

※長期優良住宅化リフォーム推進事業は平成 25 年度補正予算の成立後に公募を開始する予定です。
募集要領評価基準(案)は公募開始までに内容を変更する可能性がありますので、ご了承下さい。

長期優良住宅化リフォーム推進事業 評価基準(案)

目次

1. 構造躯体等の劣化対策	1
2. 耐震性	11
3. 省エネルギー対策	13
4. 維持管理・更新の容易性	17
5. 高齢者等対策	20
6. 可変性	20
7. 住戸面積の確保	21
8. 居住環境	21
9. 維持保全計画の策定	21

1. 構造躯体等の劣化対策

1-1. 木造

	(イ) 基準	(ロ) 基準
劣化事象の確認	インスペクションで認められた劣化事象が補修されていること。又は維持保全計画に劣化事象の点検・補修等の対応方法とその時期が明記されていること。	(イ) 基準に同じ
a. 外壁の軸組等	<p>外壁の軸組等のうち地面からの高さ1m以内の部分が次の(1),(2)のいずれか</p> <p>(1) 外壁が通気構造等かつ次のいずれか(北海道、青森県では防蟻処理を要しない)</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 軸組等が製材又は集成材等、外壁下地材が製材、集成材等又は構造用合板等、軸組等に防腐・防蟻処理 ② 軸組等が製材又は集成材等、外壁下地材が製材、集成材等又は構造用合板等、軸組等に以下の範囲で防腐・防蟻処理+維持保全の強化(※) <ul style="list-style-type: none"> ・リフォームを行う部分 ・インスペクションで劣化していることを把握した部分 ・床下から可能な範囲 ③ 軸組等が製材又は集成材等でその小径が 13.5cm 以上 ④ 軸組等が構造用製材規格等に規定する耐久性区分 D1 の樹種に区分される製材又はこれにより構成される集成材等でその小径が 12cm 以上 ⑤ ①～④と同等の劣化の軽減に有効な措置 <p>(2) 構造用製材規格等に規定する保存処理の性能区分 K3 以上の防腐・防蟻処理又は同等の性能を有する処理(以下、「K3 相当以上の防腐・防蟻処理」という)</p>	<p>外壁の軸組等のうち地面からの高さ1m以内の部分が次の(1)～(6)のいずれか(北海道、青森県では防蟻処理を要しない)</p> <p>(1) 外壁が通気構造等</p> <p>(2) 軸組等が製材又は集成材等、外壁下地材が製材、集成材等又は構造用合板等、軸組等に防腐・防蟻処理</p> <p>(3) 軸組等が製材又は集成材等、外壁下地材が製材、集成材等又は構造用合板等、軸組等に以下の範囲で防腐・防蟻処理+維持保全の強化(※) <ul style="list-style-type: none"> ・リフォームを行う部分 ・インスペクションで劣化していることを把握した部分 ・床下から可能な範囲 </p> <p>(4) 軸組等が製材又は集成材等でその小径が 12cm 以上</p> <p>(5) 軸組等が構造用製材規格等に規定する耐久性区分 D1 の樹種に区分される製材又はこれにより構成される集成材等</p> <p>(6) (1)～(5) と同等の劣化の軽減に有効な措置</p>
b. 土台	<p>土台が次の(1)～(3)のいずれかに適合し、かつ土台に接する外壁の下端に水切り設置</p> <p>(1) K3(北海道、青森県では K2)相当以上の防腐・防蟻処理</p> <p>(2) 構造用製材規格等に規定する耐久性区分 D1 の樹種のうち、ヒノキ、ヒバ、ベイヒ、ベイスギ、ケヤキ、クリ、ベイヒバ、タイワンヒノキ、ウエスタンレッドシーダーその他これらと同等の耐久性を有するものに区分される製材又はこれらにより構成される集成材等</p> <p>(3) 外壁が通気構造等+床下から可能な範囲で防腐・防蟻処理+維持保全強化(※)</p>	<p>(イ) 基準に同じ</p> <p>又は</p> <p>床下から可能な範囲で防腐・防蟻処理+維持保全の強化(※)</p>

	(イ) 基準	(ロ) 基準								
c. 浴室及び脱衣室	浴室及び脱衣室の壁の軸組等、及び床組(浴室廻りのコンクリートブロックの腰壁又はコンクリート造の腰高布基礎の部分を除き、浴室又は脱衣場が地上2階以上の階にある場合は下地材を含む)並びに浴室の天井が、次のいずれかまたは「a.外壁の軸組等」における(1)、(2)のいずれか (1) 防水上有効な仕上げ (2) 浴室にあつては、JIS 規格 A4416 に規定する浴室ユニット	(イ)基準に同じ 又は 「a.外壁の軸組等」における(1)～(6)のいずれか								
d. 地盤	基礎の内周部及びつか石の周囲の地盤が次の(1)～(3)のいずれか ただし、北海道、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県、福島県、新潟県、富山県、石川県、又は福井県の区域に存する住宅は除く (1) 鉄筋コンクリート造のべた基礎又は布基礎と鉄筋により一体となって基礎の内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリートで覆ったもの (2) 有効な土壌処理薬剤散布 (3) (1)、(2)同等の防蟻性能	(イ)基準に同じ								
e. 基礎	・基礎高さ 40 cm 以上 又は ・基礎高さ 30 cm 以上 + 基礎廻りの雨はね防止措置 + 維持保全の強化(※)	(イ)基準に同じ								
f. 床下	・床下が次の基準に適合していること (1) 厚さ 60mm 以上のコンクリート、厚さ 0.1mm 以上の防湿フィルムその他同等の防湿性能があると確かめられた材料で覆われていること (2) 外壁の床下部分に壁の長さ 4m 以下ごとに有効面積 300 cm ² 以上の換気口、又は 5m 以下ごとに有効面積 300 cm ² 以上の換気口 + 維持保全の強化(※) ただし、基礎断熱工法を用いた場合で、床下が厚さ 100mm 以上のコンクリート、厚さ 0.1mm 以上の防湿フィルムその他同等の防湿性能があると確かめられた材料で覆われ、かつ、基礎の断熱材の熱抵抗が次表の数値以下であるときはこの限りではない。 <table border="1" data-bbox="394 1150 1077 1345"> <thead> <tr> <th>地域区分(※)</th> <th>断熱材の熱抵抗の基準値 (m²・K/W)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,2(I)地域</td> <td>1.2</td> </tr> <tr> <td>3～7(II、III、IV及びV)地域</td> <td>0.6</td> </tr> <tr> <td>8(VI)地域</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> ※()内は H11 省エネ基準における地域区分 ・区分された床下空間 ごとに点検口設置 ・床下空間の有効高さ 33cm 以上(ただし浴室の床下等当該床下空間の有効高さを	地域区分(※)	断熱材の熱抵抗の基準値 (m ² ・K/W)	1,2(I)地域	1.2	3～7(II、III、IV及びV)地域	0.6	8(VI)地域		(イ)基準に同じ
地域区分(※)	断熱材の熱抵抗の基準値 (m ² ・K/W)									
1,2(I)地域	1.2									
3～7(II、III、IV及びV)地域	0.6									
8(VI)地域										

