

第1章 総則

(趣旨)

第1条

本基準は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第19条第2号に掲げる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（以下、「申込住宅」という。）の保険対象工事に係る部分に適用する設計施工に関する技術的な基準を定める。

(関係法令)

第2条

申込住宅は、第2章、第3章、第4章及び第5章に定めるもののほか、保険対象工事部分に係る建築基準法等の関係法令によるものとする。

(本基準により難しい仕様)

第3条

本基準により難しい仕様であっても、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、新築かし保険、リフォームかし保険における設計施工基準第3条において、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4条

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。

- 2 地盤調査は、地盤の許容応力度及び軟弱地盤又は造成地盤等が判断できる調査を行い、実施する地盤調査方法や敷地条件に応じた計測箇所で行う。なお、スクリーウエイト貫入試験の場合は4隅付近を含め4点以上で行うことを原則とする。

(地盤補強及び地業)

第5条

地盤調査の結果の考察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行う。

- 2 小口径鋼管杭、柱状改良（深層混合処理工法）又は表層改良（浅層混合処理工法）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。
 - (1) 小口径鋼管杭を使用する場合において、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ものとする。
 - (2) 柱状改良（深層混合処理工法）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。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。
 - (3) 表層改良（浅層混合処理工法）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。
- 3 砕石地業等必要な地業を行う。

(基礎)

第6条

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、建物に有害な沈下等が生じないように設計する。

- 2 基礎の立上り部分の高さは、地上部分で 300 mm 以上とする。

(構造耐力上主要な部分)

第7条

構造耐力上主要な部分は、設計者の工学的判断等により構造設計を行うものとし、適切な施工を行う。

- 2 大規模修繕工事に伴い、従前の荷重より重くなる建材及び設備機器等を設置する場合においては、設計者の工学的判断等により構造設計を行うものとし、適切な施工を行う。

第2節 雨水の浸入防止

(勾配屋根の防水)

第8条

勾配屋根は屋根葺き材に応じて適切な勾配とし、屋根の仕様に応じて下葺き材を施す。

- 2 下葺き材の品質及び葺き方は、次の各号に適合するものとする。
 - (1) 下葺き材は、JIS A 6005（アスファルトルーフィングフェルト）に適合するアスファルトルーフィング 940 又はこれと同等以上の防水性能を有するものとする。
 - (2) 長手方向を横向きに用い、上下（流れ方向）は 100 mm 以上、左右は 200 mm 以上重ね合わせる。
 - (3) 谷部及び棟部は、谷底又は棟頂部より両方向へそれぞれ 250 mm 以上重ね合わせる。ただし、下葺き材製造者が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。
 - (4) 屋根面と壁面の取合い部においては、壁面に沿って 250 mm 以上かつ雨押え上端より 50 mm 以上

立ち上げる。

- 3 天窓及び煙突等の屋根開口部又は貫通部の周囲は、天窓製造者、煙突製造者又は屋根葺き材製造者の施工基準に基づいて防水措置を講じる。
- 4 太陽光発電パネル等を設置する場合は、当該設備製造者の施工基準に基づいて防水措置を講じる。

(屋上・屋根防水工事保険期間延長特約条項の付帯に係る措置)

第9条

陸屋根の工事に特約条項を付帯しようとする場合は、パラペット立上り部分を含め、陸屋根の全体に防水層を新設する。

- 2 勾配屋根の工事に特約条項を付帯しようとする場合は、勾配屋根の全体に下葺き材及び仕上げ材を新設する。

(バルコニー等・陸屋根の防水)

第10条

防水下地面の勾配は、1/50以上とする。ただし、防水材製造者が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。

