

**既存住宅流通・リフォーム推進事業
共同住宅長寿命化大規模修繕工事 設計施工基準**

1. 総則

(1) 趣旨

本基準においては、既存住宅流通・リフォーム推進事業における共同住宅の長寿命化に資する大規模修繕工事に関する技術的基準について定める。

(2) 関係法令

対象とする共同住宅及び大規模修繕工事は、本基準によるほか、建築基準法等の関係法令に従うものとする。

2. 工事別の施工部位と技術的基準

(1) 中性化及び塩害対策工事

1) 施工部位

鉄筋の腐食によるコンクリートの欠損等が発生している部分

2) 技術的基準

- ① 当該部分のコンクリートの中性化を抑制するため、当該部分にリチウムシリケート等の浸透性アルカリ性付与剤の塗布含浸を行うこと。ただし、中性化した部分を除去する場合は、この限りでない。
- ② 当該部分のコンクリートの塩害を抑制するため、当該部分に亜硝酸リチウム等の浸透性塗布型防せい材の塗布含浸を行うこと。ただし、塩化物が浸透した部分を除去する場合は、この限りでない。
- ③ 鉄筋の腐食がある場合にあつては、鉄筋の浮き錆を除去し、防錆処理を行うこと。

(2) 屋上防水工事

1) 施工部位

屋上及びルーフバルコニーの全面

2) 技術的基準

- ① 既存の防水層を全面撤去して防水層(住宅瑕疵担保責任保険設計施工基準に定められた仕様又はそれと同等以上の性能が確保されていると認められた仕様の防水層をいう。以下同じ。)の新設を行うもの又は被せ工法により防水層を新設するものであること。
- ② 被せ工法による場合にあつては、既存防水層に施された被せ工法による施工が2回以内であること。

- ③ 住宅性能評価方法基準5-1省エネルギー対策等級3以上の断熱処理を行うこと。ただし、居住者が日常的に歩行する部分にあつては、この限りでない。
- ④ 反射率50%以上の塗料又は仕上げ材により仕上げを行うこと。ただし、居住者が日常的に歩行する部分にあつては、この限りでない。また、仕上げを行う場合においては、反射光害が生じないように十分に配慮するものとする。

(3) 外壁改修工事

1) 施工部位

外壁のうち、剥落のおそれがある仕上げが行われており、かつ、妻側の総面積以上の面積の部分

2) 技術的基準

外壁の既存仕上げ材の剥落等を防止するため、当該部分を、以下のいずれかの方法により改修すること。

① 以下のいずれかの工法により改修すること。

(1) ピンネット工法

(2) 特殊繊維強化アクリル樹脂カバー工法（ただし、アンカーピンを用いるものに限る。）

(3) 乾式タイルカバー工法

(4) 乾式サイディングカバー工法

(5) 石調シート貼り工法（ただし、下地処理を適切に行うものに限る。）

(6) アスファルトシングル防水工法（ただし、既存仕上げ材を躯体に確実に固定する措置を行い、かつ、斜壁の改修を行うものに限る。）

② 既存の仕上げ材を撤去した上で改修すること。

(4) 水槽、給水管及び給水設備の耐久化工事

1) 施工部位

水槽、給水管及び給水設備

2) 技術的基準

① 埋設しない給水管は、ステンレス管又は高密度ポリエチレン管（電気融着により接続するものに限る。以下同じ。）とし、躯体に確実に固定するなど耐久性に優れた措置を施すこと。

② 埋設する給水管は、高密度ポリエチレン管とすること。

③ 水槽は、建築設備耐震設計・施工指針(2005)の耐震クラスA以上のものとする。

④ 水槽には、緊急遮断弁及び非常用蛇口を設置すること。

⑤ 給水設備は、躯体に確実に固定するなど耐久性に優れた措置を施すこと。

(5) 手すり及び鉄骨階段の耐久化工事

1) 施工部位

屋外のスチール製の手すり及び階段

2) 技術的基準

- ① 手すり（階段の手すりを除く。）は、アルミニウム製又はステンレス製のものとすること。
- ② 階段は、亜鉛メッキ製とし、その段板は、消音措置を施すか、又はコンクリート成形品とすること。
- ③ 通常の荷重や衝撃を確実に支持できるものとすること。

