

第1章 総則

(趣旨)

第1条

本基準は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第19条第1号及び第2号に掲げる保険契約の申込みを行う住宅（以下、「申込住宅」という。）の設計施工に関する技術的な基準を定める。

(関係法令)

第2条

申込住宅は、第2章、第3章、第4章及び第5章に定めるもののほか、住宅の品質確保の促進等に関する法律第94条第1項に規定する構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に係る建築基準法等の関係法令によるものとする。

(本基準により難い仕様)

第3条

本基準により難い仕様であっても、当法人が本基準と同等の性能が確保されていると認めた場合は、本基準によらないことができる。

第2章 木造住宅

第1節 地盤調査及び基礎

(地盤調査等)

第4条

基礎の設計に先立ち、敷地及び敷地の周辺状況等について適切な現地調査を行ったうえで地盤調査を行う。ただし、一戸建てにおける2階建て以下の木造住宅は、「現地調査チェックシート」に従って行った現地調査の結果、地盤調査が必要ないと認められる場合はこの限りでない。

2 地盤調査は、地盤の許容応力度及び軟弱地盤又は造成地盤等が判断できる調査を行い、実施する地盤調査方法や敷地条件に応じた計測箇所での計測を行う。なお、スクリーウエイト貫入試験の場合は4隅付近を含め4点以上で行うことを原則とする。

(地盤補強及び地業)

第5条

地盤調査の結果の考察又は基礎設計のためのチェックシートによる判定（以下「考察等」という。）に基づき地盤補強の要否を判断し、地盤補強が必要である場合は、考察等に基づき地盤補強工法を選定し、建物に有害な沈下等が生じないように地盤補強を行う。

- 2 小口径鋼管杭、柱状改良（深層混合処理工法）又は表層改良（浅層混合処理工法）を行う場合は、次の各号により、建物に有害な沈下等の生じる恐れがないことを確認する。
 - (1) 小口径鋼管杭を使用する場合において、杭先端は建物に有害な沈下等への対策として有効な支持層に達するものとする。
 - (2) 柱状改良（深層混合処理工法）を行う場合において、改良体の径、長さ及び配置は、長期許容鉛直支持力及び原則として沈下量の計算により決定する。ただし、改良体直下の層が建物に有害な沈下等の生じる恐れがない地盤であることが確認できた場合は沈下量の計算を省略することができる。また、やむを得ず改良体の先端を軟弱層までとする場合の長期許容鉛直支持力の計算は、土質が把握できる調査又は試験等の結果に基づいて行う。
 - (3) 表層改良（浅層混合処理工法）を行う場合において、改良地盤直下の層が建物に有害な圧密沈下等の生じる恐れがない地盤であることを確認し、改良地盤の厚さは施工性を考慮して決定する。
- 3 砕石地業等必要な地業を行う。

(基礎)

第6条

基礎は、第4条（地盤調査等）及び第5条（地盤補強及び地業）の結果に基づき、建物に有害な沈下等が生じないように設計する。

- 2 基礎の立上り部分の高さは、地上部分で300 mm以上とする。

第2節 雨水の浸入防止

(勾配屋根の防水)

第7条

勾配屋根は屋根葺き材に応じて適切な勾配とし、屋根の仕様に依りて下葺き材を施す。

- 2 下葺き材の品質及び葺き方は、次の各号に適合するものとする。
 - (1) 下葺き材は、JIS A 6005（アスファルトルーフィングフェルト）に適合するアスファルトルーフィング940又はこれと同等以上の防水性能を有するものとする。
 - (2) 長手方向を横向きに用い、上下（流れ方向）は100 mm以上、左右は200 mm以上重ね合わせる。
 - (3) 谷部及び棟部は、谷底又は棟頂部より両方向へそれぞれ250 mm以上重ね合わせる。ただし、下葺き材製造者が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。
 - (4) 屋根面と壁面の取合い部においては、壁面に沿って250 mm以上かつ雨押え上端より50 mm以上立ち上げる。
- 3 天窓及び煙突等の屋根開口部又は貫通部の周囲は、天窓製造者、煙突製造者又は屋根葺き材製造者の施工基準に基づいて防水措置を講じる。
- 4 太陽光発電パネル等を設置する場合は、当該設備製造者の施工基準に基づいて防水措置を講じる。