- 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、破断又は孔あきが生じにくいものとし、防水工法は以下のいずれかとする。なお、歩行を前提とする場合は、強度や耐久性を確保する。
 - (1) 金属板(鋼板)葺き
 - (2) 塩化ビニル樹脂系シート防水工法
 - (3) アスファルト防水工法
 - (4) 改質アスファルトシート防水工法
 - (5) FRP系塗膜防水工法。ただし、ガラスマット補強材を2層(ツープライ)以上とする。なお、防水材製造者が定める施工基準に基づいて施工する場合は、1層以上とすることができる。
 - (6) FRP系塗膜防水と改質アスファルトシート防水又はウレタン塗膜防水を組み合わせた工法
- 3 壁面との取合い部(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。)との取合い部を含む。)の防水層は、開口部の下端で120mm以上、それ以外の部分で250mm以上立ち上げ、取合い部に防水テープやシーリングを用いる等、適切な止水措置を講じる。
- 4 排水溝は勾配を確保し、排水ドレン取付部は防水層の補強措置及び取合い部に適切な止水措置を講じる。
- 5 手すり壁等は、次の各号による。
 - (1) 防水紙は、JIS A 6005(アスファルトルーフィングフェルト)に適合するアスファルトフェルト430、JIS A 6111(透湿防水シート)に適合する外壁用透湿防水シート又はこれらと同等以上の防水性能を有するものとする。
 - (2) 防水紙は、手すり壁等の下端から張り上げ、手すり壁等の上端部で重ね合わせる。ただし、防水材製造者等が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。
 - (3) 上端部は、金属製の笠木を設置するなど適切な防水措置を講じる。
 - (4) 上端部に笠木等を釘やねじを用いて固定する場合は、釘又はねじ等が防水層を貫通する部分にあらかじめ防水テープやシーリングなどを用い、適切な止水措置を講じる。

(5) 外壁を通気構法とした場合の手すり壁等は、外壁の通気を妨げない構造とする。

6 太陽光発電パネル等を設置する場合は、当該設備製造者の施工基準に基づいて防水措置を講じる。

(外壁の防水)

第11条

外壁は、防水紙又は雨水の浸入もしくは浸透を防止する仕上げ材等を用い、構法に応じた防水措置を講じる。

2 防水紙の品質及び張り方は、次の各号による。

(1) 通気構法（外壁内に通気層を設け、壁体内通気を可能とする構造）とした外壁に用いる防水紙は、JIS A 6111（透湿防水シート）に適合する外壁用透湿防水シート又はこれと同等以上の透湿性能及び防水性能を有するものとし、通気層の躯体側に施す。

(2) 前号以外の外壁に用いる防水紙は、JIS A 6005（アスファルトルーフィングフェルト）に適合するアスファルトフェルト 430 又はこれと同等以上の防水性能を有するもの（外壁用透湿防水シートを除く。）とする。

(3) 防水紙の重ね合わせは、上下、左右とも 90 mm 以上（左右の重ね合わせは、窯業系サイディング仕上げ及び金属サイディング仕上げでは 150 mm 以上）とする。ただし、サイディング材製造者等が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。

(4) 外壁開口部の周囲（サッシ、その他の壁貫通口等の周囲）は、防水テープを用い防水紙を密着させる。ただし、先張り防水シート又は外壁開口部の周囲専用の防水部材を用いて適切な防水措置を講じる場合は、この限りではない。

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、次の各号のいずれかに該当する雨水の浸入又は浸透を防止する仕上げ材等の防水措置を講じる。

(1) JIS A 6909（建築用仕上塗材）の薄付け仕上塗材に適合する防水形外装薄塗材 E

(2) JIS A 6909（建築用仕上塗材）の厚付け仕上塗材に適合する外装厚塗材 E

(3) JIS A 6909（建築用仕上塗材）の複層仕上塗材に適合する複層塗材 CE、可とう形複層塗材 CE、防水形複層塗材 CE、複層塗材 Si、複層塗材 E 又は防水形複層塗材 E

(4) JIS A 6021（建築用塗膜防水材）の外壁用塗膜防水材に適合するアクリルゴム系

(5) 前各号に掲げるものと同等以上の性能を有するもの

(乾式の外壁仕上げ)

