

【フラット 35】S（20 年金利引下げタイプ）の技術基準の概要

【フラット 35】S（20 年金利引下げタイプ）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 の基準のうち、いずれか 1 つ以上の基準を満たしている住宅であることが必要です。

【フラット 35】S（20 年金利引下げタイプ）の基準		(参考) 【フラット 35】S の基準
1 省エネルギー性	「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づく「住宅事業建築主の判断の基準」に適合する住宅（1 戸建てに限る）	省エネルギー対策等級 4 に適合する住宅
2 耐震性	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3 に適合する住宅	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建築物
3 バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級 4 又は 5 に適合する住宅（共同住宅の専用部分は等級 3 でも可）	高齢者等配慮対策等級 3 以上に適合する住宅
4 耐久性・可変性	長期優良住宅	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に適合する住宅

※ 【フラット 35】S（20 年金利引下げタイプ）の基準における「2 耐震性」及び「3 バリアフリー性」の技術基準は、「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性能等級と同じです。

※ 【フラット 35】S の基準は、「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性能等級と同じです。

※ 「1 省エネルギー性」における「住宅事業建築主の判断の基準」への適合の確認については、「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に規定する登録建築物調査機関から発行された「住宅事業建築主基準に係る適合証」の写しを調査機関に対してご提出いただくことにより実施します。

※ 「4 耐久性・可変性」における長期優良住宅とは、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき「長期優良住宅」の認定を受けた住宅のことです。長期優良住宅に係る「認定通知書」の写しを金融機関にご提出いただくことが必要です。

第 1 章 省エネルギー性に関する基準の概要

この基準は、住宅の外壁や窓等の断熱性能に加えて、住宅に設置する設備まで含めて、住宅全体の省エネルギー性を評価することで、従来よりも高い水準の省エネルギー性を実現するためのものです。

1 新築住宅の基準（1 戸建てに限る。）

住宅事業建築主の判断の基準（平成 21 年経済産業省・国土交通省告示第 2 号。以下「告示」という。）の 1 の表の右欄に掲げる基準一次エネルギー消費量を、1 戸建ての住宅における一次エネルギー消費量（告示の 2 に定める方法により算定した数値をいいます。以下同じ。）で除した数値が 1 を下回らないことについて、エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）第 76 条第 1 項に規定する登録建築物調査機関が証した書類が発行されている住宅であること

2 中古住宅の基準（1 戸建てに限る。）

新築時において、告示の 1 の表の右欄に掲げる基準一次エネルギー消費量を、1 戸建ての住宅における一次エ

エネルギー消費量で除した数値が 1 を下回らないことについて、登録建築物調査機関が証した書類が発行された住宅であり、かつ、新築時の建設された状態から変更のないこと

第 2 章 耐震性に関する基準(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止) 3) の概要

この基準は、評価方法基準 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 3 の基準であり、数百年に一度程度発生する地震による力の 1.5 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 新築住宅の基準 (階数が 2 以下の木造の建築物における基準)

数百年に一度程度発生する地震力の 1.5 倍の力による水平力に対して倒壊、崩壊しないように、次の (1) ～ (5) の基準に適合することとします。また、(6) の基準に適合することとします。

(1) 壁の量及び壁の配置

- 各階の張り間方向及び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します。
- 壁量及び壁の配置バランスを決定するためには、計算が必要です。

(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びけた行方向において、8 m 以下 (筋かいを含まない壁のみを用いる場合は 12 m 以下) とします。

(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及び屋根面 (「床組等」という。以下同じ。) の床倍率は、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とします。
- 床倍率を確認するためには、計算が必要です。

(4) 接合部の強さ

- 胴差の仕口の接合方法は、通し柱との接合条件ごとに定められた仕様とします。
- 床組等の建物外周部分の接合部倍率は、床倍率等から算出した接合部倍率以上とします。
- 接合部倍率を確認するためには、計算が必要です。