(バルコニー等・陸屋根の防水)

第8条

防水下地面の勾配は、1/50 以上とする。ただし、防水材製造者が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。

- 2 防水材は、下地の変形及び目違いに対し安定したもので、かつ、破断又は孔あきが生じにくいものとし、防水工法は以下のいずれかとする。なお、歩行を前提とする場合は、強度や耐久性を確保する。
 - (1) 金属板（鋼板）葺き
 - (2) 塩化ビニル樹脂系シート防水工法
 - (3) アスファルト防水工法
 - (4) 改質アスファルトシート防水工法
 - (5) F R P系塗膜防水工法。ただし、ガラスマット補強材を2層（ツープライ）以上とする。なお、防水材製造者が定める施工基準に基づいて施工する場合は、1層以上とすることができる。
 - (6) F R P系塗膜防水と改質アスファルトシート防水又はウレタン塗膜防水を組み合わせた工法
- 3 壁面との取合い部（手すり壁又はパラペット（本条において、以下「手すり壁等」という。）との取合い部を含む。）の防水層は、開口部の下端で120 mm以上、それ以外の部分で250 mm以上立ち上げ、取合い部に防水テープやシーリングを用いる等、適切な止水措置を講じる。
- 4 排水溝は勾配を確保し、排水ドレン取付部は防水層の補強措置及び取合い部に適切な止水措置を講じる。
- 5 手すり壁等は、次の各号による。
 - (1) 防水紙は、JIS A 6005（アスファルトルーフィングフェルト）に適合するアスファルトフェルト430、JIS A 6111（透湿防水シート）に適合する外壁用透湿防水シート又はこれらと同等以上の防水性能を有するものとする。
 - (2) 防水紙は、手すり壁等の下端から張り上げ、手すり壁等の上端部で重ね合わせる。ただし、防水材製造者等が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。
 - (3) 上端部は、金属製の笠木を設置するなど適切な防水措置を講じる。
 - (4) 上端部に笠木等を釘やねじを用いて固定する場合は、釘又はねじ等が防水層を貫通する部分にあらかじめ防水テープやシーリングなどを用い、適切な止水措置を講じる。
 - (5) 外壁を通気構法とした場合の手すり壁等は、外壁の通気を妨げない構造とする。
- 6 太陽光発電パネル等を設置する場合は、当該設備製造者の施工基準に基づいて防水措置を講じる。

（外壁の防水）

第9条

外壁は、防水紙又は雨水の浸入もしくは浸透を防止する仕上げ材等を用い、構法に応じた防水措置を講じる。

- 2 防水紙の品質及び張り方は、次の各号による。
 - (1) 通気構法（外壁内に通気層を設け、壁体内通気を可能とする構造）とした外壁に用いる防水紙は、JIS A 6111（透湿防水シート）に適合する外壁用透湿防水シート又はこれと同等以上の透湿性能及び防水性能を有するものとし、通気層の躯体側に施す。
 - (2) 前号以外の外壁に用いる防水紙は、JIS A 6005（アスファルトルーフィングフェルト）に適合するアスファルトフェルト430又はこれと同等以上の防水性能を有するもの（外壁用透湿防水シートを除く。）とする。

- (3) 防水紙の重ね合わせは、上下、左右とも 90 mm以上（左右の重ね合わせは、窯業系サイディング仕上げ及び金属サイディング仕上げでは 150 mm以上）とする。ただし、サイディング材製造者等が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。
 - (4) 外壁開口部の周囲（サッシ、その他の壁貫通口等の周囲）は、防水テープを用い防水紙を密着させる。ただし、先張り防水シート又は外壁開口部の周囲専用の防水部材を用いて適切な防水措置を講じる場合は、この限りではない。
- 3 ALC パネルその他これらに類する材料を用いた外壁の表面には、次の各号のいずれかに該当する雨水の浸入又は浸透を防止する仕上げ材等の防水措置を講じる。
- (1) JIS A 6909（建築用仕上塗材）の薄付け仕上塗材に適合する防水形外装薄塗材 E
 - (2) JIS A 6909（建築用仕上塗材）の厚付け仕上塗材に適合する外装厚塗材 E
 - (3) JIS A 6909（建築用仕上塗材）の複層仕上塗材に適合する複層塗材 CE、可とう形複層塗材 CE、防水形複層塗材 CE、複層塗材 Si、複層塗材 E 又は防水形複層塗材 E
 - (4) JIS A 6021（建築用塗膜防水材料）の外壁用塗膜防水材料に適合するアクリルゴム系
 - (5) 前各号に掲げるものと同等以上の性能を有するもの

