築物（住宅性能表示基準で定める免震建築物）であること
バリアフリー性	【共同住宅等の共用部分に適用】 高齢者等配慮対策等級（共用部分）3に適合すること（但し、手すり、段差及び高低差に係る基準については適用しない）
省エネルギー性	省エネルギー対策等級4に適合すること
維持保全計画	①建築後の住宅の維持保全の期間が30年以上であること ②構造耐力上主要な部分、給排水管等について、仕様、点検の項目及び予定時期が指定されたものであること ③②に掲げる部分の点検の予定時期がそれぞれ点検又は更新から10年を超えないものであること ④点検結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行うこととされていること ⑤地震時及び台風時の臨時点検を実施することとされていること ⑥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 ⑦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
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及び向上に配慮されたものであること

<b>住戸床面積</b>	住戸の少なくとも一の階の床面積は40㎡以上（階段部分を除く面積） 【一戸建】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） 【共同建・連続建・長屋建】55㎡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）
具体的な内容は、長期優良住宅の普及の促進に関する法律、同施行令、同施行規則及び平成21年国土交通省告示第209号「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」を確認すること	

<b>4.2 構造躯体等の劣化対策</b>	
4.2.1 基礎工事	1. 基礎工事において布基礎とする場合は、II-3.3.2（布基礎）の2による。 2. 基礎工事においてべた基礎又は基礎ぐいを用いる場合は、II-3.3.3（べた基礎・基礎ぐい）の2による。
4.2.2 床下地面の防蟻措置	床下地面の防蟻措置は、II-4.4（床下地面の防蟻措置）による。ただし、基礎断熱工法を用いる場合は、II-3.4.5（床下防湿・防蟻措置）による。
4.2.3 床下換気	床下換気は、II-3.3.10（床下換気）の1による。
4.2.4 床下防湿	床下防湿は、II-3.3.14（床下防湿）による。
4.2.5 点検口の設置	1. 区分された床下空間（人通孔等により接続されている場合は、接続されている床下空間を1の部分とみなす。）ごとに点検口を設ける。 2. 区分された小屋裏空間（人通孔等により接続されている場合は、接続されている小屋裏空間を1の小屋裏空間とみなす。）ごとに点検口を設ける。
4.2.6 床下空間高さ	床下空間の有効高さを330mm以上とする。ただし、浴室の床下等当該床下空間の有効高さを330mm未満とすることがやむを得ないと認められる部分で、当該部分の点検を行うことができ、かつ、当該部分以外の床下空間の点検に支障をきたさない場合にあってはこの限りでない。
4.2.7 木部の防腐・防蟻措置	
4.2.7.1 土台の防腐・防蟻措置	土台の防腐・防蟻措置は、II-4.3.1（土台の防腐・防蟻措置）による。
4.2.7.2 外壁の軸組の防腐・防蟻措置	地面から高さが1m以内の外壁の軸組（土台及び室内側に露出した部分を除く。）の防腐・防蟻措置（北海道及び青森県にあっては防腐措置のみ。）は、III-5.5.2（外壁軸組の防腐・防蟻措置）による。
4.2.7.3 外壁下地材の防腐・防蟻措置	地面から高さが1m以内の木質系外壁下地材（土台及び室内側に露出した部分を除く。）の防腐・防蟻措置（北海道及び青森県にあっては防腐措置のみ。）は、III-5.5.3（外壁下地材の防腐・防蟻措置）による。
4.2.8 浴室等の防水措置	浴室及び脱衣室の壁の軸組等（室内に露出した部分を含む。）及び床組（浴室又は脱衣室が地上2階以上の階にある場合は下地材を含む。）並びに浴室の天井の防水措置については、III-5.7（浴室等の防水措置）による。
4.2.9 小屋裏換気	小屋裏換気は、II-8.9（小屋裏換気）による。

### 用語

**構造躯体等の劣化対策** 長期優良住宅の構造躯体等の劣化対策については、長期優良住宅が数世代にわたって使用されることを想定していることを踏まえ、構造躯体等について、住宅性能表示制度の劣化対策等級の最高等級である等級3に適合する対策（通常想定される自然条件及び維持管理条件の下における住宅が限界状態に至るまでの期間が3世代以上となるための必要な対策）に加えて、さらなる追加対策を講じることを求めている。このような措置を講じ、建築後に適切に維持管理を行っていくことで、数世代にわたって使用継続が可能となることを期待しようとするものである。

