

# 長期優良住宅化リフォーム推進事業 評価基準一部改訂版「S基準」の概要

---

平成26年8月25日改訂

※1. 劣化対策 1-1. 木造「床下」の基準(3ページ)に誤りが  
ありましたので、訂正しています。ご注意ください。

# 一戸建て住宅(木造)の基準

---

# 評価基準「S基準」の概要

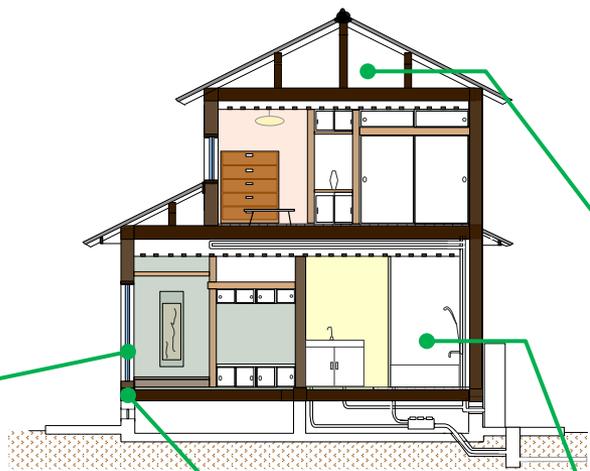
## 1. 劣化対策 1-1.木造

次に掲げる基準に  
適合すること。

凡例

新築に同じ

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

可能な範囲※での  
防腐防蟻処理 + 維持保全  
強化

etc.

### ■ 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

+

可能な範囲※での  
防腐防蟻処理 + 維持保全  
強化

etc.

### ■ 小屋裏の点検

小屋裏点検口設置

### ■ 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

### ■ 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

# 評価基準「S基準」の概要

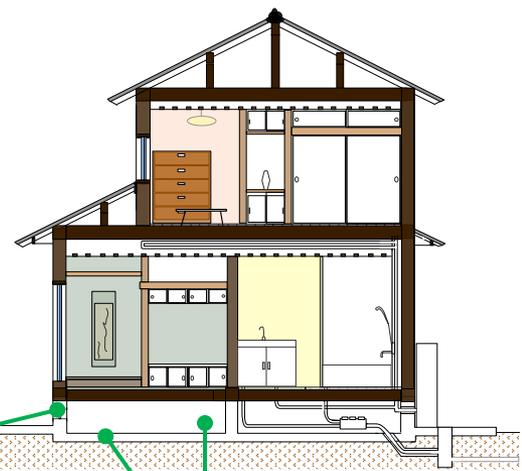
## 1. 劣化対策 1-1.木造

次に掲げる基準に  
適合すること。

凡例

新築に同じ

既存独自



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

### ■ 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

有効な土壌処理

### ■ 床下の点検

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

### ■ 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300cm<sup>2</sup>)

or

床下換気措置(1mあたり75cm<sup>2</sup>)

or

床下換気措置  
(5m毎に300cm<sup>2</sup>)

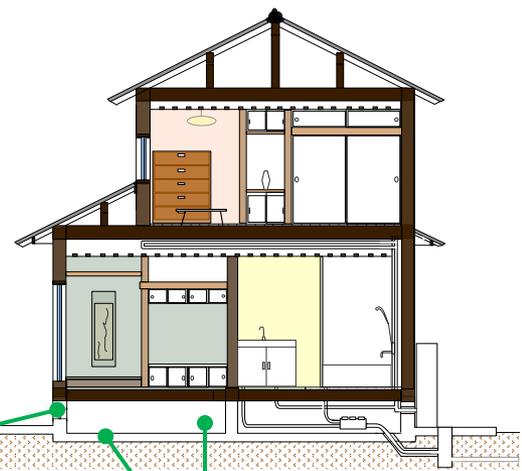
+

維持保全  
強化

# 評価基準「S基準」の概要

## 1. 劣化対策 1-1.木造

次に掲げる基準に  
適合すること。



### 凡例

新築に同じ

既存独自

### 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

#### ■ 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

有効な土壌処理

#### ■ 床下の点検

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

#### ■ 床下

防湿コンクリート  
(厚さ60mm以上)

or

防湿  
フィルム

※当基準内に上記以外の選択肢が  
記載されていましたが、誤りのため  
削除しています。ご注意ください。

+

床下換気措置(4m毎に300cm<sup>2</sup>)

or

床下換気措置(1mあたり75cm<sup>2</sup>)

or

床下換気措置  
(5m毎に300cm<sup>2</sup>)

