

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「S基準」の概要

平成28年4月28日

一戸建て住宅(木造)の基準

評価基準「S基準」の概要

一戸建て住宅
(木造)の基準

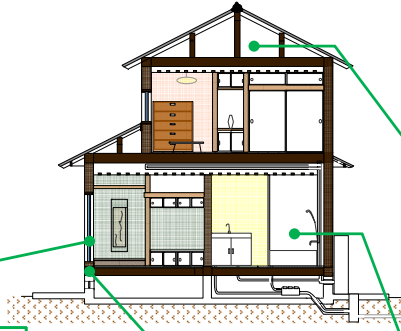
1. 劣化対策 1-1.木造

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

+

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

一定の範囲※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

外壁が通気構造

+

一定の範囲※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.

※床下空間に露出、または増築・改築工事時に露出する範囲

次ページにつづく (2)

評価基準「S基準」の概要

一戸建て住宅
(木造)の基準

1. 劣化対策 1-1.木造

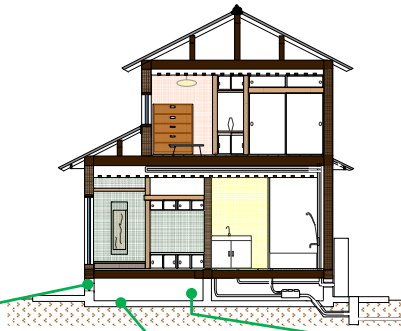
次に掲げる基準に
適合すること。

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

床下空間各部を点検可能な点検口設置

■ 床下

防湿コンクリート
(厚さ60mm以上)

or

防湿
フィルム

or

床下にひび割れ等の無いコンクリート

+

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

■ 構造部材等 建築基準法施行令第37条、第41条、第49条、第80条の2に適合

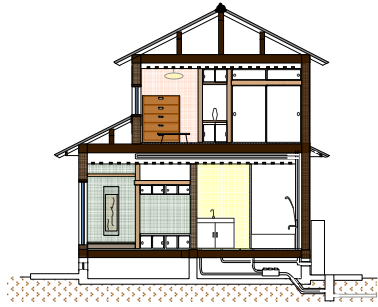
(3)

評価基準「S基準」の概要

一戸建て住宅
(木造)の基準

2. 耐震性 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

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

※ 次のいずれか
・確認済証、添付図書及び検査済証があり、耐震性に影響のある増改築が行われていない
・確認済証・添付図書があり、現地調査により図書と現況に相違がない

(3) 耐震等級(倒壊等防止)等級1以上

具体的には a又はbかつc

a 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

or

b 耐震診断基準に適合

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」

&

c 構造耐力に関連する劣化事象が認められないこと

(4)

評価基準「S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)～(2)のいずれかに適合すること。

凡例 新築と同じ 既存独自

(1) 断熱等性能等級で評価する場合

断熱等性能等級の
等級4に適合

(2) 一次エネルギー消費量等級で評価する場合

一次エネルギー消費量等級の
等級4に適合

+

断熱等性能
等級3に適合

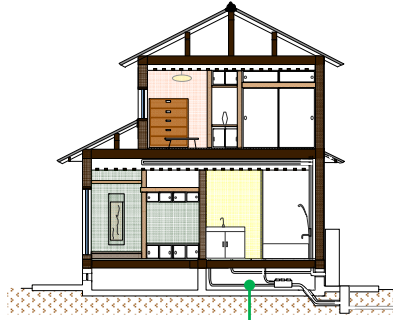
(5)

評価基準「S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。



凡例

新築に同じ

既存独自

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
(貫通部等を除く)

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

+

排水管に掃除口が
設けられていること

or

清掃可能な措置が
講じられたトラップが
設置されていること

(便所に隣接する
排水ますに接続
するものを除く)

+

主要接合部等を点検す
るために必要な開口

+

排水管の掃除口による
清掃に必要な開口

(主要接合部等又
は掃除口が隠蔽さ
れている場合)

(6)

評価基準「S基準」の概要

一戸建て住宅
(木造)の基準

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
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

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
調査・補修及び改良の時期・内容

+

維持保全の強化等が
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「S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 1-2. 鉄筋コンクリート造

次の(1)~(3)いずれかに
適合すること。

凡例

新築に同じ

既存独自

(1) 新築認定基準に適合

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

or

最小かぶり厚さ
① 3cm/4cm
② 4cm/5cm
③ 5cm
④ 7cm

水セメント比
45%以下

水セメント比
50%以下

(2) 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

or

最小かぶり厚さ
① 3cm/4cm
② 4cm/5cm
③ 5cm
④ 7cm

水セメント比
50%以下

水セメント比
55%以下

中性化深さが一定以下

サンプル調査A
(簡易)等

中性化深さが
築年数に応じた
一定値以下

(3)

左記(1),(2)
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

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



次ページにつづく (9)

評価基準「S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 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。

凡例

新築と同じ

既存独自

前ページのつづき



塩化物イオン量

サンプル調査等

塩化物イオン量
0.3kg/m³未満

※検査済証がある住宅、または過去の調査結果や新築時の設計図書等により塩化物イオン量が基準値以下であることが確認できる住宅で、かつ、目視調査により鉄筋腐食を伴うひび割れやさび汁等がない場合はサンプル調査は不要

