

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26年11月4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

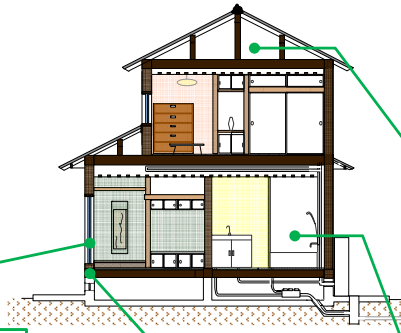
1. 劣化対策 1-1.木造

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

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

外壁が通気構造

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「S基準」の概要

一戸建て住宅
(木造)の基準

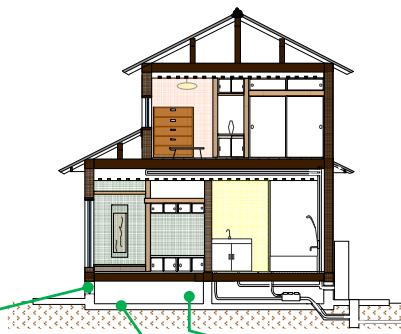
1. 劣化対策 1-1.木造

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

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

+

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

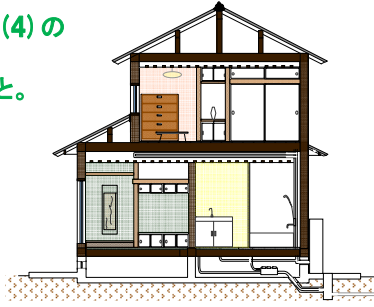
(3)

評価基準「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

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月以降で以下に適合

※原則、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場合に限る

着工が
平成12
年
6月以降

or

着工が
昭和56年
6月以降

+

基礎補強
※

+

壁バランス
確認

or

接合部
確認

※基礎が無筋の場合

(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
 $I_w \geq 1.0$

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「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

凡例

新築と同じ

既存独自

(1) 省エネルギー対策等級で評価する場合

省エネルギー対策
等級の
等級4に適合

(2) 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

次の(1)～(4)のいずれかに適合し、かつ(5)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。

(3) 一次エネルギー消費量等級で評価する場合①

一次エネルギー
消費量等級の
等級4に適合

+

開口部の
一定の
断熱措置

+

省エネルギー対策
等級3

or

断熱等性能
等級3

(4) 一次エネルギー消費量等級で評価する場合②

一次エネルギー
消費量等級の
等級4に適合※

+

省エネルギー対策
等級3

or

断熱等性能
等級3

※太陽光発電設備は評価対象外

+

(5) 一定の気密性確保

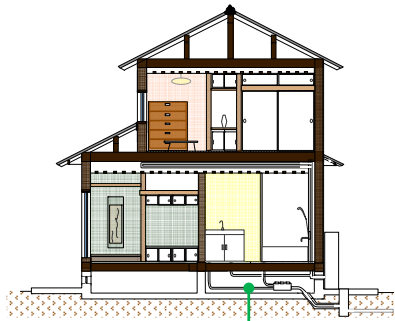
(5)

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
- 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.**
- 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 **+**

(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

新築と同じ

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

新築に同じ

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

※ 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
0.3kg/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が柱・壁、大梁、床・小梁に生じていないこと

+

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

(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

新築に同じ

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

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

※ 原則、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 $q \geq 1.0$

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」

(11)

3. 省エネルギー対策

凡例 新築と同じ 既存独自

(1) 省エネルギー対策等級で評価する場合

省エネルギー対策
等級の
等級4に適合

(2) 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

次の(1)～(4)のいずれかに適合し、かつ(5)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。

(3) 一次エネルギー消費量等級で評価する場合①

一次エネルギー消費量等級の
等級4に適合

+

開口部の
一定の
断熱措置

+

省エネルギー対策
等級3

or

断熱等性能
等級3

(4) 一次エネルギー消費量等級で評価する場合②

一次エネルギー消費量等級の
等級4に適合※

+

省エネルギー対策
等級3

or

断熱等性能
等級3

※太陽光発電設備は評価対象外

+

(5) 一定の気密性確保

(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 新築と同じ 既存独自

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)

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

+

専用排水管に掃除口が
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、共用
立管に接続する
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)

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

新築に同じ

既存独自

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

+

長期修繕計画に位置付けられた
給排水管の更生・更新工事が
実施され、これを踏まえて
長期修繕計画が見直されていること

+

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

共用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

+

人通孔等、
到達できる経路が
設けられていること

(横主管が設置
されている場合)

+

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。)

(14)

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

新築に同じ

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.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
(対象住戸までエレベーターを
利用できない場合)

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.