(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・配筋量等を設定します。
- 水平荷重作用時の引張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・配筋量等を設定します。
- 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です。

(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。）の規定に適合するものとします。

2 中古住宅の基準

次の（１）～（３）のいずれかに適合することとします。

- （１）新築時に「1 新築住宅の基準」に適合していることを示す適合証明書または建設住宅性能評価書を取得していること。また、基準に関する部分について、新築時の建設された状態から変更がないこと。
- （２）既存住宅の建設住宅性能評価書（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3 に適合していることを示すもの）を取得していること。また、基準に関する部分について、評価時から変更がないこと。
- （３）新築時に「1 新築住宅の基準」に適合していることが図面等により確認でき、所定の劣化事象等が認められないこと。

第 3 章 バリアフリー性に関する基準の概要

この基準は、1 戸建て住宅等（共同建て以外）の場合、評価方法基準 9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）に定められている等級 4 の基準であり、移動等に伴う転倒・転落等の防止及び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措置が確保された住宅とするためのものです。

共同建ての専用部分については、評価方法基準 9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）に定められている等級 3 の基準であり、移動等に伴う転倒・転落等の防止及び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。

また、共同建ての共用部分については、評価方法基準 9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）に定められている等級 4 の基準であり、移動等に伴う転倒・転落等の防止及び自走式車いす使用者と介助者が住戸の玄関から建物の出入口まで容易に到達することについて配慮された住宅とするものです。

1 専用部分の基準（共同建ての住宅を除く。）

(1) 部屋の配置

日常生活空間のうち、便所及び浴室を特定寝室（高齢者等の利用を想定した寝室）のある階に設置します。ただし、浴室については、ホームエレベーター（出入口の有効な幅員が 750mm 以上（通路等から直進して入ることができる位置に設置されているものにあつては 650mm 以上）である等介助用車いすの使用が可能であるものに限り、）が設けられている場合は、この限りではありません。

(2) 段差

- ① 日常生活空間内の床を、段差のない構造とします。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りではありません。
 - ア 玄関の出入口の段差で、くつずりと玄関外側の高低差を 20mm 以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を 5 mm 以下としたもの
 - イ 玄関の上がりかまちの段差で、110mm（接地階に存する玄関のものにあつては 180mm、踏み段（奥行きが 300mm 以上で幅が 600mm 以上であり、かつ、1 段であるものに限り、）を設ける

- 場合にあつては、360mm)以下としたもの並びに土間と踏み段との段差及び踏み段と上がりかまちの段差で 110mm (接地階に存する玄関のものにあつては 180mm) 以下としたもの
- ウ 勝手口その他屋外に面する開口(玄関を除きます。以下「勝手口等」といいます。)の出入口及び上がりかまちの段差
- エ 居室の部分の床のうち次の(ア)～(オ)のすべてに適合するものと、その他の部分の床の 300mm 以上 450mm 以下の段差
- (ア) 介助用車いすの移動の妨げとならない位置であること
 - (イ) 面積が 3 m²以上 9 m²(当該居室の面積が 18 m²以下の場合、当該面積の 1/2)未満であること
 - (ウ) 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の 1/2 未満であること
 - (エ) 間口(工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含みます。)が 1,500mm 以上であること
 - (オ) その他の部分の床より高い位置にあること
- オ 浴室の出入口の段差で、20mm 以下の単純段差としたもの
- カ バルコニーの出入口の段差で、接地階を有する住宅にあつては次の(ア)から(ウ)までに掲げるもの、接地階を有しない住宅にあつては 180mm(踏み段を設ける場合にあつては、360mm)以下の単純段差としたもの並びにバルコニーと踏み段との段差及び踏み段とかまちとの段差で 180mm 以下の単純段差としたもの
- (ア) 180mm(踏み段を設ける場合にあつては、360mm)以下の単純段差としたもの
 - (イ) 250mm 以下の単純段差とし、かつ、手すりを設置したもの
 - (ウ) 屋内側及び屋外側の高さが 180mm 以下のまたぎ段差(踏み段を設ける場合にあつては、屋内側の高さが 180mm 以下で屋外側の高さが 360mm 以下のまたぎ段差)とし、かつ、手すりを設置したもの
- ②日常生活空間外の床を、段差のない構造とします。ただし、次のア～カに掲げるものは、この限りではありません。
- ア 玄関の出入口の段差
 - イ 玄関の上がりかまちの段差
 - ウ 勝手口等の出入口及び上がりかまちの段差
 - エ バルコニーの出入口の段差
 - オ 浴室の出入口の段差
 - カ 室内又は室の部分の床とその他の部分の床の 90mm 以上の段差

