

一般社団法人 住宅あんしん検査
あんしん建物検査・保証制度（リフォーム・改修） 設計施工基準

第1章 総則

第1条（目的）

本基準は、あんしん建物検査・保証制度（リフォーム・改修）の申込を行う建築物（以下「申込建築物」という。）の設計施工に関する技術的な基準を定める

第2条（用語の定義）

本基準において、下表の用語はそれぞれ記載の定義によるものとする。

用語	定義
構造耐力上主要な部分	申込建築物の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打ち材その他これらに類するものをいう。）、床版、屋根版又は横架材（はり、けたその他これらに類するものをいう。）で、当該建築物の自重若しくは積載荷重、積雪、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の振動若しくは衝撃を支えるものをいう。
雨水の浸入を防止する部分	次の各号に掲げるものをいう。 (1) 申込建築物の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具。 (2) 雨水を排除するため申込建築物に設ける排水管のうち、当該建築物の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分。
外壁タイル	申込建築物の外壁（手すり壁を含む。）に設置されたタイルをいう。
外壁塗膜	申込建築物の外壁（手すり壁を含む。）に塗装することにより形成された塗膜をいう。
陸屋根等	陸屋根及びルーフバルコニーをいう（木造建築物においてはバルコニーを含む）。
新耐震基準等	次の各号のいずれかの基準等をいう。 (1) 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 (2) 地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準（平成18年国土交通省告示第185号）
増築工事	一の敷地内にある既存の建築物の基礎の外周部の外側に基礎を新設し、床面積を増加させる工事をいいます。

第3条（本基準により難しい仕様）

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。

2 当社は、次の各号の工事部分について、各号に掲げる仕様等に基づき設計施工を行う場合には本基準同等の性能が確保できるよう留意するものとする。ただし、採用した工法・材料等の製造者が、特別に仕様又は施工方法を定める場合を除く。

(1) 構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の修繕工事等

- ・ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）／国土交通省
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）／国土交通省
- ・ 建築工事標準仕様書・同解説 JASS8 防水工事／一般社団法人日本建築学会

- ・ 建築改修工事監理指針／一般財団法人建築保全センター
- ・ コンクリートのひび割れ調査、補修・補強指針／公益社団法人日本コンクリート工学協会

第4条（関係法令等）

申込建築物の保証対象工事の基準は、第2章（鉄筋コンクリート造建築物及び鉄骨鉄筋コンクリート造建築物）、第3章（木造建築物）、第4章（鉄骨造建築物）に定めるもののほか、建築基準法施行令第1条第3号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ものとする。

第2章 鉄筋コンクリート造建築物及び鉄骨鉄筋コンクリート造建築物

第1節 構造耐力上主要な部分

第5条（地盤調査、地盤補強及び地業）

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ものとする。

- 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、原則として建築物の4隅付近を含め4点以上で計測を行うこと。ただし、小規模な建物で敷地内の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3点以下（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。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、申込建築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、杭先端は申込建築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ものとする。ただし、改良体直下の層が申込建築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ものとする。
 - （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申込建築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ものとする。
- 4 基礎の底盤部の下は、砕石地業等の必要な地業を行うものとする。

第6条（基礎）

基礎は、構造計算により設計する。

- 2 基礎の補修（表面クラック含む）・修繕・補強等は、材料、工法等を供給する各製造者が指定する仕様・施工方法に基づき適切に施工するものとする。

第7条（既存躯体部分）

構造耐力上主要な部分の改修工事を行う部分は、設計者の工学的判断等により構造設計等を行い、適切な施工を行うものとする。

- 2 対象建築物の荷重が従前より重くなる場合においては、当該建築物について、建築基準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を行うものとする。
- 3 設備機器の設置など、直接に構造耐力上主要な部分の改修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施工を行うものとする。