### 留意事項

**床下空間の有効高さ** 床下空間の有効高さとは、コンクリート等の上端から床下空間の高さで最も低い部分の高さとする。基準では床下空間の点検を行うための有効高さとして330mm以上を求めている。ただし、以下に掲げる場合はこの限りでない。

①取り外しが可能な断熱材等の非構造部材を施工した場合

当該非構造部材を取り外すことで、点検のために有効な空間として活用できる場合には、当該非構造部材を取り

除いたものとして算定できる。

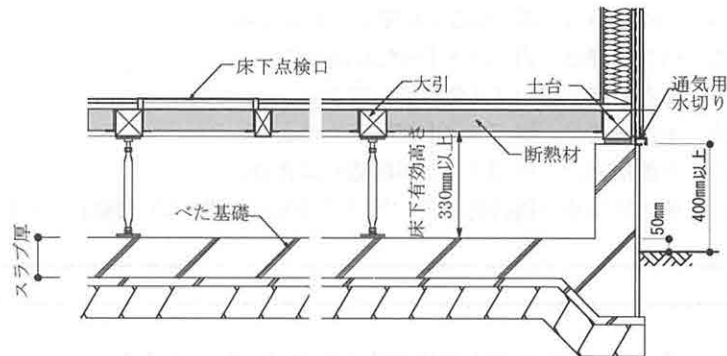
②浴室の床下のように一般に著しく床が低くなることやむを得ない部分

床下空間の点検ができ、かつ、床下空間以外の部分の点検に支障をきたさない場合は適用除外とすることができる。また、タイル張り等の在来浴室や玄関等の土間部分で、床下空間が存在しない、モルタル等で充てんされている場合は、適用除外とする。

③大引の直下等の局部的な部材が突出している部分で、有効高さ330mmを確保できない部分

当該部分又は他の床下空間の点検に支障をきたさない限り、突出した部材を除いて有効高さを算定して良い。この際、突出部分があるために、人通孔等としてみなすことができる空間が確保できない場合は、空間として連続した床下空間であっても、当該突出部分により仕切られた2つの空間を移動することができないものとみなす。

参考図4.2.6 床下空間の必要高さ（べた基礎の例）



(注) 断熱材が取り外し可能な場合は断熱材を除いて算定できる。

### 4.3 耐震性

#### 4.3.1 一般事項

耐震性に関する仕様は、本章4.3.2（耐震）又は本章4.3.3（免震）のいずれかによる。

#### 4.3.2 耐震

##### 4.3.2.1 基本原則

階数が2以下の木造の建築物における基準、保有水平耐力計算等又は限界耐力計算等により、住宅性能表示制度「耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2」以上の耐震性能を確保することとする。

ただし、限界耐力計算による場合は、次のいずれかによる。

- イ、限界耐力計算の基準に適合していること。但し、地上部分の各階の安全限界変形（建築基準法施行令第82条の5第5号イに規定する安全限界変形をいう。以下同じ。）の当該階の高さに対する割合が木造である階にあっては、それぞれ1/40以下とすること。
- ロ、木造の建築物にあっては各階の変形（平成12年建設省告示第1457号第9の建築物に生じる水平力と当該水平力により建築物に生ずる変位の関係を満たすものとする。）について、各階の安全限界変形をそれぞれ75%以下とした変形を当該各階の安全限界変形と読み替えて、限界耐力計算の基準に適合すること。
- ハ、住宅性能表示制度「耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2又は3」の基準に適合すること。但し、建築基準法施行令第82条の5第5号ハの表に規定するGsの数値（大地震時の地盤増幅）については平成12年建設省告示第1457号第10第1項の規定により計算し、地上部分の各階の安全限界変形の当該階の高さに対する割合が木造である階にあってはそれぞれ1/30以下とすること。

