

# 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

---

## 一戸建て住宅(木造)の基準

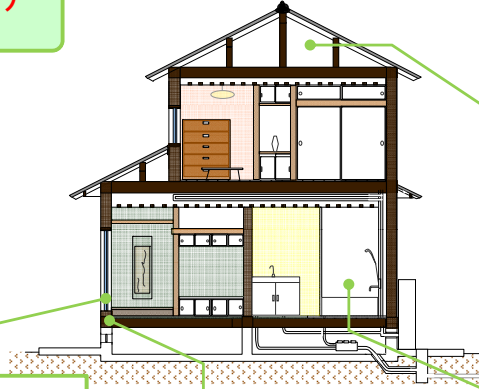
---

# 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。



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

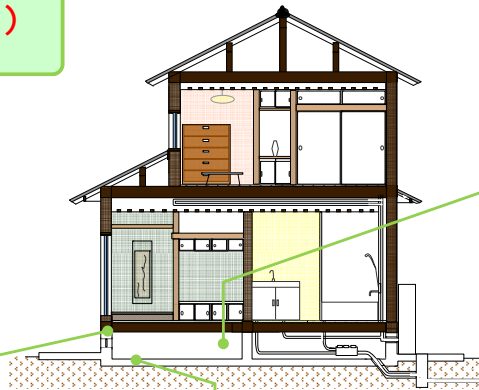
次ページにつづく (2)

# 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

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 (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
- 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

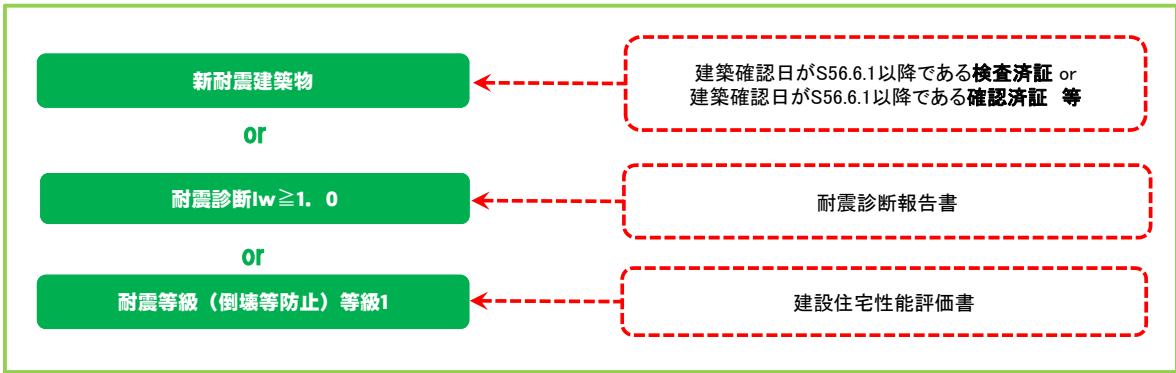
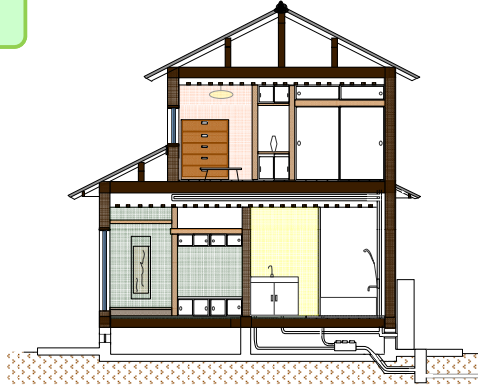
(3)

# 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。

(1) 断熱等性能で評価する場合

断熱等性能等級の等級3に適合 + 居室開口部が複層ガラス等

(2) 一次エネルギー消費量で評価する場合

一次エネルギー消費量等級の等級4に適合 + 一定の断熱措置

(3) 下記タイプに適合したリフォームを行う場合

タイプA: 全居室全開口部複層ガラス等 + 床、外壁、屋根(天井)のいずれか1種類一定の断熱仕様

タイプB: 主たる居室全開口部以上複層ガラス等 + 暖房、給湯、換気、その他のいずれか1種類一定の高効率設備

タイプD: その他居室1室全開口部以上複層ガラス等 + 暖房、給湯、換気、その他のいずれか2種類一定の高効率設備

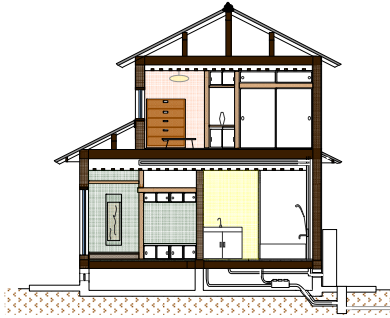
(5)

