

# 長期優良住宅化リフォーム推進事業 評価基準「A基準」の概要

---

・事前に公表した募集要領(案)や講習会テキストでは住宅性能に係る評価基準を(イ)基準、(ロ)基準と記載しておりますが、公募時にはそれぞれS基準、A基準としておりますのでご注意ください。

---

## 一戸建て住宅(木造)の基準

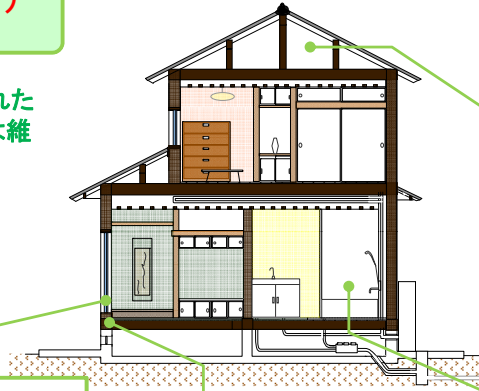
---

# 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

インスペクションで認められた劣化事象が補修され(又は維持保全計画に記載され)、かつ次に掲げる基準に適合すること。



### 外壁の軸組等

外壁が通気構造

OR

過去に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

+ 定期点検強化

### 土台

過去に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実施

+ 定期点検強化

### 小屋裏

一定以上の小屋裏換気措置

+

小屋裏点検口設置

### 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

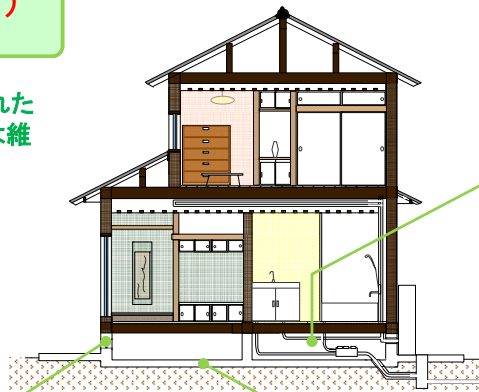
次ページにつづく (2)

# 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

インスペクションで認められた劣化事象が補修され(又は維持保全計画に記載され)、かつ次に掲げる基準に適合すること。



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

+ 定期点検強化

### 地盤

べた基礎

OR

布基礎

+

防蟻コンクリート

OR

土壌処理薬剤散布

### 床下

防湿コンクリート

OR

防湿フィルム

OR

床下木部が湿潤状態にないこと

+

床下換気措置 (4m毎に300cm<sup>2</sup>)

OR

床下換気措置 (5m毎に300cm<sup>2</sup>)

+ 定期点検強化

+

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

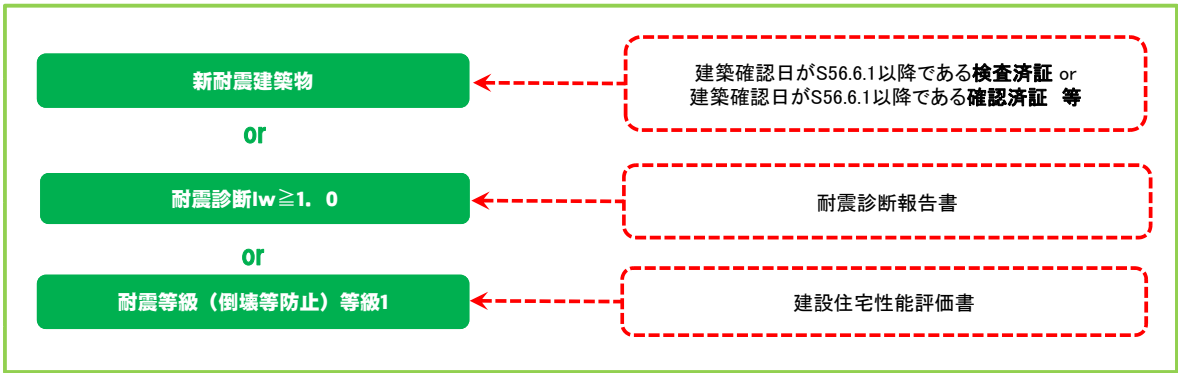
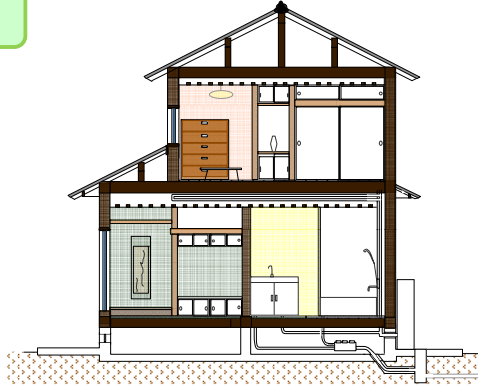
(3)