	(イ) 基準	(ロ) 基準
	33cm 未満とすることがやむを得ないと認められる部分で、当該部分の点検を行うことができ、当該部分以外の床下空間の点検に支障をきたさない場合を除く。)又は床下空間各部を点検できるように床下点検口設置(概ね10畳に一箇所程度以上)	
g. 小屋裏	<p>・小屋裏を有する場合は次のいずれかの換気方式であること。(屋根断熱の場合を除く)</p> <p>(1) 屋外に面する小屋裏の壁に2以上の換気口が設けられ、換気口の有効面積が天井面積の 1/300 以上</p> <p>(2) 軒裏に2以上の換気口が設けられ、換気口の有効面積が天井面積の 1/250 以上</p> <p>(3) 軒裏又は屋外に面する小屋裏の壁に給気口が設けられ、屋外に面する小屋裏の壁に排気口が給気口と垂直距離で 90cm 以上離して設けられ、かつ、給気口及び排気口がそれぞれ天井面積の 1/900 以上</p> <p>(4) 軒裏又は屋外に面する小屋裏の壁に給気口が設けられ、小屋裏の頂部に排気口が設けられ、給気口及び排気口がそれぞれ天井面積の 1/900 以上及び 1/1600 以上</p> <p>(5) 換気口を2方向以上に設置、換気できない小屋裏空間のないこと+小屋裏木部が湿潤状態にないこと</p> <p>・区分された小屋裏ごとに点検口設置(天井の構造等により小屋裏に進入できない場合、複数の点検口を設置して小屋裏各部を点検できること)</p>	・(イ) 基準に同じ
備考	※「維持保全の強化」により基準に適合する場合は、評価時点から1年ごとの点検を維持保全計画に位置づけること。なお、2年目の点検において健全であれば点検間隔を徐々に伸ばしてもよい。	・(イ) 基準に同じ

1-2. 鉄骨造

	(イ) 基準	(ロ) 基準
劣化事象の確認	インスペクションで劣化事象が認められないこと。	(イ) 基準に同じ
重大な劣化事象	<p>・内外観・小屋裏・床下から目視で構造躯体を確認、発錆、防錆塗膜の浮き、はがれ等の劣化事象が見られないこと。</p> <p>例 既存鉄骨造建築物の耐震診断および耐震改修指針・同解説に基づく実態調査により塩害、経年による変形、断面欠損、地震、強風、積雪、火災等による損傷を受けていないこと。</p>	(イ) 基準に同じ
その他の劣化事象	<p>・塗膜表面の劣化(変退色、光沢低下、白亜化等)が見られないこと、又は一定以下であること。</p> <p>・外観目視による点検により、雨漏りにつながるシーリング、外装材、開口部等の劣化が無いことを確認、劣化が見られる場合には適切に補修されること</p>	(イ) 基準に同じ
構造躯体の防錆措置		
a. 構造躯体	<p>次の(1),(2)のいずれかに適合していること又は同等の劣化対策を講じていることを新築時の設計図書等により確認できること。</p> <p>(1) 柱(ベースプレートを含む。以下、「1-2 鉄骨造」において同じ)、はり又は筋かいに使用されている鋼材にあつては、次の別表1の(イ)項に掲げる鋼材の厚さの区分に応じ、それぞれ同表の(ロ)項に掲げる i 又は ii (鋼材の厚さが6mm 以上の区分における最下階(地階を除く。))の柱脚部にあつては、i から iii まで)のいずれかの防錆措置が講じられていること</p> <p>(2) 次の①～③に適合すること。</p> <p>① 柱、はり又は筋かいに使用されている鋼材にあつては、次の別表4の(イ)項に掲げる鋼材の厚さの区分に応じ、それぞれ同表の(ロ)項に掲げる i 又は ii (鋼材の厚さが 2.3mm 以上の区分における最下階(地階を除く。))の柱脚部にあつては、i から iii まで)のいずれかの防錆措置が講じられていること</p> <p>② 区分された小屋裏ごとに点検口設置(天井の構造等により小屋裏に進入できない場合、複数の点検口を設置して小屋裏各部を点検できること)</p> <p>③ 区分された床下空間 ごとに点検口設置</p> <p>・床下空間の有効高さ 33cm 以上(ただし浴室の床下等当該床下空間の有効高さを 33cm 未満とすることがやむを得ないと認められる部分で、当該部分の点検を行うことができ、当該部分以外の床下空間の点検に支障をきたさない場合を除く。)又は床下空間各部を点検できるように床下点検口設置(概ね10畳に一箇所程度以上)</p>	<p>次の劣化対策、又は同等の劣化対策を講じていることを新築時の設計図書等により確認できること。</p> <p>・柱、はり又は筋かいに使用されている鋼材にあつては、次の別表4の(イ)項に掲げる鋼材の厚さの区分に応じ、それぞれ同表の(ロ)項に掲げる i 又は ii (鋼材の厚さが 2.3mm 以上の区分における最下階(地階を除く。))の柱脚部にあつては、i から iii まで)のいずれかの防錆措置が講じられていること</p>
b. 床下	「1-1 木造『f.床下』」に掲げる換気口を設置	(イ) 基準に同じ

	(イ) 基準	(ロ) 基準
c. 小屋裏	「1-1 木造『g.小屋裏』」に掲げる換気口を設置	(イ) 基準に同じ
d. 構造部材等	令第 37 条及び第 80 条の2(国土交通大臣が定めた安全上必要な技術的基準のうちその指定する基準に係る部分で、構造躯体等の劣化軽減に関係するものに限る。)の規定に適合していること。	(イ) 基準に同じ

別表 1

(い) 鋼材の厚さ	(ろ) 防錆措置	
	一般部	最下階(地階を除く。)の柱脚部
15mm以上		i 別表2における区分3から区分5までのいずれかの塗膜 ii 別表3における区分3から区分6までのいずれかのめっき処理
12mm以上	i 別表2における区分2から区分5までのいずれかの塗膜 ii 別表3における区分1から区分6までのいずれかのめっき処理	i 別表2における区分4から区分5までのいずれかの塗膜 ii 別表3における区分4から区分6までのいずれかのめっき処理
9mm以上	i 別表2における区分3から区分5までのいずれかの塗膜 ii 別表3における区分3から区分6までのいずれかのめっき処理	i 別表2における区分5の塗膜 ii 別表3における区分5又は区分6のいずれかのめっき処理
6mm以上	i 別表2における区分4又は区分5のいずれかの塗膜 ii 別表3における区分4から区分6までのいずれかのめっき処理	i 別表2における区分5の塗膜 ii 別表3における区分5又は区分6のいずれかのめっき処理 iii 別表3における区分4のめっき処理及び別表2におけるh、i又はjのいずれかの塗膜
2.3mm以上	i 別表2における区分5の塗膜 ii 別表3における区分5又は区分6のいずれかのめっき処理	i 別表3における区分6のめっき処理 ii 別表3における区分5のめっき処理及び別表2におけるh、i又はjのいずれかの塗膜

1 この表において「柱脚部」とは、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合にあつては当該鋼材のうちコンクリート上端の下方10cmから上方1mまでの範囲の全面をいい、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合以外の場合にあつては当該鋼材下端から1mまでの範囲の全面をいう。