##### 4.3.2.2 構造計算等

1. 3階建ての住宅は、建築基準法及び住宅性能表示制度「耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）」1-1（3）イ又はロに基づく構造計算により、構造耐力上の安全性を確保した上で、仕様を決めるものとする。
2. 階数が2以下の住宅は、建築基準法及び住宅性能表示制度「耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）」1-1（3）イ又はロに基づく構造計算もしくはホに基づく階数が2以下の木造建築物における壁量計算等により、構造耐力上の安全性を確保した上で、仕様を決めるものとする。

##### 4.3.2.3 基礎の構造等

基礎の構造等は、III-2.2（基礎）による。

4  
可能性  
耐久性

- |          |             |   |
|----------|-------------|---|
| 4.3.2.4  | 耐力壁及び準耐力壁等  | 1. 耐力壁は、Ⅲ-2.3.1（耐力壁）による。<br>2. 準耐力壁は、Ⅲ-2.3.2（準耐力壁等）による。<br>3. 耐力壁線は、Ⅲ-2.3.3（耐力壁線）による。 |
| 4.3.2.5  | 床組等         | 1. 床組は、Ⅲ-2.4.1（床組）による。<br>2. 屋根面は、Ⅲ-2.4.2（屋根面）による。<br>3. 小屋組は、Ⅲ-2.4.3（小屋組）による。        |
| 4.3.2.6  | 接合部         | 接合部は、Ⅲ-2.5（接合部）による。   |
| 4.3.2.7  | 横架材及び基礎     | 横架材及び基礎は、Ⅲ-2.6（横架材及び基礎）による。   |
| 4.3.3 免震 |             |   |
| 4.3.3.1  | 一般事項        | 基礎の構造は、Ⅲ-3.2.1（一般事項）による。  |
| 4.3.3.2  | 基礎ぐい        | 基礎ぐいは、Ⅲ-3.2.2（基礎ぐい）による。   |
| 4.3.3.3  | べた基礎        | べた基礎は、Ⅲ-3.2.3（べた基礎）による。   |
| 4.3.3.4  | 免震層         | 免震層は、Ⅲ-3.3（免震層）による。   |
| 4.3.3.5  | 上部構造        | 上部構造は、Ⅲ-3.4（上部構造）による。   |
| 4.3.3.6  | 下部構造        | 下部構造は、Ⅲ-3.5（下部構造）による。   |
| 4.3.3.7  | 維持管理等に関する事項 | 免震建築物の維持管理等に関する事項は、Ⅲ-3.6（維持管理等に関する事項）による。   |

#### 4.4 可変性

- 4.4.1 躯体天井高 連続建及び重ね建の躯体天井高は2,650mm以上とする。

#### 用語

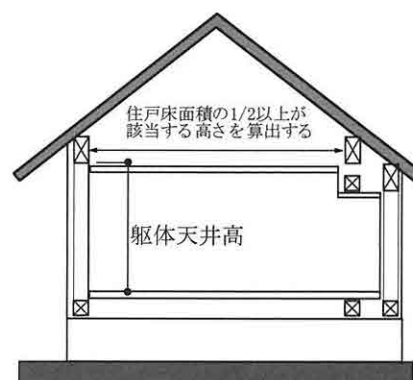
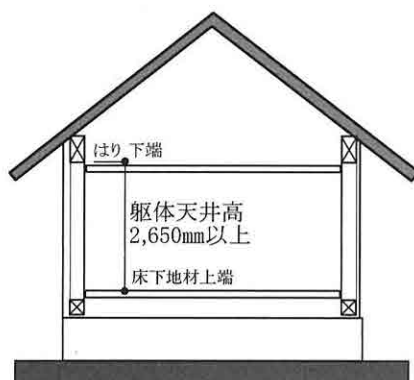
**可変性** 長期優良住宅認定基準の可変性では、構造躯体（スケルトン）はそのままに、間取り変更を含め内装（インテリア）を更新できることが求められる。躯体天井高は、住戸専用部の構造躯体等の床版等に挟まれた空間の高さであり、木造住宅では、住戸を規定する床組の床版（下地パネル）から上階の床組までの内法寸法が躯体天井高となる。

長期優良住宅では、間取りの変更（を含めた住戸専用部の可変性）を一定の範囲内で実現するために、居室の天井高を2,400mm以上確保し、かつ、配管、配線用のスペースとして、二重床、二重天井を設けることができる高さとして2,650mm以上と設定されている。

