

## 住機規程第67号

独立行政法人住宅金融支援機構住宅技術基準規程を次のとおり定める。

平成19年4月1日

独立行政法人住宅金融支援機構理事長 島田 精一

### 独立行政法人住宅金融支援機構住宅技術基準規程

#### 目次

#### 第1章 総則（第1条―第3条）

#### 第2章 証券化支援住宅技術基準（第4条）

##### 第1節 新築住宅の基準（第5条―第15条）

##### 第2節 既存住宅の基準（第16条―第24条）

##### 第3節 優良住宅技術基準（第25条）

##### 第4節 優良な維持保全等技術基準（第25条の2）

##### 第5節 品質確保既存住宅技術基準（第25条の3）

##### 第6節 死亡時一括償還貸付け技術基準（第25条の4）

#### 第3章 財形住宅技術基準（第26条）

#### 第4章 合理的土地利用建築物技術基準

##### 第1節 合理的土地利用建築物技術基準（第27条・第28条）

##### 第2節 優良合理的土地利用建築物技術基準（第29条）

#### 第5章 賃貸住宅技術基準

##### 第1節 賃貸住宅（省エネ住宅及びサービス付き高齢者向け住宅）技術基準（第30条―第33条）

##### 第2節 賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅購入）技術基準（第34条）

##### 第3節 賃貸住宅改良技術基準（第35条）

##### 第4節 優良賃貸住宅技術基準（第35条の2）

#### 第6章 政策誘導型住宅改良工事の技術基準（第36条）

#### 第7章 高齢者居住環境改善工事の技術基準（第37条）

#### 第8章 エネルギー消費性能向上工事等の技術基準

##### 第1節 エネルギー消費性能向上工事の技術基準（第38条）

##### 第2節 優良なエネルギー消費性能向上工事の技術基準（第39条）

#### 第9章 雑則（第40条）

## 附則

### 第1章 総則

#### (適用の範囲)

第1条 独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」という。）が行う貸付債権の譲受け、特定債務保証及び資金の貸付けの対象となる住宅及び建築物の技術基準は、この規程の定めるところによる。

#### (定義)

第2条 この規程において、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号。以下「機構法」という。）第2条に定めるもののほか、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 耐火構造 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）

第2条第7号に規定するものをいう。

二 耐火構造の住宅 基準法第2条第9号の2イに掲げる基準に適合する住宅をいう。

三 準耐火構造の住宅 耐火構造の住宅以外の住宅で、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勤労者財産形成促進法施行令第36条第2項及び第3項の基準を定める省令（平成19年厚生労働省・国土交通省令第1号。以下「財形省令」という。）第1条第1項第1号ロ(2)に掲げる基準に適合するものをいう。

四 木造の住宅 耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅以外の住宅をいう。

五 耐火建築物等 基準法第2条第9号の2イに掲げる基準に適合する建築物及び当該建築物以外の建築物で同条第9号の3イ若しくはロのいずれかに該当するもの又は財形省令第1条第1項第1号ロ(2)に掲げる基準に適合する建築物をいう。

六 耐火構造の建築物 耐火建築物等のうち基準法第2条第9号の2イに掲げる基準に適合するものをいう。

七 準耐火構造の建築物 耐火建築物等のうち耐火構造の建築物以外のものをいう。

八 併用住宅 人の居住の用に供する部分と店舗、事務所等に供する部分とを併せもつ住宅をいう。

九 居住室 就寢室、居間、食事室その他これらに類する室をいう。

十 床面積 各階又はその一部で壁その他区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積によるものをいう。

十一 政策誘導型住宅改良工事 機構法第13条第1項第6号の規定による貸付けの対象となる工事のうち地震に対する安全性の向上を主たる目的とする住宅改良工事及び同項第7号の規定による貸付け（マンションの共用部分の改良に係るものに限る。）の対象となる住宅改良工事で良質住宅ストックの形成に資することを主たる目的とするものをいう。