# 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

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)

設計図書等

部位の区分に応じ  
最小かぶり厚さが一定値以上

例) 耐力壁(屋内) 3cm、  
その他の壁(屋内) 2cm、  
直接土に接する壁 4cm、  
基礎 6cm など

+

水セメント比が50%以下

or

部位の区分に応じ  
最小かぶり厚さが一定値以上

例) 耐力壁(屋内) 4cm、  
その他の壁(屋内) 3cm、  
直接土に接する壁 5cm、  
基礎 7cm など

+

水セメント比が55%以下

(2) 現状の性能を評価する場合

直近の大規模修繕時の測定結果

or

サンプル調査  
(最上階、最下階、中間階より  
サンプルを採取し、測定)

中性化深さ  
築年数に応じた一定値以下

(3) 共通

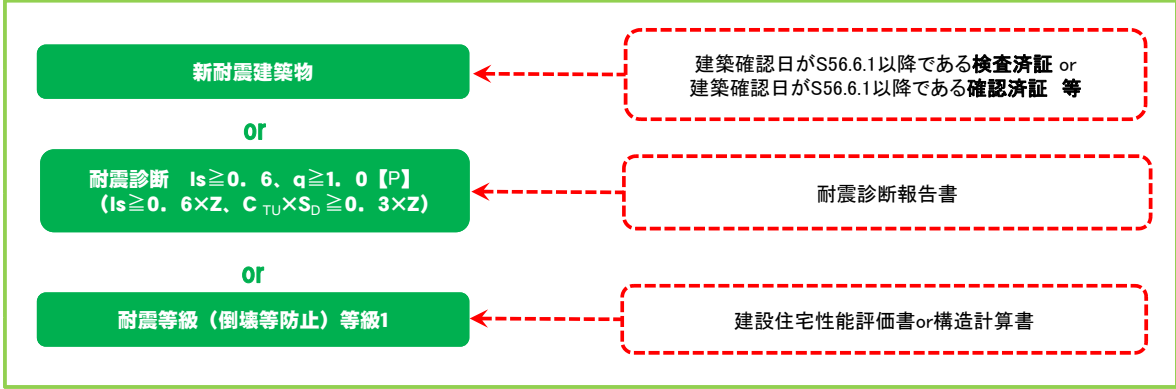
塩化物イオン量  
0.6kg/m<sup>3</sup>未満

※ 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  
は確認不要

(9)

## 2. 耐震性(必須) 2-2.鉄筋コンクリート造

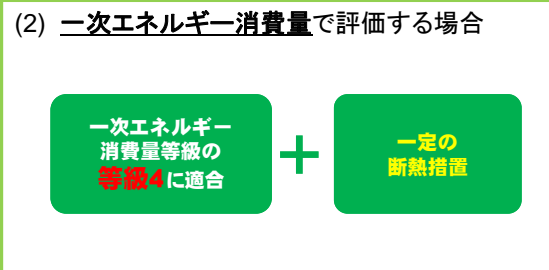
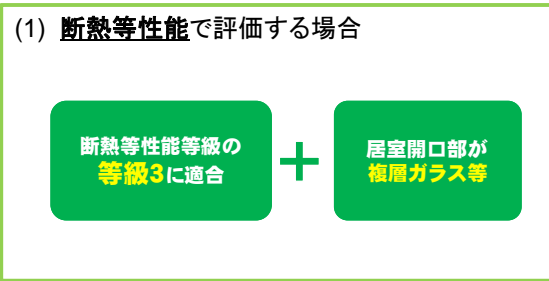
次のいずれかに  
適合すること。



(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)