第12条

外壁を乾式仕上げ（第3項のものを除く。）とする場合は、通気構法とする。

2 サイディング仕上げとする場合は、次の各号による。

(1) サイディング材は、JIS A 5422（窯業系サイディング）、JIS A 6711（複合金属サイディング）に適合するもの又はこれらと同等以上の性能を有するものとする。

(2) 通気層は通気胴縁又は専用の通気金具を用いて確保し、通気胴縁の幅は 45mm 以上、サイディング材のジョイント部に用いるものは幅 90mm 以上（45mm 以上を 2 枚あわせたものを含む。）とする。ただし、サイディング材製造者等が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。

- (3) 通気層は厚さ 15 mm以上を確保する。ただし、下地に合板を張る場合など通気に有効な厚さを確保する場合は、この限りではない。
 - (4) サイディング材の留め付けは、450 mm内外の間隔にくぎ、ねじ又は金具で留め付ける。くぎ又はねじで留め付ける場合は、サイディング材の端部より 20 mm以上離して穴あけを先行し、サイディング材製造者が指定するくぎ又はねじを使用する。ただし、サイディング材製造者が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。
 - (5) シーリング材及びプライマーはサイディング材製造者が指定するものを使用する。
 - (6) シーリング材を用いる目地には、ボンドブレーカー付きハット形ジョイナー又はこれと同等以上の性能を有するものを使用する。
- 3 ALC パネル又は押出し成形セメント板（厚さ 25 mm超）等を用いる場合は、製造者が指定する施工方法に基づいて取り付ける。
- 4 外壁開口部の周囲は、JIS A 5758（建築用シーリング材）に適合するもので、JIS 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能を有するシーリング材を用い、適切な防水措置を講じる。ただし、外壁材製造者が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。

（湿式の外壁仕上げ）

第 13 条

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。

- 2 下地は、ラス張り（平ラスを除く。）とする。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ものとする。
 - (1) 防水上有効な仕上げ又はひび割れ防止に有効な措置を講じる。
 - (2) 既調合軽量セメントモルタルを用いる場合は JIS A 6918（ラス系下地用既調合軽量セメントモルタル）又は JASS 15 M-102（ラス系下地用既調合軽量セメントモルタルの品質規準）に基づく製造者の仕様による。

第 3 節 給排水管路及び給排水設備

（基本事項）

第 14 条

給排水管路工事において、保険対象工事部分が通常有すべき性能または機能を満たすように適切に設計・施工を行う。

- 2 給排水設備工事において、保険対象工事部分の機能が失われることがないように適切に設計・施工を行う。
- 3 給排水管路及び給排水設備工事を用いる建材等については、原則として製造者の施工マニュアル等に従って使用する。

（給水管）

第 15 条

給水管の更新又は更生工事は、給水管の劣化状況、材質、勾配、用途等に適合した工法を選定する。

- 2 水道直結部分の配管材料は、水道事業者と協議のうえ決定する。
- 3 給水管の更新又は更生工事完了時に水圧試験により漏水がないかを確認する。

(排水管・通気管)

第 16 条

排水管の更新又は更生工事は、排水管の劣化状況、材質、勾配、用途等に適合した工法を選定する。

- 2 排水管の更新又は更生工事完了時に通水試験により漏水がないかを確認する。
- 3 屋外に設置する塩ビ排水管は、十分な土被り厚を確保する等、破損防止措置を講じる。

(水槽)

第 17 条

取り替える又は新設する水槽は、以下の各号に適合するものとする。

- (1) 飲料用受水槽は専用とし、容易に 6 面点検が行えるように空間を確保する。
- (2) 水槽の材質及び形式は水の衛生的貯蔵、耐震性等を考慮して決定する。
- (3) 高置水槽の設置高さは、原則として、高置水槽から給水される全ての器具において必要最小圧力が満足できるよう決定する。

(給水ポンプユニット)

