

長期優良住宅化リフォーム推進事業 評価基準一部改訂版「A基準」の概要

平成27年4月24日

一戸建て住宅(木造)の基準

評価基準「A基準」の概要

一戸建て住宅
(木造)の基準

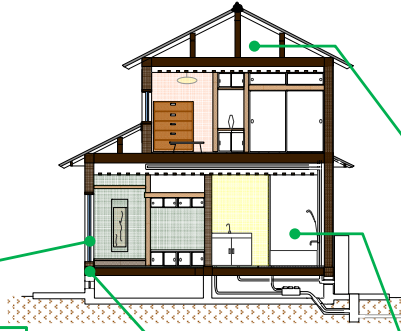
1. 劣化対策(必須) 1-1.木造

次に掲げる基準に
適合すること。

凡例

新築に同じ

既存独自



■ 外壁の軸組等(地面から高さ1mの部分)

外壁が通気構造

or

一定の防腐防蟻処理

or

耐久性の高い樹種又は
一定以上の部材の径

or

可能な範囲※での
防腐防蟻処理

+ 維持保全
強化

etc.

■ 土台

一定の防腐防蟻処理

or

耐久性の高い樹種

or

可能な範囲※での
防腐防蟻処理

+ 維持保全
強化

etc.

■ 小屋裏の点検

小屋裏点検口設置

■ 小屋裏

一定面積以上の換気口設置

or

2以上の換気口設置

+ 小屋裏木部が
湿潤状態にない

+ 維持保全
強化

■ 浴室及び脱衣室

浴室ユニット

or

一定の防水仕上げ

etc.

※リフォームや劣化部位の補修の際に可能な範囲及び床下から可能な範囲

次ページにつづく (2)

評価基準「A基準」の概要

一戸建て住宅
(木造)の基準

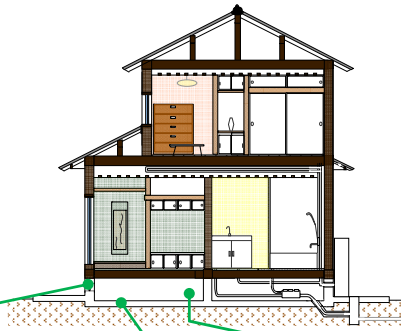
1. 劣化対策(必須) 1-1.木造

次に掲げる基準に
適合すること。

凡例

新築に同じ

既存独自



前ページのつづき

■ 基礎

基礎高さ40cm以上

or

基礎高さ30cm以上

+ 雨はね
防止措置

+ 維持保全
強化

■ 地盤

べた基礎

or

布基礎

+

防蟻コンクリート
(布基礎と鉄筋により一体化)

or

布基礎

+

上記以外の
コンクリート

+

ひび割れ等
のないこと

+

維持保全
強化

or

有効な土壌処理

■ 床下の点検

床下点検口設置

+

床ふところ
33cm以上

or

各室に床下点検口設置

■ 床下

防湿コンクリート
(厚さ60mm以上)

or

防湿
フィルム

or

床下木部が
湿潤状態にない

+

維持保全
強化

+

床下換気措置(4m毎に300cm²)

or

床下換気措置(1mあたり75cm²)

or

床下換気措置
(5m毎に300cm²)

+

維持保全
強化

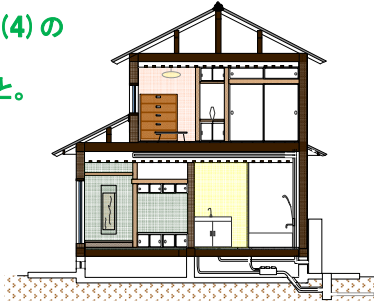
(3)

評価基準「A基準」の概要

一戸建て住宅
(木造)の基準

2. 耐震性(必須) 2-1.木造

次の(1)～(4)の
いずれかに
適合すること。



凡例

- 新築と同じ
- 既存独自

(1) 新築認定基準に適合

- 安全限界時の層間変形 $1/40$ 以下
- or
- 耐震等級(倒壊等防止)等級2以上
- or
- 免震建築物

(2) 着工時期が昭和56年6月以降

着工が
昭和56年6月以降

※ 耐震性に影響のある増改築が行われていない場合に限る

(3) 新耐震基準に適合

※建築基準法施行令第3章第1節から第3節及び第7節の2(ただし、木造の住宅に係るものに限る)に適合すること。

- 壁量計算等を行い、新耐震基準に適合
- or
- 構造計算等を行い、新耐震基準に適合

(4) 着工時期が平成12年5月以前で以下に適合

- 耐震改修促進法に基づく耐震診断により $I_w \geq 1.0$
- or
- 耐震改修促進法に基づく耐震診断に代わる診断方法※により左記同等の耐震性

※耐震改修促進法に基づく耐震診断に代わる診断方法の例
・日本建築防災協会「木造住宅の耐震診断と補強方法」
・プレハブ建築協会「木質系工業化住宅の耐震診断法」

(4)

