

住まいる倶楽部関東・甲信 品質管理基準

令和5年8月31日

第1章総則

(目的)

第1条 本基準は、住まいる倶楽部関東・甲信が提供する団体認定住宅として、瑕疵担保責任保険の申込みを行う住宅の設計施工に関する技術的な基準を定めることを目的とする。

(関係規定)

第2条 団体認定住宅は、本基準に定めるものの他、建築基準法その他の建築関係法令、及び住宅保証機構㈱が定める設計施工基準の定めによる。

(本基準により難しい事項)

第3条 特殊な建築材料、構造方法を用いる住宅で、本基準の一部の条項によりがたい部分がある場合において、住宅保証機構㈱の確認を受けたときは、当該部分については本基準の当該条項を適用しないことができる。

第2章木造住宅

(基本事項)

第4条 次の各号のいずれかによる。

- (1) 外壁を通気構法（壁体内に通気層を設けた構造）とし、第5条に適合する。この場合は、第6条から第11条によらないことができる。
- (2) 第5条から第11条に適合する。

(基礎)

第5条 地面から基礎上端まで又は地面から土台下端までの高さが40cm以上であること。ただし、次の各号とすることにより地面から基礎上端までの高さを300mm以上とすることができる。

- (1) 基礎外周部を砕石敷き、土間打ち、芝敷き、排水溝等、土台周りの耐久性の向上に係るいずれかの措置を施すものとする。
- (2) ベタ基礎又は第6条の措置を施すものとする。

(防湿)

第6条 床下防湿措置は、次の各号のいずれかによる。ただし、基礎の構造をベタ基礎とした場合は、この限りでない。

(1) 防湿用のコンクリートを施工する場合は次のイ及びロによる。

イ. 床下地面全体に厚さ 6cm 以上のコンクリートを打設する。

ロ. コンクリート打設前の床下地面は盛土し、十分に突き固める。

(2) 防湿フィルムを施工する場合は次のイ及びロによる。

イ. 床下地面全体に JISA6930 (住宅用プラスチック系防湿フィルム)、JISZ1702 (包装用ポリエチレンフィルム) 若しくは JIS K6781 (農業用ポリエチレンフィルム) に適合するもの又はこれらと同等以上の効力を有する防湿フィルムで厚さ 0.1 mm 以上のものを敷きつめる。

ロ. 防湿フィルムの重ね幅は 15cm 以上とし、防湿フィルムの全面を乾燥した砂、砂利又はコンクリート押さえとする。

(床下換気)

第7条 床下空間が生じる場合の床下換気措置は次の各号のいずれかとし、かつ外周部の床下換気孔には、ねずみ等の侵入を防ぐための措置を施す。ただし、基礎断熱工事により基礎の施工を行う場合は、床下換気孔を設置しないこととする。

(1) 外周部の基礎には有効換気面積 300c m^2 以上の床下換気孔を間隔 4m 以内ごとに設ける。

(2) ねこ土台を使用する場合は、外周部の土台の全周にわたって、1m 当たり有効面積 75c m^2 以上の換気孔を設ける。

(土台の防腐防蟻措置)

第8条 土台には次の各号のいずれかの防腐防蟻措置を行う。

(1) 構造用製材規格等に規定する耐久性区分 D1 材の樹種のうち、ヒノキ、ヒバ、ベイヒ、ベイヒバ、クリ、ケヤキ、ベイスギ、台湾ヒノキ、コウヤマキ、サワラ、ネズコ、イチイ、カヤ、ウエスタンレッドシーダー、インセンスシーダー又はセンプルセコイヤを用いた製材、若しくはこれらの樹種を使用した構造用集成材等を用いる。

(2) JAS に定める保存処理性能区分 K3 相当以上の防腐・防蟻処理を行う。(ただし、北海道又は青森県にあっては K2 相当以上の防腐処理とする。)

2. 土台に接する外壁の下端には水切りを設ける。

(土台以外の木部の防腐・防蟻措置)