第 18 条

取り替える又は新設する給水ポンプユニットの揚程は、給水器具の必要最小圧力を満足するように決定する。

(排水ポンプ)

第 19 条

取り替える又は新設する排水ポンプは、以下の各号に適合するものとする。

- (1) 排水ポンプの能力は、排水槽の容量及び排出時間に基づき決定する。
- (2) 排水ポンプの形式は、用途に適合したものを選定する。

(ます)

第 20 条

取り替える又は新設するますは、用途に適合したものを選定する。

- 2 ますの種類に応じたふたを設置する。
- 3 底部が移動したり、立上り部が傾かないように埋め戻しを行う。

(電気温水器)

第 21 条

電気温水器等の排水は、逆流汚染を防止するため間接排水とする。

(機器の固定)

第 22 条

設備機器は強固な壁、床、下地、設備架台又は機器用基礎に確実に固定する。

(はつり工事)

第 23 条

はつり工事等を行う場合には、埋設配管に損傷を与えないように施工する。

第 4 節 電気設備

(基本事項)

第 24 条

電気設備工事において、保険対象工事部分の機能が失われることがないように適切に設計・施工を行う。

2 電気設備工事に用いる建材等については、原則として製造者の施工マニュアル等に従って使用する。

(分電盤及び開閉器)

第 25 条

取り替える又は新設する分電盤は、高温多湿の場所を避け、保守・点検が容易な場所に設ける。

(制御盤)

第 26 条

取り替える又は新設する制御盤は、高温多湿の場所を避け、保守・点検が容易な場所に設ける。

(電気配管、配線)

第 27 条

取り替える又は新設する電気配管、配線は各設備へ安全に安定した電源供給が行えるものとする。

2 配線の種別は、使用電圧及び使用環境に適したものとし、配線の太さは、負荷電流及び許容される電圧降下に対して十分なものを選定する。

(受変電設備)

第 28 条

取り替える又は新設する受変電設備は、以下の各号に適合するものとする。

- (1) 負荷へ適正な電圧による電源供給を行えるものとする。
- (2) 受変電設備容量は、動力設備等の負荷に対し、適切な需要率を見込んだ容量とする。
- (3) 受変電設備に用いる機器は、熱的、機械的強度、耐電圧等を考慮し、その種別、定格等を選定する。

(電気設備系の監視及び制御)

第 29 条

取り替える又は新設する電力設備系の監視及び制御は、安全上及び保全上で必要となる機能を満たすため、状況に応じた動作・警報表示、計測等が行えるものとする。

(照明設備)

第30条

取り替える又は新設する照明器具に非常用照明が含まれる場合は、以下の各号に適合するものとする。

- (1) 非常用照明器具は、各器具の特性に応じて、必要な照度を確保できるように配置する。
- (2) 非常用照明の系統及び分岐回路は、停電の早期検出、避難等に対し、有効な点灯が行われるように構成する。

(換気設備)

第31条

換気設備のダクトは、ファンと確実に接続する。

(機器の固定)

第32条

設備機器は強固な壁、床、下地、設備架台又は機器用基礎に確実に固定する。

(はつり工事)

第33条

はつり工事等を行う場合には、埋設配管に損傷を与えないように施工する。

第5節 ガス設備

(基本事項)

第34条

ガス設備工事において、保険対象工事部分の機能が失われることがないように適切に設計・施工を行う。

- 2 ガス設備工事に用いる建材等については、原則として製造者の施工マニュアル等に従って使用する。

(ガス管)

第35条

取り替える又は新設するガス管は、工事完了時にガス事業者によるガス漏洩圧力試験により、漏洩がないかを確認する。

(はつり工事)

第36条

はつり工事等を行う場合には、埋設配管に損傷を与えないように施工する。

第6節 手すり等

(手すり等の塗装改修工事)