「日常生活空間」とは・・・

「日常生活空間」とは、高齢者等の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、寝室(「特定寝室」という。)、食事室及び特定寝室の存する階(接地階を除く。)にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいいます。

(3) 階段

次のア～エのすべてに適合していること。ただし、ホームエレベーターが設けられており、又は当該階段が日常生活空間外にあり、かつ、「2 専用部分の基準(共同建ての住宅に限る。)」の(3)の基準に適合している場合にあつては、この限りではありません。

ア 次の (ア) 及び (イ) の基準に適合するものとします。

(ア) $R(\text{けあげ})/T(\text{踏面}) \leq 6/7$

(イ) $550\text{mm} \leq T + 2R \leq 650\text{mm}$

イ 蹴込みは 30mm 以下であり、かつ、蹴込み板が設けられているものとします。

ウ 回り階段等安全上問題があると考えられる形式が用いられておらず、かつ、最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていないこととします。

エ 建築基準法施行令第 23 条から第 27 条までに定める基準に適合するものとします。

(4) 手すり

- ① 手すりは、次の表の空間ごとに、次の表の手すりの設置基準に適合するものとします。ただし、便所、浴室、玄関及び脱衣室にあつては、日常生活空間内にあるものに限ります。

空間	手すりの設置基準
階段	少なくとも片側（勾配が 45 度を超える場合は両側）に、かつ、踏面の先端から高さが 700 mm から 900 mm の位置に設けられていること
便所	立ち座りのためのものが設けられていること
浴室	浴槽の出入りのためのものが設けられていること
玄関	上がりかまち部の昇降及び靴の着脱のためのものが設けられていること
脱衣室	衣服の着脱のためのものが設けられていること

- ② 転落防止のための手すりは、バルコニー、2 階以上の窓、廊下及び階段の開放されている側に、次の表の基準を満たすように設けます。ただし、外部の地面、床等から高さが 1 m 以下の範囲又は開閉できない窓その他転落のおそれのないものについては、この限りではありません。

部位	手すりの設置基準
バルコニー	ア 腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「腰壁等」という。）の高さが 650mm 以上 1,100mm 未満の場合にあつては、床面から 1,100mm 以上の高さに達するように設けられていること イ 腰壁等の高さが 300mm 以上 650mm 未満の場合にあつては、腰壁等から 800mm 以上の高さに達するように設けられていること ウ 腰壁等の高さが 300mm 未満の場合にあつては、床面から 1,100mm 以上の高さに達するように設けられていること
2 階以上の窓	ア 窓台その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「窓台等」という。）の高さが 650mm 以上 800mm 未満の場合にあつては、床面から 800mm（3 階以上の窓にあつては 1,100mm）以上の高さに達するように設けられていること イ 窓台等の高さが 300mm 以上 650mm 未満の場合にあつては、窓台等から 800mm 以上の高さに達するように設けられていること ウ 窓台等の高さが 300mm 未満の場合にあつては、床面から 1,100mm 以上の高さに達するように設けられていること
廊下及び階段 （開放されている側に限る）	ア 腰壁等の高さが 650mm 以上 800mm 未満の場合にあつては、床面（階段にあつては踏面の先端）から 800mm 以上の高さに達するように設けられていること イ 腰壁等の高さが 650mm 未満の場合にあつては、腰壁等から 800mm 以上の高さに達するように設けられていること