2 この表において「一般部」とは、最下階(地階を除く。)の柱脚部以外の部分をいう。

別表 2

		下塗り1		下塗り2		中塗り・上塗り	
			塗り回数		塗り回数		塗り回数
区分 1	a	鉛系さび止めペイント	1回	—	—	鉛系さび止めペイント	1回
	b	鉛・クロムフリーさび止めペイント	1回	—	—	鉛・クロムフリーさび止めペイント	1回
	c	ジンクリッチプライマー	1回	—	—	—	—
	d	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	—	—	—	—
区分 2	e	厚膜形ジンクリッチペイント	1回	—	—	—	—
	f	鉛系さび止めペイント	2回	—	—	合成樹脂調合ペイント	2回
	g	鉛・クロムフリーさび止めペイント	2回	—	—	合成樹脂調合ペイント	2回
	h	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	—	—	合成樹脂調合ペイント	2回
	i	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	—	—	2液形エポキシ樹脂エナメル	1回
区分 3	j	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	—	—	2液形エポキシ樹脂エナメル	2回
	k	ジンクリッチプライマー	1回	—	—	2液形厚膜エポキシ樹脂エナメル	1回
区分 4	l	ジンクリッチプライマー	1回	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	2液形エポキシ樹脂エナメル	1回
区分 5	m	ジンクリッチプライマー	1回	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	2液形エポキシ樹脂エナメル	2回
	n	ジンクリッチプライマー	1回	2液形厚膜エポキシ樹脂プライマー	1回	2液形厚膜エポキシ樹脂エナメル	2回

1 この表においてa、b、d、f、g、h、i及びjの塗膜は、コンクリートに埋め込む部分には使用しないものとする。

2 この表においてd、h、i及びj以外の塗膜は、めっき処理を施した鋼材には使用しないものとする。

3 この表においてd、i及びjの塗膜をめっき処理を施した鋼材に使用する場合は、1にかかわらずコンクリートに埋め込む部分に使用できるものとする。

4 この表において下塗り1及び下塗り2は工場内にて行うものとする。

5 この表において「鉛系さび止めペイント」とは、日本工業規格K5623に規定する亜酸化鉛さび止めペイント又は日本工業規格K5625に規定するシアナミド鉛さび止めペイントをいう。

6 この表において「鉛・クロムフリーさび止めペイント」とは、日本工業規格K5674に規定する鉛・クロムフリーさび止めペイント1種をいう。

7 この表において「ジンクリッチプライマー」とは、日本工業規格K5552に規定するジンクリッチプライマーをいう。

8 この表において「2液形エポキシ樹脂プライマー」とは、日本工業規格K5551に規定する構造物さび止めペイントA種をいう。

9 この表において「厚膜形ジンクリッチペイント」とは、日本工業規格K5553に規定する厚膜形ジンクリッチペイントをいう。

10 この表において「2液形エポキシ樹脂エナメル」とは、日本工業規格K5659に規定する鋼構造物用耐候性塗料の中塗り塗料の規格に適合する膜厚が約30 μ m以上のものをいう。

11 この表において「合成樹脂調合ペイント」とは、日本工業規格K5516に規定する合成樹脂調合ペイントをいう。

12 この表において「2液形厚膜エポキシ樹脂プライマー」とは、日本工業規格K5551に規定する構造物用さび止めペイントB種をいう。

13 この表において「2液形厚膜エポキシ樹脂エナメル」とは、日本工業規格K5659に規定する鋼構造物用耐候性塗料の中塗り塗料の規格に適合する膜厚が約60 μ mから120 μ mまでのものをいう。

別表 3

	めっき処理
区分1	片面付着量が30g/m ² 以上60g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき 両面付着量が60g/m ² 以上120g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき又は 両面付着量表示記号Z06、Z08、Z10、F06、F08若しくはF10に該当する溶融亜鉛めっき鋼材
区分2	片面付着量が60g/m ² 以上90g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき 両面付着量が120g/m ² 以上180g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき又は 両面付着量表示記号Z12、Z14若しくはF12に該当する溶融亜鉛めっき鋼材
区分3	片面付着量が90g/m ² 以上120g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき 両面付着量が180g/m ² 以上240g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき又は 両面付着量表示記号Z18、Z20、Z22若しくはF18に該当する溶融亜鉛めっき鋼材
区分4	片面付着量が120g/m ² 以上180g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき 両面付着量が240g/m ² 以上360g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき、両面付着量表示記号Z25、Z27、Z35若しくはZ37に該当する溶融亜鉛めっき鋼材又はY18に該当する溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼材
区分5	片面付着量が180g/m ² 以上225g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき 両面付着量が360g/m ² 以上450g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき、両面付着量表示記号Z45若しくはZ60に該当する溶融亜鉛めっき鋼材、AZ70、AZ90若しくはAZ120に該当する溶融55%アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼材又はY20又はY22に該当する溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼材
区分6	片面付着量が225g/m ² 以上の溶融亜鉛めっき 両面付着量が450g/m ² 以上の溶融亜鉛めっき、両面付着量表示記号がZ45若しくはZ60に該当する溶融亜鉛めっき鋼材、AZ150、AZ170、AZ185若しくはAZ200に該当する溶融55%アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼材又はY25、Y27、Y35、Y45若しくはY60に該当する溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼材
<p>1 この表において「溶融亜鉛めっき」とは、日本工業規格H8641に規定する溶融亜鉛めっきをいう。</p> <p>2 この表において「溶融亜鉛めっき鋼材」とは、日本工業規格G3302に規定する溶融亜鉛めっき鋼板及び鋼帯をいう。</p> <p>3 この表において「溶融55%アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼材」とは日本工業規格G3321に規定する溶融55%アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼板及び鋼帯をいう。</p> <p>4 この表において「溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼材」とは日本工業規格G3317に規定する溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼板及び鋼帯をいう。</p> <p>5 この表において「両面付着量」とは、3点平均最小付着量をいう。</p>	

別表 4

(い)	(ろ)	
鋼材の厚さ	防錆措置	
	一般部	最下階(地階を除く。)の柱脚部
12mm以上		i 別表2における区分2から区分5までのいずれかの塗膜 ii 別表3における区分2から区分5までのいずれかのめっき処理
9mm以上	i 別表2における区分1から区分5までのいずれかの塗膜 ii 別表3における区分1から区分5までのいずれかのめっき処理	i 別表2における区分3から区分5までのいずれかの塗膜 ii 別表3における区分3から区分5までのいずれかのめっき処理
6mm以上	i 別表2における区分2から区分5までのいずれかの塗膜 ii 別表3における区分2から区分5までのいずれかのめっき処理	i 別表2における区分4又は区分5のいずれかの塗膜 ii 別表3における区分4又は区分5のいずれかのめっき処理
2.3mm以上	i 別表2における区分4又は区分5のいずれかの塗膜 ii 別表3における区分4又は区分5のいずれかのめっき処理	i 別表2における区分5の塗膜 ii 別表3における区分5のめっき処理 iii 別表3における区分4のめっき処理及び別表2におけるh、i又はjのいずれかの塗膜
1 この表において「柱脚部」とは、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合にあつては当該鋼材のうちコンクリート上端の下方10cmから上方1mまでの範囲の全面をいい、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合以外の場合にあつては当該鋼材下端から1mまでの範囲の全面をいう。		
2 この表において「一般部」とは、最下階(地階を除く。)の柱脚部以外の部分をいう。		