第 37 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。

2 手すり等の塗装改修工事を行う場合は、以下の各号の措置を講じる。

(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。

(2) 鉄部の下地調整の種別は、次に掲げるア又はイによるものとする。

ア 既存塗膜を全面除去して、発生している錆を除去する。

イ 既存塗膜の劣化部分を除去して、発生している錆を除去する。

(手すりの新設工事、交換工事)

第 38 条

手すりを取り付けるための受材を、あと施工アンカー類とする場合は、次の各号に適合するものとする。

(1) 十分耐力のあるものとする。

(2) 穿孔時に鉄筋に当たった場合は、受材の取付けに有効で、かつ、耐力上支障のない部分に穿孔位置を変更する。

(3) 前号の変更により受材の取付けに使用しなかった孔は、モルタル等を充填する。

第 3 章 鉄筋コンクリート造住宅及び鉄骨鉄筋コンクリート造住宅

第 1 節 構造耐力上主要な部分

(地盤調査、地盤補強及び地業)

第 39 条

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。

2 地盤調査は、地盤の許容応力度及び軟弱地盤又は造成地盤等が判断できる調査を行うものとする。

この場合、原則として建物の 4 隅付近を含め 4 点以上で計測を行うこと。ただし、地盤がおおむね均質であると認められる場合など、適切に地盤の状況を把握することができる場合は 1 点以上の計測箇所数とすることができる。

3 地盤は、地盤調査結果に基づき、必要に応じて適切に補強する。地盤補強を行う場合は、第 5 条第 2 項によるものとする。

4 砕石地業等の必要な地業を行う。

(基礎)

第 40 条

基礎は、前条の結果に基づき、建物に有害な沈下等が生じないように設計する。

(構造耐力上主要な部分)

第 41 条

構造耐力上主要な部分は、第 7 条（構造耐力上主要な部分）を準用する。

（耐震改修工事）

第 42 条

耐震診断の結果により、耐震補強が必要と判断された場合は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第 17 条第 3 項第 1 号の規定に基づき地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準（平成 18 年国土交通省告示第 185 号）に適合させる耐震補強設計を行い、これに基づいて施工する。

- 2 耐震改修工事を行う場合は、次の仕様により施工する。
 - （1）あと施工アンカーの周辺部には、割裂補強を行うものとする。
 - （2）新設耐震壁と既存構造体の接合部は、応力が十分伝達する仕様にする。
 - （3）圧入するグラウト材は、隙間なく充填する。
 - （4）連続繊維補強材は、構造体に均一に密着させる。
 - （5）構造スリットには、設置位置の周辺状況により耐火材、防水材を充填する。
 - （6）免震又は制振工法に使用する免震装置又は制振部材は、構造体に確実に固定する。

（鉄筋発錆部分の補修）

第 43 条

鉄筋が露出している場合は、鉄筋の発錆を防止し、かぶり厚を確保するため、鉄筋の錆をワイヤーブラシ等で除去の上、防錆塗料等を塗布し、樹脂モルタルを充填する。

- 2 錆汁が躯体表面に発生している部位は、打診調査を行い、脆弱部をはつり取り、鉄筋錆止め処理及びグラウト材等を充填する。

（コンクリート躯体の補修）

第 44 条

豆板、巣穴、欠損部分等は、構造耐力の低下を防止するため、当該部分に樹脂モルタルを十分に埋める。劣化部分をはつり取り、グラウト材等を充填する。

- 2 ひび割れによる構造耐力の低下を防止するため、次の各号による補修を行う。
 - （1）ひび割れの程度により表面処理工法、注入工法又は充填工法等により補修する。
 - （2）金物等の埋め込み部周囲のコンクリートは、ひび割れの程度により表面処理工法、注入工法又は充填工法等により補修する。
 - （3）前 2 号に掲げるほか中性化、塩害等、ひび割れの原因に応じた補修を行う。