# 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

次のいずれかに  
適合すること。



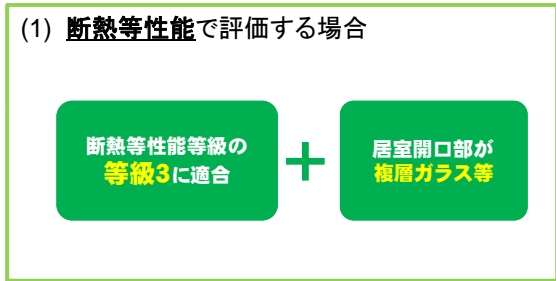
(4)

# 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

次の(1)~(3)のいずれかに  
適合すること。



(5)

# 評価基準「A基準」の概要

一戸建て住宅  
(木造)の基準

## 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。



### 専用配管の構造

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)

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)

排水管の内面  
が平滑で、清  
掃に支障ないよ  
うに固定されて  
いること  
(改修を行う部分  
及び厨房に限る)

or

将来的に上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)

(6)

# 評価基準「A基準」の概要

一戸建て住宅  
(木造)の基準

## 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。

以下の点検の時期・内容  
イ) 構造耐力上主要な部分  
ロ) 雨水侵入を防止する部分  
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.

(7)

# 共同住宅(鉄筋コンクリート造)の基準

(8)

## 評価基準「A基準」の概要

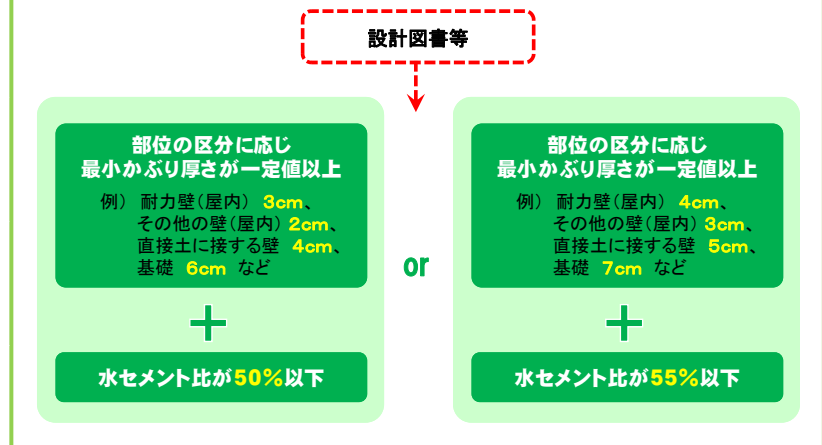
共同住宅(鉄筋  
コンクリート造)の基準

### 1. 劣化対策(必須) 1-2. 鉄筋コンクリート造

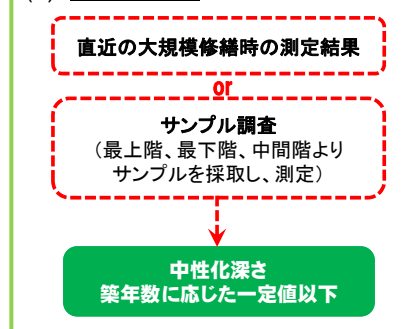
インスペクションで認められた劣化事象が補修され(又は維持保全計画に記載され)、かつ次に掲げる基準に適合すること。