③ 転落防止のための手すりの手すり子で、床面（階段にあつては踏面の先端）及び腰壁等又は窓台等（高さが 650mm 未満の場合に限ります。）からの高さが 800mm 以内の部分にあるものは、その相互間隔を内法寸法で 110mm 以下とします。

④ 転落防止のための手すりは、建築基準法施行令第 126 条第 1 項に定める基準を満たすものとします。

(5) 通路及び出入口の幅員

① 日常生活空間（(1) に規定するホームエレベーターを設置する場合にあつては、当該ホームエレベーターと日常生活空間との経路を含みます。）内の通路の有効な幅員は 780mm（柱等の箇所にあつては 750mm）以上とします。

② 日常生活空間内の出入口の幅員は 750mm（浴室の出入口にあつては 650mm）以上とします。なお、玄関及び浴室の出入口の幅員は、開き戸については建具の厚み、引き戸については引き残しを勘案した通行上有効な幅員とします。また、玄関及び浴室以外の出入口の幅員については、工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含みます。

(6) 寝室、便所及び浴室

① 特定寝室の面積は内法寸法で 12 m²以上とします。

② 日常生活空間内の便所は、便器を腰掛け式とし、かつ、次のいずれかに該当することとします。

- ア 短辺（軽微な改造により確保できる部分の長さを含みます。）を内法寸法で 1,100mm 以上、かつ、長辺（軽微な改造により確保できる部分の長さを含みます。）を内法寸法で 1,300mm 以上とします。
- イ 便器の前方及び側方について、便器と壁との距離（ドアの開放により確保できる部分又は軽微な改造により確保できる部分の長さを含みます。）は 500mm 以上とします。

③ 日常生活空間内の浴室の短辺が内法寸法で 1,400mm 以上であり、かつ、面積が内法寸法で 2.5 m²以上であることとします。

2 専用部分の基準（共同建ての住宅に限る。）

(1) 部屋の配置

日常生活空間のうち、便所を特定寝室（高齢者等の利用を想定した寝室）のある階に設置します。

(2) 段差

① 日常生活空間内の床を、段差のない構造とします。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りではありません。

ア 玄関の出入口の段差で、くつざりと玄関外側の高低差を 20mm 以下とし、かつ、くつざりと玄関土間の高低差を 5mm 以下としたもの

イ 勝手口等の出入口及び上がりかまちの段差

ウ 居室の部分の床のうち次の（ア）～（オ）のすべてに適合するものとその他の部分の床の 300mm 以上 450mm 以下の段差

（ア）介助用車いすの移動の妨げとならない位置であること

（イ）面積が 3 m²以上 9 m²（当該居室の面積が 18 m²以下の場合にあつては、当該面積の 1/2）未満であること

（ウ）当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の 1/2 未満であること

（エ）間口（工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含みます。）が 1,500mm 以上で

あること

(オ) その他の部分の床より高い位置にあること

エ 玄関の上がりかまちの段差

オ 浴室の出入口の段差で、20mm 以下の単純段差としたもの又は浴室内外の高低差を 120mm 以下、またぎ高さを 180mm 以下とし、かつ、手すりを設置したもの

カ バルコニーの出入口の段差。ただし、接地階を有しない住宅にあっては、次の (ア) ~ (ウ) に掲げるもの並びにバルコニーと踏み段との段差及び踏み段とかまちとの段差で 180mm 以下の単純段差としたものに限り、

