賃貸住宅融資

子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資
サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資
まちづくり融資（長期建設資金（賃貸事業））

技術基準のご案内

令和７年10月１日以後借入申込用

第１章　技術基準の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P6
第２章　省エネ断熱基準の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P13
第３章　長期優良住宅に関する基準の概要・・・・・・・・・・・・・ P22
第４章　子育て配慮賃貸住宅（安全性･防犯性）に関する基準の概要
・・・ P23
第５章　サ付き賃貸のバリアフリー構造に関する基準の概要・・・ P26
付　録　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P30

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

2025年12月作成

本パンフレットご利用の注意点

■略称について

本パンフレットでは、下記のとおり略称を用いて表現している部分があります。

正式名称	略　称
子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資	省エネ賃貸
サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資	サ付き賃貸
まちづくり融資（長期建設資金（賃貸事業））	まち賃貸
一次エネルギー消費量等級	一次エネ等級

面積要件等の概要

<table>
<tr><th></th><th>省エネ賃貸</th><th colspan="2">サ付き賃貸</th><th>まち賃貸</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>一般住宅型</th><th>施設共用型</th><th></th></tr>
<tr><td>１戸当たりの専有面積</td><td>40㎡以上であること</td><td>25㎡以上であること
※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18㎡以上になります。
※都道府県が定める高齢者居住安定計画により別途基準が定められている場合は、当該基準に定める床面積以上となります。</td><td>18㎡以上であること</td><td>原則30㎡以上280㎡以下であること</td></tr>
<tr><td>延べ面積</td><td colspan="3">当該融資の対象となる住宅の専有部分及び共用部分の延べ面積が200㎡以上であること</td><td>－</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="3">165㎡以上であること</td><td>原則100㎡以上であること</td></tr>
<tr><td>対象区域</td><td>住宅の一部又は全部が、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、災害危険区域内の急傾斜地崩壊危険区域又は災害危険区域内の地すべり防止区域に含まれていないこと</td><td colspan="2">住宅の一部又は全部が、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、浸水被害防止区域、災害危険区域内の急傾斜地崩壊危険区域又は災害危険区域内の地すべり防止区域に含まれていないこと</td><td>－</td></tr>
<tr><td>サービス付き高齢者向け賃貸住宅の登録</td><td>－</td><td colspan="2">借入れの対象となるサービス付き高齢者向け住宅の事業に係る賃貸住宅の全ての住戸について、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）第５条第１項に規定する「サービス付き高齢者向け住宅の登録」を受けること
※資金の受取の手続時まで（中間資金をご希望の場合は、初回の中間資金の受取の手続時まで）に登録を完了し、登録したことが確認できる書類を機構にご提出いただくことが必要となります。
※借入期間を通じて（完済いただくまでの間）、高齢者住まい法に基づく５年ごとの登録の更新を受け、登録の更新を確認できる書類を機構にご提出いただくことが必要となります。</td><td>－</td></tr>
<tr><td>住宅の構造及び設備</td><td>－</td><td>各居住部分に台所、水洗トイレ、収納設備、洗面設備及び浴室を備えた住宅であること</td><td>以下の要件をいずれも満たす住宅であること
・各居住部分に水洗トイレ、洗面設備を備えた住宅
・共用部分に共同して利用するための適切な台所、収納設備または浴室を備えることによって、各居住部分に台所、収納設備または浴室を備えていない住宅</td><td>－</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="4">都市再生特別措置法第88条第１項に基づく届け出を行った場合において、同条第５項に基づく市町村長による公表の措置を受けていないこと</td></tr>
</table>

技術基準の概要　　（○は適用基準、△はいずれか選択する基準）

	基準の概要	省エネ賃貸	サ付き賃貸	まち賃貸	該当ページ
接道	敷地は、原則として一般の道に2m以上接すること	○	○	○	P6
住宅の規模	併用住宅の場合は、住宅部分の床面積が非住宅部分（店舗・事務所等）の床面積以上であること	○	○	○	P6
住宅の規格	右欄の居住室等を備えた住宅であること	2居住室 キッチン トイレ 浴室	居住室 キッチン トイレ 浴室 （※1）	2居住室 キッチン トイレ 浴室	P6
住宅の構造	耐火構造又は準耐火構造（省令準耐火構造を含む）であること	○	○	△	P6
	まちづくり省令準耐火構造であること かつ、耐久性基準に適合すること				
戸建て型式等	右欄の戸建て型式であること 共：共同建て 重：重ね建て 連：連続建て 一：一戸建て	共、重、連 （※2）	共、重、連 （※2）	制限なし （※3）	P7
配管設備の点検	■「共同住宅※4」の場合 共用配管を構造耐力上主要な壁の内部に設置しないこと ■「共同住宅※4以外」の場合 キッチンに設置される給排水の配管等は、点検又は清掃を行うための点検口等を設けること	○	○	○	P7
区画	●住戸相互間及び住戸と住戸以外の部分の間等を１時間準耐火構造等の界床・界壁で区画すること ●住戸と共用部分の間等の開口部は防火戸（※５）とすること ●併用住宅は住宅部分と非住宅部分との間を壁、建具等により区画すること	○	○ （※6）	○	P7
床の遮音構造 （共同住宅※4の場合）	鉄筋コンクリート造の均質単板スラブで厚さ15cm以上等の遮音上有効な構造とすること	○	○ ※施設共用型は除く	○	P8

	基準の概要	省エネ賃貸	サ付き賃貸	まち賃貸	該当ページ
住宅の耐久性	●外壁に接する土台を木造とする住宅は、土台に一定の防腐・防蟻措置を行い、土台に接する外壁の下端には水切りを設置すること ●キッチン、浴室及びトイレには換気設備を設置すること	○	○	○	P9
バリアフリー性	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）に掲げる基準に適合すること		○		P9
省エネ断熱	エネルギー消費の削減に有効な措置をすること（※7）	○ ① 一次エネ等級5以上 または ② トップランナー基準			P10
ＺＥＨ	住棟全体でZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）基準に適合すること	（△） （※9）			P10
長期優良住宅	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（※8）				P11
子育て配慮賃貸住宅（安全性・防犯性）	床の段差解消、転倒・転落防止の手すり設置及び開口部に侵入防止対策を講じた住宅であること（5戸以上が適合すること）	（△） （※9）		（△） （※9）	P12
子育て配慮賃貸住宅（遮音性）	界床・界壁の遮音性を高めた構造の住宅であること（5戸以上が適合すること）				P12

※１　共用部分に共同して利用するため適切なキッチン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、各戸のキッチン又は浴室を設置しないことができます。

※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。

※３　まちづくり省令準耐火構造の住宅は、一戸建て又は連続建てに限ります。

※４　共同住宅とは共同建ての住宅を指すものとし、一戸建て、連続建て又は重ね建てを含みません。

※５　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ります。

※６　サ付き賃貸（施設共用型）において次の①又は②のいずれかに該当する住戸は、当該住戸と共用部分の間の開口部は防火戸としないことができます。

①住戸内にスプリンクラー設備その他それに類する設備を設置する住戸

②住戸内に火気を使用する設備を設置せず、かつ、住戸と共用部分の間の開口部に不燃材料（建築基準法第２条第９号に規定するもの）で造った戸を設置する住戸

※７　「一次エネ等級」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）第３条第１項の規定に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号。以下、「評価方法基準」という。）第５の５の５－２に定める一次エネルギー消費量等級を指します。
「トップランナー基準」とは、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項の特定共同住宅等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とする基準です。トップランナー基準については、融資対象外住戸も含めた建物全体で基準に適合させる必要があります。

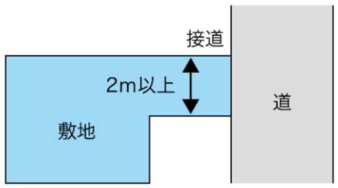
※８　融資対象住戸はすべて長期優良住宅の認定を受ける必要があります。また、令和４年10月１日改正後の、長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準（平成21年国土交通省告示第209号）に適合するものに限ります。

※９　子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資又はまちづくり融資（長期建設資金（賃貸事業））において金利引下げ制度を利用する場合は、ＺＥＨ、長期優良住宅、子育て配慮賃貸住宅（安全性･防犯性）又は子育て配慮賃貸住宅（遮音性）のいずれかに適合する必要があります。ただし、まちづくり融資（長期建設資金（賃貸事業））で戸建て型式を一戸建てとする場合は、子育て配慮賃貸住宅（遮音性）は利用できません。
なお、子育て配慮賃貸住宅（安全性･防犯性）又は子育て配慮賃貸住宅（遮音性）については、融資対象住戸のうち５戸以上が当該基準に適合することが必要となります。（融資対象住戸が５戸未満の場合は、全住戸が適合すること。）
また、ＺＥＨ又は長期優良住宅と、子育て配慮賃貸住宅（安全性･防犯性）又は子育て配慮賃貸住宅（遮音性）は併せて金利引き下げ制度を利用することができます。
サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資において金利引下げ制度を利用する場合は、ＺＥＨ又は長期優良住宅のいずれかに適合する必要があります。

第１章　技術基準の概要

１　接道【全融資種別（省エネ賃貸、サ付き賃貸、まち賃貸　以下同じ）共通】

住宅の敷地は、原則として一般の交通の用に供する道に２ｍ以上接することとします。



２　住宅の規模【全融資種別共通】

併用住宅の場合は、住宅部分の床面積が非住宅部分（店舗・事務所等）の床面積以上とします。

３　住宅の規格

融資種別	基　準
省エネ賃貸 まち賃貸	住宅は、原則として、２以上の居住室（家具等で仕切れる場合も可）、キッチン、トイレ、浴室があり、独立した生活を営むことができるものとします。
サ付き賃貸	住宅は、居住室、キッチン、トイレ、浴室があり、独立した生活を営むことができるものとします。 ただし、共用部分に共同して利用するため適切なキッチン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、各戸のキッチン又は浴室を設置しないことができます。

４　住宅の構造

住宅は次のいずれかに該当するものとします。

融資種別	基　準
省エネ賃貸 サ付き賃貸	（１）耐火構造の住宅 （２）準耐火構造（省令準耐火構造を含む。）の住宅
まち賃貸	（１）耐火構造の住宅 （２）準耐火構造（省令準耐火構造を含む。）の住宅 （３）まちづくり省令準耐火構造の住宅 ※ まちづくり省令準耐火構造とする場合には機構の定める所定の耐久性基準にも適合することが必要です。まちづくり省令準耐火構造について、詳しくは、機構ホームページ（https://www.jhf.go.jp/loan/kijyun/yushi_taika.html）をご覧ください。

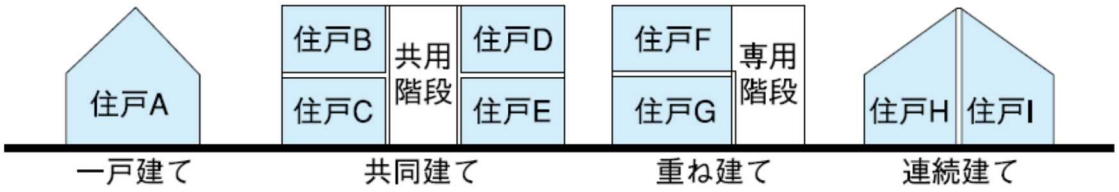
省令準耐火構造の住宅とは･･･

建築基準法で定める準耐火構造に準ずる耐火性能を持つ構造として定められた基準（外壁や軒裏を防火構造とし、屋根を不燃材料で造り、各室単位で防火する等）に適合する住宅をいいます。具体的には、枠組壁工法や在来木造の住宅で省令準耐火構造の仕様に適合するものやプレハブ住宅のうち省令準耐火構造として機構の承認を得たもの等が該当します。

※ 省令準耐火構造の住宅について、詳しくは、P34をご覧ください。

5　戸建型式等

融資種別	基　準
省エネ賃貸 サ付き賃貸	住宅は、共同建て※、重ね建て又は連続建てとします。 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。
まち賃貸	戸建型式は問いません。ただし、まちづくり省令準耐火構造の住宅は、一戸建て又は連続建てに限ります。



※ 共同建てとは、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います。

6　配管設備の点検【全融資種別共通】

（１）共同住宅の場合、給排水その他の配管設備（配電管を除く。）で各戸が共有するものは、構造耐力上主要な部分である壁の内部に設けないものとします。

（２）共同住宅以外の場合、給排水その他の配管設備（配電管及びガス管を除く。）でキッチンに設置されるものが仕上げ材等により隠されている場合は、点検又は清掃に必要な開口を当該仕上げ材等に設けるものとします。

7　区画

【省エネ賃貸、サ付き賃貸（一般住宅型）、まち賃貸】

（１）住戸と住戸の間、住戸と住宅部分以外の部分との間及び非住宅と共用部分との間は、原則として、耐火構造又は１時間準耐火構造の床又は界壁で区画をします。ただし、省令準耐火構造の住宅については、住戸と共用部分との間の床及び界壁並びに住戸相互間の床を①及び②に掲げるものとすることができます。

① 床　その下面が JIS A 1304 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とします。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します。

② 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とします。

（２）住戸と共用部分との間の界壁及び非住宅と共用部分との間の界壁には、開口部を設けることができます。この場合、当該開口部は、防火戸※1とします。

（３）併用住宅の場合、住宅部分と非住宅部分との間を壁、建具等により区画します。

注）（１）において、住戸（融資対象外）と住戸（融資対象外）の間、住戸（融資対象外）と住宅部分以外（融資対象外）の部分との間又は非住宅（融資対象外）と共用部分との間には、区画の基準は適用されません。（２）において、住戸（融資対象外）と共用部分との間の開口部又は非住宅（融資対象外）と共用部分との間の開口部は防火戸とすることを要しません。詳しくは、融資申込み前に機構にご相談ください。

※１ 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ります。

【サ付き賃貸（施設共用型）】

（１）住戸と住戸の間、住戸と住宅部分以外の部分との間及び非住宅※1と共用部分との間は、原則として、耐火構造又は１時間準耐火構造の床又は界壁で区画をします。ただし、省令準耐火構造の住宅については、住戸と共用部分との間の床及び界壁並びに住戸相互間の床を①及び②に掲げるものとすることができます。

① 床　その下面がJIS A 1304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とします。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します。

② 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とします。

（２）住戸と共用部分との間の界壁及び非住宅と共用部分との間の界壁には、開口部を設けることができます。この場合、当該開口部は、防火戸※2とします。ただし、次の①または②のいずれかに該当する住戸は、当該住戸と共用部分との間の開口部について防火戸とすることを要しません。

①住戸内にスプリンクラー設備その他それに類する設備を設置する住戸※3

②住戸内に火気を使用する設備を設置せず、かつ、住戸と共用部分の間の開口部に不燃材料※4で造った戸を設置する住戸

（３）併用住宅の場合、住宅部分と非住宅部分との間を壁、建具等により区画します。

注）（１）において、住戸（融資対象外）と住戸（融資対象外）の間、住戸（融資対象外）と住宅部分以外（融資対象外）の部分との間又は非住宅（融資対象外）と共用部分との間には、区画の基準は適用されません。（２）において、住戸（融資対象外）と共用部分との間の開口部又は非住宅（融資対象外）と共用部分との間の開口部は防火戸とすることを要しません。詳しくは、融資申込み前に機構にご相談ください。

※１ 居住者と近隣住民の方等が共同で利用するデイサービスなどは、当該施設と共用部分の間について界壁による区画を求めない場合がありますので、融資申込み前に機構にご相談ください。また、専ら居住者が利用する売店、喫茶室等は、非住宅ではなく共用部分（売店等）とします。

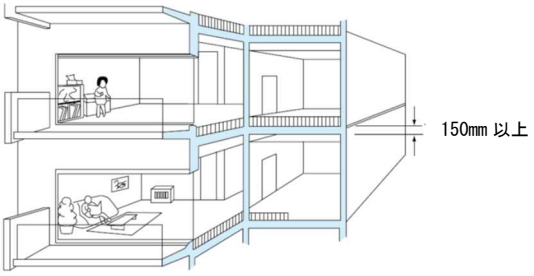
※２ 建築基準法第２条第９号の２ロに規定する防火戸その他の政令で定める防火設備であるもの又は建築基準法施行令第112条第１項に規定する特定防火設備であるものに限ります。

