

【2-5. 優良住宅取得支援制度の対象となる住宅に関する基準】

Q77. 優良住宅支援制度の適用を受けるために必要な手続は。

- A. 優良住宅支援制度の適用を受けるためには、①と②の両方の手続が必要です。
- ①検査機関に物件検査の申請を行い、優良住宅の適合証明書の交付を受けることが必要です。
 - ②借入申込みした金融機関にも、優良住宅の申込み手続が必要です。

申請可能時期及び必要な手続は以下によります。

新築住宅

一戸建て住宅

		着工 ▼	中間現場検査申請可能時期※		竣工 ▼	説明
着工前のもの	申請可能時期	[期間]				設計検査、中間現場検査及び竣工現場検査を申請し、優良住宅の適合証明書の交付を受けてください。
	必要な手続	設計検査	中間現場検査	竣工現場検査		
着工済みのもの	申請可能時期	[期間]				設計検査、中間現場検査(同時でも可)及び竣工現場検査を申請し、優良住宅の適合証明書の交付を受けてください。ただし、中間現場検査申請可能時期までのものに限りです。
	必要な手続		設計検査	中間現場検査	竣工現場検査	
建設住宅性能評価取得のもの	申請可能時期	[期間]				評価書によりフラット35の基準及び優良住宅取得支援制度の基準に適合することが確認できるものについては、設計検査・中間現場検査が省略されますので、竣工現場検査を申請し、優良住宅の適合証明書の交付を受けてください。
	必要な手続			竣工現場検査		

※中間現場検査申請可能時期とは、屋根工事完了時から外壁の断熱工事の検査が可能な時期までの間(木造住宅の場合)をいいます。



新築住宅

マンション

		着工 ▼	竣工 ▼	説明
着工前 のもの	申請可能時期	[Bar]		設計検査及び竣工現場検査を申請し、優良住宅の適合証明書の交付を受けてください。 なお、耐震性能又は省エネルギー性能に係る住宅については、中間の施工状況確認のため、工事監理報告書が必要となります。
	必要な手続き	設計検査	竣工現場検査	
着工済み のもの	申請可能時期	[Bar]		設計検査・竣工現場検査(同時でも可)を申請し、優良住宅の適合証明書の交付を受けてください。 なお、耐震性能又は省エネルギー性能に係る住宅については、中間の施工状況確認のため、工事監理報告書が必要となります。
	必要な手続き	設計検査	竣工現場検査	
建設住宅 性能評価 取得のもの	申請可能時期	[Bar]		評価書によりフラット35の基準及び優良住宅取得支援制度の基準に適合することが確認できるものについては、設計検査・工事監理報告書の提出が省略されますので、竣工現場検査を申請し、優良住宅の適合証明書の交付を受けてください。
	必要な手続き		竣工現場検査	

注 公庫融資の工事審査を受けた経過措置適用住宅は、フラット35の物件検査を省略できる場合がありますが、優良住宅の適用を受ける場合には、新たに物件検査を申請し優良住宅の適合証明書の交付を受けていただくことが必要ですので、ご注意ください。

中古住宅

優良住宅取得支援制度の基準に適合することが確認できる既存住宅の建設性能評価書、新築時の建設性能評価書等により、物件調査の申請をしていただき、優良住宅の適合証明書の交付を受けてください。



Q78. 優良住宅支援制度の対象となる住宅の基準は。

A. 優良住宅取得支援制度をご利用いただく場合は、フラット35の技術基準に加えて、①から④のいずれかの基準を満たしている住宅であることが必要です。

優良住宅支援制度(【フラット35】S)の基準

① 省エネルギー性	住宅性能表示基準の省エネルギー対策等級4の住宅
② 耐震性	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上に適合する住宅 又は 免震住宅
③ バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級3以上に適合する住宅
③ 耐久性・可変性	劣化対策等級3、維持管理対策等級2以上及び一定の更新対策のすべてに適合する住宅(更新対策については共同住宅等に限る)

※中古住宅の場合の「① 省エネルギー性」又は「④ 耐久性・可変性」の適用は、新築時にそれぞれの基準を満たす「適合証明書」又は「建設住宅性能評価書」の交付を受けており、その後に変更が加えられていないもので、「適合証明書」又は「建設住宅性能評価書」の写しや設計図書の写しを提出することができる場合に限りです。