十二 エネルギー消費性能 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成27年法律第53号）第2条第1項第2号に規定するエネルギー消費性能をいう。

十三 空気調和設備等 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律施行令（平成28年政令第8号）第1条に規定する空気調和設備等をいう。

（適用の除外）

第3条 この規程の規定により難い部分のある住宅について理事長が適当と認めたときは、当該部分の規定を適用しないことができる。

## 第2章 証券化支援住宅技術基準

第4条 証券化支援住宅技術基準（機構法第13条第1項第1号の規定による貸付債権の譲受け及び第2号の規定による特定債務保証を行うことができる住宅の技術基準をいう。）は、この章に定めるところによる。

### 第1節 新築住宅の基準

（適用の範囲）

第5条 この節の規定は、新築住宅について適用する。

（敷地）

第6条 住宅の敷地は、原則として、一般の交通の用に供する道に2メートル以上接しなければならない。

（住宅の規模）

第7条 住宅の1戸当たりの床面積は、共同住宅にあっては30平方メートル以上、共同住宅以外の住宅にあっては70平方メートル以上でなければならない。

2 併用住宅の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以上でなければならない。

(住宅の規格)

第8条 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なければならない。

(戸建型式等)

第9条 木造の住宅は、1戸建て又は連続建てとしなければならない。

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。

第10条 削除

(住宅の耐久性確保に関する措置)

第11条 住宅は、建築後の機能低下の防止又は軽減に資するように必要な措置を講じたものとしなければならない。

(配管設備の点検)

第12条 住宅の給水、排水その他の配管設備は、点検するために必要な措置を講じたものとしなければならない。

(区画)

第13条 住宅は、安全上及び居住上支障ないものとして、床、界壁等で区画しなければならない。

(床の遮音構造)

第14条 共同住宅の用途に供する建築物の床でその住宅の居住室との間のもの又はその住宅の床で他の住宅の居住室との間のものは、原則として、遮音上有効な措置を講じた構造としなければならない。

(維持管理)

第15条 共同住宅は、維持管理に関する規約及び修繕に関する計画が定められている等適切に維持管理を行えるものとしなければならない。

## 第2節 既存住宅の基準

(適用の範囲)

第16条 この節の規定（既存の債権の全部又は一部を消滅させるために金融機関が行う貸付けに係る住宅にあっては、第19条、第21条、第23条第2項及び第24条の規定を除く。）は、既存住宅について適用する。

(敷地)

第17条 住宅の敷地は、原則として、一般の交通の用に供する道に2メートル以上接するものでなければならない。

(住宅の規模)

第18条 住宅の1戸当たりの床面積は、共同住宅にあっては30平方メートル以上、共同住宅以外の住宅にあっては70平方メートル以上でなければならない。

2 併用住宅の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以上でなければならない。

(住宅の規格)

第19条 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なければならない。

(戸建型式等)

第20条 木造の住宅は、1戸建て又は連続建てでなければならない。

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。

(住宅の耐久性確保に関する措置)

第21条 住宅は、建築後の機能低下の防止又は軽減に資するように必要な措置を講じたものでなければならない。

(区画)

第22条 併用住宅にあっては、人の居住の用に供する部分とその他の部分との間が壁、建具等により区画されていなければならない。

(維持保全)

第23条 住宅及び住宅の敷地は、増築、改築、修繕、模様替え、敷地の変更その他の行為であって、居住の用及び周囲の環境に対して安全上及び衛生上支障がない状態を維持する上で不適切なものが行われていてはならない。

2 住宅の状態は、構造耐力上主要な部分等が安全上及び耐久上支障のないものでなければならない。

3 基準法の規定のうち地震に対する安全性に係るもの又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しない住宅で基準法第3条第2項の規定の適用を受けているものにあつては、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第8条の規定に基づく計画の認定を受けた耐震改修を行っているものその他適当な耐震性を有するものでなければならない。