※３ スプリンクラー設備以外の設備を設置する場合は、融資申込み前に機構にご相談ください。

※４ 建築基準法第２条第９号に規定するものをいいます。

８　床の遮音構造（共同住宅の場合）【省エネ賃貸、サ付き賃貸（一般住宅型）、まち賃貸】

住戸の居住室の上にある床等は、次の（１）から（５）までのいずれか又はこれらと同等以上の遮音上有効な構造とします。



（１）鉄筋コンクリート造の均質単板スラブ等で厚さ150㎜以上とします。

（２）鉄筋コンクリート造のボイドスラブで等価厚さが21㎝以上とします。

（３）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※$L_{i,Fmax,r}$-65程度の遮音性能を有する構造とすることとします。

※ JIS A 1419-2（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います。

（４）鉄筋コンクリート造の均質単板スラブ等及びボイドスラブ以外の床構造で評価方法基準８－１の(3)のロの①のｄ（相当スラブ厚さが 11cm 以上）に適合するものとします。

（５）評価方法基準８－１の(3) のイの⑤のａに掲げる条件を満たす場合において、同ａの表３に掲げる床仕上げ構造の重量床衝撃音レベル低減量（以下「ΔL」という。）に応じ、等級換算スラブ厚が次に掲げる値以上であるものとします。

ａ　ΔL が＋5dB の場合 同表の(い)の項に掲げる等級のうち３の欄に掲げる値

ｂ　ΔL が 0dB 又は－5dB の場合 同表の(い)の項に掲げる等級のうち２の欄に掲げる値

９　住宅の耐久性【全融資種別共通】

（１）外壁に接する土台を木造とする住宅

次のすべてに適合するものとします。ただし、外壁に基礎と接する直交集成板※(ＣＬＴ)を用いる場合は、機構ホームページの住宅技術基準実施細則をご確認ください。

※ 直交集成板とは、JASに規定する直交集成板をいいます。
（https://www.jhf.go.jp/jigyousha/kijun/kensetsu_chintai.html）

①土台の防腐・防蟻措置は、次のア又はイのいずれかとします。

ア　ひのき、ひば、べいひ、べいすぎ、けやき、くり、べいひば、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、かや、インセンスシーダー若しくはセンペルセコイヤによる製材、または、これらの樹種により構成される集成材等[注1)]を用います。

イ　製材のJAS等に規定する保存処理の性能区分のうちＫ３相当以上の防腐･防蟻処理[注2)]材（北海道・青森県はＫ２相当以上の防腐処理[注3)]材）を用います。

②土台に接する外壁の下端には水切りを設けます。

注１）集成材等：JASに規定する化粧ばり構造用集成柱、構造用集成材、構造用単板積層材(ＬＶＬ)、枠組壁工法構造用たて継ぎ材又は直交集成板(ＣＬＴ)

注２）Ｋ３相当以上の防腐・防蟻処理：構造用製材規格等[注4)]に規定する保存処理の性能区分のうちＫ３以上の防腐処理及び防蟻処理、又は、JIS K 1570に規定する木材保存剤又はこれと同等の薬剤を用いたＫ３以上の薬剤の浸潤度及び吸収量を確保する工場処理、若しくは、その他これらと同等の性能を有する処理

注３）Ｋ２相当以上の防腐処理：構造用製材規格等[注4)]に規定する保存処理の性能区分のうちＫ２以上の防腐処理、又は、JIS K 1570に規定する木材保存剤又はこれと同等の薬剤を用いたＫ２以上の薬剤の浸潤度及び吸収量を確保する工場処理、若しくは、その他これらと同等の性能を有する処理

注４）構造用製材規格等：製材のJAS、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JAS

（２）換気設備の設置

住宅のキッチン、浴室及びトイレには、次の①又は②の設備を設けます。

①機械換気設備

②換気のできる窓

10　バリアフリー構造【サ付き賃貸】

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こととします。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）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ます。（P26参照）

11　省エネ断熱【省エネ賃貸】

エネルギー消費の削減について、次のいずれかに該当するものとします。

（１）一次エネルギー消費量等級※１５以上

（２）トップランナー基準※２

※１　一次エネルギー消費量等級は、住宅性能表示制度における評価方法基準に基づく等級です。融資対象住戸が、住戸ごとに一次エネルギー消費量等級５以上に適合することが必要となります。なお、住宅性能評価書を取得しない場合であってもお申し込みいただけます。

※２　「トップランナー基準」とは、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項の特定共同住宅等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とする基準です。トップランナー基準については、融資対象外住戸も含めた建物全体で基準に適合することが必要です。

12　ＺＥＨ【全融資種別共通】（金利引下げ制度を利用する場合）

ＺＥＨとは、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）のことです。

（１）一戸建て住宅以外の場合

建物の階数に応じて次の①から④までのいずれかに適合するものとします。

なお、基準一次エネルギー消費量からの削減率については、共用部分を含む住棟全体で適合する必要があります。

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>①『ZEH－M』</th><th>② Nearly
ZEH－M</th><th>③ ZEH－M
Ready</th><th>④ ZEH－M
Oriented</th></tr>
<tr><td colspan="2">外皮断熱性能</td><td colspan="4">強化外皮基準(ZEH水準)※1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">基準一次エネルギー消費量※2からの削減率</td><td>再生可能エネルギー等※3を除く</td><td colspan="4">20%以上</td></tr>
<tr><td>再生可能エネルギー等※3を含む</td><td>100%以上</td><td>75%以上</td><td>50%以上</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">建物の階数※4</td><td colspan="2">－</td><td>4･5階建て</td><td>6階建て以上</td></tr>
</table>

※1 強化外皮基準(ZEH水準)とは、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･国土交通省令第1号)第10条第2号イに定める外皮平均熱貫流率及び平均日射熱取得率(令和4年10月1日改正後の基準)を指します。

※2 基準一次エネルギー消費量とは、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令第5条に定める基準一次エネルギー消費量を指します。

※3 太陽光発電設備及びコージェネレーション設備による発電量を指します。なお、コージェネレーション設備による発電量のうち自家消費分は、「再生可能エネルギー等を除く」場合でも算入することができます。

※4 建物の階数は、地階を含みます。また、複合建築物などの場合は、住宅用途が半分以上を占める階層の数とします。

（２）一戸建て住宅の場合

次表に掲げる区分に応じて次の①から③までのいずれかに適合するものとします。

		②　『ＺＥＨ』	②Nearly ZEH	③ZEH Oriented
外皮断熱性能		強化外皮基準（ＺＥＨ水準）※1		
基準一次エネルギー消費量※2からの削減率	再生可能エネルギー等※3を除く	20%以上		
	再生可能エネルギー等※3を含む	100%以上	75%以上	
適用条件			寒冷地※4、低日射地域※5又は多雪地域※6に建設される住宅	多雪地域※6又は都市部狭小地※7に建設される住宅（都市部狭小地においては、住宅が平屋建ての場合を除く）

※１　強化外皮基準（ＺＥＨ水準）とは、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・国土交通省令第１号）第10条第２号イに定める外皮平均熱貫流率及び平均日射熱取得率（令和４年10月１日改正後の基準）を指します。

※２　基準一次エネルギー消費量とは、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令第５条に定める基準一次エネルギー消費量を指します。

※３　太陽光発電設備及びコージェネレーション設備による発電量を指します。なお、コージェネレーション設備による発電量のうち自家消費分は、「再生可能エネルギー等を除く」場合でも算入することができます。

※４　寒冷地とは、地域区分（建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項（平成28年国土交通省告示第265号）の別表第10に定める地域区分）が１または２の地域です。

※５　低日射地域とは、年間の日射地域区分（一次エネルギー消費量の計算において用いられる、水平面全天日射量の年間積算値を指標として日本全国を日射の少ない地域から多い地域まで５地域に分類した地域区分）がＡ１またはＡ２の地域です。

※６　多雪地域とは、建築基準法施行令第86条第１項に規定する垂直積雪量が100cm以上に該当する地域です。

※７　都市部狭小地とは、北側斜線制限の対象となる用途地域等（第一種および第二種低層住居専用地域、第一種および第二種中高層住居専用地域、地方自治体の条例において北側斜線制限が定められている地域並びに高度地区において北側斜線制限が設定されている地域）であって、敷地面積が85㎡未満の土地です。

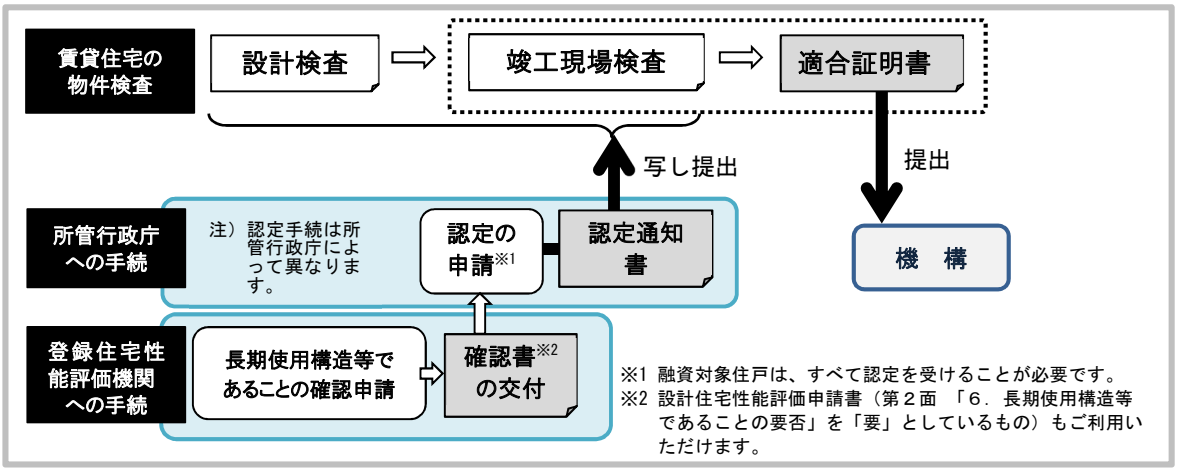
13　長期優良住宅【全融資種別共通】（金利引下げ制度を利用する場合）

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）の規定により認定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こととします。（P22参照）

なお、融資対象住戸はすべて長期優良住宅の認定を受ける必要があります。

また、令和４年10月１日改正後の、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（平成21年国土交通省告示第209号）に適合するものに限ります。

【参考　長期優良住宅建築等計画に関する認定手続の概要】



14　子育て配慮賃貸住宅（安全性･防犯性）【省エネ賃貸、まち賃貸】(金利引下げ制度を利用する場合)

融資対象住戸のうち、５戸以上が次の(1)及び(2)の基準に適合する必要があります。
(融資対象住戸が５戸未満の場合は、すべての住戸が適合する必要があります。)

(1) 安全性に関する基準（詳細は、P23参照）

①住戸内の床は段差のない構造とし、段差が生じる場合は、住宅性能表示制度における評価方法基準に定める高齢者等配慮対策等級２の基準に準ずるものとします。

②転倒防止のための手すりとして、玄関、便所及び浴室に所定の手すりを設置する、又は設置できるようになっていることとします。

③転落防止のための手すりとして、バルコニー及び２階以上の窓に所定の手すりを設置することとします。

(2) 防犯性に関する基準（詳細は、P24参照）

①玄関ドアについて、防犯建物部品 （ＣＰマーク製品)を設置する、又は所定の防犯対策を講ずることとします。

②窓サッシ及びガラスについて、防犯建物部品 （ＣＰマーク製品)を設置する、又は所定の防犯対策を講ずることとします。

③接地階の窓及び共用廊下に面した窓について、面格子を設置する、又は所定の防犯対策を講ずることとします。

15　子育て配慮賃貸住宅（遮音性）【省エネ賃貸、まち賃貸】(金利引下げ制度を利用する場合)

融資対象住戸のうち、５戸以上が次の(1)及び(2)の基準に適合する必要があります。
(融資対象住戸が５戸未満の場合は、すべての住戸が適合する必要があります。まちづくり融資(長期建設資金(賃貸事業))で戸建て型式を一戸建てとする場合は、利用できません。)

(1) 界床の遮音性能について、住宅性能表示制度における評価方法基準に基づく重量床衝撃音対策等級４以上又は相当スラブ厚さ20cm以上を満たすこととします。

(2) 界壁の遮音性能について、住宅性能表示制度における評価方法基準に基づく透過損失等級３以上を満たすこととします。

第２章　省エネ断熱基準の概要

この項は次の構成となっています。

１　一次エネルギー消費量等級５　Ｐ14
２　トップランナー基準　Ｐ15
３　ＺＥＨ　Ｐ16
４　共通事項　（地域の区分）　Ｐ17

1　一次エネルギー消費量等級５

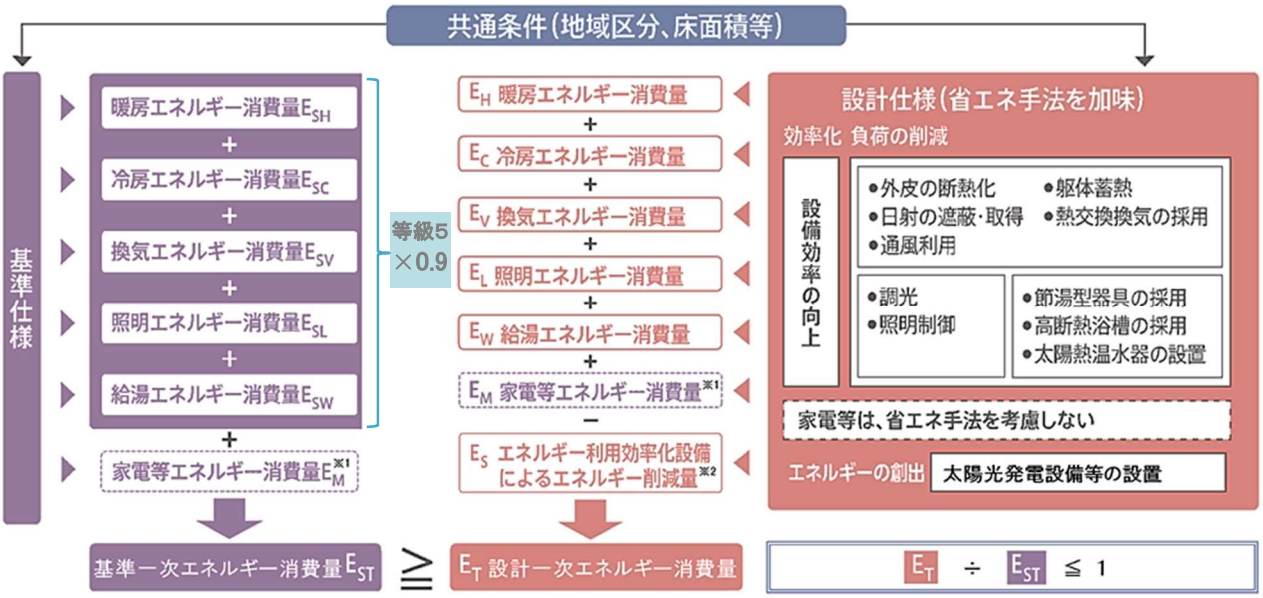
この基準は、評価方法基準第５の５の５-２一次エネルギー消費量等級に定められている等級５の基準です。断熱性能等の外皮性能を考慮しながら、暖冷房、給湯、照明などを含めた設備機器のエネルギー効率や再生可能エネルギーの活用などを勘案した一次エネルギー消費量により評価します。

なお、一次エネルギー消費量等級５は、融資対象住戸が住戸ごとに基準に適合していることが必要です。

対象住宅の地域の区分、床面積、設備機器の仕様やエネルギー効率などに応じて算定した設計一次エネルギー消費量が、一次エネルギー消費量等級５における基準一次エネルギー消費量以下となること。

一次エネルギー消費量等級５の基準一次エネルギー消費量　≧　**設計一次エネルギー消費量**

（参考：住宅の一次エネルギー消費量基準における算定のフロー）



※１　家電及び調理のエネルギー消費量。建築設備に含まれないことから、省エネルギー手法は考慮せず、床面積に応じた同一の標準値を設計一次エネルギー消費量及び基準一次エネルギー消費量の両方に使用する。

※２　太陽光発電設備及びコージェネレーション設備により発電されたエネルギー量が該当する。

※ 一次エネルギー消費量の算定用 Web プログラム

上記の一次エネルギー消費量の算定に際しては、国立研究開発法人建築研究所ホームページで公開されているエネルギー消費性能計算のWebプログラムを利用することができます。当該Webプログラムは、ホームページ上で設備機器の種類や性能等を入力することにより、一次エネルギー消費量を算定することができるプログラムです。