(6) 電気自動車用充電設備設置工事

1) 施工部位

駐車場

2) 技術的基準

- ① 充電設備について、以下の基準を満たすこと。
 - a. 普通充電器にあつては、以下の基準を満たすこと。
 - 1) 単相AC200Vのものとすること。
 - 2) コンセント又はポール型普通充電器（コンセント内臓タイプ）にあつては、JWDS-0033(20A 250V)に適合するものとし、ポール型普通充電器（ケーブル付きタイプ）にあつては、SAE J1772 に適合する充電コネクタ、漏電遮断器及びコントロールパイロット機能（使用又は非使用の切り替えが可能なものに限る。）を有するものとすること。
 - 3) 1分岐回路に2つ以上設置しないこと。
 - 4) D種接地工事を行うこと。
 - 5) 分岐回路の容量は、20A以上とすること。
 - b. 急速充電器にあつては、以下の基準を満たすこと。
 - 1) 定格出力10kW以上のものとすること。
 - 2) CHAdeMO 協議会の認証を受けたものであること。
 - 3) 充電コネクタは、JEVS G105 に適合するものであること。
- ② 主開閉器、幹線及び変圧施設について、以下の基準を満たすこと。
 - a. 充電設備の設置により、共用部分又は住棟全体への電力供給に支障がないよう、電気容量について事前の調査を実施するとともに、必要に応じて、主開閉器（共用分又は住棟用）の改修又は変圧施設の設置若しくは改修を行うこと。
 - b. 充電設備の電源は、専有部分に電力供給する幹線を用いないこと。
 - c. 充電施設は、主開閉器からの幹線の電圧降下等を考慮した位置に設置すること。
 - d. 幹線は、充電設備の電圧に対応した専用のもを使用すること。
 - e. 主開閉器又は充電用分岐回路に、漏電遮断器（負荷遮断機能を有するものに限る。）を設置すること。
- ③ 充電設備の設置計画について、以下の基準を満たすこと。
 - a. コンセントを利用するための駐車場は、コンセントから電気自動車の充電口までの距離が5m以内となるよう計画すること。
 - b. 雨水等の水、風、雪等の悪影響を受けないよう、屋外のコンセントには防水カバーを取り

付けるなど、充電施設の設置について配慮されたものであること。

- c. コンセント（ポール型普通充電器（コンセント内臓タイプ）のコンセントを含む。以下同じ。）は、90cm以上130cm以下の高さに設置すること。
- d. コンセントの収納箱は、盗電防止用に施錠ができるものとする。

（7）バリアフリー対策工事

1）施工部位

共用部分

2）技術的基準

- ① 共用部分について、住宅性能評価方法基準9－2高齢者対策等級3以上とすること。
- ② エレベーターについて、以下の措置を講じること。
 - a. かがい内に車いす使用者のための操作盤及び鏡（（社）日本エレベーター協会標準によるものとする。）を設置すること。
 - b. 操作盤に視覚障害者のための点字を施すこと。
 - c. 地震時管制装置及び停電時管制装置を設置すること。

（8）省エネルギー対策工事

1）施工部位

屋上及び外壁の開口部

2）技術的基準

住宅性能評価方法基準5－1省エネルギー対策等級4を満たすものとする。

(参考) 当初版からの変更点

該当箇所	当初版	7月版
2.(2)2)①	防水層(住宅瑕疵担保責任保険設計施工基準に定められた仕様の防水層をいう。以下同じ。)	防水層(住宅瑕疵担保責任保険設計施工基準に定められた仕様又はそれと同等以上の性能が確保されていると認められた仕様の防水層をいう。以下同じ。)
2.(2)2)④	反射率50%以上の塗料により保護塗装を行うこと。この場合において、反射光害が生じないように十分に配慮するものとする。	反射率50%以上の塗料又は仕上げ材により仕上げを行うこと。ただし、居住者が日常的に歩行する部分にあっては、この限りでない。また、仕上げを行う場合においては、反射光害が生じないように十分に配慮するものとする。
2.(3)1)	外壁のうち、妻側の総面積以上の面積の部分	外壁のうち、剥落のおそれがある仕上げが行われており、かつ、妻側の総面積以上の面積の部分
2.(4)2)③	建築設備耐震設計施工指針(1997)	建築設備耐震設計・施工指針(2005)