

# 全国古民家再生協会認定店 設計施工基準（再築）

2015年2月版

## 第一章 総則

（趣旨）

- 第1条 本基準は、別途定める特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）第19条第二号に掲げる住宅リフォーム瑕疵担保責任保険契約の申込みを行う住宅及び共同住宅大規模修繕工事瑕疵担保責任保険契約の申込みを行う住宅の設計及び施工に関する技術的な基準に該当しない再築物件に対して適用する。それぞれ、対象とするリフォーム工事（増築、改築又は補修工事を指す）部分及び大規模修繕工事の両方（以下 再築という）に適用する。
- 2 本設計施工基準において施工した物件については第1条で定める住宅瑕疵リフォーム瑕疵担保責任保険の対象にならない旨顧客へ文章で説明を行い同意を得ることとする。
- 3 新民家については新築住宅に該当するため別途定められた建築基準法各法に適合させることとする。

本規定の対象部分は、それぞれ次に掲げる部分を対象とした工事を行った部分とする。

- （1）リフォーム保険
- イ 構造耐力上主要な部分
  - ロ 雨水の浸入を防止する部分
  - ハ 前イ及びロ以外のリフォーム部分
- （2）大規模修繕かし保険
- イ 構造耐力上主要な部分
  - ロ 雨水の浸入を防止する部分

（再築ガイドラインならびに関係法令）

- 第2条 再築を行う部分においては、第2章、第3章及び第4章に定めるもののほか、別途定める再築ガイドラインによる。その他住宅の品質確保の促進等に関する法律第94条第1項に規定する構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に係る、建築基準法等の関係法令によること。
- 2 大規模修繕においては、本基準に定めるもののほか、次の各号に関する工事等について、原則としてそれぞれに掲げる仕様書等に則ること。
- （1）構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分又は手すり等の塗装部分
- ・公共建築工事標準仕様書（建築工事編）／国土交通省（官庁営繕の技術基準）
  - ・公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）／国土交通省（官庁営繕の技術基準）
  - ・建築工事標準仕様書・同解説 JASS8 防水工事／（社）日本建築学会
  - ・建築工事標準仕様書・同解説 JASS18 塗装工事／（社）日本建築学会
  - ・コンクリートのひび割れ調査、補修・補強指針／（社）日本コンクリート工学協会
- （2）耐震診断・改修
- ・再築ガイドライン／一般社団法人住まい教育推進協会
  - ・木造住宅の耐震診断と補強方法／（財）日本建築防災協会

(本基準により難い仕様)

第3条 本基準により難い仕様等であっても、当法人が本基準と同等の性能が確保されていると認めた場合は、本基準によらないことができる。なお、再築ガイドラインにおいて、包括的な確認を行っている仕様又は工法等については、既に本条の確認を行っているものとみなす。

(再築ガイドラインの取り扱いについて)

第4条 再築ガイドラインの取り扱いについては一般社団法人住まい教育推進協会の認定する伝統再築士が行うこととする。

## 第2章 木造住宅

### 第1節 構造耐力上主要な部分

(地盤調査等)

第5条 増築を行うなど、リフォームにより申込住宅の荷重が従前より著しく重くなる場合において、基礎の設計に先立ち、敷地及び敷地の周辺状況等について適切な現地調査を行ったうえで地盤調査を行うこと。ただし、リフォーム後に2階建て以下となる一戸建て住宅は、「現地調査チェックシート」に従って行った現地調査の結果、伝統再築士が地盤調査は必要ないと認める場合はこの限りでない。

2 地盤調査は、地盤の許容応力度、軟弱地盤及び造成地盤等が判断できる方法とし、計測は、地盤調査方法や敷地条件に応じた計測箇所で行うこと。

3 地盤調査の結果は、適切に保管すること。

(地盤補強及び地業)

第6条 地盤調査を行った場合において、地盤調査の結果の考察等又は基礎設計のためのチェックシートによる判定（以下「考察等」という）に基づき地盤補強の要否を判断し、地盤補強が必要である場合は、考察等に基づき伝統再築士が地盤補強工法を選定し、建物に有害な沈下等が生じないように地盤補強を施すこと。

2 小口径鋼管杭、深層混合処理工法（柱状改良）又は浅層混合処理工法（表層改良）を行う場合は、次の各号により、建物に有害な沈下等の生じる恐れがないことを確認すること。

(1) 浅層混合処理工法（表層改良）を行う場合において、改良地盤直下の層が建物に有害な圧密沈下等の生じる恐れがない地盤であることを確認し、改良地盤の厚さは施工性を考慮して決定すること。