### (維持管理)

第24条 地上階数3以上を有し、かつ、共同住宅の用途に供する建築物内の住宅は、維持管理に関する規約及び修繕に関する計画が定められている等適切に維持管理を行えるものでなければならない。

### 第3節 優良住宅技術基準

第25条 住宅の質の向上が図られている優良な住宅として当該住宅に係る貸付債権の譲受け又は特定債務保証において一定の期間の金利の引下げを受けるものは、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性又は耐久性・可変性に関する技術基準に適合するものでなければならない。

2 前項の貸付債権の譲受け又は特定債務保証において一定の期間の金利の引下げを受ける住宅のうち、当該一定の期間を超える期間の金利の引下げを受けるものについては、前項の技術基準より優れた技術基準に適合するものでなければならない。

3 省エネルギー性の向上が特に図られている住宅として第1項の金利引下げの期間を超える期間に当該金利の引下げ幅を超える金利の引下げを受けるものは、前項の技術基準のうち省エネルギー性に関する技術基準より優れた省エネルギー性に関する技術基準に適合するものでなければならない。

### 第4節 優良な維持保全等技術基準

第25条の2 優良な維持保全若しくは維持管理又は既存流通の促進が図られている住宅として当該住宅に係る貸付債権の譲受け又は特定債務保証において一定の期間の金利の引下げを受けるものは、住宅の優良な維持保全等に関する技術基準に適合するものでなければならない。

### 第5節 品質確保既存住宅技術基準

第25条の3 一定の品質が確保された既存住宅として当該住宅に係る貸付債権の譲受け又は特定債務保証において一定の期間の金利の引下げを受けるものは、住宅の品質及び機能確保に関する技術基準に適合するものでなければならない。

### 第6節 死亡時一括償還貸付け技術基準

第25条の4 貸付金の償還が当該貸付けを受けた者の死亡時に一括償還をする方法によることとされている貸付けの対象となる住宅（親族（直系卑属及びその配偶者に限る。）の居住の用に供する住宅の建設又は購入に係る費用の充当を行う者に対する貸付けに係るものを除く。）は、次の各号の基準に適合するものでなければなら

ない。

一 併用住宅の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。

二 昭和56年6月1日以後に適用された地震に対する安全性に係る基準法の規定（同法第3条の規定を除く。）に適合する住宅又はこれと同等の耐震性能を有する住宅であること。ただし、住宅の改良が、耐震性能の向上を図るために地方公共団体が交付する補助金、利子補給金その他相当の反対給付を受けない給付金の交付の対象となるものを含む場合にあってはこの限りではない。

### 第3章 財形住宅技術基準

第26条 財形住宅技術基準（機構法第13条第2項第8号の規定による貸付けをすることができる住宅の技術基準をいう。）は、新築住宅にあっては、第2章第1節（第7条、第14条及び第15条に規定されるものを除く。）、既存住宅にあっては、第2章第2節（第18条及び第22条に規定されるものを除く。）に定めるところによる。

### 第4章 合理的土地利用建築物技術基準

#### 第1節 合理的土地利用建築物技術基準

第27条 合理的土地利用建築物技術基準（機構法第13条第1項第7号の規定による貸付け（合理的土地利用建築物の建設又は合理的土地利用建築物で人の居住の用その他その本来の用途に供したことの無いものの購入に必要な資金（当該合理的土地利用建築物の建設又は購入に付随する行為で独立行政法人住宅金融支援機構法施行令（平成19年政令第30号。以下「政令」という。）で定めるものに必要な資金を含む。）の貸付けに限る。）をすることができる建築物内の住宅の技術基準をいう。）は、第2章第1節（第7条第1項、第9条第2項及び第15条に規定されるものを除く。）及びこの節に定めるところによる。