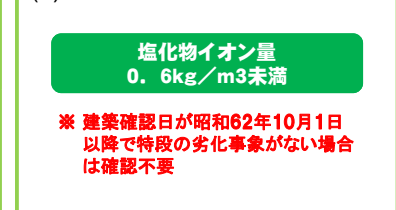
(1) 新築時の性能を評価する場合(=劣化対策等級3を確認)



(2) 現状の性能を評価する場合



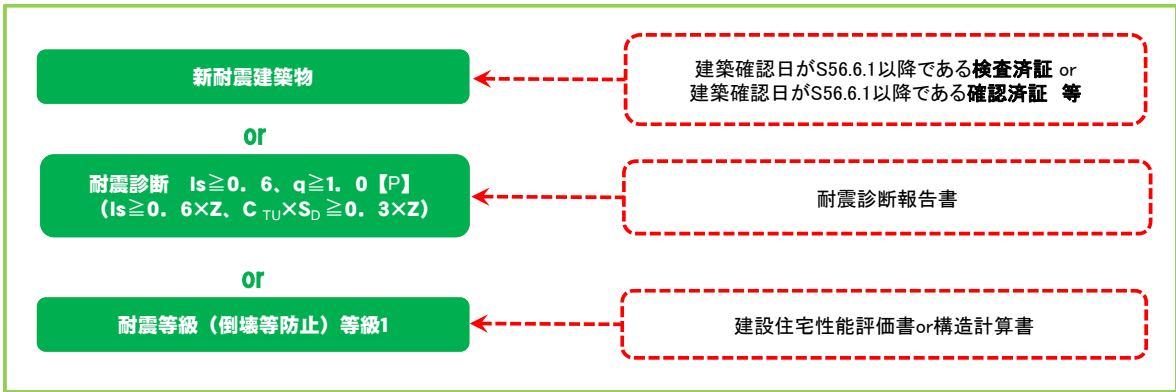
(3) 共通



(9)

## 2. 耐震性(必須) 2-2.鉄筋コンクリート造

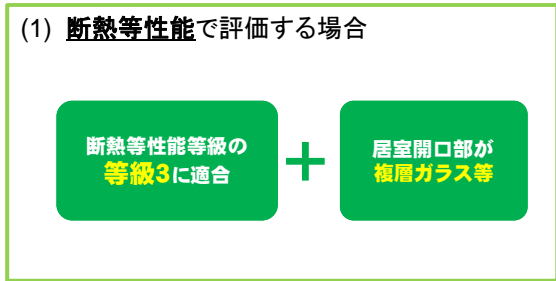
次のいずれかに  
適合すること。



(10)

## 3. 省エネルギー対策

次の(1)~(3)のいずれかに  
適合すること。



(11)

## 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。



### a.専用配管・共用配管の構造

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)

+

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

+

排水管の内面  
が平滑で、清  
掃に支障ない  
ように固定され  
ていること

or

将来的に上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)

+

専用配管が他住戸の専用部分を貫通しないこと  
(当該部分の点検・清掃を床面から行うことができ、管理者  
が立ち入れる場合はこの限りではない)

+

共用排水管に一定間隔に  
掃除口が設置されてい  
ること

+

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  
掃可能な開口が設置されてい  
ること

(12)

## 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。



### b.維持管理の計画等

浴室排水管がスラブ下に設置されている場合

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

+

浴室の床スラブ防水の定期的な改  
修が長期修繕計画、リフォーム準  
則等に位置づけられていること

(13)

## 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)

(14)

## 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  
40㎡以上

+

1の階の床面積が  
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。

以下の点検の時期・内容  
イ) 構造耐力上主要な部分  
ロ) 雨水侵入を防止する部分  
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.

(15)