※各技術基準は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度の基準に準拠しています。

※住宅性能表示制度の基準が改正された場合、優良住宅取得支援制度の基準も改正後の住宅性能表示制度の当該基準が適用されます。最新の基準については、「フラット35サイト」にてご確認ください。

※本編は、平成19年4月1日現在、適用される住宅性能表示制度の評価方法基準を基にしています。

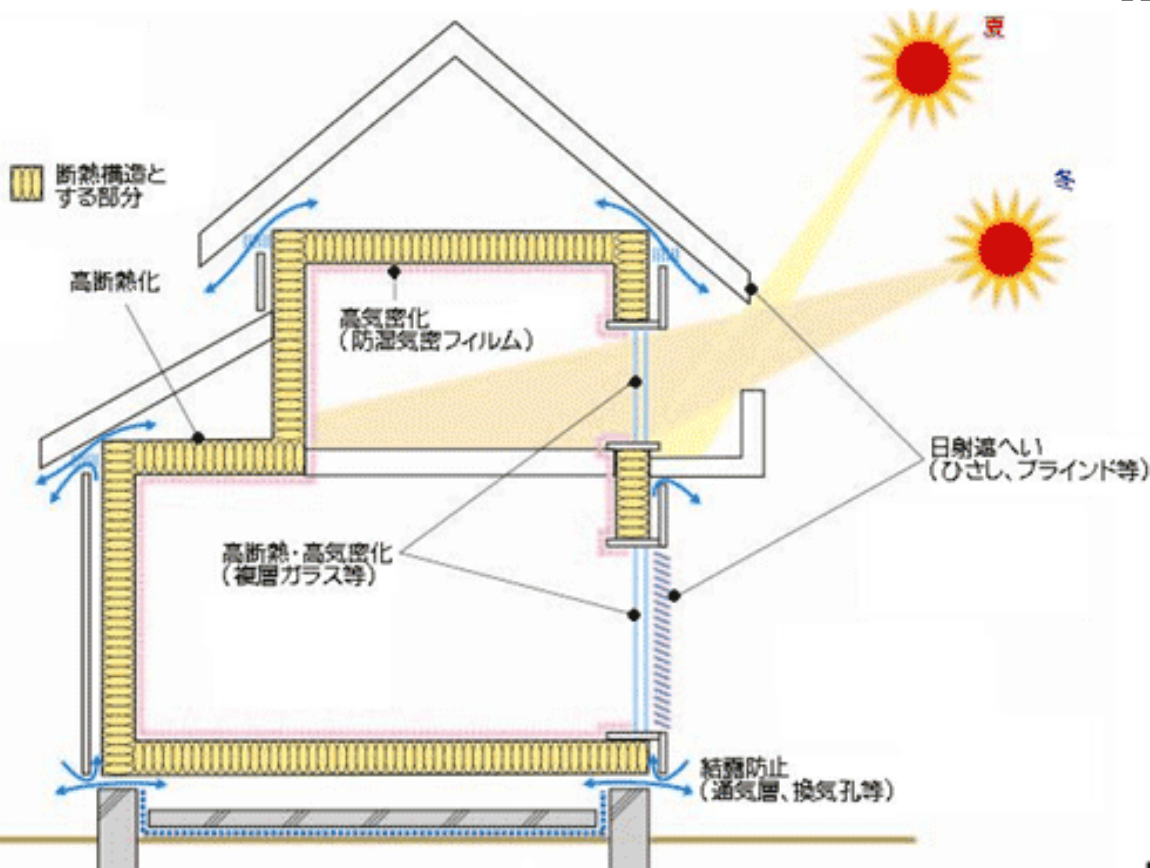
※住宅性能表示制度の「設計住宅性能評価書」等を取得していなくても、優良住宅支援制度の対象となります。

※平成19年度は、①から④までのいずれか1つ以上の性能に優れた住宅を優良住宅取得支援制度への適合条件とします。

また、平成20年度以降は、①から④までのいずれか2つ以上の性能に優れた住宅を本制度の適合要件とします。



Q79. 省エネルギー対策等級4の住宅の基準は。



A. この基準は、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)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。)5-1に定められている省エネルギー対策等級4に該当するものであり、住宅を断熱材及び高性能の気密材で包み込むことにより、従来よりも高い水準の気密性・断熱性を実現するためのものです。