第8条（鉄筋の錆部分の修繕）

コンクリート躯体内部の鉄筋の錆部分について行う防錆、中性化・塩害対策等の修繕工事を行う部分は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 鉄筋が露出している箇所、鉄筋の発錆腐食によるコンクリートの押し出し箇所及びひび割れ箇所、錆汁湧出箇所は周辺のコンクリートを含めて研り、除去する。
- (2) 構造上不可欠な鉄筋が発錆によって著しく断面欠損している場合は補強する。
- (3) 鉄筋の錆は除去し、浸透性還元剤入り塗料や浸透性防錆塗料等を塗布し、樹脂モルタルを充填する。ただし、中性化等の進化した部分を除去する場合は、この限りではない。
- (4) 被り厚さが少ない部分の修繕は、コンクリートを鉄筋裏まで研り出し、鉄筋かぶり厚を確保できるように施工する。

第9条（耐震改修工事）

耐震診断の結果、耐震補強が必要と判断され、設計者等による耐震改修設計等に基づいて新耐震基準等に適合させる耐震改修工事等を行う部分は、基本的な耐力性能を満たすものとし、次の各項に掲げるものとする。

- 2 あと施工アンカー工事を行う部分は、次の各号に掲げるものとする。
 - (1) あと施工アンカー工事に用いる材料は、所定の寸法及び形状を有し、所要の性能を満足するものであること。
 - (2) 打設されたあと施工アンカーの接合部は、十分応力が伝達する仕様にすること。
- 3 耐震壁を新設する工事を行う場合は、次の各号に掲げるものとする。
 - (1) 耐震壁（外付ブレース又は外付鉄骨ラーメンを含む。）の新設工事に用いる材料は所定の寸法及び形状を有し、所要の性能を満足するものであること。
 - (2) 新設する耐震壁等と既存構造体の接合部は、十分応力が伝達する仕様にすること。
- 4 グラウト工事を行う部分は、次の各号に掲げるものとする。
 - (1) 圧入されたグラウト材は、所定の性能、形状及び寸法を有し、隙間なく充填されていること。
 - (2) グラウト材の調合に際しては、その圧縮強度は補強部材コンクリートの設計基準強度を下回らず、かつ構造用モルタルの設計基準強度以上になるようにすること。
 - (3) グラウト材注入後は、グラウト材製造者の施工基準に基づき適切に養生を行うこと。
- 5 連続繊維補強工事を行う部分において、繊維補強材は所定の性能、形状及び寸法を有し、構造体に均一に接着剤により密着しているものとする。
- 6 構造スリット新設工事を行う部分において、スリット等に充填される耐火材、遮音材等は、所定の形状及び寸法を有し、所要の品質を満足するものであるものとする。

第 10 条（免震又は制振工事）

免震又は制振工事を行う場合において、免震装置、制振部材等は所定の性能、形状及び寸法を有するものとする。

- 2 免震装置、制振部材等と既存構造体の接合部は、十分応力が伝達する仕様とし、適切に施工されているものとする。

第 2 節 雨水の浸入を防止する部分

第 11 条（陸屋根等の修繕工事）

陸屋根等の修繕工事を行う部分において、その修繕する防水工法は、既存防水層及び既存屋根下地状況（下地の強度、既存防水層の接着性能等）、補修方法、端部納まり、下地のムーブメント等を考慮して選定することとする。

- 2 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。
- 3 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。
- 4 既存保護層又は既存防水層を撤去しないかぶせ工法において、既存保護層、既存防水層及び屋根下地に含まれる残留水分の存在が想定される場合は、脱気装置等の残留水分を排除する対策を講じるものとする。
- 5 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。

第 12 条（パラペットの上端部）

パラペットの修繕工事を行う部分において、パラペット上端部の防水措置は、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ものとする。

第 13 条（屋根廻りのシーリング処理）

防水層が施されていない屋根躯体（パラペット又は屋根躯体と一体の架台等）を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。