第 2 節 雨水の浸入を防止する部分

（防水工法）

第 45 条

新設する防水層の防水工法は、既存防水層、既存下地の状況、材質、改修方式、端部の納り、下地

のムーブメント、強風時の負圧に対する抵抗性（下地の強度、既存防水層の接着性能）等を考慮して選定する。

2 防水下地の種類は、現場打ち鉄筋コンクリート又はプレキャストコンクリート部材とする。

3 防水工法は、下表に記載する屋根防水に適した工法又はこれと同等以上の防水性能を有するものとする。

面防水工事 区分	防水工法の種類		JASS8 (2022) 該当記号	備考
面材張付け 防水工事	改質アスファルトシート張付け 防水工事	トーチ式防水工法（密着保護仕様）	AT-PF1	注1
		トーチ式防水工法（密着露出仕様）	AT-MF	注3
		トーチ式防水工法（断熱露出仕様）	AT-MT	注3
		常温粘着防水工法（密着保護仕様）	AS-PF	注1
		常温粘着防水工法（絶縁露出仕様）	AS-MS	注3
		常温粘着防水工法（断熱露出仕様）	AS-MT	注3
	合成高分子系シート張付け防水 工事	加硫ゴム系シート防水工法（接着仕様）	S-RF	注3
		加硫ゴム系シート防水工法（断熱接着仕様）	S-RFT	注3
		塩化ビニル樹脂系シート防水工法（接着仕様）	S-PF	注3
		塩化ビニル樹脂系シート防水工法（断熱接着仕様）	S-PFT	注3
エチレン酢酸ビニル樹脂系シート防水工法（密着仕様）		S-PC		
面材固定防 水工事	合成高分子系シート固定防水工 事	加硫ゴム系シート防水工法（機械的固定仕様）	S-RM	
		加硫ゴム系シート防水工法（断熱機械的固定仕様）	S-RMT	
		塩化ビニル樹脂系シート防水工法（機械的固定仕様）	S-PM	
		塩化ビニル樹脂系シート防水工法（断熱機械的固定仕様）	S-PMT	
不定形材塗 布・吹付け 防水工事	塗膜防水工事	ウレタンゴム系高伸長形塗膜防水工法（密着仕様）	L-UFS	注2
		ウレタンゴム系高強度形塗膜防水工法（密着仕様）	L-UFH	注2
		ウレタンゴム系高伸長形塗膜防水工法（絶縁仕様）	L-USS	注2 注3
		ウレタンゴム系高強度形塗膜防水工法（絶縁仕様）	L-USH	注2 注3
		FRP系塗膜防水工法（密着仕様）	L-FF	注1 注4
面材・不定 形材積層防 水工事	アスファルト防 水工事	アスファルト防水工法（密着保護仕様）	AC-PF	注1
			AM-PF	
		アスファルト防水工法（絶縁保護仕様）	AM-PS	注1
		アスファルト防水工法（絶縁露出仕様）	AM-MS	注3
		アスファルト防水工法（断熱露出仕様）	AM-MT	注3

（注1） 通常の歩行部分、軽歩行部分に適用可。

（注2） 軽歩行部分に適用可。

上記（注1、2）の歩行用保護・仕上げは、次に掲げるものとする。

- ・ 通常の歩行：現場打ちコンクリート又はこれに類するもの。FRP系塗膜防水工法については、防水材製造者が指定する歩行用仕上塗料とする。
- ・ 軽歩行：コンクリート平板又はこれに類するもの。塗膜防水工法については、軽歩行用仕上塗料とする。