評価基準「A基準」の概要

一戸建て住宅
(木造)の基準

3. 省エネルギー対策

凡例

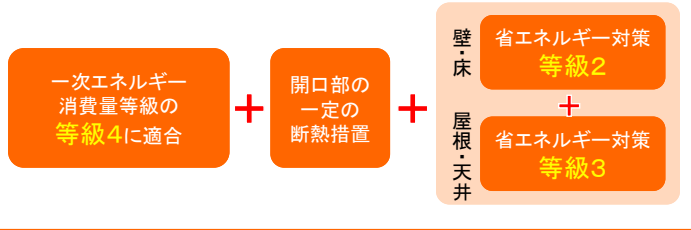
- 新築と同じ
- 既存独自

次の(1)～(4)のいずれかに適合し、かつ(5)に適合すること。
又は、次ページの改修タイプに適合すること。
ただし、(1)～(4)への適合確認にあたっては、断熱材の使用
経過年数及び断熱材、気流止めの施工状況に応じ、断熱性能
を低減する。

(1) 省エネルギー対策等級で評価する場合



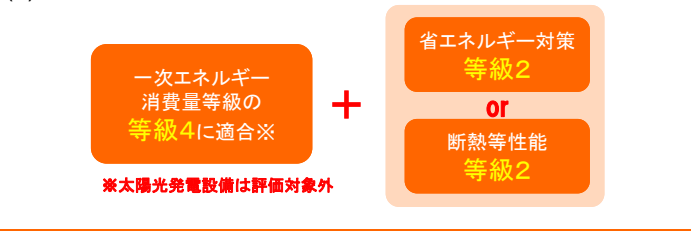
(3) 一次エネルギー消費量等級で評価する場合①



(2) 断熱等性能等級で評価する場合



(4) 一次エネルギー消費量等級で評価する場合②



※太陽光発電設備は評価対象外

+

(5) 一定の気密性確保

(5)

3. 省エネルギー対策

改修タイプによる場合

次のタイプA～Cのいずれかに適合

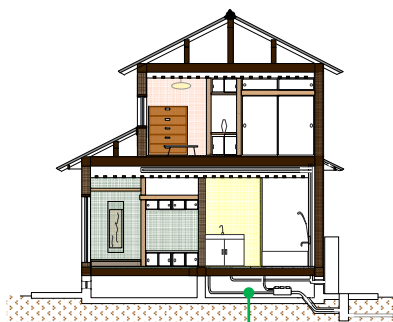


(6)

4. 維持管理・更新の容易性

4-1. 一戸建ての住宅

次に掲げる基準に適合すること。



凡例

新築に同じ

既存独自

専用品配管の構造

給水管、排水管、給湯管が
コンクリート内に
埋め込まれていないこと
(貫通部を除く)

or

将来的に左記に適合
するよう更新すること
(その旨を維持保全計画に
記載すること)

+

地中埋設管の上にコンクリートが打
設されていないこと
(床下から屋外へ接続する部分で、基
礎下に配管されている部分を除く)

or

将来的に左記に適合
するよう更新すること
(その旨を維持保全計画に
記載すること)

+

排水管の内面が平滑で、
清掃に支障ないように排水管が適切に設置されていること
(改修を行う部分及び厨房に限る)

(7)

7. 住戸面積の確保(必須)

次に掲げる基準に適合すること。

床面積の合計が
55㎡以上

+

1階の床面積が
40㎡以上
(階段部分を除く)

8. 居住環境(必須)

次に掲げる基準に適合すること。

地区計画、景観計画等の区域内にある場合、
新築時にこれらの内容と調和が図られたものであること。
(既存建物への遡及については当該地区計画等の規定に準じる)

9. 維持保全計画の 策定(必須)

維持保全の期間(30年以上)
について、次に掲げる事項を定
めること。

凡例

新築に同じ

既存独自

以下の点検の時期・内容
イ) 構造耐力上主要な部分
ロ) 雨水浸入を防止する部分
ハ) 給水・排水の設備

+

左記点検を少なくとも
10年ごとに実施すること

+

インスペクションにより判明した劣
化事象についてリフォーム時に補
修を行わない場合は、当該部分の
点検・補修等の時期・内容を記載
すること

+

点検の強化等が評価
基準適合の条件とな
る場合は、その内容を
記載すること。

etc.