1-3. 鉄筋コンクリート造

	(イ) 基準			(ロ) 基準	
	次の(1)～(3)のいずれかに適合			次の(1)、(2)のいずれかに適合	
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)
最小かぶり厚さ・水セメント比	新築時の設計図書等により、「最小かぶり厚さが別表5の(イ)項に掲げる部位の区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)項(i)項に掲げるものである場合は水セメント比が 45%以下 、(ろ)項(ii)項に掲げるものである場合は水セメント比が 50%以下 であること」が確認できること。	新築時の設計図書等により、「最小かぶり厚さが別表5の(イ)項に掲げる部位の区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)項(i)項に掲げるものである場合は水セメント比が 50%以下 、(ろ)項(ii)項に掲げるものである場合は水セメント比が 55%以下 であること」が確認できること。	左記(1)、(2)以外で適法性が確認できること。	新築時の設計図書等により、「最小かぶり厚さが別表5の(イ)項に掲げる部位の区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)項(i)項に掲げるものである場合は水セメント比が 50%以下 、(ろ)項(ii)項に掲げるものである場合は水セメント比が 55%以下 であること」が確認できること。	左記(1)以外で適法性が確認できること。
中性化等	— (確認不要)	直近の大規模修繕時等の中性化測定結果又は「 サンプル調査A 」により、中性化深さが築年数に応じて一定以下※であり、建設時点から100年以上は構造躯体の大規模な修繕を要しないことが期待されるもの。	直近の大規模修繕時等の中性化測定結果又は「 サンプル調査B 」により、中性化深さが築年数に応じて一定以下※であり、建設時点から100年以上は構造躯体の大規模な修繕を要しないことが期待されるもの。	— (確認不要)	直近の大規模修繕時等の中性化測定結果又は「 サンプル調査B 」により、中性化深さが築年数に応じて一定以下※であり、建設時点から75年以上は構造躯体の大規模な修繕を要しないことが期待されるもの。
塩化物イオン量	塩化物イオン量が0.3kg/m ³ 未満であること			塩化物イオン量が0.6kg/m ³ 未満であること	
顕在化している劣化事象	現時点で認められないこと ・重大な劣化事象について、劣化リスク※が小(劣化事象が構造上主要な部位に生じておらず、雑壁等の1/9未満のみに生じている状態)以下である場合は、改修により回復していること ・その他の劣化事象について、劣化リスク※が中(劣化事象が構造耐力上主要な部位の1/9～1/3未満、または、雑壁等の1/3以上に生じている状態)以下である場合は、改修により回復していること			現時点で認められないこと ・重大な劣化事象、及びその他の劣化事象について、劣化リスク※が中(劣化事象が構造耐力上主要な部位の1/9～1/3未満、または、雑壁等の1/3以上に生じている状態)以下である場合は、改修により回復していること	
備考	新築時の設計図書等： ・設計図書(構造詳細図、コンクリート調査表、検査済証、施工管理記録等)、 ・建築工事施工計画報告書及び建築工事施工計画報告書(中間)、フラット35s 適合証明書(長期優良住宅) 中性化の評価方法： ・中性化は、当該住宅の築年数及び中性化深さの測定結果により鉄筋腐食確率を算定し、その算定結果に応じて評価する。 サンプル調査A:住棟の1箇所サンプルを採取し中性化の程度を確認する調査				

	(イ) 基準	(ロ) 基準
	サンプル調査 B: 住棟全体からサンプルを採取し中性化の程度を確認する調査 塩化物イオン量の確認方法: ・建築確認日が昭和 62 年 9 月 30 日以前のもの、又は目視調査により鉄筋腐食を伴うひび割れやさび汁等が確認されているものについて、サンプル調査により確認 顕在化している劣化事象のエビデンス、及び確認方法: ・直近の大規模修繕時等の調査・診断結果(劣化状況の程度及びその補修内容を確認)、又は既存住宅の住宅性能表示制度に基づく現況検査、又は住宅瑕疵担保責任保険協会による現地調査チェックシート	

※コンクリート中性化深さ、劣化リスク、サンプル調査 A,B、塩化物イオン量を評価するための詳細資料については公募開始時に公開する予定です。

別表 5

(い)			(ろ)	
部位			最小かぶり厚さ	
			(i)	(ii)
直接土に接しない部分	耐力壁以外の壁又は床	屋内	2cm	3cm
		屋外	3cm	4cm
	耐力壁、柱又ははり	屋内	3cm	4cm
		屋外	4cm	5cm
直接土に接する部分	壁、柱、床、はり又は基礎の立上り部分		4cm	5cm
	基礎(立上り部分及び捨てコンクリートの部分を除く)		6cm	7cm
注 外壁の屋外に面する部位にタイル貼り、モルタル塗り、外断熱工法による仕上げその他これらと同等以上の性能を有する処理が施されている場合にあっては、屋外側の部分に限り、(ろ)項に掲げる最小かぶり厚さを1cm減ずることができる。				

2. 耐震性

2-1. 木造

	(イ) 基準	(ロ) 基準
	<p>次の(1)～(4)のいずれかに適合すること</p> <p>(1) 次の①～③のいずれかに適合すること(新築認定基準と同等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 安全限界時の層間変形 1/40 以下 ② 耐震等級(倒壊等防止)等級2 ③ 免震建築物 <p>(2) 確認済証・添付図書、検査済証等により新築時の耐震性を確認でき、次の①、②のいずれかに適合すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 住宅の着工時期が平成 12 年 6 月 1 日以降であり、違法な増改築等が行われていないこと ② 住宅の着工時期が昭和 56 年 6 月 1 日～平成 12 年 5 月 31 日であり、次の a,b に適合すること <ul style="list-style-type: none"> a 基礎が無筋の場合、平成 18 年国交省告示 566 号第 4 号又は同等の補強を行うこと b 壁のバランス、接合部(柱脚・柱頭、筋かい端部)、水平構面(構造用合板張り又は床倍率)のいずれかが適切に施工されていること <p>(3) 現地調査等により新築時の耐震性を確認でき、次の①、②に適合すること(検査済証等がない場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 住宅の着工時期が昭和 56 年 6 月 1 日以降であること ② 現地調査結果に基づき壁量計算等を行い、建築基準法施行令第 3 章第 3 節を満たすこと(基礎、土台、柱小径、はり等の横架材、筋かい、構造耐力上主要な部分である継手・仕口についての仕様規定を含む) <p>(4) 耐震診断により、次の①、②のいずれかに適合すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 平成 18 年国土交通省告示第 184 号に基づく耐震診断法により Iw 値\geq1.0 であること <p>ただし、Iw の算定にあたっては以下を考慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断法(精密診断)では、柱・梁の「劣化低減係数」を調査して Iw に反映することになっているが、劣化している状態をそのままとして評価することは不可 ・建防協耐震診断基準において定められている「不明壁」の取扱いについては 	<p>次の(1)、(2)のいずれかに適合すること</p> <p>(1) (イ)基準に示す(1)～(4)のいずれか</p> <p>(2) 住宅の着工時期が昭和 56 年 6 月 1 日以降であり、違法な増改築等が行われていないこと</p>

	(イ) 基準	(ロ) 基準
	<p>慎重に行い、原則として仕様不明の壁に壁強さ倍率を与えないこととする</p> <p>② 平成18年国土交通省告示第184号附則および同告示別添第1ただし書きの規定に基づき、同告示の耐震診断に代わるものとして認められている診断法により、①と同等の耐震性が認められること</p>	

2-2. 鉄筋コンクリート造・鉄骨造

	(イ) 基準	(ロ) 基準
	<p>次の(1)～(3)のいずれかに適合すること</p> <p>(1) 次の①～③のいずれかに適合すること(新築認定基準と同等)</p> <p>① 安全限界時の層間変形 1/100 以下</p> <p>② 耐震等級(倒壊等防止) 等級2</p> <p>③ 免震建築物</p> <p>(2) 確認済み証・添付図書、検査済証等により新築時の耐震性を確認でき、次の①、②に適合すること</p> <p>① 住宅の着工時期が昭和56年6月1日以降であること</p> <p>② 違法な増改築等が行われていないこと</p> <p>(3)耐震診断により、次の①、②のいずれかに適合すること</p> <p>①平成18年国土交通省告示第184号に基づく耐震診断法により Is 値\geq0.6 かつq値\geq1.0 であること</p> <p>②平成18年国土交通省告示第184号附則および同告示別添第1ただし書きの規定に基づき、同告示の耐震診断に代わるものとして認められている診断法により、①と同等の耐震性が認められること</p>	(イ) 基準に同じ