（建築物の構造）

第28条 建築物は、耐火構造の建築物、準耐火構造の建築物又は独立行政法人住宅金融支援機構に関する省令（平成19年財務省・国土交通省令第1号）第39条第3項各号に掲げる基準に適合する建築物（財形省令第1条第1項第1号ロ(2)に掲げる基準に適合する建築物を除く。）でなければならない。

#### 第2節 優良合理的土地利用建築物技術基準

第29条 機構法第13条第1項第7号の規定による貸付けの対象となる合理的土地利用

建築物のうち、住宅の質の向上が図られている優良な建築物として資金の貸付けにおいて一定の期間の金利引下げを受けるものは、当該建築物内の住宅が次の各号に掲げる技術基準のいずれかに適合するものでなければならない。

- 一 省エネルギー性
- 二 耐久性・可変性
- 三 安全性・防犯性
- 四 遮音性

## 第5章 賃貸住宅技術基準

### 第1節 賃貸住宅（省エネ住宅及びサービス付き高齢者向け住宅）技術基準

第30条 賃貸住宅（省エネ住宅及びサービス付き高齢者向け住宅）技術基準（機構法第13条第1項第8号の規定による貸付け（子どもを育成する家庭又は高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅又は賃貸の用に供する住宅部分が大部分を占める建築物の建設に必要な資金（当該賃貸住宅又は当該建築物の建設に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む。）の貸付けに限る。）をすることができる建築物内の住宅の技術基準をいう。）は、第2章第1節（第7条第1項、第9条第1項及び第15条を除く。）及びこの節に定めるところによる。

（住宅の構造）

第31条 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。

（断熱構造等）

第32条 賃貸住宅（省エネ住宅）の対象となる住宅は、エネルギー消費性能の確保に有効な措置が講じられているものでなければならない。

（賃貸住宅のバリアフリー構造）

第33条 賃貸融資（サービス付き高齢者向け住宅）の対象となる住宅は、移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置が講じられているものでなければならない。

### 第2節 賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅購入）技術基準

第34条 賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅購入）技術基準（機構法第13条第1項第9号の規定による貸付け（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）第7条第5項に規定する登録住宅（賃貸住宅であるものに限る。）とす



ることを主たる目的とする人の居住の用に供したことの住宅の購入に必要な資金（当該住宅の購入に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む。）の貸付けに限る。）をすることができる建築物内の住宅の技術基準をいう。）は、第2章第2節（第18条、第20条第1項、第22条及び第24条を除く。）並びに第31条及び前条に定めるところによる。

### 第3節 賃貸住宅改良技術基準

第35条 賃貸住宅改良（省エネ住宅）技術基準（機構法第13条第1項第8号に規定する貸付け（子どもを育成する家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅の改良（当該賃貸住宅とすることを主たる目的とする人の居住の用その他その本来の用途に供したことの建築物の改良を含む。）に必要な資金の貸付けに限る。）をすることができる建築物内の当該改良後の住宅の技術基準をいう。）は、第20条第2項、第31条及び第36条第4号に定めるところによる。

2 賃貸住宅改良（サービス付き高齢者向け住宅）技術基準（機構法第13条第1項第8号に規定する貸付け（高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅の改良（当該賃貸住宅とすることを主たる目的とする人の居住の用その他その本来の用途に供したことの建築物の改良を含む。）に必要な資金の貸付けに限る。）をすることができる建築物内の当該改良後の住宅の技術基準をいう。）は、第20条第2項、第31条及び第33条に定めるところによる。

3 機構法第13条第2項第6号に規定する貸付けをすることができる改良工事は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）第2条第1項に規定する住宅確保要配慮者の入居に支障を及ぼすおそれがない構造及び設備を有する賃貸住宅とするためのものでなければならない。

### 第4節 優良賃貸住宅技術基準

第35条の2 賃貸融資（省エネ住宅及びサービス付き高齢者向け住宅）の対象となる住宅のうち、住宅の質の向上が図られている優良な賃貸住宅として資金の貸付けにおいて一定の期間の金利の引下げを受けるものは、当該住宅が次の各号に掲げる技術基準のいずれかに適合するものでなければならない（第3号及び第4号にあっては賃貸融資（省エネ住宅）に係るものに限る。）。