参考図4.4.1 躯体天井高さの計り方の例

(A) 構造躯体高さが同一の場合

(B) 構造躯体高さが異なる場合



4.5 維持管理・更新の容易性

4.5.1 適用 本章4.5.3 (共用配管) 及び本章4.5.4 (共用排水管) は、共同住宅等に適用する。

4.5.2 専用配管 専用配管は次による。

(ガス管を除く)

1. 専用配管は、壁、柱、床、はり及び基礎の立ち上が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。
2. 地中に埋設された専用配管の上には、コンクリート (建物の外部に存する土間床コンクリート及び建物の構造躯体に影響を及ぼさないものは除く。)を打設しない。ただし、法令(条例を含む。)の規定により、凍結の恐れがあるとして配管を地中に埋設する場合は打設することができる。
3. 専用の排水管 (継手及びヘッダーを含む。)の内面が、排水管内の清掃に支障を及ぼさないように凸凹がなく、かつ、当該排水管にたわみ、抜けその他変形が生じないように設置する。
4. 専用の排水管には、掃除口を設置するか、又は清掃が可能な措置を講じたトラップを設置すること。ただし、便所の排水管が当該便所に隣接する排水ます又は共用立管に接続する場合は、この限りでない。
5. 設備機器と専用配管の接合部並びに専用配管のバルブ及びヘッダー(以下、「主要接合部等」という。)、又は排水管の掃除口を仕上げ材等により隠ぺいする場合には、主要接合部等を点検するために必要な開口又は清掃を行うために必要な開口を当該仕上げ材等に設ける。
6. 共同住宅等にあつては、住戸の専用配管を他住戸等の専用部分に設置しない。

4.5.3 共用配管 共同住宅等の共用配管等は次による。

(ガス管を除く)

1. 共用配管は、壁、柱、床、はり又は基礎の立ち上が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。
2. 地中に埋設された共用配管の上には、コンクリート (建物の外部に存する土間床コンクリート及び建物の構造躯体に影響を及ぼさないものは除く。)を打設しない。ただし、法令(条例を含む。)の規定により、凍結の恐れがあるとして配管を地中に埋設する場合は打設することができる。
3. 共用の排水管には、共用立管にあつては最上階又は屋上、最下階及び3階以内おきの中間階又は15m以内ごとに、横主管にあつては10m以内ごとに掃除口を設ける。
4. 専用配管と共用配管の接合部及び共用配管のバルブ (以下「主要接合部等」という。) または排水管の掃除口を仕上げ材等で隠蔽する場合には、主要接合部等を点検するために必要な開口または掃除口による清掃を行うために必要な開口を設ける。
5. 共用の排水管 (継手及びヘッダーを含む。)の内面が、排水管内の清掃に支障を及ぼさないように凸凹がなく、かつ、当該排水管にたわみ、抜けその他変形が生じないように設置する。
6. 横主管を設置する場合においては、当該配管はピット若しくは1階床下空間内又はピロティ等の共用部分に設け、かつ、人通孔その他当該配管に人が到達できる経路 (専用部分に立ち入らないで到達できるものとする。)を設ける。
7. 共用配管の設置は、次のいずれかとする。
  - イ、専用部分に立ち入らないで補修できる位置 (共用部分、住棟外周部、バルコニーその他これに類する部分をいう。)に露出して設ける。
  - ロ、専用部分に立ち入らないで補修が行える開口を持つパイプスペース内に設ける。
  - ハ、区画された縦穴であるパイプスペース内に設置し、維持管理の円滑な実施のために必要な措置を講じる。

4.5.4 共用排水管 共同住宅等の共用排水管は次による。

1. 共用排水管は、壁、柱、床、はり又は基礎の立ち上が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。
2. 地中に埋設された共用排水管の上には、コンクリート (建物の外部に存在する土間床コンクリート及び建物に影響を及ぼさないものは除く。)を打設しない。ただし、法令(条例を含む。)の規定により、凍結の恐れがあるとして配管を地中に埋設する場合は打設することができる。

