

# 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11月10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

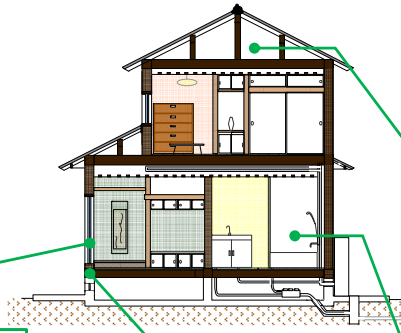
## 1. 劣化対策(必須) 1-1.木造

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

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

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「A基準」の概要

一戸建て住宅  
(木造)の基準

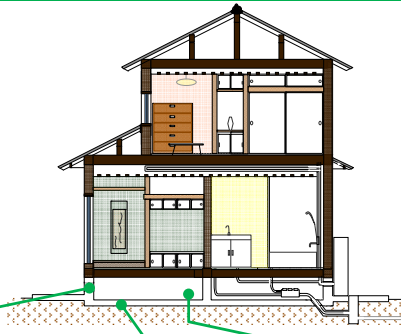
## 1. 劣化対策(必須) 1-1.木造

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300cm<sup>2</sup>)

or

床下換気措置(1mあたり75cm<sup>2</sup>)

or

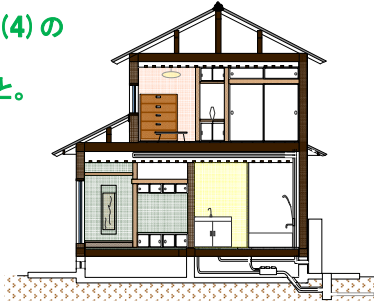
床下換気措置  
(5m毎に300cm<sup>2</sup>) + 維持保全  
強化

■ 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)

## 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)

## 3. 省エネルギー対策

凡例

新築と同じ

既存独自

次の(1)～(4)のいずれかに適合すること。  
又は、次ページの改修タイプに適合すること。

### (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3に適合

+

開口部の  
一定の  
断熱措置

### (2) 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

+

壁・床  
省エネルギー対策  
等級2

+

屋根・天井  
省エネルギー対策  
等級3

### (4) 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3に適合

+

開口部の  
一定の  
断熱措置

### (3) 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2

or

断熱等性能  
等級2

※太陽光発電設備は評価対象外

(5)

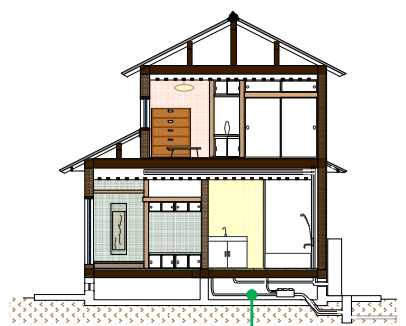
## 3. 省エネルギー対策



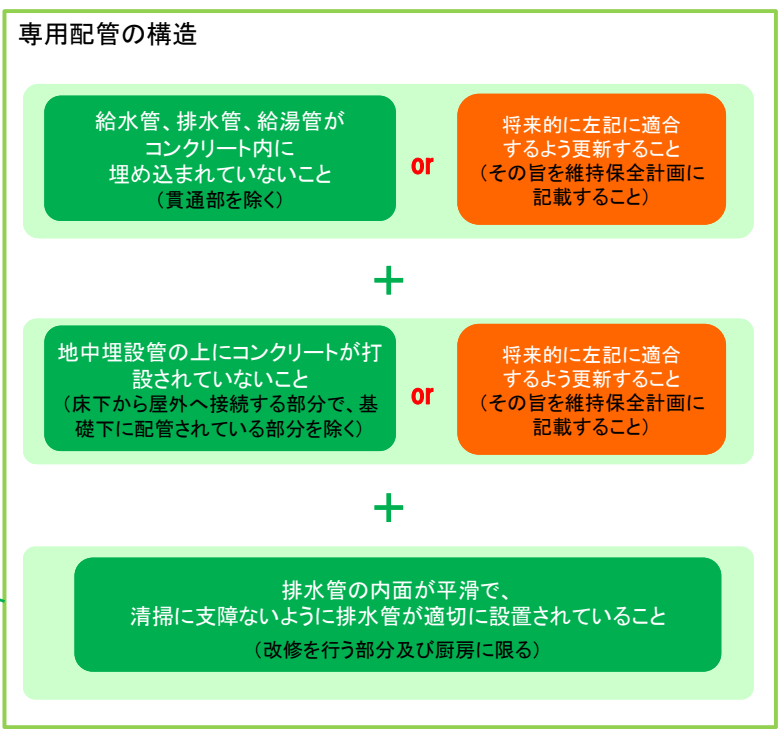
(6)