エネルギー消費性能計算プログラム（住宅版）（国立研究開発法人 建築研究所）
https://house.lowenergy.jp/

2　トップランナー基準

トップランナー基準とは、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項の特定共同住宅等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とする基準です。
トップランナー基準については、融資対象外住戸も含めた建物全体で基準に適合することが必要です。

トップランナー基準における一次エネルギー消費量基準は、一次エネルギー消費量等級５（P14参照）と同水準となるものですが、トップランナー基準では融資対象外住戸も含めた建物全体で基準に適合していることが必要となります。

この一次エネルギー消費量基準の判断方法は、標準計算法（評価対象住戸の外皮面積を用いて算出した外皮平均熱貫流率等により設計一次エネルギー消費量を計算し、基準の適否を判断する方法）となります。

※　各種計算ツール等の入手先

・外皮計算・一次エネルギー消費量計算Webプログラム（国立研究開発法人建築研究所ホームページ）
https://house.lowenergy.jp/

3　ＺＥＨ

子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資、サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資またはまちづくり融資（長期建設資金（賃貸事業））において金利引下げ制度の対象となるＺＥＨ（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）とは、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅です。

（1） 断熱性能の基準（強化外皮基準(ZEH水準)）

地域の区分に応じ、融資対象外住戸も含めて全住戸の外皮平均熱貫流率及び冷房期の平均日射熱取得率が、下表に掲げる基準値以下となること。

表３－１　強化外皮基準（ZEH水準）における外皮平均熱貫流率(U_A値)及び冷房期の平均日射熱取得率(η_{AC}値)

地域の区分	1	2	3	4	5	6	7	8
外皮平均熱貫流率　（単位：W/(㎡･K)）	0.40		0.50	0.60				―
冷房期の平均日射熱取得率	―				3.0	2.8	2.7	6.7

（2） 一次エネルギー消費量の基準

ア　一戸建て住宅以外の場合

下表に掲げる区分に応じて、共用部分を含む住棟全体で設計一次エネルギー消費量が下表に定める基準一次エネルギー消費量に対する削減率となっていること。

表３－２　一次エネルギー消費量（ZEH）の基準（一戸建て住宅以外）

		①『ZEH－M』	② Nearly ZEH－M	③ ZEH－M Ready	④ ZEH－M Oriented
建物の階数※1		―		4階建て以上	6階建て以上
基準一次エネルギー消費量※2からの削減率	再生可能エネルギー等※3を除く	20%以上			
	再生可能エネルギー等※3を含む	100%以上	75%以上	50%以上	―

※1 建物の階数は、地階を含みます。また、複合建築物などの場合は、住宅用途が床面積の半分以上を占める階層の数とします。
※2 基準一次エネルギー消費量とは、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令第5条に定める基準一次エネルギー消費量を指します。
※3 太陽光発電設備及びコージェネレーション設備による発電量を指します。なお、コージェネレーション設備による発電量のうち自家消費分は、「再生可能エネルギーを除く」場合でも算入することができます。

※ ＺＥＨに関する留意点

・建物の階数が５階建て以下となる場合は、再生可能エネルギー等の導入（太陽光発電設備又はコージェネレーション設備の設置）が必要となります。

イ　一戸建て住宅の場合

下表に掲げる区分に応じて次の①から③までのいずれかに適合するものとします。

表３－３　一次エネルギー消費量（ZEH）の基準（一戸建て住宅）

		①『ZEH』	② Nearly ZEH	③ ZEH Oriented
基準一次エネルギー消費量※1からの削減率	再生可能エネルギー等※2を除く	20%以上		
	再生可能エネルギー等※2を含む	100%以上	75%以上	
適用条件			寒冷地※3、低日射地域※4又は多雪地域※5に建設される住宅	多雪地域※5又は都市部狭小地※6に建設される住宅（都市部狭小地においては、住宅が平屋建ての場合を除く）

※１　基準一次エネルギー消費量とは、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令第５条に定める基準一次エネルギー消費量を指します。

※２　太陽光発電設備及びコージェネレーション設備による発電量を指します。なお、コージェネレーション設備による発電量のうち自家消費分は、「再生可能エネルギー等を除く」場合でも算入することができます。

※３　寒冷地とは、地域区分（建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項（平成28年国土交通省告示第265号）の別表第10に定める地域区分）が１または２の地域です。

※４　低日射地域とは、年間の日射地域区分（一次エネルギー消費量の計算において用いられる、水平面全天日射量の年間積算値を指標として日本全国を日射の少ない地域から多い地域まで５地域に分類した地域区分）がＡ１またはＡ２の地域です。

※５　多雪地域とは、建築基準法施行令第86条第１項に規定する垂直積雪量が100cm以上に該当する地域です。

※６　都市部狭小地とは、北側斜線制限の対象となる用途地域等（第一種および第二種低層住居専用地域、第一種および第二種中高層住居専用地域、地方自治体の条例において北側斜線制限が定められている地域並びに高度地区において北側斜線制限が設定されている地域）であって、敷地面積が85㎡未満の土地です。

４　共通事項　（地域の区分）

次に掲げる表４－１は、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項（平成28年国土交通省告示第265号）の一部を改正する告示（令和元年国土交通省告示第783号）（令和元年11月15日公布）の別表第10による地域の区分です。

表４－１　地域の区分の一覧

地域の区分	都道府県名	市 町 村
1	北海道	夕張市、士別市、名寄市、伊達市（旧大滝村に限る。）、留寿都村、喜茂別町、愛別町、上川町、美瑛町、南富良野町、占冠村、下川町、美深町、音威子府村、中川町、幌加内町、猿払村、浜頓別町、中頓別町、枝幸町（旧歌登町に限る。）、津別町、訓子府町、置戸町、佐呂間町、遠軽町、滝上町、興部町、西興部村、雄武町、上士幌町、中札内村、更別村、幕別町（旧忠類村に限る。）、大樹町、豊頃町、足寄町、陸別町、標茶町、弟子屈町、鶴居村、別海町、中標津町
2	北海道	札幌市、小樽市、旭川市、釧路市、帯広市、北見市、岩見沢市、網走市、留萌市、苫小牧市、稚内市、美唄市、芦別市、江別市、赤平市、紋別市、三笠市、根室市、千歳市、滝川市、砂川市、歌志内市、深川市、富良野市、登別市、恵庭市、伊達市（旧伊達市に限る。）、北広島市、石狩市、北斗市、当別町、新篠津村、木古内町、七飯町、鹿部町、森町、八雲町（旧八雲町に限る。）、長万部町、今金町、せたな町、島牧村、寿都町、黒松内町、蘭越町、ニセコ町、真狩村、京極町、倶知安町、共和町、岩内町、泊村、神恵内村、積丹町、古平町、仁木町、余市町、赤井川村、南幌町、奈井江町、上砂川町、由仁町、長沼町、栗山町、月形町、浦臼町、新十津川町、妹背牛町、秩父別町、雨竜町、北竜町、沼田町、鷹栖町、東神楽町、当麻町、比布町、東川町、上富良野町、中富良野町、和寒町、剣淵町、増毛町、小平町、苫前町、羽幌町、初山別村、遠別町、天塩町、枝幸町（旧枝幸町に限る。）、豊富町、礼文町、利尻町、利尻富士町、幌延町、美幌町、斜里町、清里町、小清水町、湧別町、大空町、豊浦町、壮瞥町、白老町、厚真町、洞爺湖町、安平町、むかわ町、日高町、平取町、新冠町、浦河町、様似町、えりも町、新ひだか町、音更町、士幌町、鹿追町、新得町、清水町、芽室町、広尾町、幕別町（旧幕別町に限る。）、池田町、本別町、浦幌町、釧路町、厚岸町、浜中町、白糠町、標津町、羅臼町
	青森県	平川市（旧碇ケ関村に限る。）
	岩手県	八幡平市（旧安代町に限る。）、葛巻町、岩手町、西和賀町、九戸村
	秋田県	小坂町
	福島県	檜枝岐村、南会津町（旧舘岩村、旧伊南村、旧南郷村に限る。）
	栃木県	日光市（旧栗山村に限る。）
	群馬県	嬬恋村、草津町、片品村
	長野県	塩尻市（旧楢川村に限る。）、川上村、南牧村、南相木村、北相木村、軽井沢町、木祖村、木曽町（旧開田村に限る。）
3	北海道	函館市、室蘭市、松前町、福島町、知内町、八雲町（旧熊石町に限る。）、江差町、上ノ国町、厚沢部町、乙部町、奥尻町
	青森県	青森市、弘前市、八戸市、黒石市、五所川原市、十和田市、三沢市、むつ市、つがる市、平川市（旧尾上町、旧平賀町に限る。）、平内町、今別町、蓬田村、外ヶ浜町、西目屋村、藤崎町、大鰐町、田舎館村、板柳町、鶴田町、中泊町、野辺地町、七戸町、六戸町、横浜町、東北町、六ヶ所村、おいらせ町、大間町、東通村、風間浦村、佐井村、三戸町、五戸町、田子町、南部町、階上町、新郷村
	岩手県	盛岡市、花巻市、久慈市、遠野市、二戸市、八幡平市（旧西根町、旧松尾村に限る。）、一関市（旧大東町、旧藤沢町、旧千厩町、旧東山町、旧室根村に限る。）、滝沢市、雫石町、紫波町、矢巾町、住田町、岩泉町、田野畑村、普代村、軽米町、野田村、洋野町、一戸町
	宮城県	七ヶ宿町
	秋田県	能代市（旧二ツ井町に限る。）、横手市、大館市、湯沢市、鹿角市、大仙市、北秋田市、仙北市、上小阿仁村、藤里町、美郷町、羽後町、東成瀬村
	山形県	新庄市、長井市、尾花沢市、南陽市、西川町、朝日町、大江町、大石田町、金山町、最上町、舟形町、真室川町、鮭川村、戸沢村、高畠町、川西町、小国町、飯豊町
	福島県	二本松市（旧東和町に限る。）、下郷町、只見町、南会津町（旧田島町に限る。）、北塩原村、磐梯町、猪苗代町、柳津町、三島町、金山町、昭和村、鮫川村、平田村、小野町、川内村、葛尾村、飯舘村
	栃木県	日光市（旧足尾町に限る。）
	群馬県	上野村、長野原町、高山村、川場村
	石川県	白山市（旧白峰村に限る。）
	山梨県	北杜市（旧小淵沢町に限る。）、笛吹市（旧芦川村に限る。）、忍野村、山中湖村、鳴沢村、小菅村、丹波山村
	長野県	上田市（旧真田町、旧武石村に限る。）、岡谷市、小諸市、大町市、茅野市、佐久市、小海町、佐久穂町、御代田町、立科町、長和町、富士見町、原村、辰野町、平谷村、売木村、上松町、王滝村、木曽町（旧木曽福島町、旧日義村、旧三岳村に限る。）、麻績村、生坂村、朝日村、筑北村、白馬村、小谷村、高山村、山ノ内町、野沢温泉村、信濃町、小川村、飯綱町
	岐阜県	飛騨市、郡上市（旧高鷲村に限る。）、下呂市（旧小坂町、旧馬瀬村に限る。）、白川村
	奈良県	野迫川村
	広島県	廿日市市（旧吉和村に限る。）
4	青森県	鰺ヶ沢町、深浦町
	岩手県	宮古市、大船渡市、北上市、一関市（旧一関市、旧花泉町、旧川崎村に限る。）、陸前高田市、釜石市、奥州市、金ケ崎町、平泉町、大槌町、山田町
	宮城県	石巻市、塩竈市、気仙沼市、白石市、名取市、角田市、岩沼市、登米市、栗原市、東松島市、大崎市、蔵王町、大河原町、村田町、柴田町、川崎町、丸森町、亘理町、松島町、七ヶ浜町、利府町、大和町、大郷町、富谷市、大衡村、色麻町、加美町、涌谷町、美里町、女川町、南三陸町
	秋田県	秋田市、能代市（旧能代市に限る。）、男鹿市、由利本荘市、潟上市、三種町、八峰町、五城目町、八郎潟町、井川町、大潟村
	山形県	山形市、米沢市、鶴岡市、酒田市（旧八幡町、旧松山町、旧平田町に限る。）、寒河江市、上山市、村山市、天童市、東根市、山辺町、中山町、河北町、大蔵村、白鷹町、三川町、庄内町、遊佐町
	福島県	会津若松市、白河市、須賀川市、喜多方市、二本松市（旧二本松市、旧安達町、旧岩代町に限る。）、田村市、伊達市、本宮市、桑折町、国見町、川俣町、大玉村、鏡石町、天栄村、西会津町、会津坂下町、湯川村、会津美里町、西郷村、泉崎村、中島村、矢吹町、棚倉町、矢祭町、塙町、石川町、玉川村、浅川町、古殿町、三春町
	茨城県	城里町（旧七会村に限る。）、大子町
	栃木県	日光市（旧日光市、旧今市市、旧藤原町に限る。）、那須塩原市、塩谷町、那須町
	群馬県	高崎市（旧倉渕村に限る。）、桐生市（旧黒保根村に限る。）、沼田市、神流町、南牧村、中之条町、東吾妻町、昭和村、みなかみ町