(ア) 180mm (踏み段を設ける場合にあっては、360mm) 以下の単純段差としたもの

(イ) 250mm 以下の単純段差とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの

(ウ) 屋内側及び屋外側の高さを 180mm 以下のまたぎ段差(踏み段を設ける場合にあっては、屋内側の高さが 180mm 以下で屋外側の高さが 360mm 以下のまたぎ段差)とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの

②日常生活空間外の床を、段差のない構造とします。ただし、「1 専用部分の基準 (共同建ての住宅を除く。)」の (2) の②のア~カに掲げるものは、この限りではありません。

(3) 階段

次のア~エのすべてに適合していること(ホームエレベーターが設けられている場合はエのみ)とします。

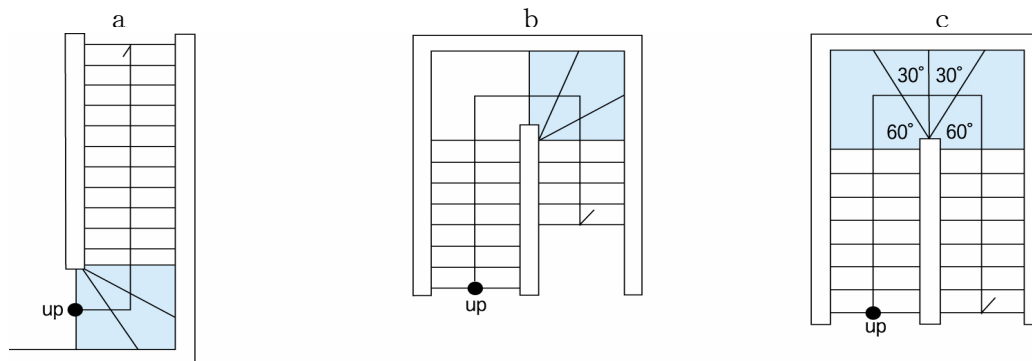
ア 各部の寸法は次の (ア) ~ (ウ) のすべての基準に適合するものとします。ただし、次の a~c のいずれかに該当する部分にあっては、(イ) 及び (ウ) の規定は適用しないものとします。

(ア) $R(\text{けあげ})/T(\text{踏面}) \leq 22/21$

(イ) $550\text{mm} \leq T + 2R \leq 650\text{mm}$

(ウ) $T \geq 195\text{mm}$

- a 90 度屈曲部分が下階の床から上 3 段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて 30 度以上となる回り階段の部分
- b 90 度屈曲部分が踊場から上 3 段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて 30 度以上となる回り階段の部分
- c 180 度屈曲部分が 4 段で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状が下から 60 度、30 度、30 度及び 60 度の順となる回り階段の部分



イ 蹴込みは 30mm 以下とします。

ウ アに掲げる各部の寸法は、回り階段の部分においては、踏面の狭い方の端から 300mm の位置における寸法とします。

エ 建築基準法施行令第 23 条から第 27 条までに定める基準に適合するものとします。

(4) 手すり

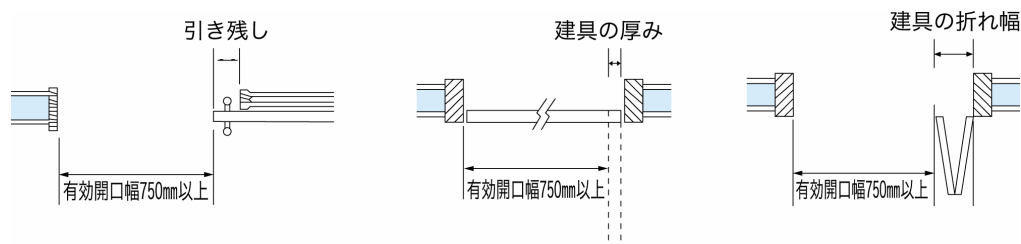
- ① 手すりは、次の表の基準に適合するものとします。ただし、便所、浴室、玄関及び脱衣室にあっては、日常生活空間内にあるものに限りします。