この基準は、新築の一戸建住宅等(連続建て及び重ね建ての住宅を含む。以下同じ。)及び共同住宅について適用されます。なお、中古住宅には適用されません。

以下の「熱貫流率等による基準」のほかに、「熱損失係数等による基準」又は「年間暖冷房負荷の基準」のいずれかの基準によることができます。

《 熱貫流率等による基準 》

(1) 断熱構造とする部分の基準

屋根又はその直下の天井、外気等に接する天井、壁、床及び開口部並びに外周が外気等に接する土間床等について、地域の区分(※)に応じて、断熱、日射遮蔽、結露防止及び気密の措置を講じること。

※気候条件に基づいて、全国市町村別にI～VIの地域に区分しています。

(2) 躯体の断熱性能等に関する基準

① 躯体の設計に関する基準

躯体の部位ごとの熱貫流率又は断熱材の熱抵抗が、地域区分及び住宅の種類ごとの基準を満たすこと。

※断熱材の厚さは、建設する地域、工法、断熱材の種類によって異なります。

詳細は下記住宅金融支援機構のホームページを参照ください。

在来木造の住宅

http://www.flat35.com/tetsuduki/kijyun/yuryo/pdf/dannetsu_hayami1.pdf

枠組壁工法の住宅

http://www.flat35.com/tetsuduki/kijyun/yuryo/pdf/dannetsu_hayami2.pdf

鉄筋コンクリート造または組構造の住宅

http://www.flat35.com/tetsuduki/kijyun/yuryo/pdf/dannetsu_hayami3.pdf

鉄骨造の住宅

http://www.flat35.com/tetsuduki/kijyun/yuryo/pdf/dannetsu_hayami4.pdf



② 断熱材の施工に関する基準

- ・ 断熱材は、必要な部位に隙間なく施工すること。
- ・ 間仕切壁と天井又は床との取合部で、間仕切壁の内部空間が天井裏又は床裏に対し開放されている場合など断熱性能が低下する恐れのある場合にあつては、通気止めを設けること。
- ・ グラスウール、ロックウール等の繊維系断熱材等を使用する場合にあつては、防湿気密層を設けること。
- ・ 熱橋となる部分については、断熱補強を行うこと。

③ 気密層の施工に関する基準

相当隙間面積が $2\text{cm}^2/\text{m}^2$ 以下(I、II地域)、 $5\text{cm}^2/\text{m}^2$ 以下(III～VI地域)となる気密工事を実施すること。

(3) 開口部の断熱性能等に関する基準

① 熱貫流率の基準

開口部の熱貫流率が $2.33\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ 以下(I、II地域)、 $3.49\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ 以下(III地域)、 $4.65\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ 以下(IV～V地域)、 $6.51\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ 以下(VI地域)であること。

なお、地域区分ごとに定められた建具・ガラスの種類と組合せの基準に適合すれば可。

② 夏期日射侵入率の基準

窓の夏期日射侵入率を面積加重平均した値が、窓が北向き(真北±30度)以外の方位にあっては、0.52以下(I～II地域)、0.45以下(III～V地域)、0.40以下(VI地域)であること。