（乾式の外壁仕上げ）

第 10 条

外壁を乾式仕上げ（第 3 項のものを除く。）とする場合は、通気構法とする。

- 2 サイディング仕上げとする場合は、次の各号による。
- (1) サイディング材は、JIS A 5422（窯業系サイディング）、JIS A 6711（複合金属サイディング）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。
 - (2) 通気層は通気胴縁又は専用の通気金具を用いて確保し、通気胴縁の幅は 45mm 以上、サイディング材のジョイント部に用いるものは幅 90mm 以上（45mm 以上を 2 枚あわせたものを含む。）とする。ただし、サイディング材製造者等が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。
 - (3) 通気層は厚さ 15 mm以上を確保する。ただし、下地に合板を張る場合など通気に有効な厚さを確保する場合は、この限りではない。
 - (4) サイディング材の留め付けは、450 mm内外の間隔にくぎ、ねじ又は金具で留め付ける。くぎ又はねじで留め付ける場合は、サイディング材の端部より 20 mm以上離して穴あけを先行し、サイディング材製造者が指定するくぎ又はねじを使用する。ただし、サイディング材製造者が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。
 - (5) シーリング材及びプライマーはサイディング材製造者が指定するものを使用する。
 - (6) シーリング材を用いる目地には、ボンドブレーカー付きハット形ジョイナー又はこれと同等以上の性能を有するものを使用する。
- 3 ALC パネル又は押出し成形セメント板（厚さ 25 mm超）等を用いる場合は、製造者が指定する施工方法に基づいて取り付ける。
- 4 外壁開口部の周囲は、JIS A 5758（建築用シーリング材）に適合するもので、JIS の耐久性による区分の 8020 の品質又はこれと同等以上の耐久性能を有するシーリング材を用い、適切な防水措置を講じる。ただし、外壁材製造者が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。

(湿式の外壁仕上げ)

第11条

外壁を湿式仕上げとする場合は、雨水の浸入を防止するよう配慮のうえ、下地を適切に施工する。

- 2 下地は、ラス張り（平ラスを除く。）とする。ただし、国土交通大臣の認定又は指定を取得した外壁下地で、ラス網を必要としないモルタル下地専用のボードを用いる場合は、この限りでない。
- 3 モルタル工法は、次の各号に適合するものとする。
 - (1) 防水上有効な仕上げ又はひび割れ防止に有効な措置を講じる。
 - (2) 既調合軽量セメントモルタルを用いる場合は JIS A 6918（ラス系下地用既調合軽量セメントモルタル）又は JASS 15 M-102（ラス系下地用既調合軽量セメントモルタルの品質規準）に基づく製造者の仕様による。

第3章 鉄筋コンクリート造住宅及び鉄骨鉄筋コンクリート造住宅

第1節 地盤調査及び基礎

(地盤調査、地盤補強及び地業)

第12条

基礎の設計に先立ち、敷地及び敷地の周辺状況等について適切な現地調査を行ったうえで地盤調査を行う。

- 2 地盤調査は、地盤の許容応力度及び軟弱地盤又は造成地盤等が判断できる調査を行うものとする。この場合、原則として建物の4隅付近を含め4点以上で計測を行うこと。ただし、地盤がおおむね均質であると認められる場合など、適切に地盤の状況を把握することができる場合は1点以上の計測箇所数とすることができる。
- 3 地盤は、地盤調査結果に基づき、必要に応じて適切に補強する。地盤補強を行う場合は、第5条第2項によるものとする。
- 4 砕石地業等の必要な地業を行う。

(基礎)

第13条

基礎は、前条の結果に基づき、建物に有害な沈下等が生じないように設計する。

第2節 雨水の浸入防止

(防水工法)