（注3） ALCパネルに適用可。ただし、立上りをALCパネルとする場合は、ALCと屋根躯体（平場部分）が一体となる構造形式のものに限る。

（注4） FRP系塗膜防水工法の下地は、平場及び立上りともに現場打ち鉄筋コンクリートのみに限る。

- 4 既存防水層を撤去する撤去工法の場合は、平滑な防水下地面を再生し、その上に新たな防水層を施す。
- 5 既存防水層を撤去しないかぶせ工法の場合は、既存防水層の膨れ、はがれを補修した後、既存防水層との親和性のある防水層を施工する。
- 6 高分子系シート又は塗膜防水を施工する場合は、下地の十分な乾燥を確認の上、施工する。残留水分が予測される場合は、水蒸気抜きを設置する。
- 7 防水の主材料は、JIS規格に適合するもの、又はこれと同等以上の防水性能を有するものとする。ただし、FRP系塗膜防水工法については、JASS8に適合するものとする。
- 8 防水層の端部は、防水層の種類・工法・施工部位等に応じた納まりとする。
- 9 太陽光発電パネル等を設置する場合は、当該設備製造者の施工基準に基づいて防水措置を講じる。

（屋上・屋根防水工事保険期間延長特約条項の付帯に係る措置）

第46条

屋上・屋根防水工事保険期間延長特約条項を付帯する場合は、第9条を準用する。

（パラペットの上端部）

第47条

パラペットの上端部は、金属製笠木の設置又は防水材料の施工等、雨水の浸入を防止するために有効な措置を講じる。

（塔屋等のシーリング処理）

第48条

防水層が施されていない塔屋等の外壁において、設備配管等が貫通する部分又は金物等が埋め込まれた部分は、それらの周囲をシーリング材で処理する。

（排水勾配）

第49条

防水下地面の勾配は、1/50以上とする。ただし、防水材製造者が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。

(排水ドレン)

第 50 条

排水ドレンの寸法及び数は、建設地における降水量の記録に基づき、適切なものとする。

(勾配屋根の防水)

第 51 条

勾配屋根は屋根葺き材に応じて適切な勾配とし、構法に応じて下葺き材又はこれと同等以上の性能を有する防水措置を講じる。

2 下葺き材の品質及び葺き方は、次の各号に適合するものとする。

(1) 下葺き材は、JIS A 6005 (アスファルトルーフィングフェルト) に適合するアスファルトルーフィング 940 又はこれと同等以上の防水性能を有するものとする。

(2) 長手方向を横向きに用い、上下 (流れ方向) 100 mm 以上、左右 200 mm 以上重ね合わせる。

(3) 谷部及び棟部は、谷底又は棟頂部より両方向へそれぞれ 250 mm 以上重ね合わせる。ただし、下葺き材製造者が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。

3 天窓及び煙突等の屋根開口部又は貫通部の周囲は、天窓製造者、煙突製造者又は屋根葺き材製造者の施工基準に基づいて防水措置を講じる。

4 太陽光発電パネル等を設置する場合は、当該設備製造者の施工基準に基づいて防水措置を講じる。

(外部開口部)

第 52 条

外部の開口部に用いる建具は、適切な水密性能を有するものとする。

2 出窓の周囲は、雨水の浸入を防止するために適切な納まりとする。

(シーリング)

第 53 条

シーリング材は、JIS A 5758 (建築用シーリング材) に適合するもので、JIS の耐久性による区分 8020 の品質又はこれと同等以上の耐久性能を有するものとする。

2 次の各号に掲げる部分は、シーリング材を施す。

(1) 各階の外壁コンクリート打継ぎ目地

(2) 外壁材 (プレキャストコンクリート部材、ALC パネル等) のジョイント目地

(3) 耐震スリット目地

(4) 外壁開口部の周囲

(5) 外壁を貫通する管等の周囲

(6) その他雨水浸入のおそれのある部分

3 目地の構造は、次の各号に適合するものとする。

(1) ワーキングジョイントの場合は、シーリング材を目地底に接着させない 2 面接着の目地構造とする。

(2) 目地の構成材及びその接着面は、シーリング材が十分接着可能なものとする。

(外壁等改修工事)

第 54 条

既存仕上の撤去後、改修施工前の下地を調査し、その躯体の状態に応じた下地処理等を行うものとする。

- 2 外壁等改修工事は、ひび割れの程度により表面処理工法、注入工法、充填工法等の補修を行うものとする。なお、躯体における漏水抵抗性を確保する補修工法および補修材料を選定する。
- 3 塗り仕上げの剥離、ひび割れを防止するため、補修下地の乾燥を確認したうえで、塗り仕上げ材を施工する。