3. 横主管を設置する場合においては、当該排水管はピット若しくは1階床下空間内又はピロティ等の共用部分に設け、かつ、人通口その他当該配管に人が到達できる経路（専用部分に立ち入らないで到達できるものに限り、共用部分の仕上げ材等の軽微な除去を伴い到達できるものを含む。）を設ける。
4. 共用排水管の設置は次のいずれかとする。
  - イ. 専用部分に立ち入らないで更新できる位置（共用部分、住棟外周部、バルコニーその他これに類するものをいう。）に露出して設ける。
  - ロ. 専用部分に立ち入らないで更新が行えるようパイプスペース内に設ける（共用部分の仕上げ材等の軽微な除去を伴い、更新できる場合を含む。）。
  - ハ. 区画された縦穴であるパイプスペース内に設置し、維持管理の円滑な実施のために必要な措置を講じる。
5. 共用排水管は、次のイまたはロのいずれかの更新措置を講じたものとする。
  - イ. 既存の位置に新たな排水管を設置する場合の措置は次による。
    - (イ) 共用排水管の切断工事を軽減する措置を講じ、かつ、共用排水管がコンクリートの床等を貫通する部分に、共用排水管の撤去の際のはつり工事を軽減する措置を講じる。
    - (ロ) 排水管の接続替えを容易に行うための措置を講じる。
    - (ハ) 共用排水管の撤去、接続替えその他更新のための空間を確保する。
  - ロ. 新たな共用排水管を設置する場合の措置は次による。
    - (イ) 共用排水管の近傍等に、別に新たな共用排水管を設置することができる空間、スリーブ等を設ける。
    - (ロ) イ、の(ロ)及び(ハ)による。

#### 用語

**維持管理・更新の容易性** 長期優良住宅の維持管理・更新の容易性に係る基準では、耐用年数が構造躯体に比べて比較的短い設備配管の維持管理及び更新を適切に実施することが住宅を長期に使用するために特に重要となるため、設備配管の維持管理及び更新を容易に行えるようにするための対策について、原則として住宅性能表示基準における最高等級に適合することを求めている。

比較的頻度の高い日常的な維持管理である点検・清掃については、点検口及び掃除口を設ける等、構造躯体・仕上げ材ともに影響を及ぼすことなく（傷めずに）行えるようにするための対応を求めている。また、補修については、点検・清掃に比べて頻度が少ないこと等を考慮し、仕上げ材への影響防止は要求せず、構造躯体に影響を及ぼさない対策を行うことを求めている。

なお、ガス管は適用除外となっているが、ガス管についても、長期に使用する観点から、点検等を容易に行えるように措置しておくことが望ましい。

**共同住宅等** 長期優良住宅認定基準における共同住宅等とは、一戸建専用住宅以外の住宅をいい、具体的には共同建住宅、連続建住宅、重ね建住宅及び一戸建店舗等併用住宅をさす。

**留意事項**

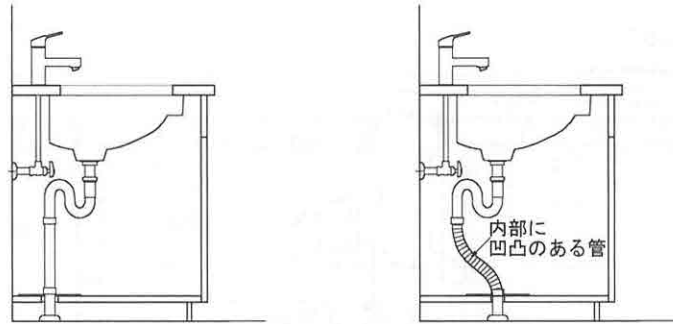
**排水管の設置方法** 専用の排水管の内面は、清掃に支障を及ぼすような凹凸がないものを使用する。管内部に凹凸があるフレキシブル管（ジャバラ管）は、凹凸によって滞留物が溜まったり、清掃時にスネークワイヤーなどの清掃器具がつかえたりするので使用しない。