地域の区分	都道府県名	市 町 村
4	埼玉県	秩父市（旧大滝村に限る。）
	東京都	檜原村、奥多摩町
	新潟県	小千谷市、十日町市、村上市、魚沼市、南魚沼市、阿賀町、湯沢町、津南町、関川村
	石川県	白山市（旧河内村、旧吉野谷村、旧鳥越村、旧尾口村に限る。）
	福井県	池田町
	山梨県	甲府市（旧上九一色村に限る。）、富士吉田市、北杜市（旧明野村、旧須玉町、旧高根町、旧長坂町、旧大泉村、旧白州町に限る。）、甲州市（旧大和村に限る。）、道志村、西桂町、富士河口湖町
	長野県	長野市、松本市、上田市（旧上田市、旧丸子町に限る。）、諏訪市、須坂市、伊那市、駒ヶ根市、中野市、飯山市、塩尻市（旧塩尻市に限る。）、千曲市、東御市、安曇野市、青木村、下諏訪町、箕輪町、飯島町、南箕輪村、中川村、宮田村、松川町、高森町、阿南町、阿智村、根羽村、下條村、天龍村、泰阜村、豊丘村、大鹿村、南木曽町、大桑村、山形村、池田町、松川村、坂城町、小布施町、木島平村、栄村
	岐阜県	高山市、中津川市（旧長野県木曽郡山口村、旧坂下町、旧川上村、旧加子母村、旧付知町、旧福岡町、旧蛭川村に限る。）、本巣市（旧根尾村に限る。）、郡上市（旧八幡町、旧大和町、旧白鳥町、旧明宝村、旧和良村、に限る。）、下呂市（旧萩原町、旧下呂町、旧金山町に限る。）、東白川村
	愛知県	豊田市（旧稲武町に限る。）、設楽町（旧津具村に限る。）、豊根村
	兵庫県	香美町（旧村岡町、旧美方町に限る。）
	奈良県	奈良市（旧都祁村に限る。）、五條市（旧大塔村に限る。）、曽爾村、御杖村、黒滝村、天川村、川上村
	和歌山県	高野町
	鳥取県	若桜町、日南町、日野町
	島根県	飯南町、吉賀町
	岡山県	津山市（旧阿波村に限る。）、真庭市（旧湯原町、旧美甘村、旧川上村、旧八束村、旧中和村に限る。）、新庄村、西粟倉村、吉備中央町
	広島県	庄原市（旧総領町、旧西城町、旧東城町、旧口和町、旧高野町、旧比和町に限る。）、安芸太田町、世羅町、神石高原町
	愛媛県	新居浜市（旧別子山村に限る。）、久万高原町
	高知県	いの町（旧本川村に限る。）、梼原町
5	宮城県	仙台市、多賀城市、山元町
	秋田県	にかほ市
	山形県	酒田市（旧酒田市に限る。）
	福島県	福島市、郡山市、いわき市、相馬市、南相馬市、広野町、楢葉町、富岡町、大熊町、双葉町、浪江町、新地町
	茨城県	水戸市、土浦市（旧新治村に限る。）、石岡市、結城市、下妻市、常総市、常陸太田市、高萩市、北茨城市、笠間市、取手市、牛久市、つくば市、ひたちなか市、常陸大宮市、那珂市、筑西市、坂東市、稲敷市、かすみがうら市、桜川市、行方市、鉾田市、つくばみらい市、小美玉市、茨城町、大洗町、城里町（旧常北町、旧桂村に限る。）、東海村、美浦村、阿見町、河内町、八千代町、五霞町、境町、利根町
	栃木県	宇都宮市、栃木市、鹿沼市、小山市、真岡市、大田原市、矢板市、さくら市、那須烏山市、下野市、上三川町、益子町、茂木町、市貝町、芳賀町、壬生町、野木町、高根沢町、那珂川町
	群馬県	桐生市（旧新里村に限る。）、渋川市、富岡市、安中市、みどり市、榛東村、吉岡町、下仁田町、甘楽町、板倉町
	埼玉県	秩父市（旧秩父市、旧吉田町、旧荒川村に限る。）、飯能市、日高市、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、小川町、川島町、吉見町、鳩山町、ときがわ町、横瀬町、皆野町、長瀞町、小鹿野町、東秩父村、美里町、神川町、寄居町
	千葉県	印西市、富里市、栄町、神崎町
	東京都	青梅市、羽村市、あきる野市、瑞穂町、日の出町
	神奈川県	山北町、愛川町、清川村
	新潟県	新潟市、長岡市、三条市、柏崎市、新発田市、加茂市、見附市、燕市、糸魚川市、妙高市、五泉市、上越市、阿賀野市、佐渡市、胎内市、聖籠町、弥彦村、田上町、出雲崎町、刈羽村、粟島浦村
	富山県	富山市、高岡市、魚津市、氷見市、滑川市、黒部市、砺波市、小矢部市、南砺市、射水市、舟橋村、上市町、立山町、入善町、朝日町
	石川県	七尾市、輪島市、珠洲市、加賀市、羽咋市、かほく市、白山市（旧美川町、旧鶴来町に限る。）、能美市、川北町、津幡町、内灘町、志賀町、宝達志水町、中能登町、穴水町、能登町
	福井県	大野市、勝山市、あわら市、坂井市、永平寺町、南越前町、若狭町
	山梨県	甲府市（旧中道町に限る。）、都留市、山梨市、大月市、韮崎市、南アルプス市、北杜市（旧武川村に限る。）、甲斐市、笛吹市（旧春日居町、旧石和町、旧御坂町、旧一宮町、旧八代町、旧境川村に限る。）、上野原市、甲州市（旧塩山市、旧勝沼町に限る。）、中央市、市川三郷町、早川町、身延町、富士川町
	長野県	飯田市、喬木村
	岐阜県	大垣市（旧上石津町に限る。）、中津川市（旧中津川市に限る。）、美濃市、瑞浪市、恵那市、郡上市（旧美並村に限る。）、土岐市、関ケ原町、坂祝町、富加町、川辺町、七宗町、八百津町、白川町、御嵩町
	静岡県	御殿場市、小山町、川根本町
	愛知県	設楽町（旧設楽町に限る。）、東栄町
	三重県	津市（旧美杉村に限る。）、名張市、いなべ市（旧北勢町、旧藤原町に限る。）、伊賀市
	滋賀県	大津市、彦根市、長浜市、栗東市、甲賀市、野洲市、湖南市、高島市、東近江市、米原市、日野町、竜王町、愛荘町、豊郷町、甲良町、多賀町
	京都府	福知山市、綾部市、宮津市、亀岡市、京丹後市、南丹市、宇治田原町、笠置町、和束町、南山城村、京丹波町、与謝野町
	大阪府	豊能町、能勢町
	兵庫県	豊岡市、西脇市、三田市、加西市、丹波篠山市、養父市、丹波市、朝来市、宍粟市、加東市、猪名川町、多可町、市川町、神河町、上郡町、佐用町、新温泉町（旧温泉町に限る。）

地域の区分	都道府県名	市 町 村
5	奈良県	生駒市、宇陀市、山添村、平群町、吉野町、大淀町、下市町、十津川村、下北山村、上北山村、東吉野村
	和歌山県	田辺市（旧龍神村に限る。）、かつらぎ町（旧花園村に限る。）、日高川町（旧美山村に限る。）
	鳥取県	倉吉市、智頭町、八頭町、三朝町、南部町、江府町
	島根県	益田市（旧美都町、旧匹見町に限る。）、雲南市、奥出雲町、川本町、美郷町、邑南町、津和野町
	岡山県	津山市（旧津山市、旧加茂町、旧勝北町、旧久米町に限る。）、高梁市、新見市、備前市、真庭市（旧北房町、旧勝山町、旧落合町、旧久世町に限る。）、美作市、和気町、鏡野町、勝央町、奈義町、久米南町、美咲町
	広島県	府中市、三次市、庄原市（旧庄原市に限る。）、東広島市、廿日市市（旧佐伯町に限る。）、安芸高田市、熊野町、北広島町
	山口県	下関市（旧豊田町に限る。）、萩市（旧むつみ村、旧福栄村に限る。）、美祢市
	徳島県	三好市、上勝町
	愛媛県	大洲市（旧肱川町、旧河辺村に限る。）、内子町（旧小田町に限る。）
	高知県	本山町、大豊町、土佐町、大川村、いの町（旧吾北村に限る。）、仁淀川町
	福岡県	東峰村
	熊本県	八代市（旧泉村に限る。）、阿蘇市、南小国町、小国町、産山村、高森町、南阿蘇村、山都町、水上村、五木村
	大分県	佐伯市（旧宇目町に限る。）、由布市（旧湯布院町に限る。）、九重町、玖珠町
	宮崎県	椎葉村、五ヶ瀬町
6	茨城県	日立市、土浦市（旧新治村を除く。）、古河市、龍ケ崎市、鹿嶋市、潮来市、守谷市、神栖市
	栃木県	足利市、佐野市
	群馬県	前橋市、高崎市（旧倉渕村を除く。）、桐生市（旧桐生市に限る。）、伊勢崎市、太田市、館林市、藤岡市、玉村町、明和町、千代田町、大泉町、邑楽町
	埼玉県	さいたま市、川越市、熊谷市、川口市、行田市、所沢市、加須市、本庄市、東松山市、春日部市、狭山市、羽生市、鴻巣市、深谷市、上尾市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、富士見市、三郷市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、吉川市、ふじみ野市、白岡市、伊奈町、三芳町、上里町、宮代町、杉戸町、松伏町
	千葉県	千葉市、銚子市、市川市、船橋市、木更津市、松戸市、野田市、茂原市、成田市、佐倉市、東金市、旭市、習志野市、柏市、市原市、流山市、八千代市、我孫子市、鴨川市、鎌ケ谷市、君津市、富津市、浦安市、四街道市、袖ケ浦市、八街市、白井市、南房総市、匝瑳市、香取市、山武市、いすみ市、大網白里市、酒々井町、多古町、東庄町、九十九里町、芝山町、横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町、大多喜町、御宿町、鋸南町
	東京都	東京 23 区、八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、昭島市、調布市、町田市、小金井市、小平市、日野市、東村山市、国分寺市、国立市、福生市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、多摩市、稲城市、西東京市
	神奈川県	横浜市、川崎市、相模原市、平塚市、鎌倉市、小田原市、茅ヶ崎市、逗子市、秦野市、厚木市、大和市、伊勢原市、海老名市、座間市、南足柄市、綾瀬市、葉山町、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、大井町、松田町、開成町、箱根町、真鶴町、湯河原町
	石川県	金沢市、白山市（旧松任市に限る。）、小松市、野々市市
	福井県	福井市、敦賀市、小浜市、鯖江市、越前市、越前町、美浜町、高浜町、おおい町
	山梨県	甲府市（旧甲府市に限る。）、南部町、昭和町
	岐阜県	岐阜市、大垣市（旧大垣市、旧墨俣町に限る。）、多治見市、関市、羽島市、美濃加茂市、各務原市、可児市、山県市、瑞穂市、本巣市（旧本巣町、旧真正町、旧糸貫町に限る。）、海津市、岐南町、笠松町、養老町、垂井町、神戸町、輪之内町、安八町、揖斐川町、大野町、池田町、北方町
	静岡県	浜松市、熱海市、三島市、富士宮市、島田市、掛川市、袋井市、裾野市、湖西市、伊豆市、菊川市、伊豆の国市、西伊豆町、函南町、長泉町、森町
	愛知県	名古屋市、岡崎市、一宮市、瀬戸市、半田市、春日井市、豊川市、津島市、碧南市、刈谷市、豊田市（旧稲武町を除く。）、安城市、西尾市、蒲郡市、犬山市、常滑市、江南市、小牧市、稲沢市、新城市、東海市、大府市、知多市、知立市、尾張旭市、高浜市、岩倉市、豊明市、日進市、田原市、愛西市、清須市、北名古屋市、弥富市、みよし市、あま市、長久手市、東郷町、豊山町、大口町、扶桑町、大治町、蟹江町、飛島村、阿久比町、東浦町、南知多町、美浜町、武豊町、幸田町
	三重県	津市（旧津市、旧久居市、旧河芸町、旧芸濃町、旧美里村、旧安濃町、旧香良洲町、旧一志町、旧白山町に限る。）、四日市市、伊勢市、松阪市、桑名市、鈴鹿市、尾鷲市、亀山市、鳥羽市、いなべ市（旧員弁町、旧大安町に限る。）、志摩市、木曽岬町、東員町、菰野町、朝日町、川越町、多気町、明和町、大台町、玉城町、度会町、大紀町、南伊勢町、紀北町
	滋賀県	近江八幡市、草津市、守山市
	京都府	京都市、舞鶴市、宇治市、城陽市、向日市、長岡京市、八幡市、京田辺市、木津川市、大山崎町、久御山町、井手町、精華町、伊根町
	大阪府	大阪市、堺市、岸和田市、豊中市、池田市、吹田市、泉大津市、高槻市、貝塚市、守口市、枚方市、茨木市、八尾市、泉佐野市、富田林市、寝屋川市、河内長野市、松原市、大東市、和泉市、箕面市、柏原市、羽曳野市、門真市、摂津市、高石市、藤井寺市、東大阪市、泉南市、四條畷市、交野市、大阪狭山市、阪南市、島本町、忠岡町、熊取町、田尻町、太子町、河南町、千早赤阪村
	兵庫県	神戸市、姫路市、尼崎市、明石市、西宮市、洲本市、芦屋市、伊丹市、相生市、加古川市、赤穂市、宝塚市、三木市、高砂市、川西市、小野市、南あわじ市、淡路市、たつの市、稲美町、播磨町、福崎町、太子町、香美町（旧村岡町、旧美方町を除く。）、新温泉町（旧浜坂町に限る。）
	奈良県	奈良市（旧都祁村を除く。）、大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、五條市（旧大塔村を除く。）、御所市、香芝市、葛城市、三郷町、斑鳩町、安堵町、川西町、三宅町、田原本町、高取町、明日香村、上牧町、王寺町、広陵町、河合町
	和歌山県	海南市、橋本市、有田市、田辺市（旧本宮町に限る。）、紀の川市、岩出市、紀美野町、かつらぎ町（旧花園村を除く。）、九度山町、湯浅町、広川町、有田川町、日高町、由良町、日高川町（旧川辺町、旧中津村に限る。）、上富田町、北山村
	鳥取県	鳥取市、米子市、境港市、岩美町、湯梨浜町、琴浦町、北栄町、日吉津村、大山町、伯耆町
	島根県	松江市、浜田市、出雲市、益田市（旧益田市に限る。）、大田市、安来市、江津市、海士町、西ノ島町、知夫村、隠岐の島町

地域の区分	都道府県名	市 町 村
6	岡山県	岡山市、倉敷市、玉野市、笠岡市、井原市、総社市、瀬戸内市、赤磐市、浅口市、早島町、里庄町、矢掛町
	広島県	広島市、呉市、竹原市、三原市、尾道市、福山市、大竹市、廿日市市（旧佐伯町、旧吉和村を除く。）、江田島市、府中町、海田町、坂町、大崎上島町
	山口県	宇部市、山口市、萩市（旧萩市、旧川上村、旧田万川町、旧須佐町、旧旭村に限る。）、防府市、下松市、岩国市、光市、長門市、柳井市、周南市、山陽小野田市、周防大島町、和木町、上関町、田布施町、平生町、阿武町
	徳島県	徳島市、鳴門市、吉野川市、阿波市、美馬市、勝浦町、佐那河内村、石井町、神山町、那賀町、牟岐町、松茂町、北島町、藍住町、板野町、上板町、つるぎ町、東みよし町
	香川県	全ての市町
	愛媛県	今治市、八幡浜市、西条市、大洲市（旧大洲市、旧長浜町に限る。）、伊予市、四国中央市、西予市、東温市、上島町、砥部町、内子町（旧内子町、旧五十崎町に限る。）、伊方町、松野町、鬼北町
	高知県	香美市、馬路村、いの町（旧伊野町に限る。）、佐川町、越知町、日高村、津野町、四万十町、三原村、黒潮町
	福岡県	北九州市、大牟田市、久留米市、直方市、飯塚市、田川市、柳川市、八女市、筑後市、大川市、行橋市、豊前市、中間市、小郡市、筑紫野市、春日市、大野城市、宗像市、太宰府市、古賀市、福津市、うきは市、宮若市、嘉麻市、朝倉市、みやま市、糸島市、那珂川市、宇美町、篠栗町、須恵町、久山町、水巻町、岡垣町、遠賀町、小竹町、鞍手町、桂川町、筑前町、大刀洗町、大木町、広川町、香春町、添田町、糸田町、川崎町、大任町、赤村、福智町、苅田町、みやこ町、吉富町、上毛町、築上町
	佐賀県	全ての市町
	長崎県	佐世保市、松浦市、対馬市、雲仙市（旧小浜町に限る。）、東彼杵町、川棚町、波佐見町、佐々町
	熊本県	八代市（旧坂本村、旧東陽村に限る。）、人吉市、荒尾市、玉名市、山鹿市、菊池市、合志市、美里町、玉東町、南関町、和水町、大津町、菊陽町、西原村、御船町、益城町、甲佐町、錦町、多良木町、湯前町、相良村、山江村、球磨村、あさぎり町
	大分県	大分市（旧野津原町に限る。）、別府市、中津市、日田市、臼杵市、津久見市、竹田市、豊後高田市、杵築市、宇佐市、豊後大野市、由布市（旧挾間町、旧庄内町に限る。）、国東市、姫島村、日出町
	宮崎県	小林市、えびの市、高原町、西米良村、諸塚村、美郷町、高千穂町、日之影町
	鹿児島県	伊佐市、湧水町
7	千葉県	館山市、勝浦市
	東京都	大島町、利島村、新島村、神津島村、三宅村、御蔵島村、八丈町、青ヶ島村
	神奈川県	横須賀市、藤沢市、三浦市
	静岡県	静岡市、沼津市、伊東市、富士市、磐田市、焼津市、藤枝市、下田市、御前崎市、牧之原市、東伊豆町、河津町、南伊豆町、松崎町、清水町、吉田町
	愛知県	豊橋市
	三重県	熊野市、御浜町、紀宝町
	大阪府	岬町
	和歌山県	和歌山市、御坊市、田辺市（旧龍神村、旧本宮町を除く。）、新宮市、美浜町、印南町、みなべ町、白浜町、すさみ町、那智勝浦町、太地町、古座川町、串本町
	山口県	下関市（旧豊田町を除く。）
	徳島県	小松島市、阿南市、美波町、海陽町
	愛媛県	松山市、宇和島市、新居浜市（旧新居浜市に限る。）、松前町、愛南町
	高知県	高知市、室戸市、安芸市、南国市、土佐市、須崎市、宿毛市、土佐清水市、四万十市、香南市、東洋町、奈半利町、田野町、安田町、北川村、芸西村、中土佐町、大月町
	福岡県	福岡市、志免町、新宮町、粕屋町、芦屋町
	長崎県	長崎市、島原市、諫早市、大村市、平戸市、壱岐市、五島市、西海市、雲仙市（旧小浜町を除く。）、南島原市、長与町、時津町、小値賀町、新上五島町
	熊本県	熊本市、八代市（旧八代市、旧千丁町、旧鏡町に限る。）、水俣市、宇土市、上天草市、宇城市、天草市、長洲町、嘉島町、氷川町、芦北町、津奈木町、苓北町
	大分県	大分市（旧野津原町を除く。）、佐伯市（旧宇目町を除く。）
	宮崎県	宮崎市、都城市、延岡市、日南市、日向市、串間市、西都市、三股町、国富町、綾町、高鍋町、新富町、木城町、川南町、都農町、門川町
	鹿児島県	鹿児島市、鹿屋市、枕崎市、阿久根市、出水市、指宿市、西之表市、垂水市、薩摩川内市、日置市、曽於市、霧島市、いちき串木野市、南さつま市、志布志市、南九州市、姶良市、三島村、十島村、さつま町、長島町、大崎町、東串良町、錦江町、南大隅町、肝付町、中種子町、南種子町、屋久島町
8	東京都	小笠原村
	鹿児島県	奄美市、大和村、宇検村、瀬戸内町、龍郷町、喜界町、徳之島町、天城町、伊仙町、和泊町、知名町、与論町
	沖縄県	全ての市町村