(2) 深層混合処理工法（柱状改良）を行う場合において、改良体の径、長さ及び配置は、長期許容鉛直支持力及び原則として沈下量の計算により決定すること。ただし、改良体直下の層が建物に有害な沈下等の生じる恐れがない地盤であることが確認できた場合は沈下量の計算を省略することができる。また、やむを得ず改良体の先端を軟弱層までとする場合の長期許容鉛直支持力の計算は、土質が把握できる調査又は試験等の結果に基づいて行うこと。

(3) 小口径鋼管杭を用いる場合において、杭先端は建物に有害な沈下等への対策として有効な支持層に達すること。

3 砕石地業等必要な地業を行うこと。

(基礎)

第7条 増築を行うなど、再築により申込住宅の荷重が従前より著しく重くなる場合において、基礎は、第4条（地盤調査等）及び第5条（地盤補強及び地業）の結果に基づき、建築物に有害な沈下等が生じないように伝統再築士が設計すること。

2 石場建て基礎について補強が必要な場合は再築ガイドラインに定める補強を伝統再築士が判断の上実施する。

3 コンクリート製基礎において鉄筋の露出・豆板・巣穴・ひび割れなどの欠損部分等は、全国古民家再生協会認定店まもりすまいリフォーム保険・大規模修繕かし保険 設計施工基準に準じて伝統再築士が判断の上実施する。

(構造耐力上主要な部分)

第8条 増築を行う場合又は耐震改修等の構造耐力上主要な部分の再築を行う場合において、構造耐力上主要な部分は、次の各号に適合すること。

(1) 構造耐力上主要な軸組（耐力壁）は、再築ガイドラインにより設置するか、建築基

準法施行令第46条に基づき設置すること。

(2) 構造耐力上主要な部分に、重大な欠損等が生じないように施工すること。

(3) 構造耐力上主要な部分に、明らかに構造耐力性能及び耐久性能に支障がある材料を用いないこと。

(4) 増築等により荷重が従前より重くなる場合においては、建築物及びその地盤については、建築基準法に定める固定荷重や風圧、積雪、地震などの外力に対して安全性が確保できるよう必要に応じて補強等を伝統再築士が計画し実施すること。

2 設備機器の設置など、直接、構造耐力上主要な部分の再築を行わない場合においても、構造耐力上主要な部分の基本的な耐力性能を低下させないように施工を行うこと。

## 第2節 雨水の浸入を防止する部分

(勾配屋根の防水)

第9条 増築を行う場合又は屋根の葺替え等のリフォームを行う場合において、屋根は、勾配屋根とすること。ただし、陸屋根については、第9条（バルコニー及び陸屋根の防水）によることができる。

2 勾配屋根には、下ぶき材を施し、下ぶき材の品質及びふき方は、全国古民家再生協会認定店まもりすまいリフォーム保険・大規模修繕かし保険 設計施工基準に準じて伝統再築士が判断の上実施する。

(バルコニー及び陸屋根の防水)

第10条 増築を行う場合又はバルコニー又は陸屋根の塗替え等のリフォームを行う場合において、床及び屋根面は、1/50以上の勾配を設けること。ただし、防水材製造者の施工基準において表面排水を行いやすい措置を施すなど、当該基準が雨水の浸入を防止するために適切であると認められる場合は当該基準によることができる。

2 防水材は、下地の変形及び目違いに対し安定したもので、かつ、破断又は穴あきが生じにくいものとし、全国古民家再生協会認定店まもりすまいリフォーム保険・大規模修繕かし保険 設計施工基準に準じて伝統再築士が判断の上実施する。なお、歩行を前提とする場合は、強度や耐久性を確保すること。

3 壁面との取合部分（手すり壁又はパラペット（本条において、以下「手すり壁等」という）との取合部分を含む）の防水層は、全国古民家再生協会認定店まもりすまいリフォーム保険・大規模修繕かし保険 設計施工基準に準じて伝統再築士が判断の上実施する。

4 排水溝は勾配を確保し、排水ドレイン取付部は防水層の補強措置及び取合部の止水措置を施すこと。

5 手すり壁等は、全国古民家再生協会認定店まもりすまいリフォーム保険・大規模修繕かし保険 設計施工基準に準じて伝統再築士が判断の上実施する。

6 既存防水層を撤去しないかぶせ工法を行う場合において、既存防水層に雨水の浸入がある場合は、浸入箇所の補修を行ったうえで施工すること。また、新規防水層の浮きや破断の防止措置を講ずること。

7 バルコニー又は陸屋根の荷重が従前より重くなる場合にあつては、第8条第1項第四号に基づく検討を行うこと。

8 設備機器・配管又はその架台等の設置など、バルコニー又は陸屋根の防水性能に影響を及ぼす再築を行う場合は、当該部分に適切な防水措置を施すこと。

(外壁の防水)