第9条 地面からの高さが1m以内の外壁の軸組、及び粹組(土台及び室内側に露出した部分を除く。)の防腐・防蟻措置は、次のいずれかによる。

(1) 外壁内に通気層を設け、壁体内通気を可能とする構造とする。

(2) 外壁材を板張りとし、直接通気を可能とする構造とする。

(3) 軒の出を90cm以上とし、かつ、柱が直接外気に接する構造(真壁構造)とする。

- (4) 断面寸法 12. 0cm×12. 0cm 以上の製材、化粧ばり構造用集成柱、構造用集成材又は構造用単板積層材を用いる。
- (5) 構造用製材規格等に規定する耐久性区分 D1 材の樹種（ヒノキ、ヒバ、ベイヒ、ケヤキ、台湾ヒノキ、スギ、カラマツ、ベイスギ、クリ、ダフリカカラマツ、ベイヒバ、コウヤマキ、サワラ、ネズコ、イチイ、カヤ、クヌギ、ミズナラ、ベイマツ（ダグラスファー）、ウエスタンレッドシーダー、アピトン、ウエスタンラーチ、カブール、ケンパス、セランガンバツ、タマラック、パシフィックコーストイエローシーダー、サイプレスパイン、ボンゴシ、イペ、シャラ、インセンスシーダー又はセンペルセコイヤ）を用いた製材又はこれにより構成される集成材等が用いられていること。
- (6) 次のイ又はロの薬剤処理を施した製材、化粧ばり構造用集成柱、構造用集成材又は構造用単板積層材を用いる。
- イ. 防腐・防蟻薬剤を用いて工場で処理した防腐・防蟻処理材を用いる場合は、次のいずれかによる。
- a) 製材等の JAS の保存処理（K1 を除く）の規格に適合するものとする。
 - b) JISK1570（木材保存剤）に定める加圧注入用木材保存剤を用いて JISA9002（水質材料の加圧式保存処理方法）による加圧式保存処理を行った木材とする。
 - c)（公社）日本木材保存協会（以下「木材保存協会」という。）認定の加圧注入用木材防腐・防蟻剤を用いて JISA9002（木質材料の加圧式保存処理方法）による加圧式保存処理を行った木材とする。
 - d) a)、b) 又は c) 以外とする場合は、防腐・防蟻に有効な薬剤が、塗布、加圧注入、浸漬、吹付けられたもの又は防腐・防蟻に有効な薬剤を混入した接着剤が混入された防腐・防蟻処理材で、特記による。（ただし、集成材においては接着剤に混入されたものを除く。）
- ロ. 薬剤による現場処理を行う場合の防腐・防蟻薬剤の品質は、次のいずれかによる。
- a) 木部の防腐措置に使用する薬剤の品質は、特記による。特記がない場合は、木材保存協会認定の薬剤又は JISK1571（木材保存剤-性能基準及びその試験方法）によって試験し、その性能基準に適合する表面処理用薬剤とする。
 - b) 木部の防腐措置及び防蟻措置に使用する薬剤の品質は、特記による。特記がない場合は、（公社）日本しろあり対策協会又は木材保存協会認定の防腐・防蟻剤とする。

2. 地面からの高さが1m以内の外壁の木質系下地材（室内側に露出した部分を除く。）の防腐・防蟻措置は、次の各号のいずれかによる。

- (1) 外壁内に通気層を設け、壁体内通気を可能とする構造とする。

- (2) 外壁材を板張りとし、直接通気を可能とする構造とする。
 - (3) 軒の出を90cm以上とし、かつ、柱が直接外気に接する構造（真壁構造）とする。
 - (4) 次のイ又はロの薬剤処理を施した製材、構造用合板、構造用パネル、パーティクルボード（Pタイプ）又はミディアムデンシティファイバーボード（Pタイプ）を用いる。
 - イ. 第9条第1項第（6）号のイに適合するもの。
 - ロ. 第9条第1項第（6）号のロに適合するもの。
3. 床下地面に講じる防蟻措置は、次の各号のいずれかによる。
- (1) 鉄筋コンクリート造のベタ基礎。
 - (2) 地面に一様に打設したコンクリート（布基礎と鉄筋により一体となったものに限る。）で覆う。
 - (3) 次のいずれかに掲げる薬剤を用い、布基礎内周部及びつか石の周囲の土壌処理を行うこと。
 - イ. 土壌の防蟻措置に使用する薬剤の品質は、特記による。特記がない場合は、（公社）日本しろあり対策協会又は（公社）日本木材保存協会認定の土壌処理剤、又はこれと同等以上の効力を有するものとする。
 - ロ. 土壌処理と同等以上の効力があるものとして、防蟻効果を有するシートを床下の土壌表面に敷設する工法、樹脂皮膜を形成する方法等を採用する場合は、特記による。
4. 枠組壁工法の防蟻・防蟻措置は、第1項から第3項に加え、平成13年国土交通省告示第1540号の第八に準拠する。