著しい劣化事象

目視又は計測により確認された建築物の現況

インスペクションにおいて、劣化事象等が見られないこと

+

目視又は計測により確認された劣化事象が補修されること

(10)

評価基準「S基準」の概要

共同住宅(鉄筋
コンクリート造)の基準

2. 耐震性 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。



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1/100以下

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

※ 次のいずれか
・確認済証、添付図書及び検査済証があり、耐震性に影響のある増改築が行われていない
・確認済証・添付図書があり、現地調査により図書と現況に相違がない

(3) 耐震等級(倒壊等防止)等級1以上
具体的には a又はbかつc

a 新耐震基準に適合

構造計算等を行い、新耐震基準に適合

or

b 耐震診断基準に適合

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 $q \geq 1.0$

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」

&

c 構造耐力に関連する劣化事象が認められないこと

(11)

3. 省エネルギー対策

次の(1)～(2)のいずれかに適合

凡例

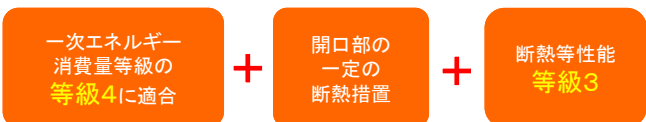
新築に同じ

既存独自

(1) **断熱等性能等級**で評価する場合

断熱等性能等級の
等級4に適合

(2) **一次エネルギー消費量等級**で評価する場合



(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。

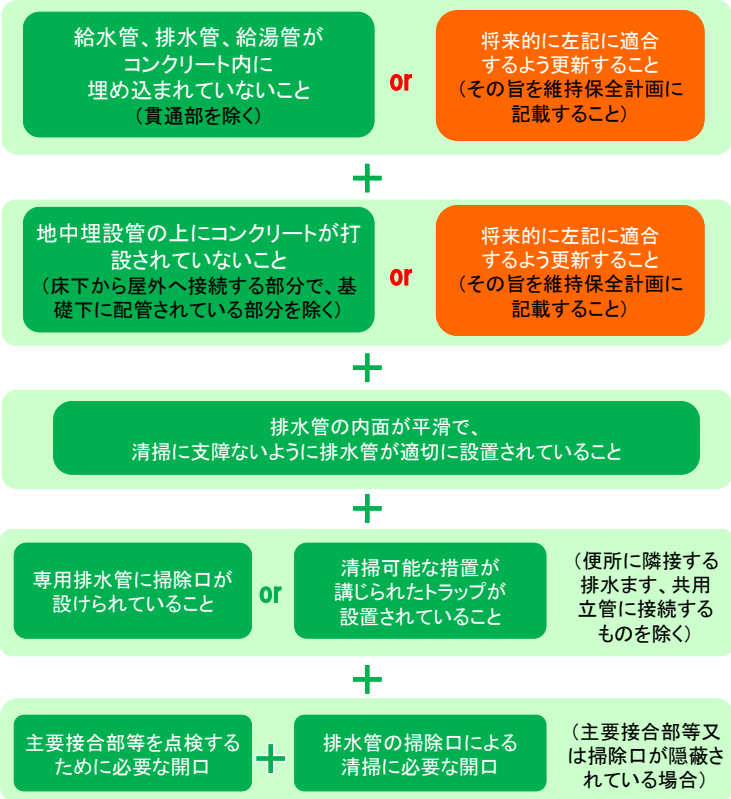


凡例

新築に同じ

既存独自

専用配管・共用配管の構造



次ページにつづく

(13)

評価基準「S基準」の概要

共同住宅(鉄筋コンクリート造)の基準

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)

凡例

- 新築と同じ
- 既存独自

専用配管の構造

専用配管が他住戸等の専用部に設置されていないこと。

共用配管の構造

排水管に一定間隔に掃除口が設置されていること

+

横主管が
ピット等の共用部分に
設けられていること

(横主管が設置されている場合)

+

人通孔等、到達できる経路が
設けられていること
(専用部分に立ち入らないで到達できるもの)

+

専用部に立ち入らず共用立管の補修が行えること

(維持管理の円滑な実施のために必要な措置が行われている場合はこの限りではない。)

+

排水管の接続替えが容易

+

排水管の撤去・接続替え等
スペース確保

+

排水管の切断工事・はつり工事
軽減措置

or

排水管近傍に新たな排水管
設置スペース等確保

(14)

評価基準「S基準」の概要

共同住宅(鉄筋コンクリート造)の基準

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。



凡例

- 新築と同じ
- 既存独自

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. エレベーター・エレベーターホール

エレベーター出入口
幅員800mm以上

エレベーターホール
一辺1500mm以上正方形の空間

d. 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)

階段の両側に
手すりを設置

+

踏面
240mm以上

+

蹴上げ×2+踏面
550~650mm

+

蹴込み
30mm以内

+

幅員900mm以上

e. 建築基準法施行令第23条~27条、第119条および第126条第1項に適合

6. 可変性※

※共同住宅及び長屋に限る。

次に掲げる基準に適合すること。

躯体天井高さ
2,650mm以上

or

居室天井高さ
2,400mm以上

(15)

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の階の床面積が
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
調査・補修及び改良の時期・内容

+

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.