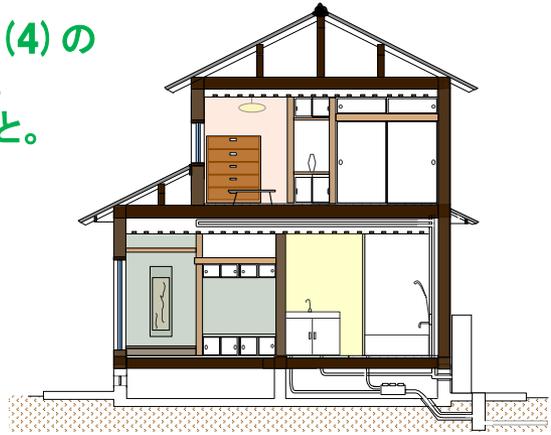
+

維持保全  
強化

# 評価基準「S基準」の概要

## 2. 耐震性 2-1. 木造

次の(1)～(4)の  
いずれかに  
適合すること。



凡例

新築と同じ

既存独自

### (1) 新築認定基準に適合

安全限界時の層間変形1/40以下

or

耐震等級(倒壊等防止)等級2以上

or

免震建築物

### (2) 着工時期が昭和56年6月以降で以下に適合

※原則、確認済証、添付図書及び検査済証があり、耐震性に影響のある増改築が行われていない場合に限る

着工が  
平成12  
年  
6月以降

or

着工が  
昭和56年  
6月以降

+

基礎補強  
※

+

壁バランス  
確認

or

接合部  
確認

※基礎が無筋の場合

### (3) 新耐震基準に適合

壁量計算等を行い、  
新耐震基準に適合

or

構造計算等を行い、  
新耐震基準に適合

### (4) 着工時期が昭和56年5月以前で以下に適合

耐震改修促進法に基づく  
耐震診断により  
 $I_w \geq 1.0$

or

耐震改修促進法に基づく  
耐震診断に代わる  
診断方法※により  
左記同等の耐震性

※耐震改修促進法に基づく耐震診断に代わる診断方法の例  
・日本建築防災協会「木造住宅の耐震診断と補強方法」  
・プレハブ建築協会「木質系工業化住宅の耐震診断法」

# 評価基準「S基準」の概要

## 3. 省エネルギー対策

凡例

新築に同じ

既存独自

次の(1)～(4)のいずれかに適合し、かつ(5)に適合すること。  
ただし、(1)～(4)への適合確認にあたっては、断熱材の使用  
経過年数及び断熱材、気流止めの施工状況に応じ、断熱性能  
を低減する。

(1) 省エネルギー対策等級で評価する場合

省エネルギー対策  
等級の  
等級4に適合

(2) 断熱等性能等級で評価する場合

断熱等性能等級の  
等級4に適合

(3) 一次エネルギー消費量等級で評価する場合①

一次エネルギー  
消費量等級の  
等級4に適合

+

開口部の  
一定の  
断熱措置

+

省エネルギー対策  
等級3

or

断熱等性能  
等級3

(4) 一次エネルギー消費量等級で評価する場合②

一次エネルギー  
消費量等級の  
等級4に適合※

+

省エネルギー対策  
等級3

or

断熱等性能  
等級3

※太陽光発電設備は評価対象外

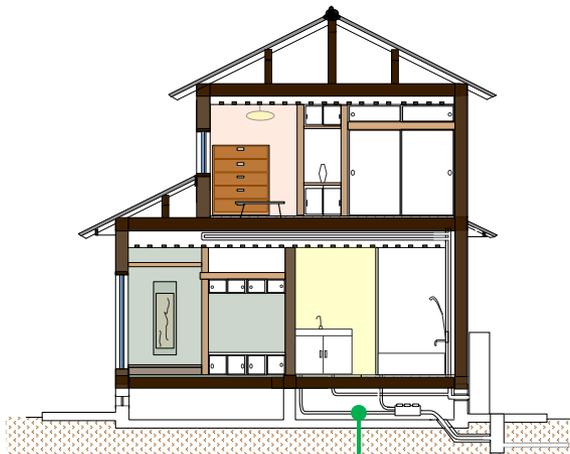
+

(5) 一定の気密性確保

# 評価基準「S基準」の概要

## 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。



凡例

新築に同じ

既存独自

### 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)

or

将来的に左記に適合  
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)