第３章　長期優良住宅に関する基準の概要

この基準は、子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資、サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資またはまちづくり融資（長期建設資金（賃貸事業））において金利引下げ制度の対象となる長期優良住宅に関する基準です。長期優良住宅とは、「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）」の規定により認定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をいいます。

長期優良住宅認定基準の概要　（区分所有住宅以外の共同住宅等）

項　目		長期優良住宅認定基準の概要
構造躯体等の劣化対策		＜木造＞劣化対策等級３に適合することに加え、次の①および②の措置を講じること ①　床下空間および小屋裏空間毎に点検口を設置すること ②　床下空間の有効高さを 33cm 以上とすること ＜鉄骨造＞劣化対策等級３に適合することに加え、防錆措置の強化または木造と同一の措置を講じること ＜鉄筋コンクリート造＞劣化対策等級３に適合することに加え、コンクリートの水セメント比が次の①または②のいずれかに適合していること ①　水セメント比を 45%以下とし、かつ、所定のかぶり厚さ以上とすること ②水セメント比を 50%以下とし、かつ、かぶり厚さについて①で求められるものより１cm 以上厚くすること
耐　震　性		次の①または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（ただし、限界耐力計算による場合には別規定によることができる。） ②免震建築物（住宅性能表示基準で定める免震建築物）とすること
維持管理・更新の容易性		維持管理対策等級（専用配管、共用配管）3に適合すること（ただし、ガス管を除く等の運用規定有り） 更新対策等級（共用排水管）3に適合すること
省エネルギー性		断熱等性能等級５、かつ、一次エネルギー消費量等級６に適合すること
維持保全等	維持保全の期間	建築後の住宅の維持保全の期間が 30 年以上であること
	維持保全計画	次の①から⑥までの項目が定められていること ①構造耐力上主要な部分、給排水管等について、仕様、点検の項目および予定時期が指定されたものであること ②　①に掲げる部分の点検の予定時期がそれぞれ点検または更新から 10 年を超えないものであること ③　点検結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕または改良を行うこととされていること ④　地震時および台風時の臨時点検を実施することとされていること ⑤　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 ⑥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および向上に配慮されたものであること
災害配慮		自然災害による被害の発生の防止または軽減に配慮されたものであること
住戸床面積		住戸床面積は、以下のとおりとすること（ただし、住戸の少なくとも一の階の床面積は 40㎡ 以上） 共同住宅等：40㎡ 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）
可変性		可変性確保のために有効な高さ（住戸専用部の構造躯体等の床版等に挟まれた空間に、床下空間等の高さを加えた高さ）が 2.65m 以上であること
バリアフリー性		高齢者等配慮対策等級（共用部分）等級３に適合すること（ただし、手すり、段差および高低差については適用しない）

注1）融資対象住戸は、すべて長期優良住宅の認定を受ける必要があります。
注2）認定基準については、令和4年10月１日改正後の、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（平成21年国土交通省告示第209号）によるものに限ります。

（参考）長期優良住宅に関する参考情報

・長期優良住宅の普及の促進に関する法律関連情報（国土交通省）
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html
・長期優良住宅について（一般社団法人住宅性能評価・表示協会）
https://www.hyoukakyoukai.or.jp/chouki/index.php

第４章　子育て配慮賃貸住宅（安全性･防犯性）に関する基準の概要

この基準は、子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資において金利引下げ制度の対象となる子育て配慮賃貸住宅（安全性・防犯性）に関する基準です。
サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資におけるバリアフリー構造に関する基準については、第５章（P26～29）を参照してください。

融資対象住戸のうち、５戸以上（融資対象住戸数が５戸未満の場合は全住戸）が以下に示す安全性及び防犯性の基準に適合していること。

（安全性の基準）　次の(1)から(3)までに掲げる基準のすべてに適合すること。

(1) 段差の解消

ア 日常生活空間※内の床を、段差のない構造とします。ただし、次の①から⑥までに掲げるものにあっては、基準を適用しないこととします。

※ 高齢者等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(接地階を除く。)にあるバルコニー、特定寝室の存する階にある全ての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいいます。

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 20㎜ 以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を５㎜ 以下としたもの

② 勝手口その他屋外に面する開口（玄関を除く。以下「勝手口等」という。）の出入口および上がりかまちの段差

③ 居室の部分の床のうち次のａからｅまでのすべてに適合するものとその他の部分の床の 300㎜ 以上 450㎜ 以下の段差（例：リビングの一角にある畳コーナー等）

ａ 介助用車いすの移動の妨げとならない位置であること
ｂ 面積が３㎡以上９㎡（当該居室の面積が 18㎡以下の場合にあっては、当該面積の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 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 1,500㎜ 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

④ 玄関の上がりかまちの段差

⑤ 浴室の出入口の段差で、次のａまたはｂのいずれかとしたもの

ａ 20㎜ 以下の単純段差としたもの
ｂ 浴室内外の高低差を 120㎜ 以下、またぎ高さを 180㎜ 以下のまたぎ段差とし、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宅にあっては、次のａからｃまでに掲げるもの並びにバルコニーと踏み段※との段差および踏み段とかまちとの段差で 180㎜ 以下の単純段差としたもの

※ 奥行きが 300㎜ 以上、幅が 600㎜ 以上、当該踏み段とバルコニーの端との距離が 1,200㎜ 以上、かつ、１段のものに限る。以下同じ。

ａ 180㎜（踏み段を設ける場合は、360㎜）以下の単純段差としたもの
ｂ 250㎜ 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 屋内側および屋外側の高さが 180㎜ 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
※ 踏み段を設ける場合は、屋内側の高さが 180㎜ 以下で屋外側の高さが 360㎜ 以下のまたぎ段差

イ 日常生活空間外の床を、段差のない構造とします。ただし、次の①から⑥までに掲げるものは、基準を適用しないこととします。

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

(2) 転倒防止のための手すり設置

次のアからウまでに掲げる基準のすべてに適合することとします。

ア 玄関の上がりかまちの昇降を補助するための縦手すり等を設置すること又は設置できるようになっていること。

イ 便所の立ち座りや姿勢保持をサポートするための手すりを設置すること又は設置できるようになっていること。

ウ 浴室及び浴槽の出入りのため使いやすい位置に手すりを設置すること又は設置できるようになっていること。

(3) 転落防止のための手すり設置

次のアからウまでに掲げる基準のすべてに適合することとします。

ア バルコニーへの手すり設置

次の①から③までに掲げる基準のすべてに適合すること。

① 手すりの形状は足がかりがない形状とすること。

② 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。）が生じる場合は、腰壁等の高さに応じて次のａからｃまでの基準に適合すること。

ａ 腰壁等の高さが 650㎜ 以上 1,100㎜ 未満の場合にあっては、床面から 1,100㎜ 以上の高さに達するように設けられていること。

ｂ 腰壁等の高さが 300㎜ 以上 650㎜ 未満の場合にあっては、腰壁等から 800㎜ 以上の高さに達するように設けられていること。

ｃ 腰壁等の高さが 300㎜ 未満の場合にあっては、床面から 1,100㎜ 以上の高さに達するように設けられていること。

③ 手すりの最下部とバルコニー床面（立ち上げがある場合は立ち上げの頂部）との間は、内法寸法で 90㎜ 以下とすること。

イ ２階以上の窓（バルコニーに面している掃き出し窓を除く。）への手すり設置

次の①及び②の基準それぞれに適合すること。

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。）が生じる場合は、窓台等の高さに応じて、次のａからｃまでの基準に適合すること。

ａ 窓台等の高さが 650㎜ 以上 800㎜ 未満の場合にあっては、床面から 800㎜（３階以上の窓にあっては 1,100㎜）以上の高さに達するように設けられていること。

ｂ 窓台等の高さが 300㎜ 以上 650㎜ 未満の場合にあっては、窓台等から 800㎜ 以上の高さに達するように設けられていること。

ｃ 窓台等の高さが 300㎜ 未満の場合にあっては、床面から 1,100㎜ 以上の高さに達するように設けられていること。

② 手すりを設置する際には、手すり下地補強工事をした上で設置すること。

ウ 転落防止のための手すりの手すり子の間隔

ア及びイの手すりで床面及び腰壁等又は窓台等（腰壁等又は窓台等の高さが 650㎜ 未満の場合に限る。）からの高さが 800㎜ 以内の部分に存する手すり子の相互の間隔は、内法寸法で 110㎜ 以下とすること。

（防犯性の基準） 次の(1)から(3)までに掲げる基準のすべてに適合すること。（(2)及び(3)は住宅性能表示制度における評価方法基準(開口部の侵入防止対策)に定める侵入が可能な規模の開口部※に限る。）

※ 住戸の内部に通じる開口部のうち、次のいずれかのブロックが通過可能な開口部をいいます。

ａ 長辺が 400㎜、短辺が 250㎜ の長方形

ｂ 長径が 400㎜、短径が 300㎜ の楕円

ｃ 直径が 350㎜ の円

(1) 玄関ドアについて、次のアからエまでのいずれかの措置を講じること。

ア ＣＰマーク製品※を設置すること。

イ デッドボルトが外部から見えない構造とすること。

ウ ガードプレートを設置すること。

エ 補助錠の設置により二重ロックとすること。

(2) 窓サッシ及びガラスについて、次のアからオまでのいずれかの措置を講じること。

ア　ＣＰマーク製品を設置すること。

イ　ガラス全面に防犯フィルムを設置すること。(侵入防止を目的としたフィルムであること。ガラス飛散防止を目的とした防災フィルムは対象外となります。)

ウ　窓サッシに錠付きクレセント(例：鍵付きクレセント、ダイヤル錠付きクレセント)を設置すること。

エ　窓サッシに補助錠を設置すること。(サッシ枠に取り付けるストッパータイプでも対象となります。)

オ　窓への衝撃や開放を検知して警報を発する振動アラームを設置すること。(原則として固定型であること。ただし、ホームセキュリティシステムに連動するものはマグネットタイプでも可。)

(3) 接地階の窓（日常的に出入りをする掃き出し窓を除く。）及び共用廊下に面した窓について、次のア又はイのいずれかの措置を講じること。

ア　面格子を設置すること。

イ　窓シャッター及び窓からの外部侵入を感知するホームセキュリティシステムを設置すること。

※ 防犯建物部品のことで、防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議が公表する防犯性能の高い建物部品目録に掲載された建物部品をいいます。
＜参考＞「防犯性能の高い建物部品」目録検索システム（警察庁ＨＰ） http://www.cp-bohan.jp/

第５章　サ付き賃貸のバリアフリー構造に関する基準の概要

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）

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。）内の床が、段差のない構造（５㎜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っては、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20㎜以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を５㎜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300㎜以上450㎜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㎡（当該居住室の面積が18㎡以下の場合にあっては、当該面積の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 1,500㎜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、20㎜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内外の高低差を120㎜以下、またぎ高さを180㎜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っては、次に掲げるもの並びにバルコニーと踏み段（奥行きが300㎜以上で幅が600㎜以上であり、当該踏み段とバルコニーの端との距離が 1,200㎜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180㎜以下の単純段差としたものに限る。

ａ　180㎜（踏み段を設ける場合にあっては、360㎜）以下の単純段差としたもの

ｂ　250㎜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 180㎜以下のまたぎ段差（踏み段を設ける場合にあっては、屋内側の高さが180㎜以下で屋外側の高さが360㎜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90㎜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780㎜（柱等の箇所にあっては750㎜）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、開き戸にあっては建具の厚み、引き戸にあっ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750㎜（浴室の出入口にあっては600㎜）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550㎜以上650㎜以下であり、かつ、踏面の寸法が195㎜以上であること。

ロ　蹴込みが30㎜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300㎜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っては、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全て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全て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、次の表の空間の項に掲げる場所ごとに、それぞれ手すりの設置の基準の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っては、日常生活空間内に存するものに限る。

空間	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700㎜から900㎜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。
脱衣所	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、次の表の空間の項に掲げる場所ごとに、それぞれ手すりの設置の基準の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。

空間	手すりの設置の基準
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650㎜以上1,100㎜未満の場合にあっては、床面から1,100㎜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300㎜以上650㎜未満の場合にあっては、腰壁等から800㎜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300㎜未満の場合にあっては、床面から1,100㎜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650㎜以上800㎜未満の場合にあっては、床面から800㎜（３階以上の窓にあっては1,100㎜）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300㎜以上650㎜未満の場合にあっては、窓台等から800㎜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300㎜未満の場合にあっては、床面から1,100㎜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650㎜以上800㎜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800㎜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650㎜未満の場合にあっては、腰壁等から800㎜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650㎜未満の場合に限る。）からの高さが800㎜以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110㎜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 1,300㎜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500㎜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80㎜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。

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700㎜から900㎜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。）にあっては、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650㎜以上1,100㎜未満の場合にあっては床面から1,100㎜以上の高さに、腰壁等の高さが650㎜未満の場合にあっては腰壁等から1,100㎜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 650㎜未満の場合に限る。）からの高さが800㎜以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110㎜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っては、③及び④）に掲げる基準に適合していること。

①　踏面が240㎜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550㎜以上650㎜以下であること。

②　蹴込みが30㎜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700㎜から900㎜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っては、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650㎜以上1,100㎜未満の場合にあっては踏面の先端から1,100㎜以上の高さに、腰壁等の高さが650㎜未満の場合にあっては腰壁等から1,100㎜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 650㎜未満の場合に限る。）からの高さが 800㎜以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110㎜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っては、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900㎜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800㎜以上であること。

②　エレベーターホールに一辺を1,500㎜とする正方形の空間を確保できるものであること。

ロ　建物の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900㎜以上であるか、又は、高低差が80㎜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1,200㎜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700㎜から900㎜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。

第５章(P26～29)に示すバリアフリー構造に関する基準は、サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資に適用される基準です。
子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資における子育て配慮賃貸住宅 （安全性･防犯性)に適用される基準については、第４章(P23～25)をご覧ください。

付　録

工法別の共同住宅の床の遮音構造（界床の構造の基準）（賃貸住宅）　P31

工法別の省令準耐火構造の仕様　P34

工法別の共同住宅の床の遮音構造（界床の構造の基準）（賃貸住宅）

1　鉄筋コンクリート造住宅、鉄骨造住宅及び補強コンクリートブロック造住宅

重量床衝撃音レベルが遮音等級（JIS A 1419-2（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。以下同じ。）Li,Fmax,ｒ－65程度の界床の構造は、次の(1) から(4) までのいずれかによる。

(1) 普通コンクリートを使用した合成スラブによる場合は、耐火構造又は１時間準耐火構造の床で、そのデッキ高さを50㎜以上、所定高さを80㎜以上とする。

(2) 軽量コンクリート（かさ比重0.0018以上）を使用した合成スラブによる場合は、耐火構造又は１時間準耐火構造の床で、そのデッキ高さを50㎜以上、所定高さを70㎜以上とする。

(3) ＡＬＣ床用パネルによる場合は、耐火構造又は１時間準耐火構造の床で、厚さ 100㎜以上のＡＬＣ床用パネルの上に、厚さ15㎜以上のモルタル塗りとする。

(4) 耐火構造又は１時間準耐火構造の床で、重量床衝撃音レベルが遮音等級Li,Fmax,ｒ－65程度の遮音性能を有する構造とする。

2　在来軸組木造住宅

次の(1) から(3) までのいずれかによる。

(1) 評価方法基準の第５の８－１の(3)のロの②のｈ※に定める相当スラブ厚を11㎝とすることができる界床の構造に適合すること。

(2) 重量床衝撃音レベルが遮音等級Li,Fmax,ｒ－65程度の界床の構造は、次のアからオまでによる。

ア　界床の床根太と床下張材の構成は次による。

(ｱ) 床根太間隔は 303㎜以内とする。

(ｲ) 床下張材は厚さ15㎜以上の構造用合板、パーティクルボード及び構造用パネルとする。

イ　界床の床下張材の上面（床部）の構造は、次のいずれかによる。

(ｱ) モルタル、コンクリート（軽量コンクリート及びシンダーコンクリートを含む。）を厚さ35㎜以上となるように流し込む。

(ｲ) せっこう系ＳＬ材を厚さ35㎜以上となるように流し込む。

(ｳ) 厚さ35㎜以上のＡＬＣパネルを敷き込む。

(ｴ) 厚さ15㎜以上のせっこうボードを２枚張り、その上に厚さ９㎜以上の構造用合板、厚さ12㎜以上のパーティクルボード又は厚さ12㎜以上の構造用パネルを張ったものとする。