第11条 増築を行う場合又は外壁の張り替え等の再築を行う場合において、外壁は、構造方法に応じた防水措置を施すこと。

- 2 防水紙の品質及び張り方は、全国古民家再生協会認定店まもりすまいリフォーム保険・大規模修繕かし保険 設計施工基準に準じて伝統再築士が判断の上実施する。
- 3 ALC パネルその他これらに類する材料を用いた外壁の表面には、全国古民家再生協会認定店まもりすまいリフォーム保険・大規模修繕かし保険 設計施工基準に準じて伝統再築士が判断の上実施する。
- 4 既存壁材を撤去しないかぶせ工法を行う場合において、既存外壁内に雨水の浸入がある場合は、浸入箇所の補修を行ったうえで施工すること。
- 5 外壁の荷重が従前より著しく重くなる場合にあっては、第8条第1項第四号に基づく検討を行うこと。
- 6 設備機器・配管、バルコニーの設置など、外壁の防水性能に影響を及ぼす再築を行う場合は、当該部分に適切な防水措置を施すこと。

#### (乾式の外壁仕上げ)

- 第12条 増築を行う場合又は外壁の張り替え等の再築を行う場合において、乾式外壁仕上げ(第3項のものを除く)は、通気構法とすること。
- 2 通気構法とする場合は、全国古民家再生協会認定店まもりすまいリフォーム保険・大規模修繕かし保険 設計施工基準に準じて伝統再築士が判断の上実施する。
  - 3 ALC パネル又は押し出し成形セメント板(厚さ25mm超)等を用いる場合は、各製造所が指定する施工方法に基づいて取り付けること。
  - 4 外壁の開口部の周囲は、JIS A 5758(建築用シーリング材)の耐久性による区分の8020の品質又はこれと同等以上の耐久性を有するシーリング材を用い、適切な防水措置を施すこと。

#### (湿式の外壁仕上げ)

- 第13条 増築を行う場合又は外壁の張り替え等の再築を行う場合において、外壁を湿式仕上げとする場合は、雨水の浸入を防止するよう配慮のうえ、下地を適切に施工すること。
- 2 下地は、ラス張り(平ラスを除く)とすること。ただし、国土交通大臣の認定又は指定を取得した外壁下地で、ラス網を必要としないモルタル下地専用のボードを用いる場合はこの限りでない。
  - 3 モルタル工法は、次の各号に適合すること。
    - (1) 普通モルタルを用いる場合は、防水上有効な仕上げ又はひび割れ防止に有効な措置を施すこと。
    - (2) 既調合軽量セメントモルタルは JASS15 M-102(既調合軽量セメントモルタルの品質基準)に基づく各製造所の仕様によるものを用いること。
  - 4 土壁等にラス張りを行わないで外壁仕上げをおこなう場合には伝統再築士が伝統的施工法に基づいて適切な計画をおこなうこと。

### 第3節 断熱及び維持管理、劣化対策事項等に関する部分

#### (断熱工事及び維持管理、劣化対策事項)

- 第14条 再築における断熱化改修工事ならびに維持管理、劣化対策工事においては、再築ガイドラインの規定を元に伝統再築士が計画を行い実施することとする。

## 第4節 内装及び設備等に関する部分

(内装工事及び設備工事)

第15条 再築における内装工事及び設備工事並びに大規模修繕における設備工事においては、社会通念上必要とされる性能を満たすように適切に設計・施工を行うこと。なお、再築に用いる建材等については、原則として各製造者の施工マニュアル等に従うこと。また、住宅用太陽電池モジュールを設置する場合にあつては、全国古民家再生協会認定店まもりすまいリフォーム保険・大規模修繕かし保険 設計施工基準に定める住宅用太陽電池モジュール設置工事編に従い施工すること。

## 第3章 鉄筋コンクリート造住宅及び鉄骨造住宅

第16条 鉄筋コンクリート造住宅及び鉄骨造住宅ならびに築50年を経過しない木造家屋ならびにツーバーフォー構法、校倉造りならびにログハウス、そのたプレハブ構造などの住宅については本規程は適用しない。

## 第4章 手すり等

(手すり等の塗装改修工事)

第17条 塗装改修工事は、既存の塗膜の劣化状況に応じて、劣化塗膜を除去し塗装を行うこと。

2 塗装方法は、以下の各号の措置を行うこと。

(1) 塗料の種類と塗装工程は、被塗物の部位、その地域の環境条件を考慮して選定すること。

(2) 鉄部の下地調整の際は、発生している錆を入念にケレン除去すること。

3 腐食等の有無など使用上の安全性を確認し、必要に応じて交換又は補強を行うこと。