

# 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設地は、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難し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

### (工法)

第 4 条 木造住宅の品質管理基準は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 6 条から第 10 条によらないことができる。
- (2) 外壁通気構法以外の場合は、第 5 条から第 10 条の基準に適合する。

### (基礎)

第 5 条 基礎の立ち上がりは、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 400 mm 以上であること。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地面から基礎上端までの高さを 300 mm 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 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0.1mm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とする。

(1) 外周部の基礎には有効換気面積300cm<sup>2</sup>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75cm<sup>2</sup>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措置・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、タイワンヒノキ、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ペ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。

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、及び粋組(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) 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。

(2) 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、タイワンヒノキ、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、シヤラ、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。

(3) 次のイ又は口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・防蟻処理材とし、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。）

口. 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) 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. 第9条第1項第(3)号のイに適合するもの。

ロ. 第9条第1項第(3)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、（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。

ロ. 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。

（小屋裏換気措置）

第10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、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（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. 軒裏又は小屋裏の壁のうち、屋外に面するものに給気孔を、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、軒裏又は小屋裏の壁のうち、屋外に面するものに設ける給気孔の面積は、天井面積の1/900以上とする。

ホ. 軒裏又は小屋裏の壁のうち、屋外に面するものに給気孔を設け、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) 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。

### 3章 鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造住宅

(コンクリートの品質等)

第11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. 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12条 第2章木造住宅第6条に準拠する。

(床下換気)

第13条 第2章木造住宅第7条に準拠する。

(小屋裏換気)

第14条 第2章木造住宅第10条に準拠する。

平成26年 7月 1日

平成26年 8月 1日改定

平成27年12月 1日改定

平成30年12月25日改定