※ 住宅の着工時期の確認:原則として、確認済証又は行政庁による建築確認台帳記載事項証明書等の建築確認日による。

※ 検査済証等:建設住宅性能評価書、旧住宅金融公庫融資の現場審査判定通知書、フラット35の適合証明書等の建設段階で検査等を受けたことを確認できるエビデンスを含む。

3. 省エネルギー対策

	(イ) 基準	(ロ) 基準																																																		
評価基準	<p>評価方法基準※第5の5の5-1断熱等性能等級の等級4の基準に適合し、一定の気密性を有していること。 ※平成25年1月●●日国土交通省告示第●●●号(平成27年4月施行予定)</p>	<p>・評価方法基準※第5の5の5-1断熱等性能等級の等級3の基準に適合し、居室の開口部が複層ガラス等であること。 ・評価方法基準※第5の5の5-2一次エネルギー消費量等級の等級4の基準に適合し、居室の開口部が複層ガラス等であること。 ※平成25年1月●●日国土交通省告示第●●●号(平成27年4月施行予定) ・改修タイプに適合したリフォームを行うこと。</p>																																																		
基準概要	<p>リフォーム後の住宅が次の(1)、(2)のいずれかに適合すること。</p> <p>(1)外皮基準 次の①～④に適合すること。</p> <p>① 外皮平均熱貫流率 地域区分に応じ、外皮平均熱貫流率が次の基準値以下であること。 ($W/m^2 \cdot K$)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地域区分※</th> <th>1, 2 (I)</th> <th>3 (II)</th> <th>4 (III)</th> <th>5-7 (IV, V)</th> <th>8 (VI)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基準値</td> <td>0.46</td> <td>0.56</td> <td>0.75</td> <td>0.87</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>※()内は H11 年基準における地域区分</p> <p>② 冷房期平均日射熱取得率 地域区分に応じ、冷房期の平均日射熱取得率が次の基準値以下であること。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地域区分※</th> <th>1-4 (I-III)</th> <th>5 (IVa)</th> <th>6 (IVb)</th> <th>7 (V)</th> <th>8 (VI)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基準値</td> <td>—</td> <td>3.0</td> <td>2.8</td> <td>2.7</td> <td>3.2</td> </tr> </tbody> </table> <p>※()内は H11 年基準における地域区分</p> <p>③ 結露対策 次の a～d に適合すること。</p> <p>a グラスウール、ロックウール、セルローズファイバー等の繊維系断熱材等その他これらに類する透湿抵抗の小さい断熱材を使用する場合は、防湿材等を室内側に施工して防湿層を設けること。ただし、次の i～vi のいずれかに該当する場合は、防湿層の設置を省略できる。</p> <p>i 地域区分が8(VI)地域である場合 ii コンクリート躯体又は土塗壁の外側に断熱層がある場合 iii 床断熱において、断熱材下側が床下に露出する場合又は湿気の排出を妨げない構成となっている場合 iv 断熱層が単一の材料で均質に施工される場合で、透湿抵抗比が地域区分に応じた、次表の値以上となる場合。</p>	地域区分※	1, 2 (I)	3 (II)	4 (III)	5-7 (IV, V)	8 (VI)	基準値	0.46	0.56	0.75	0.87	—	地域区分※	1-4 (I-III)	5 (IVa)	6 (IVb)	7 (V)	8 (VI)	基準値	—	3.0	2.8	2.7	3.2	<p>リフォーム後の住宅が次の(1)～(3)のいずれかに適合すること。</p> <p>(1)外皮基準 次の①～⑤に適合すること。</p> <p>① 外皮平均熱貫流率 地域区分に応じ、外皮平均熱貫流率が次の基準値以下であること。 ($W/m^2 \cdot K$)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地域区分※</th> <th>1, 2 (I)</th> <th>3 (II)</th> <th>4 (III)</th> <th>5-6 (IV)</th> <th>7 (V)</th> <th>8 (VI)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基準値</td> <td>0.54</td> <td>1.04</td> <td>1.25</td> <td>1.54</td> <td>1.81</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>※()内は H11 年基準における地域区分</p> <p>② 冷房期平均日射熱取得率 地域区分に応じ、冷房期の平均日射熱取得率が次の基準値以下であること。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地域区分※</th> <th>1-4 (I-III)</th> <th>5 (IVa)</th> <th>6 (IVb)</th> <th>7 (V)</th> <th>8 (VI)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基準値</td> <td>—</td> <td>4.0</td> <td>3.8</td> <td>4.0</td> <td>4.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>※()内は H11 年基準における地域区分</p> <p>③ 結露対策 次の a, b に適合すること。</p> <p>a グラスウール、ロックウール、セルローズファイバー等の繊維系断熱材等その他これらに類する透湿抵抗の小さい断熱材を使用する場合は、防湿材等を室内側に施工して防湿層を設けること。ただし、次の i から vi のいずれかに該当する場合は、防湿層の設置を省略できる。</p> <p>i 地域区分が8(VI)地域である場合 ii コンクリート躯体又は土塗壁の外側に断熱層がある場合 iii 床断熱において、断熱材下側が床下に露出する場合又は湿気の排出を妨げない構成となっている場合 iv 断熱層が単一の材料で均質に施工される場合で、透湿抵抗比が地域区分に応じた、次表の値以上となる場合。</p>	地域区分※	1, 2 (I)	3 (II)	4 (III)	5-6 (IV)	7 (V)	8 (VI)	基準値	0.54	1.04	1.25	1.54	1.81	—	地域区分※	1-4 (I-III)	5 (IVa)	6 (IVb)	7 (V)	8 (VI)	基準値	—	4.0	3.8	4.0	4.5
地域区分※	1, 2 (I)	3 (II)	4 (III)	5-7 (IV, V)	8 (VI)																																															
基準値	0.46	0.56	0.75	0.87	—																																															
地域区分※	1-4 (I-III)	5 (IVa)	6 (IVb)	7 (V)	8 (VI)																																															
基準値	—	3.0	2.8	2.7	3.2																																															
地域区分※	1, 2 (I)	3 (II)	4 (III)	5-6 (IV)	7 (V)	8 (VI)																																														
基準値	0.54	1.04	1.25	1.54	1.81	—																																														
地域区分※	1-4 (I-III)	5 (IVa)	6 (IVb)	7 (V)	8 (VI)																																															
基準値	—	4.0	3.8	4.0	4.5																																															