- 一 省エネルギー性
- 二 耐久性・可変性

三 安全性・防犯性

四 遮音性

#### 第6章 政策誘導型住宅改良工事の技術基準

第36条 政策誘導型住宅改良工事は、次の各号に掲げる工事に関する技術基準のいずれかに適合するものでなければならない。

一 耐震改修工事

二 長期耐用耐震改修工事

三 浸水対策工事

四 省エネルギー対策工事

#### 第7章 高齢者居住環境改善工事の技術基準

第37条 機構法第13条第1項第9号の規定による貸付け（高齢者が自ら居住する住宅について、高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する住宅とすることを主たる目的とする住宅の改良に必要な資金の貸付けに限る。）をすることができる改良工事は、加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下の状況に対応した構造又は設備を有するものとするための改良工事でなければならない。

#### 第8章 エネルギー消費性能向上工事等の技術基準

##### 第1節 エネルギー消費性能向上工事の技術基準

第38条 機構法第13条第1項第10号の規定による貸付けをすることができる改良工事は、住宅のエネルギー消費性能の向上に資する改良工事でなければならない。

2 前項の改良工事を実施した住宅は、省エネルギー性に関する技術基準に適合するものでなければならない。

##### 第2節 優良なエネルギー消費性能向上工事の技術基準

第39条 前条第1項の改良工事を実施することにより、住宅のエネルギー消費性能の向上が特に図られている住宅として機構法第13条第1項第10号の規定による貸付けにおいて一定の期間の金利の引下げを受けるものは、前条第2項の技術基準より優れた省エネルギー性に関する技術基準に適合するものでなければならない。

#### 第9章 実施細則への委任

第40条 この規程に定める住宅、建築物及び工事に関する技術基準の詳細及び運用については、技術総合サポート部の事務を担当する役員が実施細則に定める。

#### 附 則

この規程は、平成21年6月24日から施行する。

附 則

この規程は、平成21年8月17日から施行する。

附 則

この規程は、平成23年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

第1条 この規程は、平成23年10月20日から施行する。

(独立行政法人住宅金融支援機構貸付条件規程の一部改正)

第2条 独立行政法人住宅金融支援機構貸付条件規程（平成19年住機規程第49号）の一部を次のとおり改正する。

第51条第5号、第66条第1号ロ及び附則第8項中「及び第32条」を「、第32条及び第33条第1項」に改め、第56条第5号及び附則第8項中「及び第31条から第33条まで」を「、第31条から第32条まで及び第33条第2項」に改め、第61条第6号及び第66条第2号ロ中「第33条」を「第33条第2項」に改める。

附 則

この規程は、平成24年10月1日から施行する。

附 則

この規程は、平成29年4月1日から施行する。

附 則

この規程は、平成29年10月25日から施行する。

附 則

この規程は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

この規程は、令和2年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この規程は、令和3年4月1日から施行する。ただし、第36条の改正規定は令和3年6月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規程による改正後の独立行政法人住宅金融支援機構住宅技術基準規程の第36条の規定は、令和3年7月1日以後に受理した申込みに係る資金の貸付けから適用し、同日前に受理した申込みに係る資金の貸付けについては、なお従前の例による。

附 則

この規程は、令和4年4月1日から施行する。ただし、第25条第3項、第35条、第35条の2及び第36条の改正規定は、令和4年10月1日から施行する。

附 則

この規程は、令和4年10月1日から施行する。

附 則

この規程は、令和5年4月1日から施行する。

附 則

この規程は、令和5年10月1日から施行する。

附 則

この規程は、令和6年10月1日から施行する。

附 則

この規程は、令和6年10月1日から施行する。

附 則

この規程は、令和7年4月1日から施行する。

附 則

この規程は、令和7年10月1日から施行する。