第 14 条（排水ドレン）

排水ドレンの新設又は交換を行う場合は、建設地における降水量の記録に基づき、排水量を計算のうえで適切な製品を選定するものとする。

第 15 条（勾配屋根の修繕工事）

勾配屋根の修繕工事を行う部分は、第 11 条（陸屋根等の修繕工事）から前条までに掲げる防水措置又は次項に掲げる防水措置を施すものとする。

- 2 既存勾配屋根の上に新設屋根を施工する屋根重葺工法を行う部分は、既存の防水性能を損なわないよう、十分な防水措置を施すこととし、屋根ふき材製造者が定める施工基準に基づいて施工する。
- 3 天窓を新設又は交換する場合において、天窓の周囲は、天窓及び屋根ふき材製造者が指定する施工方法に基づいて防水措置を施すものとする。

第 16 条（外壁等の修繕工事）

外壁等の修繕工事を行う部分は、下地補修及び仕上げ材料の施工等、雨水の浸入を防止するために有効な措置を講じるものとし、次の各項に掲げるものとする。

- 2 コンクリート躯体不良部分の修繕を行う部分は、次の各号に掲げるものとする。
 - (1) 豆板、巣穴、欠損部分及びコンクリート躯体の劣化が著しい部分は除去する。
 - (2) 除去したコンクリート表面は樹脂注入工法や樹脂モルタル充填工法等を検討し、状況に合わせた施工とする。
 - (3) 気象条件等に応じ、下地処理後の放置期間を適切に確保すること。
 - (4) セメントモルタル塗仕上げにおいては、下地調整を十分に施し、塗厚が厚くなる場合は剥離・剥落が生じないように配慮して施工する。
- 3 コンクリート打放し仕上げ及びモルタル塗り仕上げ部分のひび割れ修繕を行う部分は、次の各号に掲げるものとする。
 - (1) 目視にてひび割れが見受けられる範囲には、ポリマーセメントや複層仕上塗材主材及びエポキシ樹脂パテ等のすり込み工法にて充填し、補修を行う。
 - (2) 漏水の恐れのあるひび割れは、エポキシ樹脂注入工法又はUカットシール工法等適正に選定して補修を行う。
 - (3) ひび割れ部の周囲に浮き又は剥離が見受けられる場合は、前項に準じて修繕を行う。
- 4 外壁等の塗装工事を行う部分は、次の各号に掲げるものとする。
 - (1) 下地補修工事後に行う仕上げ工事は、下地の乾燥を確認し、仕上げ材製造者が定める施工基準に基づいて施工する。
 - (2) 既存の塗装材の種類を確認し、塗装面の状況に応じて清掃及び撤去の処理を行う。
 - (3) 既存の塗装材の種類を確認し、下塗り材及び塗替え塗装材を適正に選定する。
- 5 外壁等のタイル修繕工事を行う部分は、次の各号に掲げるものとする。
 - (1) タイル張替え等については次に掲げる方法とする。
 - ① タイル張りを撤去する場合はダイヤモンドカッター等により適切に撤去する。
 - ② タイル張りを撤去しない場合は樹脂注入工法等による。
 - ③ 張替え後は付着物を適切に除去し、降雨等から養生する。
 - (2) タイル面の浮き、下地モルタルからの浮き補修用にアンカー固定工法を採用する場合、アンカーピンはコンクリート躯体部に固定し、アンカー施工計画はメーカーの設計仕様により決定する。

第 17 条（建具、ガラスの修繕）

外部に面する建具等の修繕に際し、新たに取付けるものにあつては当該地域性や建物の高さ及び形状に応じた水密性能、耐風圧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。
- 3 建具又は建具枠に著しい変形、亀裂、破損、開閉不良、がたつきが生じないように適切に施工する。

第 18 条（シーリング材の修繕工事）

シーリング材の打ち替えの際は、原則として既存部分を撤去して打ち替えるものとする。ただし、撤去において、外壁仕上げ、各種目地及び建具廻り等の既存部分に損傷等を生じる可能性のある場合は、既存シーリング材との適合性や施工方法を十分に検討して、適切に施工する。