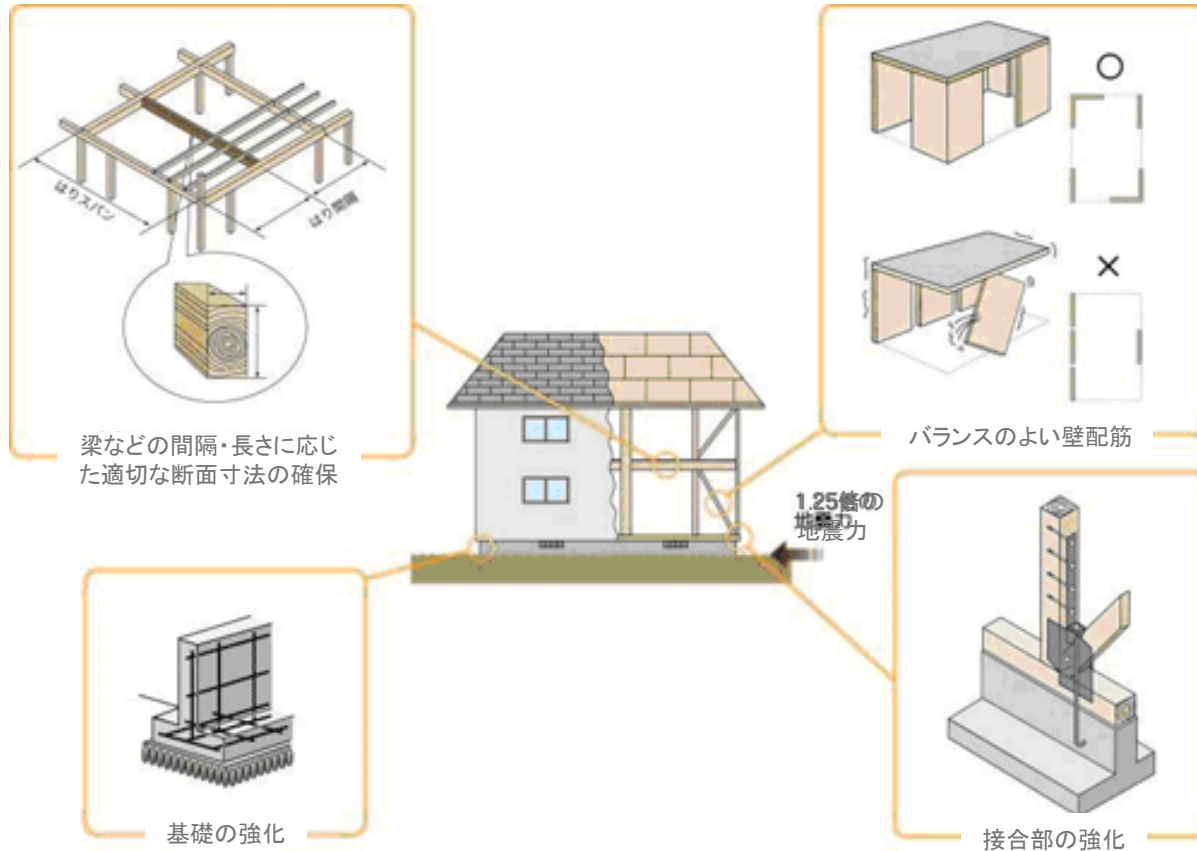
なお、地域区分ごとに定められた建具の種類、レースカーテン・ブラインド、ひさし、軒等の基準に適合すれば可。

③ 気密性等級

開口部の気密性能が、JIS A 4706-2000(サッシ)に定める気密性等級のA-4(I、II地域)、A-3又はA-4(III～VI地域)であること。

Q80. 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上の住宅の基準は。

A.この基準は、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)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。)1-1耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に定められている等級2の基準であり、数百年に一度程度発生する地震(東京を想定した場合、震度6強から震度7程度)による力の1.25倍の力に対して、倒壊、崩壊しない程度を想定しているものです。具体的には「限界耐力計算による場合」、「許容応力度等計算による場合」のいずれかの確認方法、又は、「階数が2以下の木造の建築物における基準」、「枠組壁工法の建築物における基準」、「丸太組構法の建築物における基準」等のいずれかに適合することが必要です。



(1) 階数が2以下の木造の建築物における基準

① 壁の量及び壁の配置のバランス

- 数百年に一度程度発生する地震力の1.25倍の力による水平力に対して倒壊、崩壊しないように、各階の張り間方向及びけた行方向において、耐力壁又は筋かいを入れた軸組を釣合い良く配置すること。
- 壁量及び壁の配置バランスを決定するためには、計算が必要。

② 耐力壁線間の距離

- 筋かいを用いた耐力壁線(外壁又は建物内部で長さが一定以上である耐力壁の線をいう。以下同じ。)の相互の間隔は、各階の張り間方向及び桁行方向において、8m以下であること。

③ 床組等の強さ

- 耐力壁線で挟まれる各階の床の床組又は屋根の小屋組・屋根面(「床組等」という。以下同じ)の床倍率が、床や屋根の平面形状や耐力壁との位置関係に応じて必要となる床倍率以上であること。
- 床倍率を確認するためには、計算が必要。

④ 接合部の強さ

- ・ 胴差の仕口の接合方法が、通し柱との接合条件ごとに定められた仕様であること。
- ・ 床組等の建物外周部分の接合部倍率が、床倍率を基に横架材にかかる引き抜き力に応じて算出した接合部倍率以上であること。
- ・ 接合部倍率を確認するためには、計算が必要。