ウ　界床の上面（床部）の仕上材は次のいずれかによる。

(ｱ) 厚さ７㎜以上のカーペット敷きとする。

(ｲ) クッションフロアシート敷きとする。

(ｳ) 畳敷きとする。

(ｴ) 緩衝材付きの弾性フローリング仕上げとする。

エ　界床の下面（天井部）の構成は吊天井とし、次による。

(ｱ) 根太

ａ　断面寸法は 45㎜×105㎜以上とし、間隔 303㎜以内に配置する。

ｂ　根太と直行する床ばりとの取合い部は、渡りあごかけとし、 N75釘２本を斜め打ちとする。

(ｲ) 床ばりの断面寸法は、105㎜×240㎜以上とし、間隔 910㎜以内に配置する。

(ｳ) 吊木受けの断面寸法は 45㎜×105㎜以上とし、床ばり間の中央に取り付け、根太から離し、間隔910㎜以内に配置する。

(ｴ) 吊木は吊木受けに留め付け、天井を支持する。

(ｵ) 野縁は30㎜×40㎜以上の木材とし、吊木に取り付ける。

(ｶ) 野縁と野縁間の天井裏には、厚さ50㎜以上のロックウール（かさ比重0.04以上）又は厚さ50㎜以上のグラスウール（かさ比重 0.024以上）のいずれかをせっこうボードの直上に隙間が生じないように敷き込む。

オ　界床の下面（天井部）の下地材料は、次のいずれかによる。

(ｱ) 厚さ12㎜以上のせっこうボードを２枚張る。

(ｲ) 厚さ15㎜以上の強化せっこうボードを張る。

(3) 重量床衝撃音レベルが遮音等級Li,Fmax,ｒ－65程度の遮音性能を有することが確認されている界床の構造は、次のアからウまでによる。

ア　床組の構成は次による。

(ｱ) 床根太の断面寸法は 45㎜×105㎜以上とし、間隔 303㎜以内とする。

(ｲ) 床ばりの断面寸法は105㎜×240㎜以上とし、間隔 910㎜以内に配置する。

(ｳ) 床ばりの間に厚さ15㎜以上のパーティクルボードを２枚根太に打ちつけ、根太受で補強する。

(ｴ) パーティクルボードの上に厚さ50㎜以上のロックウール（かさ比重0.04以上）を敷きつめる。

イ　天井の構成は次による。

(ｱ) 吊木受けの断面寸法は、 45㎜×105㎜以上とし、床ばり間の中央に取り付け、根太から離し、間隔 910㎜以内に配置する。

(ｲ) 天井裏には、野縁間に厚さ50㎜以上のロックウール（かさ比重0.04以上）を敷き込む。

(ｳ) 天井下地は、厚さ12㎜以上のせっこうボードを２枚張る又は15㎜以上の強化せっこうボードを張る。

ウ　床下地の構成は次による。

(ｱ) 厚さ15㎜以上のパーティクルボードを２枚張り、その上に厚さ12㎜以上のせっこうボードを張る。

(ｲ) せっこうボードの上にアスファルト制振シート（重量25kg/m^2）を敷き込む。

(ｳ) 床仕上げは、(2) のウに準ずるものとする。ただし、仕上げがカーペット、クッションフロアーの場合は制振シートの上に敷くものとする。

3　枠組壁工法住宅

次の(1) 又は(2) のいずれかによる。

(1) 評価方法基準の第５の８－１の(3)のロの②のｈ※に定める相当スラブ厚を11㎝とすることができる界床の構造に適合すること。

(2) 重量床衝撃音レベルが遮音等級Li,Fmax,ｒ－65程度の界床の構造は、次のアからオまでによる。

ア　界床の床根太と床下張材の構成は次による。

(ｱ) 居住室部分の床根太の寸法型式は、210以上の製材とする。

(ｲ) 床根太間隔は 455㎜以内とする。

(ｳ) 床下張材は、厚さ15㎜以上の構造用合板又は厚さ15㎜以上の構造用パネルとする。

(ｴ) 床下張材は、JIS A 5550（床根太用接着剤）に適合するもののうち構造用一類のもの又はこれと同等以上の性能を有するものを用いて床根太に接着する。

イ　界床の床下張材の上面（床部）の構造は、次のいずれかによる。

(ｱ) モルタル、コンクリート（軽量コンクリート及びシンダーコンクリートを含む。）を厚さ35㎜以上となるように流し込む。

(ｲ) せっこう系ＳＬ材を厚さ35㎜以上となるように流し込む。

(ｳ) 厚さ35㎜以上のＡＬＣパネルを敷き込む。

ウ　界床の上面（床部）の仕上材は、次のいずれかによる。

(ｱ) 厚さ７㎜以上のカーペット敷きとする。

(ｲ) クッションフロアシート敷きとする。

(ｳ) 畳敷きとする。

(ｴ) 緩衝材付きの弾性フローリング仕上げとする。

エ　界床の下面（天井部）は吊天井とし、次のいずれかによる。

(ｱ) 吊木受けから野縁を吊る場合

a　吊木受けは、床根太より小さい寸法型式の木材とし、床下張材から離し、床根太間に取り付ける。

b　吊木は30㎜×40㎜以上の木材とし、１ｍ以内の間隔で吊木受けに取り付ける。

c　野縁は30㎜×40㎜以上の木材とし、455㎜以内の間隔で吊木に取り付ける。この際、床根太に平行する野縁は床根太の直下に設け、床根太下面と野縁上面の間隔は10㎜以内とする。

d　野縁と野縁間の天井裏には、厚さ50㎜以上のロックウール（かさ比重0.04以上）又は厚さ50㎜以上のグラスウール（かさ比重 0.024以上）を隙間が生じないように敷き込む。

(ｲ) 吊天井根太を用いる場合

a　吊天井根太は床下張材から離し、かつ床根太と天井下地材が離れるように床根太の下面より下げて455㎜以内の間隔で取り付ける。

b　床根太と床根太間の天井裏には、厚さ50㎜以上のロックウール（かさ比重0.04以上）又は厚さ50㎜以上のグラスウール（かさ比重 0.024以上）のいずれかを隙間が生じないように敷き込む。

オ　床の下面（天井部）の下地材料は、次のいずれかによる。

(ｱ) 厚さ12㎜以上のせっこうボードを２枚張る。

(ｲ) 厚さ15㎜以上の強化せっこうボードを張る。

※参考

評価方法基準の第５の８－１の(3) のロの②のｈに定める相当スラブ厚を11㎝とすることができる界床の構造

(i)　床組の構造が、軸組工法の場合にあっては次の(a)から(c)に掲げる基準、枠組壁工法の場合にあっては次の(d)に掲げる基準にそれぞれ適合していること。

(a) 短辺105㎜以上で長辺240㎜以上の床ばりが、910㎜以下の間隔で設けられていること。

(b) 短辺45㎜以上で長辺105㎜以上の根太が、310㎜以下の間隔で設けられていること。

(c) 床ばりの上端と根太の上端の高さを同一に納めた床組にあっては次に掲げる基準に適合していることとし、これ以外の床組にあっては床ばりと根太を渡りあごかけで接合し、かつ、JIS A 5508に規定する鉄丸くぎN75 2本で斜め打ちしたもの又はこれと同等の接合方法としたものであること。

(イ) 厚さ15㎜以上の構造用合板若しくは構造用パネル又は厚さ15㎜以上のパーティクルボードを2枚以上としたものがくぎを用いて根太に打ち付けられていること。

(ロ) 根太の間には、厚さ50㎜以上で密度40kg／m3以上のロックウールが設けられていること。

(d) 根太が、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寸法型式210又は212に適合するものであり、かつ、455㎜以下の間隔で設けられていること。

(ii)　根太の直上に、床ばりの上端と根太の上端の高さを同一に納めた床組(枠組壁工法によるものを除く。)にあっては次に掲げる基準に適合している面材が設けられ、これ以外の床組にあっては床下張材(厚さ15㎜以上の構造用合板若しくは構造用パネル又は厚さ15㎜以上のパーティクルボードを2枚以上としたものに限る。以下(ii)において同じ。)が設けられていること。

(a) 根太の直上に、床下張材が設けられ、かつ、その直上に厚さ12.5㎜以上の石こうボードが設けられていること。

(b) (a)の石こうボードの直上に、厚さ10㎜以上のアスファルト系面材その他これに類する制振上有効な面材が設けられていること。

(iii)　(ii)により設けられる面材の直上に、次の(a)から(d)までのいずれかが設けられていること。

(a) 厚さ35㎜のモルタル又は普通コンクリート

(b) 厚さ70㎜以上の高温高圧蒸気養生された軽量気泡コンクリート製パネル

(c) 軸組工法の場合にあっては、厚さの合計が30㎜以上の石こうボードの上に合板を設けたもので、そ れらの厚さの合計が65㎜以上(石こうボードを強化石こうボードとし、かつ、それらの厚さの合計を30㎜以上としたものにあっては60㎜以上、それらの厚さの合計を40㎜以上としたものにあっては55㎜以上)のもの

(d) 厚さ15㎜以上のパーティクルボードを2枚以上としたもの(床ばりの上端と根太の上端の高さを同一に納めた床組(枠組壁工法によるものを除く。)の場合に限る。)

(iv)　床仕上げ材が、d(ｉ)(a)に掲げる基準に適合するものであること。

(v)　天井の構造が、次に掲げる基準に適合していること。

(a) 独立遮音天井(天井の構造が、床ばり又は根太に接合されていない等床組から構造上独立して

いるものをいう。)であること。

(b) 天井面の下地材が厚さ12.5㎜以上の石こうボード2枚以上であること。ただし、(ii)により設けられる面材の直上に(iii)の(b)又は(c)に掲げるものが設けられている場合にあっては、厚さ15㎜以上の強度石こうボード2枚以上であること。

(c) (b)の下地材の直上に、厚さ50㎜以上で密度40kg／m^3以上のロックウール吸音材又は厚さ40㎜以上で密度24kg／m^3以上のグラスウールが、隙間なく設けられていること。

この項(P31～33)に示す床の遮音構造に関する基準は、省エネ賃貸、サ付き賃貸又はまち賃貸で共同住宅とする場合に必須基準として適用される遮音等級Li,Fmax,r－65相当の基準です。

省エネ賃貸における子育て配慮賃貸住宅（遮音性)に適用される基準については、P12をご覧ください。

工法別の省令準耐火構造の仕様

※ 共同住宅とする場合には、床の遮音構造が併せて必要になることに注意してください。

木造軸組工法を用いた住宅の省令準耐火構造の基準

第１　対象となる住宅

１　本仕様は、木造軸組工法を用いた住宅に適用する。

２　本仕様は､すべての構造耐力上主要な部分の軸組材に､製材､集成材又は単板積層材の材料を用いた住宅を対象とする。ただし､第12の６に定める鉄筋コンクリート造としたものについては、この限りではない。

第２　屋根、外壁及び軒裏

１　屋根は、次のいずれかとする。

(1) 不燃材料（建築基準法（昭和25年法律第 201号）第２条第９号に規定する不燃材料をいう。）で造るか又は葺く。

(2) 準耐火構造（屋外に面する部分を準不燃材料で造ったものに限る。）とする。

(3) 耐火構造（屋外に面する部分を準不燃材料で造ったもので、かつ、その勾配が水平面から30度以内のものに限る。）の屋外面に断熱材（ポリエチレンフォーム、ポリスチレンフォーム、硬質ポリウレタンフォームその他これらに類する材料を用いたもので、その厚さの合計が50㎜以下のものに限る。）及び防水材（アスファルト防水工法、改質アスファルトシート防水工法、塩化ビニル樹脂系シート防水工法、ゴム系シート防水工法又は塗膜防水工法を用いたものに限る。）を張ったものとする。

(4) 前各号に定めるもの以外の仕様とする場合は、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号の規定に適合するものとして国土交通大臣が認めるものとする。

２　外壁及び軒裏は、次のいずれかとする。

(1) 防火構造（建築基準法第２条第８号に規定する構造をいう。以下同じ。）とする。

(2) 建築基準法第２条第８号の規定に基づき国土交通大臣が認めるもの（以下「防火構造の認定を受けたもの」という。）とする。

第３　界壁以外の部分の内壁

１　外壁の室内に面する部分の防火被覆又は構造は､次のいずれかによる。ただし、外壁を防火構造の認定を受けたものとする場合は、２の(3) 又は(4) とすることができる。また、防火被覆材の留付方法は、第７による。

(1) 厚さ12㎜以上のせっこうボード（JIS A 6901（せっこうボード製品）に規定するせっこうボードをいう。以下同じ。）張り

(2) 厚さ12㎜以上の強化せっこうボード（JIS A 6901（せっこうボード製品）に規定する強化せっこうボードをいう。以下同じ。）張り

(3) 厚さ9.5㎜以上のせっこうボード２枚張り

(4) 防火構造

２　１以外の室内に面する壁の防火被覆又は構造は､次のいずれかによる。防火被覆材の留付方法は、第７による。

(1) 厚さ12㎜以上のせっこうボード張り

(2) 厚さ12㎜以上の強化せっこうボード張り

(3) 厚さ９㎜以上のせっこうボード２枚張り

(4) 厚さ７㎜以上のせっこうラスボード（JIS A 6901（せっこうボード製品）に規定するせっこうラスボードをいう。以下同じ。）張りの上に厚さ８㎜以上のプラスター塗り

(5) 防火構造

３　柱及び間柱と１及び２の防火被覆材の間に面材(以下「補助面材」という。）を設ける場合は、次のいずれかとし、その厚さは、９㎜以上とする。ただし、(3) のＨＢの厚さは、5㎜以上とすることができる。

(1) 構造用合板（合板の日本農林規格（平成15年農林水産省告示第233号）に規定する構造用合板をいう。）

(2) 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）に規定する構造用パネルをいう。）

(3) ＭＤＦ又はＨＢ（JIS A 5905（繊維板）に規定するミディアムデンシティファイバーボード又はハードファイバーボードをいう。）

(4) パーティクルボード（JIS A 5908（パーティクルボード）に規定するパーティクルボードをいう。）

(5) 木質系セメント板（JIS A 5404（木質系セメント板）に規定する木質系セメント板をいう。）で不燃材料又は準不燃材料であるもの

(6) パルプセメント板（JIS A 5414（パルプセメント板）に規定するパルプセメント板をいう。）で不燃材料又は準不燃材料であるもの

(7) 繊維強化セメント板（JIS A 5430（繊維強化セメント板）に規定する繊維強化セメント板をいう。）で不燃材料又は準不燃材料であるもの（スレートの波板を除く。）

(8) 火山性ガラス質複層板（JIS A 5440（火山性ガラス質複層板（VSボード））に規定する火山性ガラス質複層板をいう。）で不燃材料又は準不燃材料であるもの

(9) せっこうボード製品（JIS A 6901（せっこうボード製品）に規定するせっこうボードをいう。）で不燃材料又は準不燃材料であるもの

第４　界床以外の部分の天井

１　上階に床がない部分の天井

室内に面する天井の防火被覆は、次のいずれかとする。防火被覆材の留付方法は、第８による。

(1) 厚さ12㎜以上のせっこうボード張り

(2) 厚さ12㎜以上の強化せっこうボード張り

(3) 厚さ９㎜以上のせっこうボード２枚張り

(4) 厚さ９㎜以上のせっこうボード張りの上に厚さ９㎜以上のロックウール化粧吸音板(JIS A 6301(吸音材料）に規定するロックウール化粧吸音板をいう。以下同じ。）張り