(8)

共同住宅(鉄筋コンクリート造)の基準

評価基準「A基準」の概要

共同住宅(鉄筋
コンクリート造)の基準

1. 劣化対策(必須) 1-2.鉄筋コンクリート造

次の(1)、(2)いずれかに
適合すること。



(1) 劣化対策等級3相当

一定以上の最小かぶり厚さと
一定以下の水セメント比

最小かぶり厚さ

- ① 2cm/3cm
- ② 3cm/4cm
- ③ 4cm
- ④ 6cm

+

水セメント比
50%以下

or

最小かぶり厚さ

- ① 3cm/4cm
- ② 4cm/5cm
- ③ 5cm
- ④ 7cm

+

水セメント比
55%以下

最小かぶり厚さの凡例
①直接土に接しない耐力壁以外の
壁又は床(屋内/屋外)
②直接土に接しない耐力壁、
柱又ははり(屋内/屋外)
③直接土に接する壁、柱、床、は
り又は基礎の立上り部分
④直接土に接する基礎

(2)

左記(1)、
以外で
基準法施行令
第79条に適合して
いること。

+

中性化深さが
一定以下

サンプル調査B
(詳細)等

中性化深さが
築年数に応じた
一定値以下

次ページにつづく (10)

評価基準「A基準」の概要

共同住宅(鉄筋
コンクリート造)の基準

1. 劣化対策(必須) 1-2.鉄筋コンクリート造

次に掲げる基準に
適合すること。

前ページのつづき



塩化物イオン量

サンプル調査等

※ 建築確認日が昭和62年10月1日
以降で特段の劣化事象がない場合
はサンプル調査不要

塩化物イオン量
0.6kg/m³未満

顕在化している劣化事象

鉄筋腐食、錆汁を伴うひび割れなどの重大な劣化事象の
発生範囲が柱・壁、大梁の1/9未満であり、
床・小梁の1/3未満であること

+

幅0.5mm以下の躯体のひび割れなどの劣化事象の
発生範囲が柱・壁、大梁の1/9未満であり、
床・小梁の1/3未満であること

(11)

2. 耐震性(必須) 2-2.鉄筋コンクリート造

次の(1)～(4)の
いずれかに
適合すること。



(1) 新築認定基準に適合

- 安全限界時の層間変形1/100以下
- or
- 耐震等級(倒壊等防止)等級2以上
- or
- 免震建築物

(2) 着工時期が昭和56年6月以降

着工が
昭和56年6月以降

※ 耐震性に影響のある増改築が行われていない場合に限る

(3) 新耐震基準に適合

構造計算等を行い、
新耐震基準に適合

(4)着工時期が昭和56年5月以前で以下に適合

耐震改修促進法に基づく
耐震診断により
 $I_s \geq 0.6$ かつ $q \geq 1.0$

耐震改修促進法に基づく
耐震診断に代わる
診断方法※により
左記同等の耐震性

※耐震改修促進法に基づく耐震耐震診断に代わる診断方法の例
・日本建築防災協会「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」
・プレハブ建築協会「コンクリート系工業化住宅の耐震診断法」

3. 省エネルギー対策

次の(1)～(4)のいずれかに適合し、かつ(5)に適合すること。
又は、次ページの改修タイプに適合すること。
ただし、(1)～(4)への適合確認にあたっては、断熱材の使用
経過年数及び断熱材、気流止めの施工状況に応じ、断熱性能
を低減する。

(1) 省エネルギー対策等級で評価する場合



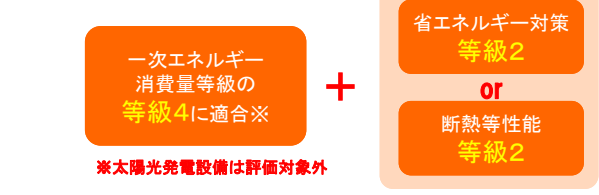
(3) 一次エネルギー消費量等級で評価する場合①



(2) 断熱等性能等級で評価する場合



(4) 一次エネルギー消費量等級で評価する場合②



※太陽光発電設備は評価対象外

(5) 一定の気密性確保

3. 省エネルギー対策

改修タイプによる場合

次のタイプA～Cのいずれかに適合



(14)