また、管同士を接続する場合は同規格のもの同士を使用する。肉厚の異なる管同士を接合させると、配管内に高低差が生じ、滞留物が発生するおそれがあるため、使用しない。

4.5.2-1 排水管の接続（洗面化粧ユニットの例）

(a) 管内部の清掃がしやすい例

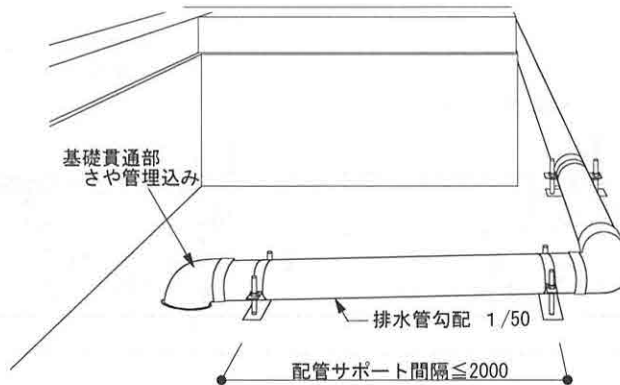
(b) 管内部の清掃がしにくい例



清掃に支障を及ぼすような、内部に凹凸がある管は使用しない。

配管や排水の自重でたわまないよう、ねじ接合、接着接合、メカニカル接合等により配管を緊結しておく。

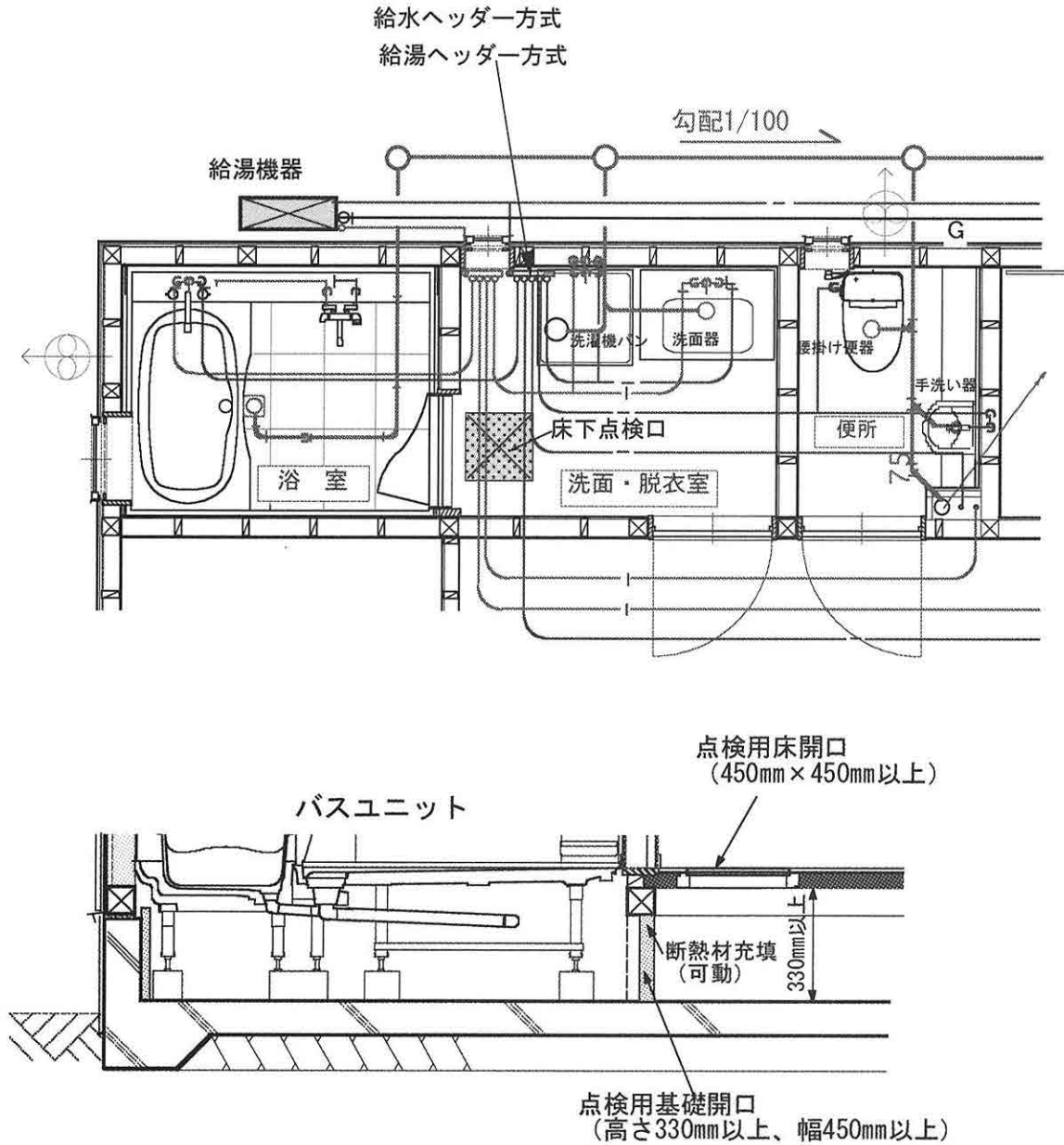
4.5.2-2 排水管の接合部及び支持金物の例



当該排水管のたわみ、抜けその他変形が生じないように、横引き配管の接合部近傍、その他 2 m 程度以内に配管支持金物を設ける。

点検をするために必要な開口 「設備機器と専用配管の接合部」とは、水廻り各所（台所、浴室、洗面所、洗濯機置場、便所）に設置する水栓類、排水トラップ、器具給水管等と配管工事により設置される給水管、給湯管又は排水管との接合部が該当する。接合部等が隠れてしまう場合には、点検が可能な開口（又は掃除口からの清掃のための開口）を設けることとする。

4.5.2-3 浴室、洗面・脱衣室廻り給排水配管と床下点検口位置の例



排水管等の床下接合部点検用として脱衣室床面に点検用開口を設けるとよい。  
また、バスユニットの排水トラップ内の点検は、一般にはトラップを分解することにより点検可能である。

4.6 省エネルギー対策 省エネルギー対策は、Ⅲ-1（省エネルギー性に関する基準（省エネルギー対策等級4）に係る仕様）による。



4.7	その他	
4.7.1	維持保全の期間	建築後の住宅の維持保全の期間は30年以上とする。
4.7.2	維持保全計画	長期優良住宅建築等計画には、次の事項が定められていること。 イ. 構造耐力上主要な部分、雨水の侵入を防止する部分及び給水又は排水の設備について、点検の対象となる部分の仕様に応じた点検の項目及び時期を定める。 ロ. イの点検の時期が、それぞれ住宅の建築の完了又は直近の点検、修繕若しくは改良から10年を超えないものとする。 ハ. 