

劣化対策に係る評価方法基準案の検討

劣化対策に関する等級とその水準

- 各等級に要求される水準は、原則として新築と同一とする。

劣化対策等級（構造躯体等）：以下に掲げる対策が講じられていること。

- ① 等級3：住宅が限界状態に至るまでの期間が3世代以上となるための必要な対策
- ② 等級2：住宅が限界状態に至るまでの期間が2世代以上となるための必要な対策
- ③ 等級1：建築基準法に定める対策

評価方法基準案(既存住宅)の概要

- 基本的に新築住宅の評価基準と同じとするが、平成25年度の「既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討会」及び「長期優良住宅化リフォーム推進事業」を踏まえ、既存住宅の特性を踏まえたソフト対策や劣化状況の評価など、既存住宅独自の基準を追加する。

<既存住宅独自の追加基準>

(劣化対策等級3・木造の場合)

- 外壁の軸組等：限定的範囲での防腐防蟻処理(+維持保全強化)
- 土台：外壁が通気構造+限定的範囲での防腐防蟻処理(+維持保全強化)
- 地盤：布基礎+防蟻コンクリート+ひび割れ等のないこと(+維持保全強化)
- 基礎：基礎高さ30cm以上+**雨はね防止措置**(+維持保全強化)
- 床下：**防湿コンクリート**又は防湿フィルム
+床下換気措置(5m毎に300cm²)(+維持保全強化)
- 小屋裏：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)

(劣化対策等級3・鉄筋コンクリート造の場合)

- 中性化対策及び現況中性化深さ：
 - ・新築住宅における等級2相当のかぶり厚さ及び水セメント比+サンプル調査(簡易調査)により中性化深さが一定以下
 - ・基準法施行令第79条相当のかぶり厚さ+サンプル調査(詳細調査)により中性化深さが一定以下
- 塩化物イオン量：0.3kg/m³未満
- 顕在化している劣化事象：
 - 重大な劣化事象、その他の劣化事象が一定以下

次に掲げる基準に適合していることとする。

※ 基本的に新築住宅に係る評価方法基準と同じだが、
一部に既存住宅独自の基準を導入する。

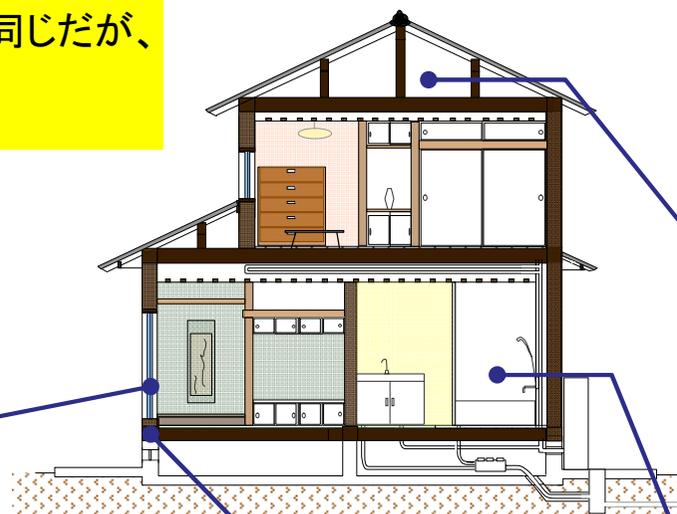
凡例

評価方法基準
木造・等級3の内容

長期優良住宅
における追加措置

新築と同じ

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

限定的範囲※1での
防腐防蟻処理

+

(維持保全
強化※2)

etc.

新築時、フルリフォーム
時の措置を想定

上記以外の
措置を想定

■ 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

+

限定的範囲※1での
防腐防蟻処理

+

(維持保全
強化※2)

etc.

■ 小屋裏の点検※3

小屋裏点検口設置

※3 長期優良住宅における追加措置であり、
住宅性能評価上は対象外

■ 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※2)

■ 浴室及び脱衣室

浴室ユニット

or

一定の防水仕上げ

etc.

※1 床下から可能な範囲での現場塗布等の履歴を評価することを想定

※2 技術解説等での記載を検討

次に掲げる基準に適合していることとする。
 ※ 基本的に新築住宅に係る評価方法基準と同じだが、

一部に既存住宅独自の基準を導入する。

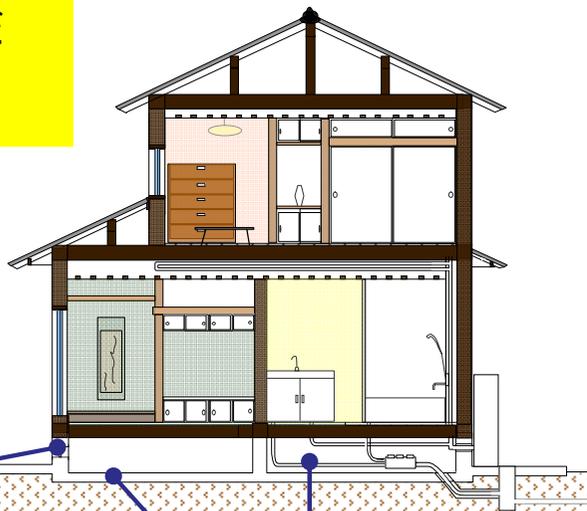
凡例

評価方法基準
木造・等級3の内容

長期優良住宅
における追加措置

新築と同じ

既存独自



■ 床下の点検※3

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 長期優良住宅における追加措置であり、住宅性能評価上は対象外

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※2)