- 2 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。

- 3 次の各号に掲げる部分は、シーリング材を施すものとする。
- (1) 各階の外壁コンクリート打継ぎ目地、伸縮調整目地
 - (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、化粧目地
 - (4) 外壁開口部（建具及びガラス留め付け部）の周囲
 - (5) 外壁を貫通する管等の周囲及び部材の接合部
 - (6) その他雨水浸入のおそれのある部分
- 4 目地の構造は、次の各号に掲げるものとする。
- (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。
- 5 シーリング材の修繕工法は、既存目地の不具合や劣化状況、施工状況に合わせて、シーリング充填工法、シーリング再充填工法、拡幅シーリング再充填工法、ブリッジ工法等を適切に選定する。

第19条（保証期間の延長に係る防水工事）

雨水の浸入を防止する部分の保証期間を延長する場合は、原則として、新築同等の防水性能を満たすものとし、次の各項に掲げるものとする。

- 2 陸屋根等の屋上部分の防水工事は、原則として既存防水層部分を全部撤去及び新設するものとし、新設する部分は次の各号に掲げるものとする。
- (1) 防水下地の種類は、現場打ち鉄筋コンクリート（デッキプレート上のワイヤーメッシュ入りコンクリートを含む。）、プレキャスト鉄筋コンクリート部材およびALCパネルとする。
 - (2) 立上りの下地は、現場打ち鉄筋コンクリートを原則とし、立上りをプレキャスト鉄筋コンクリート部材とALCパネルとする場合は平場と一体となる取付け方法とし、入隅部での防水層の損傷を防ぐこと。
 - (3) 防水工法は次表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。

防水層の種類・工法及び仕様 ※注1		JASS8 (2022) 該当記号	備考
合成高分子系 シート防水層 (接着仕様・密着仕様)	加硫ゴム系シート防水工法（接着仕様）	S-RF	注2
	加硫ゴム系シート防水工法（断熱接着仕様）	S-RFT	注2
	塩化ビニル樹脂系シート防水工法（接着仕様）	S-PF	注2
	塩化ビニル樹脂系シート防水工法（断熱接着仕様）	S-PFT	注2
	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	
改質アスファルト シート防水層	トーチ防水工法（密着保護仕様）	AT-PF1	
	トーチ防水工法（密着露出仕様）	AT-MF	注2
	トーチ防水工法（断熱露出仕様）	AT-MT	注2
	常温粘着防水工法（密着保護仕様）	AS-PF	
	常温粘着防水工法（絶縁露出仕様）	AS-MS	注2
	常温粘着防水工法（断熱露出仕様）	AS-MT	注2
合成高分子系 シート防水層 (機械的固定仕様)	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	
塗膜防水層	ウレタンゴム系高伸長形塗膜防水工法（密着仕様）	L-UFS	
	ウレタンゴム系高強度形塗膜防水工法（密着仕様）	L-UFH	
	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
	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
	FRP 系塗膜防水工法（密着仕様）	L-FF	注 3
アスファルト 防水層	アスファルト防水工法（密着保護仕様）	AC-PF AM-PF	
	アスファルト防水工法（絶縁保護仕様）	AM-PS	
	アスファルト防水工法（絶縁露出仕様）	AM-MS	注 2
	アスファルト防水工法（断熱露出仕様）	AM-MT	注 2

注 1：歩行、軽歩行又は屋上庭園等の用途を想定する場合は、防水層と保護層・仕上げ層を組み合わせたシステムとしての防水工法が保有する性能について、用途に応じた要求性能を満たすことを確認すること。

注 2：平場の ALC 下地に適用可。

注 3：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）防水下地面の勾配は、1/50 以上とする。ただし、保護コンクリート等により表面排水が行いやすい場合の勾配は、1/100 以上とすることができる。