点検の結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行うこと。 ニ. 地震時及び台風時に臨時点検を実施すること。 ホ. 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。 ヘ. 長期優良住宅建築等計画の変更があった場合に、必要に応じて維持管理の方法を変更すること。
4.7.3	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及び向上に配慮するものとする。なお、地区計画、景観計画、条例等によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合は、これらの内容に適合させることとする。
4.7.4	住戸床面積	1. 住戸床面積は、次による。 イ. 一戸建住宅は、床面積の合計を75㎡以上とする。 ただし、国土交通省令に基づき所管行政庁が55㎡を下回らない範囲内で別に面積を定める場合には、その面積以上とする。 ロ. 共同住宅等は、一戸の床面積の合計を55㎡以上とする。 ただし、国土交通省令に基づき所管行政庁が40㎡を下回らない範囲内で別に面積を定める場合には、その面積以上とする。 2. 住戸床面積は、住戸の少なくとも一階の床面積が40㎡（階段部分の面積を除く）以上とする。

#### 留意事項

**まちなみ・景観への配慮** 住宅は、都市やまちなみの重要な構成要素であり、将来にわたってまちなみの一部を形成することから、周囲のまちなみとの調和が重要である。長期優良住宅では、地区計画、景観計画や建築協定等との調和など、まちなみ、まちづくりに配慮することとしている。  
各計画や協定、その他条例等に関しては、各市町村により異なる。詳細は各市町村まで確認されたい。

**階段部分の面積** 住戸床面積算出時の階段部分の面積の算出方法については、以下のとおりとする。

- ①階段部分の面積は、水平投影面積とする。壁のある部分は壁心による面積とする。
- ②階段の下を便所、収納等や自由に行き来できる空間など、居住スペースとして利用できる場合は、階段部分の面積の30%を限度に、当該面積を階段部分の面積から除くことができる。
- ③エレベーターについては階段部分とみなし、着床階においては面積に算入しない。