+

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)

or

将来的に左記に適合  
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)

+

排水管の内面が平滑で、  
清掃に支障ないように排水管が適切に設置されていること

+

排水管に掃除口が  
設けられていること

or

清掃可能な措置が  
講じられたトラップが  
設置されていること

(便所に隣接する  
排水ますに接続  
するものを除く)

+

主要接合部等を点検す  
るために必要な開口

+

排水管の掃除口による  
清掃に必要な開口

(主要接合部等又  
は掃除口が隠蔽さ  
れている場合)

# 評価基準「S基準」の概要

## 7. 住戸面積の確保

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の階の床面積が  
40㎡以上  
(階段部分を除く)

## 8. 居住環境

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

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) 雨水浸入を防止する部分  
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.

# 共同住宅(鉄筋コンクリート造)の基準

---

# 評価基準「S基準」の概要

## 1. 劣化対策 1-2.鉄筋コンクリート造

次の(1)～(3)いずれかに  
適合すること。

凡例

新築に同じ

既存独自

### (1) 新築認定基準に適合

一定以上の最小かぶり厚さと  
一定以下の水セメント比

最小かぶり厚さ  
① 2cm/3cm  
② 3cm/4cm  
③ 4cm  
④ 6cm

or

最小かぶり厚さ  
① 3cm/4cm  
② 4cm/5cm  
③ 5cm  
④ 7cm



水セメント比  
45%以下



水セメント比  
50%以下

### (2) 劣化対策等級3相当

一定以上の最小かぶり厚さと  
一定以下の水セメント比

最小かぶり厚さ  
① 2cm/3cm  
② 3cm/4cm  
③ 4cm  
④ 6cm

or

最小かぶり厚さ  
① 3cm/4cm  
② 4cm/5cm  
③ 5cm  
④ 7cm



水セメント比  
50%以下



水セメント比  
55%以下



中性化深さが一定以下

サンプル調査A  
(簡易)等

中性化深さが  
築年数に応じた  
一定値以下

### (3)

左記(1),(2)  
以外で  
基準法施行令  
第79条に適合  
していること。



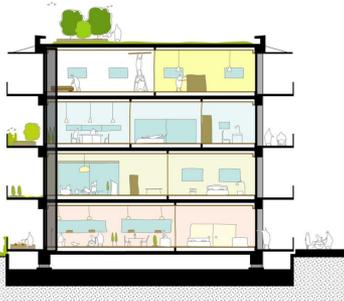
中性化深さが  
一定以下

サンプル調査B  
(詳細)等

中性化深さが  
築年数に応じた  
一定値以下

最小かぶり厚さの凡例

- ①直接土に接しない耐力壁以外の壁又は床(屋内/屋外)
- ②直接土に接しない耐力壁、柱又ははり(屋内/屋外)
- ③直接土に接する壁、柱、床、はり又は基礎の立上り部分
- ④直接土に接する基礎