２　上階に床がある部分の天井

室内に面する天井の防火被覆及びその留付方法は、次のいずれかとする。

(1) ２枚張りの場合

防火被覆は、１の(3) 又は(4) のいずれかとし、防火被覆材の留付方法は、第８の２による。

(2) 天井の防火被覆材の耐火性能を強化する場合

防火被覆材は、１の(2)とし、防火被覆材の留付方法は、第８の１による。

３　上階に床がある部分の天井の防火被覆材の裏面又は目地部分に次のいずれかの措置を講ずる。

(1) 防火被覆材の裏面に、厚さ50㎜以上のロックウール（かさ比重 0.024以上）、厚さ50㎜以上のグラスウール（かさ比重 0.024以上）又は厚さ100㎜以上のグラスウール（かさ比重0.01以上）のいずれかを充填する。

(2) 防火被覆材の目地部分には当て木を設ける。当て木は、短辺が30㎜以上で、断面積が 1,140㎟以上の木材若しくは鋼材又は厚さ0.4㎜×幅90㎜以上の鋼板とする。なお、野縁又は野縁受けのうち、短辺が30㎜以上で、断面積が 1,140㎟以上のものは、当て木に代えることができる。

第５　界壁

住宅相互間の界壁の構造は、次のいずれかとする。

１　１時間準耐火構造（建築基準法施行令第112条第２項に掲げる技術基準に適合するものをいう。以下同じ。）

２　次の(1)から(4)までに適合するものとし、小屋裏又は天井裏まで達せしめる。

(1) 界壁の厚さ（仕上材料の厚さを含まないものとする。）を100㎜以上とする。

(2) 界壁の内部には、厚さ25㎜以上のグラスウール（かさ比重0.02以上）又は厚さ25㎜以上のロックウール（かさ比重0.04以上）を入れる。

(3) 界壁の両面は、厚さ12㎜以上のせっこうボードを２枚張りとする。

(4) せっこうボードの留付方法は、第７の３による。

第６　界床

住宅相互間及び住宅と住宅が共用する廊下、階段等の部分（共用部分）と住宅の間の界床の構造は、１時間準耐火構造の床による。

第７　壁張り

１　界壁以外の部分の室内に面する壁の防火被覆材を１枚張りとする場合の下地及び留め付けは、次による。ただし、建築基準法第68条の25第１項（同法第88条第１項の規定において準用する場合を含む。）の規定に基づき、建築基準法施行令第46条第４項表一の（八）の規定に適合する旨の国土交通大臣の認定を受けた耐力壁の場合の留め付けに用いる釘等及び留付方法は、当該認定を受けた仕様による。

(1) 防火被覆材は、柱、間柱その他の垂直部材及び土台、梁、胴差その他の横架材に留め付ける。留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。

ア　ＧＮＦ40
イ　長さ40㎜以上のステープル
ウ　長さ28㎜以上の木ねじ、タッピンねじ
エ　アからウに掲げるものと同等以上の品質、寸法の留め金具

(2) 留め付け間隔は、被覆材の外周部及び中間部ともに 150㎜以下とする。なお、(4) により柱又は間柱を切り欠くことで留め付けができない部分が生じる場合には、省略分を近傍に増し打ちする。

(3) 防火被覆材は、目地部分及び取合い部分の裏面に当て木を設け、留め付ける。なお、間柱その他の構造材のうち、当て木の断面寸法以上のものをもって当て木に代えることができる。

(4) 柱及び間柱の間隔は、500㎜以下とし、間柱の断面寸法は、30㎜×105㎜以上とする。やむを得ず、構造器具及び設備器具の設置により柱又は間柱を切り欠く場合は、第12の４の(2)に規定する材料により防火上支障のないよう処理する。

(5) 防火被覆材の目地部分に設ける当て木は木材とし、その断面寸法は、45㎜×105㎜以上とする。また、床又は天井と壁の取合部、壁と壁との取合部に設ける当て木の断面寸法は、短辺が30㎜以上で、断面積が 1,140㎟以上とする。なお、天井の下地を鋼製とする場合に天井と壁との取合い部に設ける当て木は、高さ40㎜以上×幅30㎜以上の鋼製ランナーとすることができる。

(6) 補助面材が設けられている部分については、補助面材の当て木又は間柱に接する部分を当て木又は間柱の断面寸法に含まれるものとみなすことができる。

２　界壁以外の部分の室内に面する壁の防火被覆材を２枚張りとする場合の下地及び留め付けは、次による。

(1) 防火被覆材は、柱、間柱その他の垂直部材及び土台、梁、胴差その他の横架材に留め付ける。１枚目に張る防火被覆材（以下「１枚目壁ボード」という。）の留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。

ア　ＧＮＦ40
イ　長さ40㎜以上のステープル
ウ　長さ28㎜以上の木ねじ又はタッピンねじ
エ　アからウに掲げるものと同等以上の品質及び寸法の留め金具

(2) １枚目壁ボードの上に張る防火被覆材（以下「２枚目壁ボード」という。）の留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。

ア　ＧＮＦ50
イ　長さ50㎜以上のステープル
ウ　長さ40㎜以上の木ねじ又はタッピンねじ
エ　アからウに掲げるものと同等以上の品質及び寸法の留め金具

(3) 留め付け間隔は、１枚目壁ボードの外周部及び中間部はともに150㎜以下、２枚目壁ボードの外周部及び中間部はともに200㎜以下とする。なお、１の(4) により柱又は間柱を切り欠くことで留め付けができない部分が生じる場合には、省略分を近傍に増し打ちする。

(4) 防火被覆材は、壁の外周部を除き、１枚目壁ボードと２枚目壁ボードの目地が一致しないように配置する。やむを得ず目地が一致する場合は、当該部分の裏面に当て木を設ける。なお、間柱その他の構造材のうち当て木の断面寸法以上のものをもって当て木に代えることができる。

(5) 柱、間柱の間隔及び間柱の断面寸法は、１の(4)による。

(6) 当て木の断面寸法は、１の(5) による。

(7) 補助面材を設ける場合は、１の(6) による。

３　界壁の部分の防火被覆材の留め付けは、次による。

(1) 防火被覆材は、柱、間柱その他の垂直部材及び土台、梁、胴差その他の横架材に留め付ける。留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。ただし、２枚目に張るせっこうボードは、長さ50㎜以上の留め金具で留め付ける。

ア　ＧＮＦ40
イ　長さ40㎜以上のステープル
ウ　長さ40㎜以上の木ねじ又はタッピンねじ
エ　アからウに掲げるものと同等以上の品質及び寸法の留め金具

(2) 留め付け間隔は、外周部は150㎜以下、中間部は、 200㎜以下とする。

(3) 防火被覆材は、壁の外周部を除き１枚目壁ボードと２枚目壁ボードの目地が一致しないように配置する。やむを得ず目地が一致する場合は、当該部分の裏面に当て木を設ける。なお、間柱その他の構造材をもって当て木に代えることができる。

(4) 当て木は木材とし、その断面寸法は、短辺が30㎜以上で、断面積が 1,140㎜²以上とする。

第８　天井張り

1　界床以外の部分の室内に面する天井の防火被覆材を１枚張りとする場合の留め付けは、次の各号に適合するものとする。

(1) 防火被覆材は根太、野縁等に留め付ける。留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。

ア　ＧＮＦ40

イ　長さ40㎜以上のステープル

ウ　長さ28㎜以上の木ねじ又はタッピンねじ

エ　アからウに掲げるものと同等以上の品質及び寸法の留め金具

(2) 留め付け間隔は、外周部は150㎜以下、中間部は200㎜以下とする。

2　界床以外の部分の室内に面する天井の防火被覆材を２枚張りとする場合の留め付けは、次による。

(1) 防火被覆材は、根太、野縁等に留め付ける。１枚目に張る防火被覆材（以下「１枚目天井ボード」という。）の留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。

ア　ＧＮＦ40

イ　長さ40㎜以上のステープル

ウ　長さ28㎜以上の木ねじ又はタッピンねじ

エ　アからウに掲げるものと同等以上の品質及び寸法の留め金具

(2) １枚目天井ボードの上に張る防火被覆材（以下「２枚目天井ボード」という。）の留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。

ア　ＧＮＦ50

イ　長さ50㎜以上ステープル

ウ　長さ40㎜以上の木ねじ又はタッピンねじ

エ　アからウに掲げるものと同等以上の品質及び寸法の留め金具

(3) 留め付け間隔は、１枚目天井ボードの外周部及び中間部はともに300㎜以下、２枚目天井ボードの外周部は150㎜以下、中間部は200㎜以下とする。

(4) 上階に床がある部分の天井において、天井の外周部を除き１枚目天井ボードと２枚目天井ボードの目地がやむを得ず一致する場合は、当該部分の裏面の仕様は、第４の３による。

第９　柱

柱の防火被覆は、屋外に面する部分にあっては第２の２に、室内に面する部分にあっては第３及び第５のいずれかに準じる。ただし、第２の２、第３及び第５に掲げる防火被覆を設けた壁の内部にあるものについては、これによらないことができる。

第10　梁

1　梁の防火被覆は、屋外に面する部分にあっては第２の２に準じ、室内に面する部分にあっては次のいずれかとする。ただし、第２の２、第３から第６までに掲げる防火被覆を設けた壁及び天井の内部にあるものについては、これによらないことができる。

(1) 厚さ９㎜以上のせっこうボード２枚張り

(2) 厚さ12㎜以上の強化せっこうボード張り

2　第８の１及び２の規定は、梁の防火被覆を１の(1)又は(2) とした場合に準用する。この場合において、第８中「根太、野縁等の横架材」とあるのは、「はり、根太、野縁等の横架材」と読み替えるものとする。

第11　下がり天井

下がり天井（設備機器の設置その他の必要から天井面の一部を下げた部分をいう。）を設ける場合の防火被覆及び天井構成は、当該室の天井と同一とする。

第12　防火被覆を貫通する場合の措置（コンセントボックス等の設備器具の設置）、ファイヤーストップ材の施工等

1　壁及び天井の防火被覆材の目地は、防火上支障のないよう処理する。

2　壁又は天井の防火被覆材を貫通して設備器具を取り付ける場合にあっては、当該器具又は当該器具の裏面を当該部分に空隙が生じないよう不燃材料又は準不燃材料で造り又は覆うものとする。

3　壁又は天井の防火被覆材を貫通して木材を取り付ける場合、当該木材の寸法は、防火被覆材を貫通する方向に30㎜以上とする。なお、貫通する木材と防火被覆材との目地部分及び取合い部分には当て木を設ける。この場合の当て木は、第７の１の(5)の規定に関わらず短辺が30㎜以上で、断面積が 1,140㎜²以上の木材とすることができる。

4　床又は天井と壁の取合部、壁と壁との取合部、天井内部における間仕切壁と横架材との間には、火炎が相互に貫通しないようファイヤーストップ材を設け、その材料は、次のいずれかとする。ただし、上階に床が無い部分の天井の場合、天井内部における間仕切壁と横架材との間のファイヤーストップ材を省略することができる。

(1) 厚さ30㎜以上の木材

(2) 厚さ50㎜以上のロックウール（かさ比重 0.024以上）、厚さ50㎜以上のグラスウール（かさ比重 0.024以上）又は厚さ100㎜以上のグラスウール（かさ比重 0.01以上）

(3) 厚さ12㎜以上のせっこうボード

(4) 厚さ12㎜以上の強化せっこうボード

5　第３及び第12の４の適用に当たっては、連続した室の面積の合計が10㎡以内となる場合においては、火気を使用する室が含まれる場合を除き、それらをまとめて１室として取り扱うことができるものとする。

6　外壁、界壁、界壁以外の部分の内壁、界床、界床以外の部分の天井、柱及び梁のうち、鉄筋コンクリート造としたものについては、第２から第６まで並びに第９及び第10の規定は適用しない。

7　本仕様における使用材料について、日本産業規格又は日本農林規格の指定があるものはそれぞれの規格に適合するもの又はこれらと同等以上の性能を有するものとする。

枠組壁工法を用いた住宅の省令準耐火構造の基準

第１　対象となる住宅

1　本仕様は、平成13年国土交通省告示第1540号及び平成13年国土交通省告示第1541号に基づく枠組壁工法を用いた住宅に適用する。

2　本仕様は、すべての構造耐力上主要な部分の枠組材に、製材、集成材、単板積層材又はたて継ぎ材の材料を用いた住宅を対象とする。ただし、第10の７に定める鉄筋コンクリート造としたものについては、この限りではない。

第２　屋根、外壁及び軒裏

１　屋根は、次のいずれかとする。

(1) 不燃材料（建築基準法（昭和25年法律第 201号）第２条第９号に規定する不燃材料をいう。）で造るか又は葺く。

(2) 準耐火構造（屋外に面する部分を準不燃材料で造ったものに限る。）とする。

(3) 耐火構造（屋外に面する部分を準不燃材料で造ったもので、かつ、その勾配が水平面から30度以内のものに限る。）の屋外面に断熱材（ポリエチレンフォーム、ポリスチレンフォーム、硬質ポリウレタンフォームその他これらに類する材料を用いたもので、その厚さの合計が50㎜以下のものに限る。）及び防水材（アスファルト防水工法、改質アスファルトシート防水工法、塩化ビニル樹脂系シート防水工法、ゴム系シート防水工法又は塗膜防水工法を用いたものに限る。）を張ったものとする。

(4) 前各号に定めるもの以外の仕様とする場合は、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号の規定に適合するものとして国土交通大臣が認めるものとする。

２　外壁及び軒裏は、次のいずれかとする。

(1) 防火構造（建築基準法第２条第８号に規定する構造をいう。以下同じ。）とする。

(2) 建築基準法第２条第８号の規定に基づき国土交通大臣が認めるもの（以下「防火構造の認定を受けたもの」という。）とする。

第３　界壁以外の部分の内壁

１　外壁の室内に面する部分の防火被覆又は構造は、次のいずれかによる。ただし、外壁を防火構造の認定を受けたものとする場合は、２の(3) 又は(4) とすることができる。また、防火被覆材の取付方法は、第７による。

(1) 厚さ12㎜以上のせっこうボード（JIS A 6901（せっこうボード製品）に規定するせっこうボードをいう。以下同じ。）張り

(2) 厚さ12㎜以上の強化せっこうボード（JIS A 6901（せっこうボード製品）に規定する強化せっこうボードをいう。以下同じ。）張り

(3) 厚さ 9.5㎜以上のせっこうボード２枚張り

(4) 防火構造

２　１以外の室内に面する壁の防火被覆又は構造は、次のいずれかによる。防火被覆材の取付方法は、第７による。

(1) 厚さ12㎜以上のせっこうボード張り

(2) 厚さ12㎜以上の強化せっこうボード張り

(3) 厚さ９㎜以上のせっこうボード２枚張り

(4) 厚さ７㎜以上のせっこうラスボード（JIS A 6901（せっこうボード製品）に規定するせっこうラスボードをいう。以下同じ。）張りの上に厚さ８㎜以上のプラスター塗り

(5) 防火構造

第４　界床以外の部分の天井

１　上階に床がない部分の天井

室内に面する天井の防火被覆は、次のいずれかとする。防火被覆材の取付方法は、第８による。

(1) 厚さ12㎜以上のせっこうボード張り

(2) 厚さ12㎜以上の強化せっこうボード張り

(3) 厚さ９㎜以上のせっこうボード２枚張り

(4) 厚さ９㎜以上のせっこうボード張りの上に厚さ９㎜以上のロックウール化粧吸音板（JIS A 6301（吸音材料）に規定するロックウール化粧吸音板をいう。以下同じ。）張り

２　上階に床がある部分の天井

室内に面する天井の防火被覆は、１の (1)から (4)までのいずれかとし、使用する防火被覆の種類に応じて次のいずれかによる。

(1) 防火被覆を１の(1) とする場合の仕様は、次のアからウまでのいずれかとする。また、防火被覆材の取付方法は、第８の１による。

ア　直張り天井（上階の床根太に天井の防火被覆材を直接張り付ける天井をいう。以下同じ。）

イ　吊り木と野縁を用いた吊り天井とし、その仕様は３の(1) とする。

ウ　天井根太を用いた吊り天井とし、その仕様は３の(2) とする。

(2) 防火被覆を１の(2)とする場合の仕様は、(1)とするか、防火被覆材の裏面又は目地部分に次のア又はイのいずれかの措置を講ずる。また、防火被覆材の取付方法は、第８の１による。

ア　防火被覆材の裏面に厚さ50㎜以上のロックウール（かさ比重0.024以上）、厚さ50㎜以上のグラスウール(かさ比重0.024以上)又は厚さ100㎜以上のグラスウール（かさ比重0.01以上）のいずれかを充填する。