第 3 節 給排水管路及び給排水設備

(給排水管路及び給排水設備)

第 55 条

給排水管路及び給排水設備は、第 14 条から第 23 条を準用する。

第 4 節 電気設備

(電気設備)

第 56 条

電気設備は、第 24 条から第 33 条を準用する。

第 5 節 ガス設備

(ガス設備)

第 57 条

ガス設備は、第 34 条から第 36 条を準用する。

第 6 節 手すり等

(手すり等)

第 58 条

手すり等は、第 37 条、第 38 条を準用する。

第 4 章 鉄骨造住宅

(鉄骨造住宅に係る基準)

第 59 条

鉄骨造住宅に係る基準は、次のとおりとする。

- (1) 地盤調査、地盤補強及び地業は、第 39 条（地盤調査、地盤補強及び地業）を準用する。

- (2) 基礎及び構造耐力上主要な部分は、第 40 条（基礎）及び第 7 条（構造耐力上主要な部分）を準用する。
- (3) 陸屋根は、第 45 条（防水工法）、第 47 条（パラペットの先端部）、第 48 条（塔屋等のシーリング処理）、第 49 条（排水勾配）及び第 50 条（排水ドレン）を準用する。ただし、第 45 条の防水下地の種類は、現場打ち鉄筋コンクリート又はプレキャストコンクリート部材若しくは ALC パネルとする。
- (4) 勾配屋根は、第 8 条（勾配屋根の防水）を準用する。
- (5) 外壁は、第 11 条（外壁の防水）、第 12 条（乾式の外壁仕上げ）、第 52 条（外部開口部）及び第 53 条（シーリング）を準用する。
- (6) 屋上・屋根防水工事保険期間延長特約条項を付帯する場合は、第 9 条を準用する。
- (7) 給排水管路及び給排水設備は、第 14 条から第 23 条を準用する。
- (8) 電気設備は、第 24 条から第 33 条を準用する。
- (9) ガス設備は、第 34 条から第 36 条を準用する。
- (10) 手すり等は、第 37 条、第 38 条を準用する。

第 5 章 補強コンクリートブロック造住宅

（補強コンクリートブロック造住宅に係る基準）

第 60 条

補強コンクリートブロック造住宅に係る基準は、次のとおりとする。

- (1) 地盤調査、地盤補強及び地業は、第 39 条（地盤調査、地盤補強及び地業）を準用する。
- (2) 基礎及び構造耐力上主要な部分は、第 40 条（基礎）及び第 7 条（構造耐力上主要な部分）を準用する。
- (3) 陸屋根は、第 45 条（防水工法）、第 47 条（パラペットの先端部）、第 48 条（塔屋等のシーリング処理）、第 49 条（排水勾配）及び第 50 条（排水ドレン）を準用する。
- (4) 勾配屋根は、第 51 条（勾配屋根の防水）を準用する。
- (5) 外壁は、第 11 条（外壁の防水）、第 12 条（乾式の外壁仕上げ）、第 52 条（外部開口部）及び第 53 条（シーリング）を準用する。
- (6) 屋上・屋根防水工事保険期間延長特約条項を付帯する場合は、第 9 条を準用する。
- (7) 給排水管路及び給排水設備は、第 14 条から第 23 条を準用する。
- (8) 電気設備は、第 24 条から第 33 条を準用する。
- (9) ガス設備は、第 34 条から第 36 条を準用する。
- (10) 手すり等は、第 37 条、第 38 条を準用する。

付則

- 1 この基準は、2012 年 6 月 15 日から施行する。
- 2 この基準は、2019 年 12 月 1 日から施行する。
- 3 この基準は、2025 年 4 月 1 日から施行する。