第14条

防水下地の種類は、現場打ち鉄筋コンクリート又はプレキャストコンクリート部材とする。

- 2 防水工法は、下表に記載する屋根防水に適した工法又はこれと同等以上の防水性能を有するものとする。

面防水工事 区分	防水工法の種類		JASS8 (2022) 該当記号	備考
面材張付け 防水工事	改質アスファルトシート張付け 防水工事	トーチ式防水工法（密着保護仕様）	AT-PF1	注1
		トーチ式防水工法（密着露出仕様）	AT-MF	注3
		トーチ式防水工法（断熱露出仕様）	AT-MT	注3
		常温粘着防水工法（密着保護仕様）	AS-PF	注1
		常温粘着防水工法（絶縁露出仕様）	AS-MS	注3
		常温粘着防水工法（断熱露出仕様）	AS-MT	注3
	合成高分子系シート張付け防水 工事	加硫ゴム系シート防水工法（接着仕様）	S-RF	注3
		加硫ゴム系シート防水工法（断熱接着仕様）	S-RFT	注3
		塩化ビニル樹脂系シート防水工法（接着仕様）	S-PF	注3
		塩化ビニル樹脂系シート防水工法（断熱接着仕様）	S-PFT	注3
エチレン酢酸ビニル樹脂系シート防水工法（密着仕様）		S-PC		
面材固定防 水工事	合成高分子系シート固定防水工 事	加硫ゴム系シート防水工法（機械的固定仕様）	S-RM	
		加硫ゴム系シート防水工法（断熱機械的固定仕様）	S-RMT	
		塩化ビニル樹脂系シート防水工法（機械的固定仕様）	S-PM	
		塩化ビニル樹脂系シート防水工法（断熱機械的固定仕様）	S-PMT	
不定形材塗 布・吹付け 防水工事	塗膜防水工事	ウレタンゴム系高伸長形塗膜防水工法（密着仕様）	L-UFS	注2
		ウレタンゴム系高強度形塗膜防水工法（密着仕様）	L-UFH	注2
		ウレタンゴム系高伸長形塗膜防水工法（絶縁仕様）	L-USS	注2 注3
		ウレタンゴム系高強度形塗膜防水工法（絶縁仕様）	L-USH	注2 注3
		FRP系塗膜防水工法（密着仕様）	L-FF	注1 注4
面材・不定 形材積層防 水工事	アスファルト防 水工事	アスファルト防水工法（密着保護仕様）	AC-PF	注1
			AM-PF	
		アスファルト防水工法（絶縁保護仕様）	AM-PS	注1
		アスファルト防水工法（絶縁露出仕様）	AM-MS	注3
		アスファルト防水工法（断熱露出仕様）	AM-MT	注3

（注1）通常の歩行部分、軽歩行部分に適用可。

（注2）軽歩行部分に適用可。

上記（注1、2）の歩行用保護・仕上げは、次に掲げるものとする。

- ・ 通常の歩行：現場打ちコンクリート又はこれに類するもの。FRP系塗膜防水工法については、防水材製造者が指定する歩行用仕上塗料とする。
- ・ 軽歩行：コンクリート平板又はこれに類するもの。塗膜防水工法については、軽歩行用仕上塗料とする。

(注3) ALC パネルに適用可。ただし、立上りを ALC パネルとする場合は、ALC と屋根躯体（平場部分）が一体となる構造形式のものに限る。

(注4) FRP 系塗膜防水工法の下地は、平場及び立上りともに現場打ち鉄筋コンクリートのみに限る。

- 3 防水の主材料は、JIS 規格に適合するもの又はこれと同等以上の防水性能を有するものとする。ただし、FRP 系塗膜防水工法については、JASS8 に適合するものとする。
- 4 防水層の端部は、防水層の種類・工法・施工部位等に応じた納まりとする。
- 5 太陽光発電パネル等を設置する場合は、当該設備製造者の施工基準に基づいて防水措置を講じる。

(パラペットの先端部)

第 15 条

パラペットの先端部は、金属製笠木の設置又は防水材料の施工等、雨水の浸入を防止するために有効な措置を講じる。

(塔屋等のシーリング処理)

第 16 条

防水層が施されていない塔屋等の外壁において、設備配管等が貫通する部分又は金物等が埋め込まれた部分は、それらの周囲をシーリング材で処理する。

(排水勾配)

第 17 条

防水下地面の勾配は、1/50 以上とする。ただし、防水材製造者が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。