## 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  
 新築と同じ  
 既存独自



(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

(9)

## 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)

## 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

塩化物イオン量  
0.6kg/m<sup>3</sup>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

### 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

(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)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 $q \geq 1.0$

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」

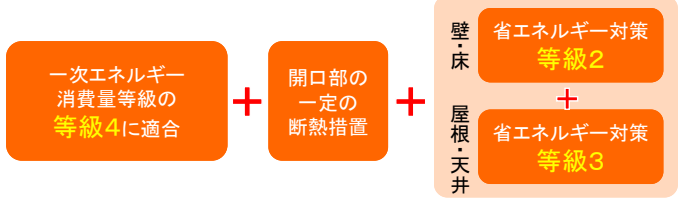
## 3. 省エネルギー対策

次の(1)～(4)のいずれかに適合すること。  
又は、次ページの改修タイプに適合すること。

### (1) 断熱等性能等級で評価する場合



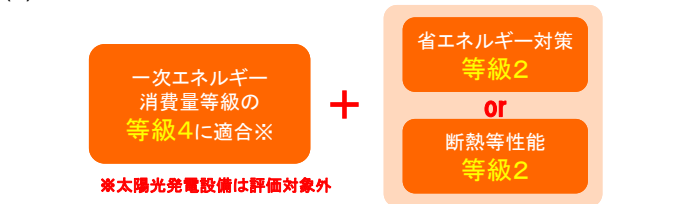
### (2) 一次エネルギー消費量等級で評価する場合①



### (4) 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②



※太陽光発電設備は評価対象外

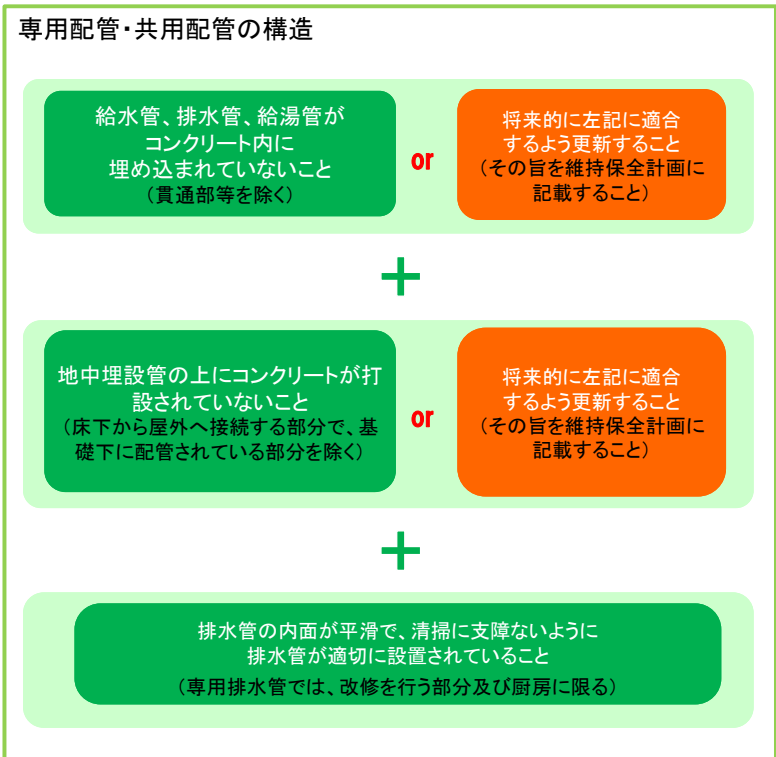
## 3. 省エネルギー対策



(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。



次ページにつづく

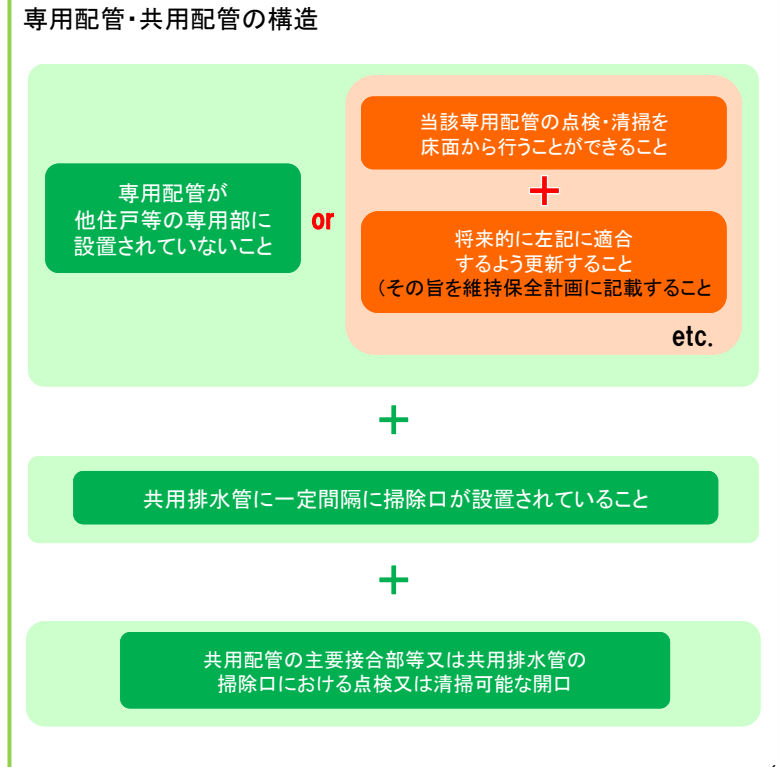
(15)



## 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)

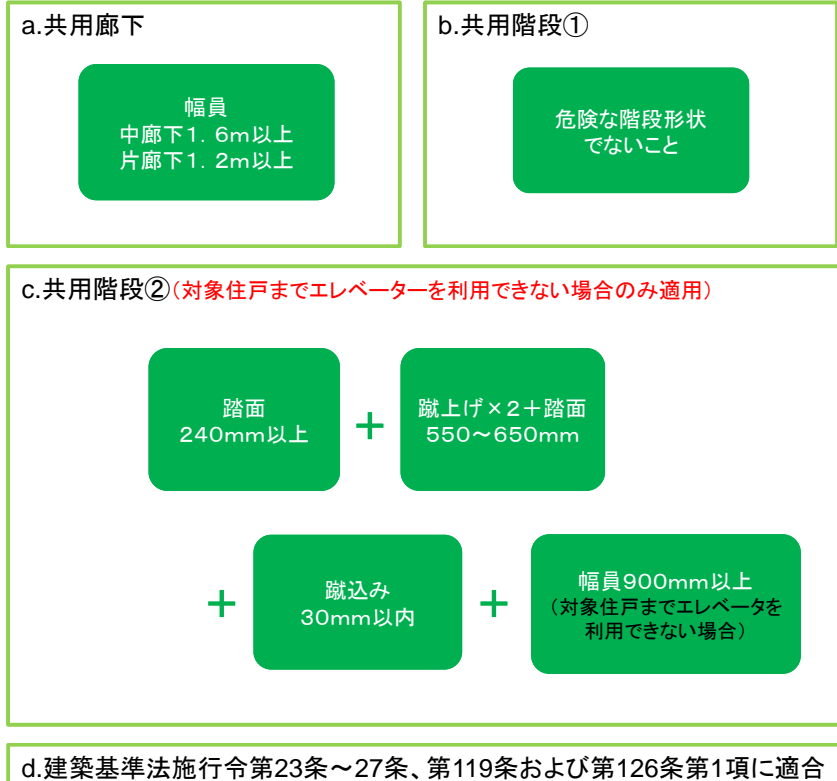


(16)

## 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。



(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  
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.