■ 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※2)

or

有効な土壌処理

■ 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 (5m毎に300cm²) + (維持保全強化※2)

※2 技術解説等での記載を検討

＜現行案(木造)の課題①基礎の基準＞

- 基礎高さ300mm以上400mm未満の場合に求めている「雨はね防止措置」として、現行の補助事業では、「軒・庇の出900mm以上」又は「基礎外周に人工芝等を敷設」を認めているが、これら以外の措置の評価を求める声は多い。

論点①「雨はね防止措置」の充実

- 雨はね防止措置は、軒先流下水のはね返りが土台等の木部に当たることを防止するための措置であることから、人工芝等以外にも同等の効果のある措置を検討。

修正案①「雨はね防止措置」に以下の措置を追加

下記の内容を雨はね防止措置として追加する。

(1) 雨樋の設置

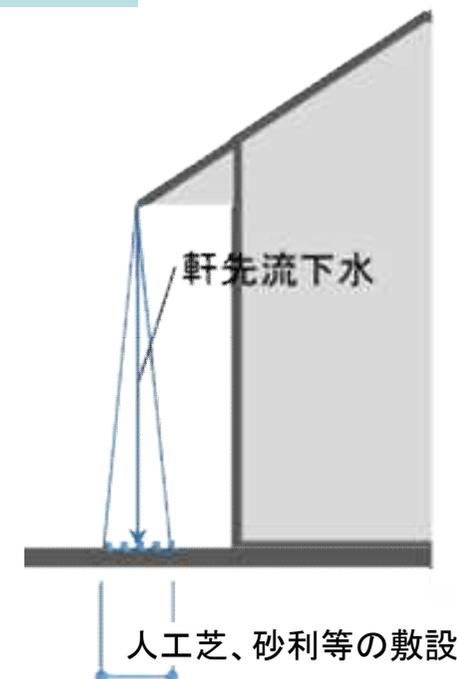
雨樋により、軒先流下水を防ぐことができる。

なお、雨樋が適切に機能するよう、健全な状態に維持することが必要。

(2) 砂利等の敷設

人工芝ほどではないが、砂利敷き面にも雨はね防止効果があり、基礎高さが300mm以上確保されていれば有効である。

なお、軒先の直下から一定程度の幅に敷設する必要がある。(右図)



※雨はね防止措置の検討にあたっては、P8に示す論文を参考とした。

凡例

新築に同じ

既存独自

現行の基準案 (第1回検討会時点の評価方法基準案)

■ 基礎

基礎高さ40cm以上

or

基礎高さ30cm以上

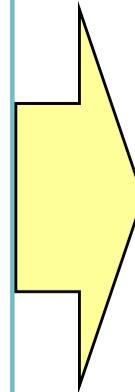
+

雨はね防止措置

- ①軒・庇の出 900mm以上
- ②人工芝等を敷設

+

(維持保全強化)



修正案

■ 基礎

基礎高さ40cm以上

or

基礎高さ30cm以上

+

雨はね防止措置

- ①軒・庇の出 900mm以上
- ②人工芝、砂利等を敷設
(軒・庇の先端直下一定幅員以上)
- ③雨樋設置

+

(維持保全強化)

赤字: 追加箇所

＜現行案(木造)の課題②床下の基準＞

- ・ 防湿措置として厚さ60mm以上のコンクリート又は厚さ0.1mm以上の防湿フィルム等を求めているが、床下の既存のコンクリートの厚さを確認することは困難。

論点②床下のコンクリートの厚さが確認できない場合の代替措置

- ・ 防湿コンクリートは、湿気による木材腐朽やシロアリ被害を防ぐため、地面からの水蒸気等を抑えるために求められる措置である。
コンクリートの厚さが確認できない場合であっても、同等の防湿性があると評価できる場合について検討。

修正案②床下のコンクリートの厚さが確認できない場合であっても、 ひび割れ、欠損等がないこと、木部が乾燥していることが確認 できれば基準適合とする

- ・ 目視により、コンクリートにひび割れや欠損等がなく地面を一様に覆っていることが確認でき、木部の触診により、実際に乾燥していることが確認できれば、必要な防湿性は確保されていると考えられる。

凡例

新築に同じ

既存独自

現行の基準案 (第1回検討会時点の評価方法基準案)

■ 床下

防湿コンクリート
(厚さ60mm以上)

or

防湿
フィルム

+

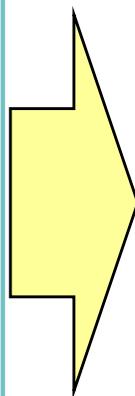
床下換気措置 (4m毎に300cm²)

or

床下換気措置
(5m毎に300cm²)

+

(維持保全
強化)



修正案

■ 床下

防湿コンクリート
(厚さ60mm以上)

or

防湿
フィルム

or

防湿コンクリート
(ひび割れ等
のないこと)

+

木部が湿潤
状態にないこと

+

床下換気措置 (4m毎に300cm²)

or

床下換気措置
(5m毎に300cm²)

+

(維持保全
強化)

赤字: 追加箇所

- 宇賀神麻里、石川廣三「軒先から滴下する雨水の跳ね返りによる壁面の濡れについて」、2000年度日本建築学会関東支部研究報告集
- 石川廣三、宇賀神麻里「軒先から滴下する雨水による壁面足元部の跳ね返り雨量の評価」、2002年度日本建築学会大会学術講演梗概集
- 橋本佳大、石川廣三「地表面の跳ね返り雨水による外壁面足元部の濡れに関する実験的研究」、2002年度日本建築学会関東支部研究報告集