

## リ・ユース住宅（一戸建て等）の基準

「一戸建て住宅等」とは

以下の住宅の型式が該当します。

- ・ **戸建住宅** (1戸が独立した住宅)
- ・ **連続建て住宅** (2戸以上の住戸を連結する建て方)
- ・ **重ね建て住宅** (2戸以上の住戸を重ねる建て方)
- ・ **地上階数2以下の共同住宅** (2戸以上の住戸が廊下、階段、広間等を共用する建て方)

### 各融資メニュー及び築後経過年数と評価基準の対応関係

(耐火構造及び高性能準耐火構造の住宅にあっては、「築後経過年数」欄の数値を20年から25年に読み替えてください。)

適合する必要がある 評価基準		リ・ユース住宅のタイプ			
		リ・ユース住宅	リ・ユース <sup>°</sup> 住宅	基準金利適用	償還期間の延長
築後経過年数		問わない	築20年以内	築20年以内	築20年以内
規模等					
耐震性					
劣化状況					
設計図書		-			
機能的耐用性		-			
基準 金利 適用	バリアフリー	-	-	いずれかが 必要	-
	耐久性	-	-		-
	省エネ	-	-		-

### 規模等

項目		基準の概要
接道		原則として一般の道に2m以上接道
規模等	住宅の規模	一戸当たりの床面積が60m <sup>2</sup> 以上280m <sup>2</sup> 以下であること
	住宅の規格	2以上の居住室(食事室を含む)、炊事室、便所、浴室がある住宅で、店舗等との併用住宅でないこと
	敷地の規模	敷地面積が100m <sup>2</sup> 以上であること(一戸建て以外の場合は1棟全体の敷地面積が100m <sup>2</sup> 以上であること)

### 耐震性(耐震評価基準)

建築確認日が昭和56年5月31日以前の場合(建築確認日が確認できない場合にあっては新築年月日(表示登記日)が昭和58年3月31日以前の場合)に基準が適用となります。建築確認日が

昭和 56 年 6 月 1 日以降の建築物については、新耐震設計法が盛り込まれた建築基準法が適用されていることから、所要の耐震性は確保されたものとします。

戸建形式	適用される耐震評価基準
共同建て以外の場合	耐震評価基準（一戸建て等）
共同建ての場合	耐震評価基準（マンション）

「耐震評価基準」は、耐震性に重大な問題がないかを簡易に評価するための基準であり、「現行の建築基準法」や「耐震改修促進法」に定める耐震性を有しているかどうかを評価するための基準ではありません。

#### 耐震評価基準（一戸建て等）

工 法	基準の概要
在来木造工法 枠組壁工法(2×4)	基礎が一体のコンクリート造の布基礎であること ..... 以下の各項目の評価値を相乗した値(ア×イ×ウ×エ)が1以上であること ア 建物の形(整形、不整形の評価) イ 壁の配置(壁のバランスの評価) ウ 筋かい等の有無(壁の強度の評価) エ 壁の割合(必要壁量に対する充足率の評価)
RC(壁式)	所定の壁量が確保されていること
RC(ラーメン)	所定の壁・柱量が確保されていること
工場生産住宅(プレハブ住宅)・設計登録住宅	旧建築基準法第 38 条認定建築物等、(財)日本建築センターにおける構造評定・評価を取得しているもの(旧建築基準法とは、法律第 3 条(平成 10 年法律第 100 号)の規定による改訂前のものをいいます。)
鉄骨造	原則として「耐震改修促進法のための既存鉄骨造建築物の耐震診断」によって安全性が確認されたものであること
丸太組構法	建設省告示(昭和 61 年 895 号)または国土交通省告示(平成 14 年 411 号)に適合していること。

#### 劣化状況

項 目	基準の概要
屋 外 部	基礎  ひび割れ、欠損または鉄筋の露出がないこと 基礎の立ち上がり部分に蟻道がないこと  ひび割れ...幅 0.5mm 以上のものまたは広範囲にわたるものをいう。 欠 損...深さが 20mm 以上のものまたは広範囲にわたるものをいう。
	屋外に面する壁、 柱及び梁  (1)仕上げ材等に著しいひび割れ、欠損、剥がれ等がないこと (2)シーリング材の破断等がないこと

