

# 東京まちづくりの会住宅 品質管理基準

## 第 1 章総則

### (目的)

第 1 条 本基準は、東京まちづくりの会が提供する東京まちづくりの会住宅として、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 東京まちづくりの会住宅は、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(株)が定める設計施工基準の定めによる。

2. 東京まちづくりの会住宅の建築地は、東京都全域とする。

### (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(株)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 木造住宅の品質管理基準は次のいずれかによる。

- (1) 外壁通気工法とし、第 5 条（ただし書を除く）に適合する。
- (2) 第 5 条から第 12 条の基準に適合する。

### (基礎)

第 5 条 基礎の立ち上がり部分の高さは、地上部分で 40cm 以上とする。ただし、建築基準法における高度斜線制限、北側斜線制限、及びその他の事由により建物高さに制限がある場合に限り、次の各号とすることにより基礎の立ち上がり部分の高さを、地上部分で 30cm 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、基礎の構造をべた基礎とした場合は、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 K678 (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0.1mm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ができる。

- (1) 外周部の基礎には有効換気面積300c㎡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、土台の全周にわたって、1m当たり有効面積75c㎡以上の換気孔を設ける。

(土台)

第8条 木造軸組工法住宅の土台の断面寸法は、柱と同じ寸法以上かつ10.5cm×10.5cm以上とし、12.0cm×12.0cmを標準とする。

2. 枠組壁工法住宅の土台は、平成13年国土交通省告示第1540号の第三による。
3. 土台には次の各号のいずれかの防腐・防蟻上有効な措置を行う。
  - (1) 日本農林規格に規定する耐久性区分D1のうち、高い耐久性を有する樹種(例: ひのき、ひば、べいひ、けやき、台湾ひのき、べいすぎ、くり、べいひば、こうやまき、さわら、ねずこ、いちい、かや、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ペルセコイヤ等)による製材、及び枠組壁工法構造用製材を用いる。若しくは、これらの樹種を使用した構造用集成材、又は構造用単板積層材、枠組壁工法構造用たて継ぎ材を用いる。
  - (2) 土台にK3相当以上の防腐・防蟻処理を行う。
4. 土台に接する外壁の下端には水切りを設ける。

(防腐・防蟻措置)

第9条 地面から高さが1m以内の外壁の軸組、及び枠組（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、次の各号のいずれかによる。

(1) 日本農林規格に規定する耐久性区分 D1 の樹種に区分される樹種（例：ひのき、ひば、べいひ、けやき、台湾ひのき、すぎ、からまつ、べいすぎ、くり、ダフリカからまつ、べいひば、こうやまき、さわら、ねずこ、いちい、かや、くぬぎ、みずなら、べいまつ（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、シヤラ、インセンスシーダー又はセンペルセコイヤ等）による製材、枠組壁工法構造用製材を用いる。若しくはこれらの樹種を使用した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。

(2) 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。

(3) 外壁材を板張りとし、直接通気を可能とする構造とする。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 次のイ又はロの薬剤処理を施した製材、枠組壁工法構造用製材、若しくはこれらの樹種を使用した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) 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（木材保存剤の性能試験方法と性能基準）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、(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) 次のイ又は口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. 前項第(6)号のイに適合するもの。

口. 前項第(6)号の口に適合するもの。

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壤処理を行うこと。

イ. 土壤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、(社)日本しろあり対策協会又は(社)日本木材保存協会認定の土壤処理剤、又はこれと同等以上の効力を有するものとする。

口. 土壤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壤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. 枠組壁工法の防腐・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(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。ただし、1階の浴室廻りをコンクリートブロック造の腰壁又は鉄筋コンクリート造の腰高の布基礎とした部分はこの限りでない。

- (1) 防水紙、シーリング石膏ボード、構造用合板の特類若しくは1類等、耐水性のある下地材を用いる。
- (2) ビニールクロス等の防水性のある材料で仕上げる。
- (3) 浴室ユニットとする。(脱衣室を除く)
- (4) 前条1項及び2項による防腐・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、天井面ではなく屋根面に断熱材を施工する場合は、この限りでない。

- (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(給排気両用)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. 軒裏に給気孔を、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、軒裏に設ける給気孔の面積は、天井面積の $1/900$ 以上とする。
  - ホ. 軒裏に給気孔を設け、かつ、棟部に排気孔を設ける場合は、給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章 鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造住宅

(最小かぶり厚さ)

第12条 コンクリートの水セメント比と鉄筋の最小かぶり厚さは、鉄筋の最小かぶり厚さを次表の(A)欄とする場合は、普通コンクリートの水セメント比は55%以下とする。また鉄筋の最小かぶり厚さを次表の(B)欄とする場合は、普通コンクリート(中庸熱ポルトランドセメント及び低熱ポルトランドセメントを使用する場合を除く。)の水セメント比は60%以下とする。

| 部位  |                              |      | 最小かぶり厚さ  |          |
|---|------------------------------|------|----------|----------|
|   |                              |      | (A)      | (B)      |
| 直接土に接しない部分  | 耐力壁以外の壁、床又は屋根                | 屋内   | 20mm     | 30mm     |
|   |                              | 屋外   | 30mm (注) | 40mm (注) |
|   | 耐力壁、柱又ははり                    | 屋内   | 30mm     | 40mm     |
|   |                              | 屋外   | 40mm (注) | 50mm (注) |
| 直接土に接する部分   | 壁、柱、床、はり又は、基礎の立ち上がり部分        | 40mm | 50mm     |          |
|   | 基礎(立ち上がり部分及び捨てコンクリートの部分を除く。) | 60mm | 70mm     |          |
| (注) 外壁又は屋根の屋外に面する部位に、タイル貼り、モルタル塗り又は外断熱工法による仕上げとする場合は、10mm減することができる。 |                              |      |          |          |

(コンクリートの品質等)

第13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 $0^\circ\text{C}$ を下回る地域にあっては、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

(使用する鋼材における防錆上有効な措置)

第14条 構造耐力上主要な部分のうち、柱、はり、及び筋かいに使用する鋼材は、次の各号による。

(1) 最下階の柱脚部(柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合にあっては当該鋼材のうちコンクリート上端の下方10cmから上方1mまでの範囲の全面をいい、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合以外の場合にあたっては当該鋼材下端から1mまでの範囲の全面をいう。)に、最小厚さが9mm以上でジンクリッチプライマーを全面に1回以上塗布したもの又はこれと同等以上の防錆上有効な措置を講じたもの。

(2) (1)に掲げる部分以外の部分は、最小厚さが9mm以上であるもの又は最小厚さが6mm以上でジンクリッチプライマーを全面に1回以上塗布したもの若しくはこれと同等以上の防錆上有効な措置を講じたもの。

2. 構造耐力上主要な部分のうち、柱、はり、及び筋かい以外の部分に使用する鋼材は、最小厚さが9mm以上であるもの又は鉛系のさび止め塗料を2回以上全面に塗布したもの若しくはこれと同等以上の防錆上有効な措置を講じたもの。

(防湿)

第15条 第2章木造住宅第6条に準拠する。

(床下換気)

第16条 第2章木造住宅第7条に準拠する。

(小屋換気)

第17条 第2章木造住宅第11条に準拠する。

平成26年 7月 1日

平成26年 8月 1日改訂

平成27年12月 1日改訂