イ　防火被覆材の目地部分に当て木を設ける。当て木は、短辺が30㎜以上で、断面積が 1,140㎟以上の木材若しくは鋼材又は厚さ0.4㎜×幅90㎜以上の鋼板とする。

(3) 防火被覆を１の (3)又は (4)とする場合の防火被覆材の取付方法は第８の２による。

３　室内に面する天井の構成を吊り天井とする場合、各部分の仕様はそれぞれ次による。

(1) 木製の吊り木と野縁を用いた天井とする場合

ア　野縁は、短辺が30㎜以上で、断面積が 1,140㎟以上の木材とする。

イ　床根太の直下に床根太と平行して野縁を設け、床根太下面と野縁上面の間隔は10㎜以下とし、ウに規定する材料を用いて充填する。

ウ　防火被覆材の天井裏面には、厚さ50㎜以上のロックウール（かさ比重 0.024以上）、厚さ50㎜以上のグラスウール（かさ比重 0.024以上）又は厚さ100㎜以上のグラスウール(かさ比重0.01以上）のいずれかを充填する。

(2) 天井根太を用いた天井とする場合

ア　天井根太は、38㎜×89㎜以上の木材とし、床下張り材から離し、かつ、床根太と天井下地材が離れるように天井根太の下面を床根太の下面より下げて50㎝以内の間隔で取り付ける。

イ　床根太と床根太との間には、厚さ50㎜以上のロックウール（かさ比重 0.024以上）、厚さ50㎜以上のグラスウール（かさ比重 0.024以上）又は厚さ100㎜以上のグラスウール(かさ比重0.01以上）のいずれかを充填する。

第５　界壁

住宅相互間の界壁の構造は、次のいずれかとする。

１　１時間準耐火構造（建築基準法施行令第112条第２項に掲げる技術基準に適合するものをいう。以下同じ。）

２　次の(1)から(3)までのいずれか及び(4)に適合するものとし、小屋裏又は天井裏まで達せしめる。

(1) ２重壁とし、それぞれのたて枠の室内側には、厚

さ12㎜以上のせっこうボードを２枚、壁心側には、厚さ12㎜以上のせっこうボードを１枚張る。

(2) ２重壁とし、それぞれのたて枠の室内側には、厚さ12㎜以上のせっこうボードを２枚張る。また、界壁の室内には、厚さ50㎜以上のロックウール（かさ比重0.04以上）又はグラスウール（かさ比重0.02以上）を入れる。

(3) １重壁とし、下枠、上枠及び頭つなぎに寸法型式206を用い、たて枠は、寸法型式 204を間隔250㎜以内に千鳥に配置し、室内側に厚さ12㎜以上のせっこうボードを２枚張る。また、界壁の内部には、厚さ50㎜以上のロックウール（かさ比重0.04以上）又はグラスウール（かさ比重0.02以上）を入れる。

(4) せっこうボードの取付方法は、第７の２による。

第６　界床

住宅相互間及び住宅と住宅が共用する廊下、階段等の部分（以下「共用部分」という。）と住宅の間の界床の防火被覆及び構造は、１時間準耐火構造の床によるか、次の１から３までによる。

１　界床の上面（床部）及び下面（天井部）の防火被覆及び構造は、次による。

(1) 界床の下面（天井部）は、厚さ15㎜以上の強化せっこうボードの上に厚さ12㎜以上の強化せっこうボードを第８の２に基づき取り付ける。

(2) 界床の上面（床部）は、厚さ15㎜以上の構造用合板又は厚さ15㎜以上の構造用パネルを張った後、次のいずれかによる。

ア　モルタル、コンクリート（軽量コンクリート及びシンダーコンクリートを含む。）を厚さ35㎜以上となるように流し込む。

イ　せっこう系ＳＬ材を厚さ20㎜以上となるよう流し込む。

ウ　厚さ35㎜以上のＡＬＣパネルを敷き込む。

２　室内に面する天井の構成を吊り天井とする場合の仕様は、次のいずれかによる。

(1) 吊り木と野縁を用いた天井とする場合

ア　吊り木受けは、床根太より小さい寸法形式の木材とし、床下張り材から離し、床根太間に取り付ける。

イ　吊り木は、短辺が30㎜以上で、断面積が 1,140㎟以上の木材とし、１m以内の間隔で吊り木受けに取り付ける。

ウ　野縁は、短辺が30㎜以上で、断面積が1,140㎟以上の木材とし、50cm以内の間隔で吊り木に取り付ける。

エ　野縁は床根太に平行させ、床根太の直下に設け、床根太下面と野縁上面の間隔は10㎜以下とし、オに規定する材料を用いて充填する。

オ　天井下地材料の天井裏面には、厚さ50㎜以上のロックウール（かさ比重 0.024以上）又は厚さ50㎜以上のグラスウール（かさ比重 0.024以上）のいずれかを充填する。

(2) 天井根太を用いた天井とする場合

ア　天井根太は、38㎜×89㎜以上の木材とし、床下張り材から離し、かつ、床根太と天井下地材が離れるように天井根太の下面を床根太の下面より下げて50cm以内の間隔で取り付ける。

イ　床根太と床根太との間には、厚さ50㎜以上のロックウール（かさ比重 0.024以上）又は厚さ50㎜以上のグラスウール（かさ比重 0.024以上）のいずれかを充填する。

３　１の(1)及び(2)による界床の下に存する住宅の壁上部に他の住宅又は共用部分が存する住宅のうち、当該上部の住宅又は共用部分との間の界床を１の(1)及び(2)とする住宅の壁の室内に面する部分の防火被覆又は構造は、次のいずれかとし、防火被覆材の取付方法は、第７による。ただし、地上階数２以下の共同住宅及び重ね建ての住宅の壁については、第３によることができる。

(1) 厚さ15㎜以上のせっこうボード張り

(2) 厚さ12㎜以上のせっこうボードの上に厚さ9㎜以上のせっこうボード張り

第７　壁張り

１　１枚張り

(1) 壁張りに用いる防火被覆材の目地は、原則として、枠組材部分に配置することとし、これによらない場合は、目地の裏面に38㎜×40㎜以上の受け材を入れ、四周に釘打ちできるようにする。

(2) 留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。ただし、耐力壁の場合にあっては、ア又はイに限る。

ア　ＧＮＦ40又はＳＦ45

イ　ＷＳＮ又はＤＴＳＮ

ウ　長さ28㎜以上の木ねじ又はタッピンねじ

(3) 留め付け間隔は、耐力壁の場合は外周部100㎜以内、中間部200㎜以内とする。ただし、支持壁又は非耐力壁の場合は、外周部及び中間部とも、それぞれ200㎜以内（(2)のウに規定するねじを用いる場合は、外周部及び中間部とも、それぞれ150㎜以内）とすることができる。

(4) 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に基づく国土交通大臣の認定を受けた耐力壁の場合の留め付けに用いる釘等及び留付方法は、当該認定を受けた仕様による。

２　２枚張り

(1) たて枠に直接留め付けられる防火被覆材（以下「１枚目壁ボード」という。）の留め付けに用いる釘及び留付方法は、１枚張りと同様とする。

(2) １枚目壁ボードの上に留め付けられる防火被覆材（以下「２枚目壁ボード」という。）の留め付けは、次による。

ア　留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。

(ｱ) ＧＮＦ50又はＳＦ50

(ｲ) 長さ50㎜以上、径2.5㎜以上のスクリューネイル又はリングネイル

(ｳ) ＷＳＮ又はＤＴＳＮ

イ　張り方は、壁の外周部を除き、１枚目壁ボードの目地と２枚目壁ボードの目地が一致しないようにする。

ウ　留め付け間隔は、外周部及び中間部とも200㎜間隔以内とする。

第８　天井張り

１　１枚張り

(1) 留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。

ア　ＧＮＦ40又はＳＦ45

イ　長さ32㎜以上、径2.5㎜以上のスクリューネイル又はリングネイル

ウ　長さ28㎜以上の木ねじ又はタッピンねじ

エ　アからウまでに掲げるものと同等以上の品質及び寸法の留め金具

(2) 留め付け間隔は、根太（吊り木と野縁を用いた吊り天井とする場合にあっては、野縁）に直交して張る場合は、外周部150㎜以内、根太（吊り木と野縁を用いた吊り天井とする場合にあっては、野縁）に平行して張る場合は、外周部100㎜以内、中間部は、それぞれ200㎜以内とする。ただし、ボードクリップを使用する場合は、その部分の釘又はねじ打ちを省略できる。

(3) 天井の下地を鋼製とする場合は、天井と壁との取合い部に設ける当て木を、高さ40㎜以上×幅30㎜以上の鋼製ランナーとすることができる。

2　２枚張り

(1) 天井根太（床根太を含む。）又は野縁に直接取り付ける防火被覆材（以下「１枚目天井ボード」という。）の留め付けは、次による。

ア　留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。

(ｱ) ＧＮＦ40又はＳＦ45

(ｲ) 長さ32㎜以上、径2.5㎜以上のスクリューネイル又はリングネイル

(ｳ) 長さ28㎜以上の木ねじ又はタッピンねじ

(ｴ) (ｱ)から(ｳ)までに掲げるものと同等以上の品質及び寸法の留め金具

イ　留め付け間隔は、外周部及び中間部ともそれぞれ300㎜以内とする。

(2) １枚目天井ボードの上に留め付ける防火被覆材（以下「２枚目天井ボード」という。）の留め付けは、次による。

ア　留め付けに用いる釘又はねじは、次のいずれかとする。ただし、厚さ9.5㎜のせっこうボード２枚張りの場合は、ＧＮＦ50、ＳＦ50又はこれらと同等以上の品質及び寸法の留め金具を使用することができる。

(ｱ) 長さ50㎜以上、径2.5㎜以上のスクリューネイル又はリングネイル

(ｲ) ＷＳＮ又はＤＴＳＮ

(ｳ) 長さ40㎜以上の木ねじ又はタッピンねじ

(ｴ) (ｱ)から(ｳ)までに掲げるものと同等以上の品質及び寸法の留め金具

イ　張り方は、天井の外周部を除き、１枚目天井ボードの目地と２枚目天井ボードの目地が一致しないようにする。やむを得ず目地が一致する場合は、当該部分の裏面の仕様は、第４の２の(2) のア又はイによる。

ウ　留め付け間隔は、根太（吊り木と野縁を用いた吊り天井とする場合にあっては、野縁）に直交して張る場合、外周部150㎜以内、根太（吊り木と野縁を用いた吊り天井とする場合にあっては、野縁）に平行して張る場合は、外周部100㎜以内、中間部はそれぞれ200㎜以内とする。

(3) 天井の下地を鋼製とする場合は、天井と壁との取合い部に設ける当て木を、高さ40㎜以上×幅30㎜以上の鋼製ランナーとすることができる。

第９　下がり天井

下がり天井（設備機器の設置その他の必要から天井面の一部を下げた部分をいう。以下同じ。）を設ける場合は、次による。

1　下がり天井の防火被覆及び天井構成（吊り天井の場合に限る。）は、当該室の天井と同一とする。

2　第４の２の(1) のア、第４の２の(1) のイ、第４の２の(1) のウ又は第６の２の(2)のいずれかに該当する天井に設ける下がり天井にあっては、次の措置を講ずる。

(1)　下がり天井の天井立下げ部分が床根太と平行とならない場合にあっては、当該立ち下げ部分と上階床との間には火炎が貫通しないようころび止め等のファイヤーストップ材を設ける。

(2)　下がり天井の見付け面の形状は、短辺を１ｍ以内とする。

第10　防火被覆を貫通する場合の措置（コンセントボックス等の設備器具の設置）、ファイヤーストップ材の施工等

1　壁及び天井の防火被覆材の目地は、防火上支障のないよう処理する。

2　壁又は天井の防火被覆材を貫通して設備器具を取り付ける場合にあっては、当該器具又は当該器具の裏面を当該部分に空隙が生じないよう不燃材料又は準不燃材料で造り又は覆うものとする。

3　壁又は天井の防火被覆材を貫通して木材を取り付ける場合、当該木材の寸法は、防火被覆材を貫通する方向に30㎜以上とする。なお、貫通する木材と防火被覆材との目地部分及び取合い部分には当て木を設ける。この場合の当て木は、短辺が30㎜以上で、断面積が 1,140㎟以上の木材とする。

4　床又は天井と壁及び壁と壁との取合部には、火炎が相互に貫通しないよう、頭つなぎ等の上部には連続してころび止め等のファイヤーストップ材を設け、その材料は次のいずれかとする。ただし、上階に床の無い部分の天井については、ファイヤーストップ材を省略することができる。

(1) 床根太、床根太と同寸以上の床梁又はころび止め

(2) 厚さ50㎜以上のロックウール（かさ比重 0.024以上）、厚さ50㎜以上のグラスウール（かさ比重 0.024以上）又は厚さ100㎜以上のグラスウール（かさ比重 0.01以上）

(3) 厚さ12㎜以上のせっこうボード

(4) 厚さ12㎜以上の強化せっこうボード

5　第３及び第５に定める壁の仕様は、下枠から頭つなぎ等壁を構成する上部の横架材まで施工する。

6　第３及び第10の４の適用に当たっては、連続した室の面積の合計が10㎡以内となる場合においては、火気を使用する室が含まれる場合を除き、それらをまとめて１室として取り扱うことができるものとする。

7　外壁、界壁、界壁以外の部分の内壁、界床及び界床以外の部分の天井のうち、鉄筋コンクリート造としたものについては、第２から第６までの規定は適用しない。

8　本仕様における使用材料について、日本産業規格又は日本農林規格の指定があるものはそれぞれの規格に適合するもの又はこれらと同等以上の性能を有するものとする。

＜住宅金融支援機構　賃貸住宅融資ご相談窓口一覧＞

子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資、
まちづくり融資（長期建設資金(賃貸事業)）の窓口

（サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資の窓口は次ページをご覧ください。）

窓口	営業エリア	支店所在地	連絡先
北海道支店 まちづくり業務グループ	北海道	〒060-0003 北海道札幌市中央区北３条西４丁目 1-4 D-LIFEPLACE札幌11F	011-261-8305
東北支店 まちづくり業務グループ	青森県、岩手県、宮城県、 秋田県、山形県、福島県	〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町１丁目 9-1 仙台トラストタワー22F	022-227-5036
首都圏業務第一部 まちづくり業務グループ	東京都、神奈川県、千葉県、 茨城県、山梨県、静岡県	〒112-8570 東京都文京区後楽１丁目 4-10	03-5800-8468
首都圏業務第二部 まちづくり業務グループ	埼玉県、栃木県、群馬県、 新潟県、長野県	〒330-0854 埼玉県さいたま市大宮区桜木町１丁目 11-20 大宮JPビルディング11F	048-650-2204
東海支店 まちづくり業務グループ	岐阜県、愛知県、三重県	〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内３丁目 23-20 ＨＦ桜通ビルディング７F	052-971-6903
近畿支店 まちづくり業務グループ	滋賀県、京都府、大阪府、 兵庫県、奈良県、和歌山県、 富山県、石川県、福井県、 徳島県、香川県、愛媛県、 高知県	〒541-0053 大阪府大阪市中央区本町４丁目 3-9 本町サンケイビル13F	06-6281-9266
中国支店 まちづくり業務グループ	鳥取県、島根県、岡山県、 広島県、山口県	〒732-0822 広島県広島市南区松原町２番62号 広島JPビルディング９F	082-568-8422
九州支店 まちづくり業務グループ	福岡県、佐賀県、長崎県、 熊本県、大分県、宮崎県、 鹿児島県	〒812-8735 福岡県福岡市博多区博多駅前３丁目 25-21 博多駅前ビジネスセンター６F	092-233-1509

※お問合せ・お申込みは上記窓口へお願いします。

※営業時間　平日９：００～１７：００（土日、祝日、年末年始を除く。）

【機構ホームページアドレス】　https://www.jhf.go.jp/

＜住宅金融支援機構　賃貸住宅融資ご相談窓口一覧＞

サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資の窓口

（子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資・まちづくり融資（長期建設資金（賃貸事業））の
窓口は前ページをご覧ください。）

窓口	営業エリア	所 在 地	連絡先
本店カスタマーサービス部 まちづくり業務グループ	沖縄県を除く全国	〒112-8570 東京都文京区後楽１丁目 4-10	03-5800-8178

※お問合せ・お申込みは上記窓口へお願いします。

※営業時間　平日９：００～１７：００（土日、祝日、年末年始を除く。）

【機構ホームページアドレス】　https://www.jhf.go.jp/