**維持保全及び適時の点検の必要性** 住宅を長期に使用するためには、建築時において確保する耐久性とともに、住宅を引き渡した後に計画的に点検を行い、適切に補修及び改修等を行うことが重要である。

長い年月が経つと住宅の各部位や設備は劣化・陳腐化するため、必要に応じて各部位を点検し、補修や交換をすることが求められる。住宅の長期使用のためには、このような点検等を計画的かつ予防保全的に実施することが有効である。住宅の各部位の耐用年数の観点からは10年経過した段階で点検をする必要がないと想定されるものも含まれているが、偶発的に劣化する場合も含めて、住宅全体を定期的に点検することが必要と考えられる。

特に、雨水の浸入を防止する部分について適切に維持管理することは、長期に躯体を維持していく上で重要である。

長期優良住宅建築等計画において定める維持保全計画の例を次に示す。なお、使用する材料、建築物の立地（地域、環境条件）や仕様材料により劣化の速度が異なるので、次に示す点検時期等はあくまで目安として計画に活用されたい。

表4.7.2 維持保全の方法（維持保全計画）の例（一戸建ての住宅）

維持保全計画書（30年間）																				
点検部位	主な点検項目	点検時期（竣工から）															定期的な手入れ等の内容	更新・取替の時期、内容		
		<input type="checkbox"/> 点検・補修 <input checked="" type="checkbox"/> 定期的手入れ <input type="checkbox"/> 取替検討																		
		3年	5年	6年	7年	10年	12年	14年	15年	18年	20年	21年	24年	25年	27年	30年	臨時			
構造躯体	基礎	コンクリート基礎立ち上がり	ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、錆び、蟻道、等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	★		建て替え時に更新	
	土台	土台	基礎からのずれ・浮き、断面欠損、腐朽・蟻害等	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	★	5年毎に対象部分の防腐・防蟻処理	建て替え時に更新	
	床組	大引、床束、根太	腐朽・蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、振動、等	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	★	5年毎に対象部分の防腐・防蟻処理	20年で全面取替を検討	
	軸組	柱、間柱、筋かい、胴差	傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害等					<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>	★		建て替え時に更新
	小屋組	たる木、母屋、棟木、小屋づか	雨漏り等の跡、小屋組の接合部の割れ					<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>	★		建て替え時に更新
屋根・外壁・開口部等	屋根	瓦ぶき	ずれ、はがれ、浮き、割れ、雨漏り、変形、等		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			20年で全面葺替を検討	
	外壁	窯業系サイディング壁	割れ、欠損、はがれ、腐朽、蟻害、シーリング材の破断、等	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	★	3年でトップコート吹き替え	15年で全面取替を検討	
	雨樋	雨樋	破損、詰まり、はずれ、ひび、軒どいの垂れ下がり	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			7年で全面取替を検討	
	軒裏	軒裏天井	腐朽、雨漏り、はがれ、たわみ、ひび割れ	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	★		15年で全面取替を検討	
	開口部	屋外に面する開口部	建物周囲の隙間、建具の閉閉不良、等		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	★		20年で全面取替を検討	
設備	配管設備	給水管	漏水、赤水、給水流水の不足等		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		水漏れはただちに補修	20年で全面取替を検討	
	排水管	排水管	漏水、排水の滞留		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		水漏れはただちに補修	20年で全面取替を検討	

留意事項等：

- ★は地震時や台風時の後、当該点検の時期にかかわらず臨時点検を行うものとする。
- 各点検の結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行うものとする。
- 各点検において、劣化の状況等に応じて適宜維持管理の方法について見直すものとする。
- 長期優良住宅建築等計画に変更があった場合、必要に応じて維持保全の方法の変更を行うものとする。

※「長期優良住宅に係る認定基準技術解説」（監修：国土交通省住宅局住宅生産課・国土交通省国土技術政策総合研究所・独立行政法人建築研究所、発行：（財）ベターリビング・（社）住宅性能評価・表示協会）をもとに作成