⑤ 小屋組、床組、基礎その他の構造耐力上主要な部分の部材の種別、寸法、量及び間隔

- ・ 鉛直荷重が上部構造及び基礎を通じて適切に力が地盤に伝わるために必要となる横架材の間隔・断面寸法等及び基礎の間隔・断面寸法・配筋量等が設定されていること。
- ・ 水平荷重作用時の引張り力に対する基礎部分の耐力が十分となる基礎の間隔・断面寸法・配筋量等が設定されていること。
- ・ 横架材の間隔・断面寸法等及び基礎の間隔・断面寸法・配筋量等の設定には、構造計算又は構造計算結果に基づくスパン表での確認が必要。

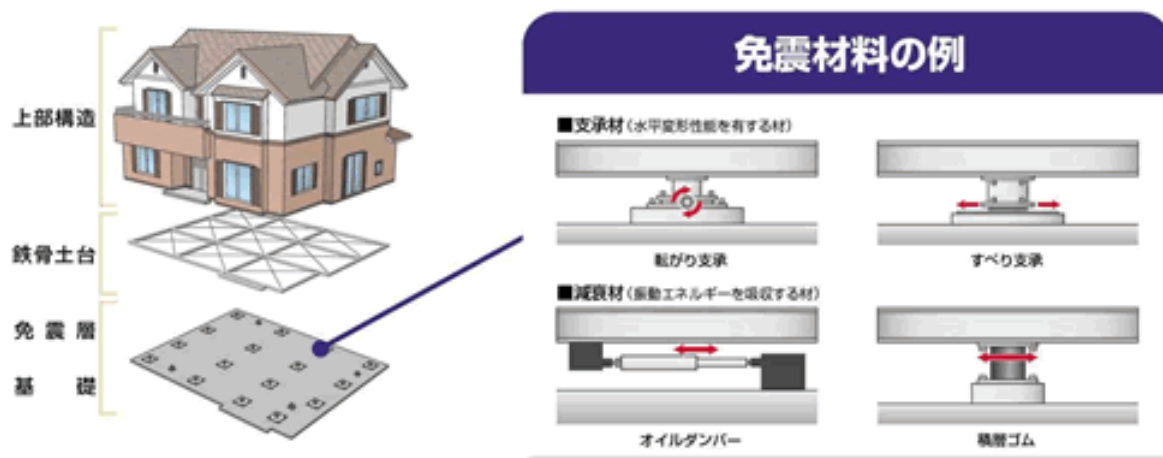
⑥ 構造強度

- ・ 建築基準法施行令第3章第1節から第3節まで(令第39条及び第48条を除く。)の規定に適合していること。



Q81. 免震住宅の基準は。

- A. 耐震性に優れた住宅の対象に追加する免震住宅は、住宅性能表示制度上の「免震建築物」である住宅です。この基準は、評価方法基準1-3その他(地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)に定められている基準であり、地震時の応答を低減することで構造躯体の変形等を小さくし、性能を向上させることを目的としています。具体的には、「免震建築物であること」と「維持管理等に関する事項」に適合することが必要です。以下に免震住宅の基準概要を示します。



- (1) 免震建築物であること
平成12年建設省告示第2009号(以下この部において「告示」という。)第1第3号に規定する免震建築物であって、告示第2各号に規定する構造方法とします。
- (2) 維持管理等に関する事項
- ① 免震材料等の維持管理に関する計画が明示された図書が作成されていることとします。
 - ② 敷地の管理に関する計画(大地震時において免震建築物の周囲に人が挟まれないような十分なスペースを確保するための建物周辺敷地の共用部分使用時の手続き等の定めなど)が明示された図書が作成されていることとします。
 - ③ ①及び②における図書は、定期点検及び臨時点検として、その頻度及び項目並びにそれぞれ基準となる数値等が記載されているものに限ります。

Q82. 高齢者等配慮対策等級3以上の住宅の基準は。

A.この基準は、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)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。)9-1及び9-2に定められている高齢者等配慮対策等級3に該当するものであり、移動等に伴う転倒・転落等の防止並びに介助用車いすの使用者が基本的な生活行為を行うことを容易にするための基本的な措置が確保された住宅とするためのものです。

