

性能保証住宅設計施工基準

第1章 総 則

第1条 目 的

本基準は、財団法人住宅保証機構の住宅性能保証制度に登録される住宅（以下「性能保証住宅」という。）の設計施工に関する技術的な基準を定める。

第2条 関係法令

性能保証住宅は、本基準に定めるものの他、建築基準法その他関係法令の定めるところによらなければならない。

第3条 適用除外

本基準により難い事項があり、事前に機構の承認を受けた場合は、当該事項に係る本基準は適用しない。

第2章 木造住宅

第1節 地盤調査及び基礎

第4条 地盤の調査等

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わなければならない。この際、軟弱地盤又は造成地盤等であるか否かについて確認を行う。

2. 一戸建住宅の場合、軟弱地盤又は造成地盤等については、原則として建築物の4隅以上の地盤の許容応力度が判断できる計測を行わなければならない。
3. 共同住宅の場合、原則として建築物の4隅以上の地盤の許容応力度が判断できる計測を行わなければならない。
4. 計測の結果は、適切に保管しなければならない。

第5条 地 業

碎石地業等必要な地業を行わなければならない。

第6条 基 礎

基礎の設計は、第4条（地盤の調査等）の結果に基づかなければならない。ただし、軟弱地盤及び造成地盤等については、沈下の影響も考慮して基礎形式を選択することとする。

2. 必要に応じて、地盤改良等の措置を行わなければならない。
3. ベタ基礎については、構造計算により基礎設計を行わなければならない。
4. 基礎の立上り部分の高さは、地上部分で300mm以上としなければならない。

第2節 雨水の浸入を防止する部分

第7条 屋根の防水

屋根は、勾配屋根としなければならない。

2. 屋根には、下ぶきを施さなければならない。なお、下ぶき材の品質及びぶき方は次の各号に適合するものであること。
 - 一、下ぶき材は、JIS A 6005:1991（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性能を有するものとする。
 - 二、上下（流れ方向）は100mm以上、左右は200mm以上重ね合わせる。
 - 三、谷部及び棟部は、谷底及び棟頂部より両方向へそれぞれ250mm以上重ね合わせる。
 - 四、屋根面と壁面立上げ部の巻き返し長さは、250mm以上かつ雨押さえ上端より50mm以上とすること。
3. 下ぶきの軒先部は、防水テープを用い軒先の雨押さえ金物に密着させなければならない。
4. 天窓の周囲は、各製造所が指定する施工方法に基づいて防水措置を施さなければならない。

第8条 バルコニーの防水

バルコニーの床は、1/50以上の勾配を設けなければならない。

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あり、かつ破断又は穴あきが生じにくいものとしなければならない。なお、FRP防水にあってはガラスマット補強材を2層以上としたものであること。
3. 壁面との取合い部分は、開口部の下端で120mm以上、それ以外の部分で250mm以上立ち上げ、シーリングを施さなければならない。
4. 排水溝は勾配を確保し、排水ドレイン取付部は防水層の補強措置及び取合部の止水措置を施さなければならない。
5. 手すり壁は、次の各号による防水を施さなければならない。
 - 一、防水紙は、JIS A 6005:1991（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 6111:1996（透湿防水シート）に適合する透湿防水シート又はこれと同等以上の性能を有すること。
 - 二、防水紙を下端から張り上げ、手すり壁の上端部で重ね合わせ、防水テープを用いて防水紙の端部を密着させること。