分	軒裏	(1) 仕上げ材等に著しいひび割れ、欠損、剥がれ等がないこと (2) 漏水の跡がないこと
	バルコニー	(1) 床に著しい沈み、欠損、腐食等がないこと (2) 防水層の破断がないこと(直下が屋内である場合に限る。) (3) 支持部に欠損、腐食等がないこと(直下が屋内でない場合に限る。)
	屋外に面する開口部	(1) 建具の周囲にすき間がないこと (2) 著しい開閉不良のないこと
	雨樋	雨樋に破損または取付金物のゆるみがないこと
	排水設備	浄化槽に著しい破損等がないこと
	転落防止用手すり	(1) 手すりに著しいぐらつきがないこと (2) 手すり若しくはこれを支持する部分に著しい腐食等がないこと
	腐朽・蟻害等	から までに掲げる部位において、腐朽または蟻害等がないこと
屋 内 部 分	屋内に面する壁、柱及び梁	(1) 仕上げ材等に著しいひび割れ、欠損、剥がれ等がないこと (2) 漏水の跡がないこと (3) 壁または柱に傾きがないこと(鉄筋コンクリート造の部分を除く。)
	床	(1) 床に著しい沈みがないこと (2) 仕上げ材に著しいひび割れ、欠損、剥がれ等がないこと
	天井	(1) 仕上げ材等に著しいひび割れ、欠損、剥がれ等がないこと (2) 漏水等の跡がないこと
	階段	(1) 構造体に著しい欠損または腐朽等がないこと (2) 踏面に著しい沈み、欠損または腐食がないこと
	土台及び床組	(1) 土台若しくは床組(木造のものに限る。)の接合部に著しい割れがないこと (2) 床組(鉄骨造のものに限る。)に著しい腐食がないこと
	小屋組	(1) 雨漏り等の跡がないこと (2) 小屋組(木造のものに限る。)の接合部に著しい割れがないこと (3) 小屋組(鉄骨造のものに限る。)に著しい腐食がないこと
	給水設備	(1) 給水設備に漏水がないこと (2) 赤水が出ないこと (3) 給水流量に不足がないこと
	排水設備	(1) 排水設備に漏水がないこと (2) 排水時の滞留がないこと
	機械換気設備	作動不良がないこと
	転落防止用手すり	(1) 手すりに著しいぐらつきがないこと (2) 手すり若しくはこれを支持する部分に著しい腐食等がないこと
	腐朽・蟻害等	から までに掲げる部位において、腐朽または蟻害等がないこと

## 設計図書

項目	基準の概要
設計図書	設計図書が保管されていること

## 機能的耐用性

項目		基準の概要	
機能的耐用性	断熱性能	昭和 55 年省エネ告示(「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計及び施工の指針」(昭和 55 年建設省告示第 195 号)等)のレベルに準じた断熱基準に適合していること	
	住宅の規模	1 戸あたりの床面積が 70m <sup>2</sup> 以上であること	
	換気設備	浴室、窓を有しない便所その他湿気の滞留する恐れのある部分には、給気口及び排気機その他換気上有効な換気設備を設けていること	
	共同建て以外の場合	耐久性能	基礎の高さが 24cm 以上であること
		設備配管の点検	主要な配管設備を点検するための点検口が設置されていること
	共同建ての場合	遮音性能	界床のスラブ厚さが 15cm 以上であること(普通コンクリートの場合)
		設備配管の更新性	共用設備配管が構造耐力上主要な部分である壁に埋込まれていないこと
		居室の天井高	天井高さが 2.3m 以上であること
	設計図書		設計図書が保管されていること

## 基準金利適用

住宅部分の床面積が 175 m<sup>2</sup>以下であることが必要です。

項目	基準の概要
バリアフリータイプ	段差の解消、部屋の出入口・廊下の幅、高齢者等の寝室に便所を設置、階段の寸法・勾配、浴室の面積、階段と浴室に手すりを設置 など (共同建ての場合は、共用部分の基準が付加されます。)
耐久性タイプ	工法別に基準が定められています(例：在来木造住宅の場合)。 一体の鉄筋コンクリート造の布基礎で基礎高さ 40cm 以上、柱材の強化(通し柱 12cm 以上、2 回以上の通し柱であるすみ柱 13.5cm 以上など)、小屋裏換気・床下換気措置、湿気のある場所に防腐・防蟻措置 など
省エネルギータイプ	地域・気候・材料の各区分に応じ、所定の厚さの断熱材をすき間なく施工、寒冷地においては、窓やドアなどの開口部に断熱性に優れたサッシを使用 など