# 評価基準「S基準」の概要

## 1. 劣化対策 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。

凡例

新築に同じ

既存独自

前ページのつづき



### 塩化物イオン量

サンプル調査等

※ 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  
はサンプル調査不要

塩化物イオン量  
0.3kg/m<sup>3</sup>未満

### 顕在化している劣化事象

鉄筋腐食、錆汁を伴うひび割れなどの重大な劣化事象が  
柱・壁、大梁、床・小梁に生じていないこと

+

幅0.5mm以下の躯体のひび割れなどの劣化事象の  
発生範囲が柱・壁、大梁の1/9未満であり、  
床・小梁の1/3未満であること

# 評価基準「S基準」の概要

## 2. 耐震性 2-2.鉄筋コンクリート造

次の(1)～(4)の  
いずれかに  
適合すること。



凡例

新築と同じ

既存独自

### (1) 新築認定基準に適合

安全限界時の層間変形 $1/100$ 以下

or

耐震等級(倒壊等防止)等級2以上

or

免震建築物

### (2) 着工時期が昭和56年6月以降

着工が  
昭和56年6月以降

※ 原則、確認済証、添付図書及び検査済証があり、耐震性に影響のある増改築が行われていない場合に限る

### (3) 新耐震基準に適合

構造計算等を行い、  
新耐震基準に適合

### (4) 着工時期が昭和56年5月以前で以下に適合

耐震改修促進法に基づく  
耐震診断により  
 $I_s \geq 0.6$ かつ $q \geq 1.0$

or

耐震改修促進法に基づく  
耐震診断に代わる  
診断方法※により  
左記同等の耐震性

※耐震改修促進法に基づく耐震耐震診断に代わる診断方法の例  
・日本建築防災協会「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」  
・プレハブ建築協会「コンクリート系工業化住宅の耐震診断法」

# 評価基準「S基準」の概要

## 3. 省エネルギー対策

凡例

新築に同じ

既存独自

次の(1)～(4)のいずれかに適合し、かつ(5)に適合すること。  
ただし、(1)～(4)への適合確認にあたっては、断熱材の使用  
経過年数及び断熱材、気流止めの施工状況に応じ、断熱性能  
を低減する。

(1) 省エネルギー対策等級で評価する場合

省エネルギー対策  
等級の  
等級4に適合

(2) 断熱等性能等級で評価する場合

断熱等性能等級の  
等級4に適合

(3) 一次エネルギー消費量等級で評価する場合①

一次エネルギー  
消費量等級の  
等級4に適合

+

開口部の  
一定の  
断熱措置

+

省エネルギー対策  
等級3

or

断熱等性能  
等級3

(4) 一次エネルギー消費量等級で評価する場合②

一次エネルギー  
消費量等級の  
等級4に適合※

+

省エネルギー対策  
等級3

or

断熱等性能  
等級3

※太陽光発電設備は評価対象外

+

(5) 一定の気密性確保

# 評価基準「S基準」の概要

## 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。



凡例

新築に同じ

既存独自

### 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)

or

将来的に左記に適合  
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)

+

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)

or

将来的に左記に適合  
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)

+

排水管の内面が平滑で、  
清掃に支障ないように排水管が適切に設置されていること

+

専用排水管に掃除口が  
設けられていること

or

清掃可能な措置が  
講じられたトラップが  
設置されていること

(便所に隣接する  
排水ます、共用  
立管に接続する  
ものを除く)

+

主要接合部等を点検する  
ために必要な開口

+

排水管の掃除口による  
清掃に必要な開口

(主要接合部等又  
は掃除口が隠蔽さ  
れている場合)

# 評価基準「S基準」の概要

## 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。  
(前ページのつづき)

凡例

新築に同じ

既存独自

### 共用配管の維持管理等

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

+

長期修繕計画に位置付けられた  
給排水管の更生・更新工事が  
実施され、これを踏まえて  
長期修繕計画が見直されていること

+

排水管が定期的に計画どおり  
清掃されていること

### 専用配管の構造

専用配管が他住戸等の専用部に  
設置されていないこと。

### 共用配管の構造

共用排水管に一定間隔に掃除口が設置されていること

+

横主管が  
ピット等の共用部分に  
設けられていること

+

人通孔等、  
到達できる経路が  
設けられていること

(横主管が設置  
されている場合)

+

専用部に立ち入らず共用立管の補修が行えること

(維持管理の円滑な実施のために必要な措置が行われている場合は  
この限りではない。)

# 評価基準「S基準」の概要

## 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。



凡例

新築に同じ

既存独自

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)

階段の両側に  
手すりを設置

+

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を  
利用できない場合)

## 6. 可変性※

※共同住宅及び長屋に限る。

次に掲げる基準に適合すること。

躯体天井高さ  
2,650mm以上

or

居室天井高さ  
2,400mm以上

# 評価基準「S基準」の概要

## 7. 住戸面積の確保

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

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

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) 雨水浸入を防止する部分  
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.