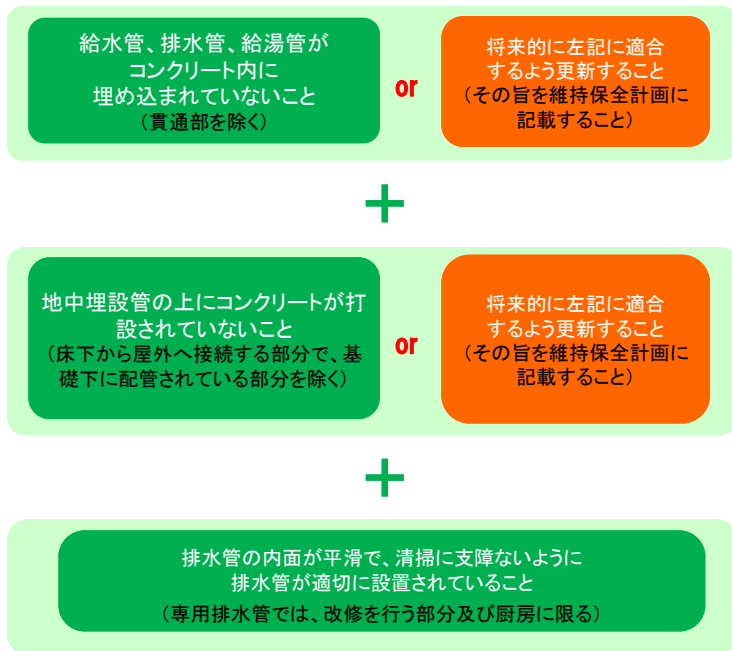
4. 維持管理・更新の容易性

4-2.共同住宅等(専用配管)
4-3.共同住宅等(共用配管)

次に掲げる基準に適合すること。



専用配管・共用配管の構造



次ページにつづく

(15)

4. 維持管理・更新の容易性

- 4-2.共同住宅等(専用配管)
- 4-3.共同住宅等(共用配管)

次に掲げる基準に適合すること。
(前ページのつづき)

共用配管の維持管理等

共用の給排水管の更正・更新が、
長期修繕計画に位置づけられ、修繕積
立金が適切に積み立てられていること

+

排水管が定期的に計画どおり
清掃されていること

専用配管・共用配管の構造

専用配管が
他住戸等の専用部に
設置されていないこと

or

当該専用配管の点検・清掃を
床面から行うことができること

+

将来的に左記に適合
するよう更新すること
(その旨を維持保全計画に記載すること
etc.)

+

共用排水管に一定間隔に掃除口が設置されていること

+

共用配管の主要接合部等又は共用排水管の
掃除口における点検又は清掃可能な開口

(16)

5. 高齢者等対策※

※共同住宅等に限る。

次に掲げる基準に適合すること。



a. 共用廊下

幅員
中廊下1.6m以上
片廊下1.2m以上

b. 共用階段①

危険な階段形状
でないこと

c. 共用階段②(対象住戸までエレベーターを利用できない場合のみ適用)

踏面
240mm以上

+

蹴上げ×2+踏面
550~650mm

+

蹴込み
30mm以内

+

幅員900mm以上
(対象住戸までエレベーターを
利用できない場合)

(17)

7. 住戸面積の確保

次に掲げる基準に適合すること。

床面積の合計が
40㎡以上

+

1階の床面積が
40㎡以上
(階段部分を除く)

8. 居住環境

次に掲げる基準に適合すること。

地区計画、景観計画等の区域内にある場合、
新築時にこれらの内容と調和が図られたものであること。
(既存建物への遡及については当該地区計画等の規定に準じる)

9. 維持保全計画の 策定

維持保全の期間(30年以上)
について、次に掲げる事項を定め
ること。

以下の点検の時期・内容
イ) 構造耐力上主要な部分
ロ) 雨水浸入を防止する部分
ハ) 給水・排水の設備

+

左記点検を少なくとも
10年ごとに実施すること

+

インスペクションにより判明した劣
化事象についてリフォーム時に補
修を行わない場合は、当該部分の
点検・補修等の時期・内容を記載
すること

+

点検の強化等が評価
基準適合の条件とな
る場合は、その内容を
記載すること。

etc.