(排水ドレン)

第 18 条

排水ドレンの寸法及び数は、建設地における降水量の記録に基づき、適切なものとする。

(勾配屋根の防水)

第 19 条

勾配屋根は屋根葺き材に応じて適切な勾配とし、構法に応じて下葺き材又はこれと同等以上の性能を有する防水措置を講じる。

- 2 下葺き材の品質及び葺き方は、次の各号に適合するものとする。
 - (1) 下葺き材は、JIS A 6005（アスファルトルーフィングフェルト）に適合するアスファルトルーフィング 940 又はこれと同等以上の防水性能を有するものとする。
 - (2) 長手方向を横向きに用い、上下（流れ方向）100 mm 以上、左右 200 mm 以上重ね合わせる。
 - (3) 谷部及び棟部は、谷底又は棟頂部より両方向へそれぞれ 250 mm 以上重ね合わせる。ただし、下葺き材製造者が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。
- 3 天窓及び煙突等の屋根開口又は貫通部の周囲は、天窓製造者、煙突製造者又は屋根葺き材製造者の施工基準に基づいて防水措置を講じる。

4 太陽光発電パネル等を設置する場合は、当該設備製造者の施工基準に基づいて防水措置を講じる。

(外部開口部)

第20条

外部の開口部に用いる建具は、適切な水密性能を有するものとする。

2 出窓の周囲は、雨水の浸入を防止するために適切な納まりとする。

(シーリング)

第21条

シーリング材は、JIS A 5758 (建築用シーリング材) に適合するもので、JIS の耐久性による区分 8020 の品質又はこれと同等以上の耐久性能を有するものとする。

2 次の各号に掲げる部分は、シーリング材を施す。

(1) 各階の外壁コンクリート打継ぎ目地

(2) 外壁材 (プレキャストコンクリート部材、ALC パネル等) のジョイント目地

(3) 耐震スリット目地

(4) 外壁開口部の周囲

(5) 外壁を貫通する管等の周囲

(6) その他雨水浸入のおそれのある部分

3 目地の構造は、次の各号に適合するものとする。

(1) ワーキングジョイントの場合は、シーリング材を目地底に接着させない2面接着の目地構造とする。

(2) 目地の構成材及びその接着面は、シーリング材が十分接着可能なものとする。

第4章 鉄骨造住宅

(鉄骨造住宅に係る基準)

第22条

鉄骨造住宅に係る基準は、次のとおりとする。

(1) 地盤調査、地盤補強及び地業は、第12条 (地盤調査、地盤補強及び地業) を準用する。

(2) 基礎は、第13条 (基礎) を準用する。

(3) 陸屋根は、第14条 (防水工法)、第15条 (パラペットの上端部)、第16条 (塔屋等のシーリング処理)、第17条 (排水勾配) 及び第18条 (排水ドレン) を準用する。ただし、第14条の防水下地の種類は、現場打ち鉄筋コンクリート又はプレキャストコンクリート部材若しくは ALC パネルとする。

(4) 勾配屋根は、第7条 (勾配屋根の防水) を準用する。

(5) 外壁は、第9条 (外壁の防水)、第10条 (乾式の外壁仕上げ)、第20条 (外部開口部) 及び第21条 (シーリング) を準用する。

第5章 補強コンクリートブロック造住宅

(補強コンクリートブロック造住宅に係る基準)

第23条

補強コンクリートブロック造住宅に係る基準は、次のとおりとする。

- (1) 地盤調査、地盤補強及び地業は、第12条(地盤調査、地盤補強及び地業)を準用する。
- (2) 基礎は、第13条(基礎)を準用する。
- (3) 陸屋根は、第14条(防水工法)、第15条(パラペットの先端部)、第16条(塔屋等のシーリング処理)、第17条(排水勾配)及び第18条(排水ドレン)を準用する。
- (4) 勾配屋根は、第19条(勾配屋根の防水)を準用する。
- (5) 外壁は、雨水の浸入を防止するために適切な仕上げを施すものとし、第20条(外部開口部)及び第21条(シーリング)を準用する。

付則

- 1 この基準は、2009年7月1日から施行する。
- 2 この基準は、2019年12月1日から施行する。
- 3 この基準は、2025年4月1日から施行する。