第9条 外壁の防水

外壁は、防水紙又は雨水の浸透を防止する仕上材等を用い、構造方法に応じた防水措置を施さなければならない。

2. 防水紙の品質及び張り方は、次の各号によらなければならない。
 - 一、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 6111:1999（透湿防水シート）に適合する透湿防水シート又はこれと同等以上の性能を有するものとする。
 - 二、前号以外の外壁に用いる防水紙は、JIS A 6005:1991（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 6111:1999（透湿防水シート）に適合する透湿防水シート又はこれらと同等以上の性能を有するものとする。
 - 三、防水紙の重ね合わせは、縦、横とも90mm以上とすること。ただし、横の重ね合わせは、窯業系サイディング仕上げは150mm以上、金属系サイディング仕上げにあつては180mm以上とすること。
 - 四、外壁開口部の周囲（サッシ、その他の壁貫通孔等の周囲）は、防水テープを用い防水紙を密着させること。
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透を防止する仕上材等の防水措置を施さなければならない。
 - 一、JIS A 6909:2003（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
 - 二、JIS A 6909:2003（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
 - 三、JIS A 6909:2003（建築用仕上塗材）の複層仕上塗材に適合する複層塗材CE、可とう形複合塗材CE、防水形複合塗材CE、複層塗材Si、複層塗材E又は防水形複層塗材E
 - 四、JIS A 6021:2000（建築用塗膜防水材）の外壁用塗膜防水材に適合するアクリルゴム系
 - 五、前各号に掲げるものと同様以上の雨水の浸透防止に有効であるもの
4. 外壁の開口部の周囲は、JIS A 5758:1997（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（附属書2）の8020の品質又はこれと同等以上の性能を有するシーリング材を用い適切な防水措置を施さなければならない。

第10条 乾式の外壁仕上げ

乾式の外壁仕上げ（第3項のものを除く。）は、通気構法としなければならない。

2. サイディング仕上げとする場合は、次の各号によらなければならない。
 - 一、サイディング材は、JIS A 5422:2002（窯業系サイディング）、JIS A 6711:1997（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。
 - 二、通気胴縁の断面寸法は、サイディング材の留め付けに必要な保持力を確保できるものとし、厚さは15mm以上、幅は45mm以上とすること。ただし、サイディング材のジョイント部に使用するものは幅90mm以上とすること。
 - 三、留め付けは、450mm内外の間隔にくぎ、ビス又は金具で留め付けること。くぎ又はビスで留め付ける場合は、端部より20mm以上離して穴あけを先行し、各サイディング材製造所の指定のくぎ又はビスを使用すること。
 - 四、シーリング材及びプライマーは各サイディング材製造所の指定するものを使用すること。
 - 五、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型ジョイナー等を使用すること。
3. ALC パネル又は押出し成形セメント板等を用いる場合は、各製造所が指定する施工方法に基づいて取り付けなければならない。

第11条 湿式の外壁仕上げ

モルタル塗は、下地をラス張りとしなければならない。

2. 塗り工程は、次の各号に適合するものでなければならない。

一、普通モルタルの場合は、下塗り、中塗り、上塗りの3回塗りとすること。

二、既調合軽量セメントモルタルの場合は、JASS 15 M-102（既調合軽量セメントモルタルの品質基準）に基づく各製造所の仕様によるものとし、塗り回数は2回以上とすること。

第12条

(削除)

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

第13条 地盤の調査等及び地業

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については、第4条（地盤の調査等）及び第5条（地業）を準用する。

第14条 基礎

基礎は、構造計算により設計しなければならない。ただし、壁式鉄筋コンクリート造で地上階数が2以下の住宅にあっては、第6条（基礎）によることができる。

第2節 雨水の浸入を防止する部分

第1款 陸屋根

第15条 防水工法

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にしなければならない。

2. 防水工法は、次表に適合するものでなければならない。

防水工法の種類

防水工法の種類		JASS8:2000 該当記号	備考
アスファルト防水	アスファルト保護防水(密着工法)	A-PF(a)、A-PF(b)	(注2)
	アスファルト保護防水(絶縁工法)	A-PS	
	アスファルト露出防水(絶縁工法)	A-MS	(注4)
	アスファルト外断熱露出防水(密着工法)	A-TF	(注4)
改質アスファルトシート防水 (トーチ工法)	改質アスファルトシート保護防水(複層防水)	T-PF2	(注2)
	改質アスファルトシート露出防水(単層防水)	T-MF1	(注4)
	改質アスファルトシート外断熱露出防水(複層防水)	T-MT2	(注4)
シート防水	加硫ゴム系シート防水(接着工法)	S-RF	(注1)(注4)
	加硫ゴム系シート外断熱防水(接着工法)	S-RFT	(注1)(注4)
	塩ビ樹脂系シート防水(接着工法)	S-PF	(注1)(注4)
	塩ビ樹脂系シート外断熱防水(接着工法)	S-PFT	(注1)(注4)
	塩ビ樹脂系シート防水(機械的固定工法)	S-PM	
	塩ビ樹脂系シート外断熱防水(機械的固定工法)	S-PMT	
塗膜防水	ウレタンゴム系塗膜防水(絶縁工法)	L-US	(注3)(注4)