	(イ) 基準	(ロ) 基準																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地域区分</th> <th>透湿抵抗比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-3</td> <td>5以上(屋根または天井の場合にあっては6以上)</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>3以上(屋根または天井の場合にあっては4以上)</td> </tr> <tr> <td>5-7</td> <td>2以上(屋根または天井の場合にあっては3以上)</td> </tr> </tbody> </table> <p>v i～ivと同等以上の結露の発生の防止に有効な措置 vi 省エネ改修を行わない部分</p> <p>b 屋根又は外壁を断熱構造とする場合にあっては、断熱層の外気側への通気層を設け、断熱層に繊維系断熱材等を使用する場合は、断熱層と通気層の間に防風層を設けること。ただし、次のi～viのいずれかに該当する場合は、通気層の設置を省略できる。</p> <p>i 当該部位が鉄筋コンクリート造等であるなど躯体の耐久性能を損なうおそれのない場合 ii 地域区分が3から8の地域で、防湿層が$0.082\text{m}^2\cdot\text{s}\cdot\text{Pa}/\text{ng}$以上の透湿抵抗を有する場合 iii 断熱層の外気側に軽量気泡コンクリートパネル(ALC パネル)又はこれと同等以上の断熱性及び吸湿性を有する材料を用いる場合で、防湿層が$0.019\text{m}^2\cdot\text{s}\cdot\text{Pa}/\text{ng}$以上の透湿抵抗を有する場合 iv aのiii又はivに該当する場合 v i～ivと同等以上の結露の発生の防止に有効な措置 vi 省エネ改修を行わない部分</p> <p>c 鉄筋コンクリート造等の住宅の床、間仕切壁等が断熱層を貫通する部分(乾式構造による界壁、間仕切壁等の部分及び玄関床部分を除く。)においては、所定の断熱補強を行うこと。</p> <p>d 鉄筋コンクリート造等の住宅を内断熱工法により施工する場合にあっては、断熱材をコンクリート躯体に全面密着させるなど、室内空気が断熱材とコンクリート躯体の境界に流入しないようにすること。</p> <p>④ 気密性の確保(鉄筋コンクリート造、枠組壁工法による住宅は除く) 次のa～cに適合すること。</p> <p>a 外壁、床、天井・屋根に次のi～iiiの措置がされていること。</p> <p>i 防湿フィルム又はこれと同等以上の気密性を有するものにより気密工事が施工されていること。 ii 透湿防水シート又はこれと同等以上の気密性を有するものにより気密工事が施工されていること。 iii 下地に合板、せつこうボード、構造用パネル又はこれと同等以上の気密性を有するものが施工されていること。</p> <p>b 次のi～iiiの措置が施工されていること</p> <p>i 外壁・間仕切り壁の上下いずれかに気流止めが施工されていること。</p>	地域区分	透湿抵抗比	1-3	5以上(屋根または天井の場合にあっては6以上)	4	3以上(屋根または天井の場合にあっては4以上)	5-7	2以上(屋根または天井の場合にあっては3以上)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地域区分</th> <th>透湿抵抗比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-3</td> <td>4以上(屋根または天井の場合にあっては5以上)</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>2以上(屋根または天井の場合にあっては3以上)</td> </tr> <tr> <td>5-7</td> <td>2以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>v i～ivと同等以上の結露の発生の防止に有効な措置 vi 省エネ改修を行わない部分</p> <p>b 鉄筋コンクリート造等の住宅を内断熱工法により施工する場合にあっては、断熱材をコンクリート躯体に全面密着させるなど、室内空気が断熱材とコンクリート躯体の境界に流入しないようにすること。</p> <p>④ 気密性の確保(鉄筋コンクリート造は除く) 次のa～cに適合すること。</p> <p>a 外壁、床、天井・屋根に次のi～iiiの措置がされていること。</p> <p>i 防湿フィルム又はこれと同等以上の気密性を有するものにより気密工事が施工されていること。 ii 透湿防水シート又はこれと同等以上の気密性を有するものにより気密工事が施工されていること。 iii 下地に合板、せつこうボード、構造用パネル又はこれと同等以上の気密性を有するものが施工されていること。</p> <p>b 次のi、iiの措置が施工されていること</p> <p>i 外壁・間仕切り壁の上下に気流止めが施工されていること。 ii 開口部に用いられている建具が気密性等級「A-3」又はそれと同等以上の性能のものであること(換気小窓は開閉可能であること)。</p> <p>c 気密測定を行いC値$\leq 5\text{cm}^2/\text{m}^2$であること。</p> <p>⑤ 開口部の断熱性能 以下のa又はbの開口部について、地域区分が1～3までの地域においては低放射複層ガラス又はこれと同等以上の性能の建具、地域区分が4から8までの地域においては複層ガラス又はこれと同等以上の性能の建具を使用すること。</p> <p>a 住宅全体の開口部(床面積の2%までの開口部は適用除外とすることができる。) b 全居室の開口部</p> <p>※部分改修について 住宅の部分のうち、日常的な生活を営むのに必要な機能(台所、居間、寝室、便所、浴室、脱衣室、玄関、これらに付属する収納及びこれらを接続する廊下等)を有する部分(床面積25m^2以上)について断熱区画を設定し、その区画について</p>	地域区分	透湿抵抗比	1-3	4以上(屋根または天井の場合にあっては5以上)	4	2以上(屋根または天井の場合にあっては3以上)	5-7	2以上
地域区分	透湿抵抗比																	
1-3	5以上(屋根または天井の場合にあっては6以上)																	
4	3以上(屋根または天井の場合にあっては4以上)																	
5-7	2以上(屋根または天井の場合にあっては3以上)																	
地域区分	透湿抵抗比																	
1-3	4以上(屋根または天井の場合にあっては5以上)																	
4	2以上(屋根または天井の場合にあっては3以上)																	
5-7	2以上																	

	(イ) 基準	(ロ) 基準																																												
	<p>ii 開口部に用いられている建具が気密性等級「A-3」又はそれと同等以上の性能のものであること。</p> <p>iii 地域区分が1から3までの地域においては、設備配管の外壁等断熱境界を貫通する部分について、シーリング打設等気密性保持する措置を行うこと。</p> <p>c 気密測定を行いC値$\leq 5\text{cm}^2/\text{m}^2$であること。</p> <p>(2)一次エネルギー消費量等基準 次の①及び②の基準に適合すること。</p> <p>① 評価方法基準※第5の5の5-2一次エネルギー消費量等級の等級4の基準に適合すること。 ※平成25年1月●●日国土交通省告示第●●●号(平成27年4月施行予定)</p> <p>② 外皮の断熱措置 外皮について、一定の断熱措置※が講じられていること。 ※詳細は公募時に記載します。</p>	<p>上記①から⑤の基準に適合する場合も(ロ)基準に適合するものとみなします。この場合、⑤の基準については外気に接する部分について適用します。</p> <p>(2)一次エネルギー消費量等基準 次の①及び②の基準に適合すること。</p> <p>① 評価方法基準※第5の5の5-2一次エネルギー消費量等級の等級4の基準に適合すること。 ※平成25年1月●●日国土交通省告示第●●●号(平成27年4月施行予定)</p> <p>② 外皮の断熱措置 外皮について、一定の断熱措置※が講じられていること。 ※詳細は公募時に記載します。</p> <p>(3)改修タイプ 以下の早見表に掲げる基準に適合していること。</p> <table border="1" data-bbox="1223 975 2018 1334"> <thead> <tr> <th rowspan="2">タイプ名</th> <th colspan="4">断熱仕様</th> <th colspan="4">高効率化等設備</th> </tr> <tr> <th>開口部</th> <th>床</th> <th>外壁</th> <th>屋根(天井)</th> <th>暖房</th> <th>給湯</th> <th>換気</th> <th>その他</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>タイプA</td> <td>全居室全窓</td> <td colspan="3">住宅全体(いずれか1種類)</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>タイプB</td> <td>主たる居室全窓以上</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td colspan="4">いずれかの高効率化等設備1種類以上</td> </tr> <tr> <td>タイプC</td> <td>その他居室1室全窓以上</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td colspan="4">いずれかの高効率化等設備2種類以上</td> </tr> </tbody> </table>	タイプ名	断熱仕様				高効率化等設備				開口部	床	外壁	屋根(天井)	暖房	給湯	換気	その他	タイプA	全居室全窓	住宅全体(いずれか1種類)			—	—	—	—	タイプB	主たる居室全窓以上	—	—	—	いずれかの高効率化等設備1種類以上				タイプC	その他居室1室全窓以上	—	—	—	いずれかの高効率化等設備2種類以上			
タイプ名	断熱仕様				高効率化等設備																																									
	開口部	床	外壁	屋根(天井)	暖房	給湯	換気	その他																																						
タイプA	全居室全窓	住宅全体(いずれか1種類)			—	—	—	—																																						
タイプB	主たる居室全窓以上	—	—	—	いずれかの高効率化等設備1種類以上																																									
タイプC	その他居室1室全窓以上	—	—	—	いずれかの高効率化等設備2種類以上																																									