（浴室等の防水措置）

- 第10条 浴室及び脱衣室の壁の軸組・枠組等（室内に露出した部分含む。）、床組（1階の浴室廻りで布基礎の上にコンクリートブロックを積み上げて腰壁とした部分又はコンクリート造の腰高布基礎とした部分を除き、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。）並びに浴室の天井については、次の各号のいずれかの防水措置を施す。
- (1) 浴室ユニットとする。（脱衣室を除く）。
 - (2) 防水上有効な仕上げを行う。
 - (3) 前条1項及び2項による防蟻・防蟻措置を施す。

（小屋裏換気措置）

- 第11条 小屋裏空間が生じる場合の小屋裏換気は次の各号による。ただし、天井面でなく屋根面に断熱材を施工する場合は、小屋裏換気孔は設置しないこととする。
- (1) 小屋裏換気孔は、独立した小屋裏ごとに2ヶ所以上、換気に有効な位置に設ける。

(2) 換気孔の有効換気面積等は次のいずれかによる

- イ. 両妻壁にそれぞれ換気孔（給排気両用）を設ける場合は、換気孔をできるだけ上部に設けることとし、換気孔の面積の合計は、天井面積の1/300以上とする。
- ロ. 軒裏に換気孔（吸排気両用）を設ける場合は、換気孔の面積の合計を天井面積の1/250以上とする。
- ハ. 軒裏又は小屋裏の壁のうち、屋外に面するものに吸気孔を、妻壁に排気孔を、垂直距離で90cm以上離して設ける場合は、それぞれの換気孔の面積を天井面積の1/900以上とする。
- ニ. 排気筒その他の器具を用いた排気孔は、できるだけ小屋裏頂部に設けることとし排気孔の面積は、天井面積の1/1600以上とする。また、軒裏又は小屋裏の壁のうち、屋外に面するものに設ける吸気孔の面積は、天井面積の1/900以上とする。
- ホ. 軒裏又は小屋裏の壁のうち、屋外に面するものに吸気孔を設け、かつ、棟部に排気孔を設ける場合は、吸気孔の面積を天井面積の1/900以上とし、排気孔の面積を天井面積の1/1600以上とする。

(3) 小屋裏換気孔には、雨、雪、虫等の侵入を防ぐための措置を施す。

第3章 鉄筋コンクリート造住宅

(コンクリートの品質等)

第12条 使用するセメント及びコンクリートは、次の各号に定める耐久性上支障のない品質等であること。

- (1) 鉄筋コンクリート造の部分に使用するセメントは、ポルトランドセメント、フライアッシュセメント又は高炉セメントであること。
- (2) コンクリートの品質は、次のイからハまでの基準に適合すること。
 - イ. コンクリート強度が $33\text{N}/\text{mm}^2$ 未満の場合にあってはスランプが18cm以下であること。コンクリート強度が $33\text{N}/\text{mm}^2$ 以上の場合にあってはスランプが21cm以下であること。ただし、これらと同等の材料分離抵抗を有するものにあっては、この限りでない。
 - ロ. コンクリート中の単位水量が $185\text{kg}/\text{m}^3$ 以下であること。
 - ハ. 日最低気温の平滑平年値の年間極値が 0°C を下回らない地域以外の地域にあっては、コンクリート中の空気量が4%から6%までであること。

第4章 鉄骨造住宅

(防湿)

第13条 第2章木造住宅第6条に準拠する。

(床下換気)

第14条 第2章木造住宅第7条に準拠する。

(小屋換気)

第15条 第2章木造住宅第11条に準拠する。

第5章 補強コンクリートブロック造住宅

(セメントの種類)

第16条 充填材として用いるコンクリート等及び目地モルタルに使用するセメントは、ポルトランドセメント、フライアッシュセメント又は高炉セメントであること。

(コンクリートブロック及び目地モルタルの品質)

第17条 コンクリートブロック及び目地モルタルの品質は、次による。

- (1) コンクリートブロックの圧縮強さは、 16N/mm^2 以上とする。
- (2) 目地モルタルの水セメント比は、55%以下とする。

(雨水浸透対策)

第18条 外壁の屋外側の部分に、次の(1)から(3)までに掲げるいずれかの措置が講じられていること。

- (1) タイル貼り、モルタル塗、外断熱工法による仕上げその他これらと同等以上の性能を有する処理が施されていること。
- (2) 日本工業規格A6909に規定する防水形外装薄塗材E、複層仕上塗材又は外装厚塗材E、日本工業規格A6021に規定する外壁用塗膜防水材その他これらと同等以上の性能を有するもので仕上げが行われていること。
- (3) (1)又は(2)に掲げるものと雨水の浸透対策上同等の措置であることが確かめられた措置が講じられていること。

(臥梁)

第19条 第3章鉄筋コンクリート造住宅第12条に準拠する。