(注1)：型枠にデッキプレートを用いた現場打ちコンクリート下地とする場合は、通気工法・接着仕様（JASS8:2000 参考仕様 合成高分子ルーフィングシート防水通気工法・接着仕様）とする。

(注2)：通常の歩行部分、軽歩行部分に適用可。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
- ・軽歩行：コンクリート平板又はこれに類するもの

(注3)：軽歩行部分に適用可。歩行用保護仕上げは、ウレタン舗装材とする。

(注4)：ALCパネルによる立上りに適用可。ただし、ALCと屋根躯体が一体となる構造形式のものとする。

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性能を有するものでなければならない。

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でなければならない。

第16条 パラペットの上端部

パラペットの上端部は、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なければならない。

第17条 屋根廻りのシーリング処理

防水層が施されていない屋根躯体（パラペット又は屋根躯体と一体の架台等）を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しなければならない。

第18条 勾配

防水下地面の勾配は、1/50 以上としなければならない。ただし、保護コンクリート等により表面排水が行いやすい場合の勾配は、1/100 以上とすることができる。

第19条 排水ドレイン

排水ドレインの設置は、建設地における降水量の記録に基づき、適切なものでなければならない。

第2款 勾配屋根

第20条 勾配屋根の防水

勾配屋根は、第15条から前条（第18条を除く。）に掲げる防水措置、次項に掲げる下ぶき又はこれらと同等以上の性能を有する防水措置を施さなければならない。

2. 屋根ぶきを行う場合の下ぶき材の品質及びぶき方は、次の各号に適合するものでなければならない。

一、下ぶき材は、JIS A 6005:1991（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性能を有するものとする。

二、上下（流れ方向）は 100 mm以上、左右は 200 mm以上重ね合わせる。

三、谷部及び棟部は、谷底及び棟頂部より両方向へそれぞれ 250 mm以上重ね合わせる。

四、屋根面と壁面立上げ部の巻き返し長さは、250mm 以上とすること。

3. 下ぶきの軒先部は、防水テープを用い軒先の雨押さえ金物に密着させなければならない。

第3款 外 壁

第21条 外部開口部

外部開口部に用いる建具は、建設する地域、建物の高さ及び形状に対応した水密性能を有するものとしなければならない。

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でなければならない。

第22条 シーリング

シーリング材は、JIS A 5758:1997（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（付属書2）8020の品質又はこれと同等以上の性能を有するものとしなければならない。

2. 次に掲げる箇所は、シーリング材を施工しなければならない。

- 一、各階の外壁コンクリート打継ぎ目地
- 二、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
- 三、耐震スリット目地
- 四、外壁開口部の周囲
- 五、外壁を貫通する管等の周囲
- 六、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でなければならない。

- 一、ワーキングジョイントの場合は、目地底に接着させない2面接着の目地構造とすること。
- 二、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であること。

第23条

（削除）

第4章 鉄骨造住宅

第24条 鉄骨造住宅に係る基準

鉄骨造住宅は、次に掲げるものとしなければならない。

- 一、地盤の調査等は、第4条（地盤の調査等）を準用する。
- 二、地業は、第5条（地業）を準用する。
- 三、基礎は、第14条（基礎）を準用する。
- 四、陸屋根は、第15条（防水工法）、第16条（パラペットの上端部）、第17条（屋根廻りのシーリング処理）、第18条（勾配）及び第19条（排水ドレイン）を準用する。
- 五、勾配屋根は、第20条（勾配屋根の防水）を準用する。
- 六、外壁は、第9条（外壁の防水）、第10条（乾式の外壁仕上げ）、第21条（外部開口部）及び第22条（シーリング）を準用する。