	(イ) 基準	(ロ) 基準													
		※早見表における改修メニューの仕様例 <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>仕様・メニュー例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>断熱仕様</td> <td>原則として、「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針」附則5に適合するもの</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">高効率化等設備</td> <td>暖房</td> <td>高効率熱源機(効率が10%以上向上する集中ボイラ、組込型エアコン等)</td> </tr> <tr> <td>給湯</td> <td>高効率給湯器(潜熱回収型給湯器、ヒートポンプ給湯器、ヒートポンプ・ガス瞬間式併用給湯器)、太陽熱給湯器</td> </tr> <tr> <td>換気</td> <td>熱交換型換気設備(ダクト式第1種換気設備の場合に限る)</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>家庭用コージェネレーション設備</td> </tr> </tbody> </table>	項目	仕様・メニュー例	断熱仕様	原則として、「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針」附則5に適合するもの	高効率化等設備	暖房	高効率熱源機(効率が10%以上向上する集中ボイラ、組込型エアコン等)	給湯	高効率給湯器(潜熱回収型給湯器、ヒートポンプ給湯器、ヒートポンプ・ガス瞬間式併用給湯器)、太陽熱給湯器	換気	熱交換型換気設備(ダクト式第1種換気設備の場合に限る)	その他	家庭用コージェネレーション設備
項目	仕様・メニュー例														
断熱仕様	原則として、「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針」附則5に適合するもの														
高効率化等設備	暖房	高効率熱源機(効率が10%以上向上する集中ボイラ、組込型エアコン等)													
	給湯	高効率給湯器(潜熱回収型給湯器、ヒートポンプ給湯器、ヒートポンプ・ガス瞬間式併用給湯器)、太陽熱給湯器													
	換気	熱交換型換気設備(ダクト式第1種換気設備の場合に限る)													
	その他	家庭用コージェネレーション設備													
備考	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針(平成25年国土交通省告示第907号。以下「設計施工指針」という。)附則5に掲げる基準に適合している場合にあっては、上の基準に適合しているものとみなす。 ●リフォームを行わない場合で、現行評価方法基準第5の5の5-1省エネルギー対策等級の等級4の基準に適合していることが確認できる場合は(イ)基準に適合しているとみなすことができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●リフォームを行わない場合で、現行評価方法基準第5の5の5-1省エネルギー対策等級の等級3の基準に適合していることが確認できる場合は(ロ)基準の「(1)外皮基準」に適合しているとみなすことができる。 													
	<ul style="list-style-type: none"> ●リフォームを行わない部分の断熱性能について <ol style="list-style-type: none"> ① 建設住宅性能評価書、旧住宅金融公庫融資の現場審査判定通知書又はフラット35の適合証明書等、建設段階で検査等を受けたことを確認できるエビデンスにより、新築時の断熱性能が確認できる場合で断熱性能に係る増改築が行われていない場合。 <ul style="list-style-type: none"> →新築時の断熱性能を有しているものとする。 ② ①以外で新築時の設計図書により断熱材等の仕様が確認できる場合 <ul style="list-style-type: none"> →各部位毎(外壁については各方位毎)に複数箇所の目視で設計図書と断熱材等の仕様が一致していることが確認できた場合は、設計図書のとおりの断熱性能を有しているものとする。また、目視で確認できた場合でも断熱材の仕様等が判断できない場合は、判明する範囲で最低基準の断熱材が設置されていると想定する。断熱材を確認できない場合は無断熱とする。 ③ ①、②以外の場合 <ul style="list-style-type: none"> →壁をはがすなどして、断熱材の仕様等が確認できた場合のみ、断熱性能を有しているものとする 														

4. 維持管理・更新の容易性

4-1. 一戸建ての住宅

	(イ) 基準	(ロ) 基準
a. 専用配管の構造	<p>次の(1)～(4)に適合すること。</p> <p>(1) 原則として専用の給水管、排水管、給湯管(専用配管)が貫通部を除きコンクリート内に埋め込まれていないこと。埋め込まれている場合は、将来的に更新することとし、その内容を維持保全計画に記載すること。</p> <p>(2) 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き、原則として地中埋設された専用配管の上にコンクリートが打設されていないこと。打設されている場合は、将来的に更新することとし、その内容を維持保全計画に記載すること。</p> <p>(3) 専用排水管の内面が平滑で、清掃に支障無いように固定されていること</p> <p>(4) 設備機器と専用配管の接合部、バルブ、及びヘッダーを点検でき、排水管内部を清掃できること</p>	<p>次の(1)～(3)に適合すること。</p> <p>(1) 原則として専用の給水管、排水管、給湯管(専用配管)が貫通部を除きコンクリート内に埋め込まれてないこと。埋め込まれている場合は、将来的に更新することとし、その内容を維持保全計画に記載すること。</p> <p>(2) 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き、原則として地中埋設された専用配管の上にコンクリートが打設されていないこと。打設されている場合は、将来的に更新することとし、その内容を維持保全計画に記載すること。</p> <p>(3) 改修を行う部分及び厨房用の排水管の内面が平滑で、清掃に支障無いように固定されていること</p>
b. 専用配管の状態	<p>次の(1)～(3)に適合すること。</p> <p>(1) 給水管にあっては、漏水、赤水、水量不足、外面腐食、防露材剥離などがないこと。</p> <p>(2) 排水管にあっては、漏水、排水不良、外面腐食、トラップの欠損、浄化槽損傷などがないこと。</p> <p>(3) 給湯管にあっては、漏水、水量不足、保温材脱落などがないこと</p>	<p>・(イ)基準に同じ</p>

4-2. 共同住宅等(専用配管)