空間	手すりの設置基準
階段	少なくとも片側（勾配が 45 度を超える場合は両側）に、かつ、踏面の先端からの高さが 700 mm から 900 mm の位置に設けられていること（ホームエレベーターが設けられ、建築基準法施行令第 23 条から第 27 条までに定める基準に適合している場合を除きます。）
便所	立ち座りのためのものが設けられていること
浴室	浴槽の出入りのためのものが設けられていること
玄関	上がりかまち部の昇降や靴の着脱のためのものが設置できるようになっていること
脱衣室	衣服の着脱のためのものが設置できるようになっていること

- ② 転落防止のための手すりは、バルコニー、2 階以上の窓、廊下及び階段の開放されている側に、「1 専用部分の基準（共同建ての住宅を除きます。）」の（4）②のとおり設けます。
- ③ 転落防止のための手すりの手すり子で、床面（階段にあっては踏面の先端）及び腰壁等又は窓台等（高さが 650mm 未満の場合に限る。）からの高さが 800mm 以内の部分にあるものは、その相互間隔を内法寸法で 110mm 以下とします。
- ④ 転落防止のための手すりは、建築基準法施行令第 126 条第 1 項に定める基準を満たすものとします。

(5) 通路及び出入口の幅員

- ① 日常生活空間内の通路の有効な幅員は 780mm（柱等の箇所にあつては 750mm）以上とします。
- ② 日常生活空間内の出入口の幅員は 750mm（浴室の出入口にあつては 600mm）以上とします。なお、玄関及び浴室の出入口は、開き戸については建具の厚み、引き戸については引き残しを勘案した通行上有効な幅員とします。また、玄関及び浴室以外の出入口については、軽微な改造により確保できる部分の長さを含みます。



(6) 寝室、便所及び浴室

- ① 特定寝室の面積は内法寸法で 9 m²以上とします。
- ② 日常生活空間内の便所は、便器を腰掛け式とし、かつ、次のいずれかに該当することとします。
- ア 長辺を内法寸法で 1,300mm 以上とします。
- イ 便器の前方又は側方について便器と壁との距離（ドアの開放により確保できる部分又は軽微な改造により確保できる部分の長さを含みます。）を 500mm 以上とします。
- ③ 日常生活空間内の浴室は、短辺を内法寸法で 1,200mm 以上、面積を内法寸法で 1.8 m²以上とします。

3 共用部分の基準（共同建ての住宅に限る。）

(1) 共用廊下

①住宅から、建物出入口、共用施設、他住戸等その他の日常的に利用する空間に至る少なくとも 1 つの経路上にある共用廊下の床は、段差のない構造とします。共用廊下の床に高低差が生じる場合は、次のア～ウの基準に適合していることとします。

ア 共用廊下の床に高低差が生じる部分については、次の（ア）～（ウ）のいずれかの基準に適合していること

（ア）勾配が 1/12 以下の傾斜路及び段が併設されており、かつ、それぞれの有効な幅員が 900mm 以上であること

（イ）高低差が 80mm 以下で勾配が 1/8 以下の傾斜路が設けられており、かつ、その有効な幅員が 1,200mm 以上であること

（ウ）勾配が 1/15 以下の傾斜路が設けられており、かつ、その有効な幅員が 1,200mm 以上であること

イ 手すりが、傾斜路の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが 700mm から 900mm の位置に設けられていること

ウ 段が設けられている場合にあつては、当該段が次の（ア）～（エ）の基準に適合していること

（ア） T （踏面） $\geq 240\text{mm}$ 、かつ、 $550\text{mm} \leq T + 2R$ （けあげ） $\leq 650\text{mm}$