	(イ) 基準	(ロ) 基準
a. 専用配管の構造	<p>次の(1)～(5)に適合すること。</p> <p>(1) 原則として、専用の給水管、排水管、給湯管(専用配管)が貫通部を除きコンクリート内に埋め込まれていないこと。埋め込まれている場合は、将来の共用部分の排水立管の改修に合わせて、専用配管を更新することとし、その内容を維持保全計画に記載すること。ただし、PS から住戸内への引き込み部分のうち、シンダーコンクリートへの埋め込み部分については不問とする。</p> <p>(2) 原則として、地中埋設された専用配管の上にコンクリートが打設されていないこと。打設されている場合は、将来の共用部分の排水立管の改修に合わせて、専用配管を更新することとし、その内容を維持保全計画に記載すること。</p> <p>(3) 専用配管が他住戸等の専用部分を貫通しないこと</p> <p>(4) 排水管の内面が平滑で、清掃に支障無いように固定されていること</p> <p>(5) 設備機器と専用配管の接合部、バルブ及びヘッダーを点検でき、排水管内部を清掃できること</p>	<p>次の(1)～(4)に適合すること。</p> <p>(1) 原則として、専用の給水管、排水管、給湯管(専用配管)が貫通部を除きコンクリート内に埋め込まれていないこと。埋め込まれている場合は、将来の共用部分の排水立管の改修に合わせて、専用配管を更新することとし、その内容を維持保全計画に記載すること。ただし、PS から住戸内への引き込み部分のうち、シンダーコンクリートへの埋め込み部分については不問とする。</p> <p>(2) 原則として、地中埋設された専用配管の上にコンクリートが打設されていないこと。打設されている場合は、将来の共用部分の排水立管の改修に合わせて、専用配管を更新することとし、その内容を維持保全計画に記載すること。</p> <p>(3) 原則として、専用配管が他住戸等の専用部分を貫通しないこと。他住戸等の専用部分を貫通している場合は以下に適合すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該部分の点検、清掃を床面から行うことができること。(便器を取り外して点検・清掃できれば可)また、管理者の住戸内への立入が可能であること。 ・将来の共用部分の排水立管の改修に合わせて、専用配管を更新することとし、その内容を維持保全計画に記載すること。 <p>(4) 専用排水管の内面が平滑で、清掃に支障無いように固定されていること</p>
b. 専用配管の状態	<p>次の(1)～(4)に適合すること。</p> <p>(1) 給水管にあつては、漏水、赤水、水量不足、外面腐食、防露材の剥離などが無いこと。</p> <p>(2) 排水管にあつては、漏水、排水不良、外面腐食、浴室トラップの欠損などが無いこと。</p> <p>(3) 排水管の清掃が定期的実施されていること。</p> <p>(4) 給湯管にあつては、漏水、水量不足、保温材の脱落などが無いこと</p>	<p>(イ)基準加えて、浴室排水管がスラブ下に設置されている場合、浴室の床スラブ防水改修など適切な措置が長期修繕計画、リフォーム細則等に位置付けられていること。</p>

4-2. 共同住宅等(共用配管)

	(イ) 基準	(ロ) 基準
a. 共用配管の構造	<p>次の(1)～(7)に適合すること。</p> <p>(1) 原則として、共用の給水管、排水管、給湯管(共用配管)が貫通部を除きコンクリート内に埋め込まれていないこと。埋め込まれている場合は、将来的に更新することとし、その内容を維持保全計画に記載すること。</p> <p>(2) 原則として、地中埋設された共用配管の上にコンクリートが打設されていないこと。打設されている場合は、将来的に更新することとし、その内容を維持保全計画に記載すること。</p> <p>(3) 排水管には一定間隔に掃除口が設置されていること</p> <p>(4) 主要接合部等又は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</p> <p>(5) 排水管の内面が平滑で、清掃に支障無いように固定されていること</p> <p>(6) 横主管は、ピット内等の共用部分に設置され、当該配管に人が到達できること(当該配管へのアクセスが共用部分にあることは不問)</p> <p>(7) 共用立管が、専用部分に立ち入らないで補修できる位置に露出しているか、又は専用部分に立ち入らないで補修が行える開口を持つ PS 内に設けられていること。ただし、当該住戸、及び新築時の標準住戸において、維持管理の円滑な実施のために必要な措置が講じられている場合にあつては、この限りではない。</p>	<p>次の(1)～(6)に適合すること。</p> <p>(1) 原則として、共用の給水管、排水管、給湯管(共用配管)が貫通部を除きコンクリート内に埋め込まれていないこと。埋め込まれている場合は、将来的に更新することとし、その内容を維持保全計画に記載すること。</p> <p>(2) 原則として、地中埋設された共用配管の上にコンクリートが打設されていないこと。打設されている場合は、将来的に更新することとし、その内容を維持保全計画に記載すること。</p> <p>(3) 将来的に、他住戸等の専用部分に設置されている専用配管の更新を行う場合は、共用排水立管についての必要な措置を講じていること、又はその計画が立案されていること</p> <p>(4) 排水管には一定間隔に掃除口が設置されていること</p> <p>(5) 主要接合部等又は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</p> <p>(6) 排水管の内面が平滑で、清掃に支障無いように固定されていること</p>
b. 共用配管の状態	給排水管に劣化事象(詰まり、水漏れ、赤水等)がないこと。	・(イ)基準に同じ
c. 維持管理の履歴等	<p>次の(1)、(2)に適合すること。</p> <p>(1) 給排水管の更生・更新が、長期修繕計画に位置付けられていること、及び修繕積立金が適切に積み立てられていること。</p> <p>(2) 長期修繕計画に位置付けられた時期に達した共同住宅においては、給排水管の更生・更新工事が実施され、実施済の工事を踏まえて長期修繕計画が見直されていること 又は 排水管が定期的に計画通り清掃されていること</p>	<p>給排水管の更生・更新が、長期修繕計画に位置付けられていること、及び修繕積立金が適切に積み立てられていること。 又は 排水管が定期的に計画通り清掃されていること</p>

5. 高齢者等対策(共同住宅等の場合)

	(イ) 基準	(ロ) 基準
	<p>次の(1)、(2)に適合していること。対象住戸までエレベーターを利用できない場合は(3)～(7)についても適合していること。</p> <p>(1) 共用廊下の幅員:中廊下 1.6m、片廊下 1.2m</p> <p>(2) 危険な階段形状の禁止(最上段の通路等への食い込み部分および最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと)</p> <p>(3) 階段の両側に手すりを設置すること</p> <p>(4) 共用階段踏面 240mm 以上、蹴上寸法の2倍と踏面寸法の和が 550～650mm</p> <p>(5) 共用階段の蹴込み 30mm 以内</p> <p>(6) 共用階段幅員900mm 以上</p> <p>(7) 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</p>	<p>次の(1)、(2)に適合していること。対象住戸までエレベーターを利用できない場合は(3)～(6)についても適合していること。</p> <p>(1) 共用廊下の幅員:中廊下 1.6m、片廊下 1.2m</p> <p>(2) 危険な階段形状の禁止(最上段の通路等への食い込み部分および最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと)</p> <p>(3) 共用階段踏面 240mm 以上、蹴上寸法の2倍と踏面寸法の和が 550～650mm</p> <p>(4) 共用階段の蹴込み 30mm 以内</p> <p>(5) 共用階段幅員900mm 以上</p> <p>(6) 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</p>

6. 可変性(共同住宅等の場合)

	(イ) 基準	(ロ) 基準
	<p>次のいずれかに該当すること。</p> <p>(1) 躯体天井高さ=2,650mm 以上</p> <p>(2) 主たる居室天井高さ=2,400mm 以上</p>	—

7. 住戸面積の確保

次の(1),(2)に適合すること。

- (1) 少なくとも1の階の床面積(階段部分を除く)が 40 m²以上
- (2) 床面積の合計が下記に適合すること。
〔戸建て住宅〕 55 m²以上(1人世帯の一般型誘導居住面積水準)
〔共同住宅〕 40 m²以上(1人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)

8. 居住環境

地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること。
既存建築物への遡及については、地区計画等の規定内容に準じる。

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、次の(1)~(8)を維持保全計画として定めること。

- (1) 以下の点検の時期・内容。
 - ①構造耐力上主要な部分
 - ②雨水浸入を防止する部分
 - ③給水・排水の設備
- (2) (1)の点検は少なくとも10年ごとに実施すること。
- (3) 点検の結果を踏まえ、必要に応じ調査、修繕又は改良を行うこと。
- (4) 地震時及び台風時に臨時点検を実施すること。
- (5) 劣化状況に応じて、維持保全の方法について見直しを行うこと。
- (6) 計画の変更があった場合に、必要に応じて維持保全の方法を変更すること。
- (7) インспек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、当該部分の点検・補修等の時期・内容。
- (8) 各性能項目において維持保全の強化や将来的な更新等を評価基準適合の条件としている場合は、その具体的な内容。