（イ）蹴込みが 30mm 以下、かつ、蹴込み板が設けられていること

（ウ）最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと

（エ）手すりが、少なくとも片側に、かつ、踏面の先端からの高さが 700mm から 900mm の位置に設けられていること

②手すりは、共用廊下の少なくとも片側に、床面からの高さが 700mm から 900mm の位置に設けます。ただし、次のア及びイに掲げる部分を除きます。

ア 住戸その他の室の出入口、交差する動線がある部分その他やむを得ず手すりを設けることのできない部分

イ エントランスホールその他手すりに沿って通行することが動線を著しく延長させる部分

③直接外部に開放されている共用廊下（1階にあるものを除きます。）には、転落防止のための手すりを次のア及びイの基準を満たすように設けます。

ア 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが 650mm 以上 1,100mm 未満の場合にあつては床面から 1,100mm 以上の高さに、腰壁等の高さが 650mm 未満の場合にあつては腰壁等から 1,100mm 以上の高さに設けられていること

イ 転落防止のための手すりの手すり子で床面及び腰壁等（腰壁等の高さが 650mm 未満の場合に限ります。）からの高さが 800mm 以内の部分にあるものの相互の間隔が、内法寸法で 110mm 以下であること

④建築基準法施行令第 119 条及び第 126 条第 1 項に定める基準に適合しているものとします。

(2) 共用階段

各階を連絡する共用階段のうち少なくとも 1 つが、次に掲げる基準に適合していることとします。

① 次に掲げる基準に適合していることとします。

ア T （踏面） $\geq 240\text{mm}$

イ $550\text{mm} \leq T$ （踏面） $+ 2R$ （けあげ） $\leq 650\text{mm}$

ウ 蹴込みが 30mm 以下

エ 蹴込み板を設置

②最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分を設けないこととします。

③手すりは、少なくとも片側に、かつ、踏面の先端からの高さが 700mm から 900mm の位置に設けます。

④直接外部に開放されている共用階段には、転落防止のための手すりを次のア及びイの基準を満たすように設けます。ただし、高さ 1 m 以下の階段の部分についてはこの限りではありません。

ア 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが 650mm 以上 1,100mm 未満の場合にあつては踏面の先端から 1,100mm 以上の高さに、腰壁等の高さが 650mm 未満の場合にあつては腰壁等から 1,100mm 以上の高さに設けられていること

イ 転落防止のための手すりの手すり子で踏面の先端及び腰壁等（腰壁等の高さが 650mm 未満の場合に限ります。）からの高さが 800mm 以内の部分にあるものの相互の間隔が、内法寸法で 110mm 以下であること

⑤建築基準法施行令第 23 条から第 27 条まで及び第 126 条第 1 項に定める基準に適合するものとします。

(3) エレベーター

エレベーターを利用し住宅から建物出入口のある階まで到達でき、かつ、住宅からエレベーターを経て建物出入口に至る少なくとも 1 つの経路上にあるエレベーター及びエレベーターホールが、次の①～⑤の基準に適合していることとします。ただし、住宅が建物出入口の存する階にある場合を除きます。

①エレベーターの出入口の有効幅員が 800mm 以上であること

②エレベーターのかごの奥行きが内法寸法で 1,350mm 以上であること

③エレベーターホールに一辺を 1,500mm とする正方形の空間を確保できるものであること

④建物出入口からエレベーターホールまでの経路上の床が、段差のない構造であること

⑤建物出入口とエレベーターホールに高低差が生じる場合にあつては、(1) の①のア～ウまでに掲げる基準に適合していること

第 4 章 耐久性・可変性に関する基準の概要

この基準は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき「長期優良住宅」の認定を受けた住宅を対象とするものです。

1 新築住宅の基準

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号。以下「長期優良住宅法」という。）第 7 条の規定により認定の通知を受けた長期優良住宅建築等計画に基づき建築が行われた住宅であること

2 中古住宅の基準

新築時において、長期優良住宅法第 7 条の規定により認定の通知を受けた長期優良住宅建築等計画に基づき建築が行われた住宅であり、かつ、新築時の建設された状態から変更のないこと