3 前項の規定にかかわらず、既存防水層部分の全部位撤去を行わない被せ工法による場合、既存下地の劣化状況及び水勾配の確保等に配慮して適切に補修を行うものとし、次の各号に掲げるものとする。

（１）補修後に新設する防水層は、前項第 3 号の規定によるものとする。

（２）過去の修繕において、既存防水層に施された被せ工法による施工は、2 回以内とする。

（３）既存防水層の補修及び処置については、次に掲げるものとする。

① 既存防水層面に付着している異物、残存物のケレン及び清掃を行う。

② 浮き等により既存防水層を切開した下地のコンクリート、モルタル面のひび割れ部は、ゴムアスファルト系シール材等により補修する。ただし、ひび割れ幅が 2mm 以上の場合、Uカットの上、ポリウレタン系シーリング材を充填する。

③ 浮き等により既存防水層を切開した下地のコンクリート、モルタル面の欠損部は、ポリマーセメントモルタルで平滑に補修する。ただし、支障のある浮き部は撤去し、ぜい弱部はケレン等の上で同様に平滑に補修するものとする。

④ 立ち上がり部は、既存防水層等を原則、全撤去する。

（４）既存保護層の補修及び処置については、次に掲げるものとする。

① 既存保護層面に付着している異物、残存物のケレン及び清掃を行う。

② 既存保護層であるコンクリート面等のひび割れ部は、ゴムアスファルト系シール材等により補修する。ただし、ひび割れ幅が 2mm 以上の場合、Uカットの上、ポリウレタン系シーリング材を充填する。

③ 既存保護層であるコンクリート面等の欠損部は、ポリマーセメントモルタルで平滑に補修する。ただし、支障のある浮き部は撤去し、ぜい弱部はケレン等の上で同様に平滑に補修する。

④ 既存保護層の目地の欠損部は、ゴムアスファルト系シール材を充填するなどして、平らに補修する。

（５）アスファルト防水及びシート防水等の修繕工法の場合、パラペット等の立ち上り部分の出入隅角部は、増張り用シート等による補強を行う。

（６）配管・架台廻り等の防水層を貫通する部分を補修する場合は、増張り用シートやプ

ライマー塗布、シーリング等の補強を行う。

(7) ルーフドレイン廻りを補修する場合は、その損傷、腐食、納まり等で漏水のおそれのないように補修し、既存防水層及び既存保護層との取り合い端部は、ポリマーセメントモルタル等で適切に補修を行う。

4 勾配屋根の部分の防水工事は、原則として、既存防水層部分を全部撤去及び新設するものとし、新設する部分は次の各号に掲げる下ぶき材の品質及びふき方又はこれらと同等以上の性能を有する防水措置を施すものとする。

(1) 下ぶき材は、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) 100mm 以上、左右 200mm 以上重ね合わせるものとする。

(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 250mm 以上重ね合わせるものとする。ただし、下ぶき材製造者の施工基準において端部に止水措置を施すなど、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。

(4) 屋根面と壁面の取合い部においては、壁面に沿って 250mm 以上かつ雨押さえ上端より 50 mm 以上立ち上げる。

第 20 条 (研り工事)

研り工事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。また、構造耐力上主要な部分であるコンクリート部分の加工、コア抜き等を必要とする場合は、構造設計者等の検討によるものとする。

第 3 節 外壁タイル修繕工事

第 21 条 (保証の対象とする外壁タイル修繕工事)

外壁タイルを保証の対象にする場合には、次の各項によるものとする。

2 外壁タイル修繕工事は、下表左欄の場合に応じて右欄のいずれかの工法を採用するものとする。

既存タイルの撤去の有無	工法
(1) 既存の外壁タイルを撤去しない場合	① ピンネット工法その他のアンカーピンを用いる工法 ② 乾式タイルカバー工法 ③ 乾式サイディングカバー工法 ④ 石調シート貼り工法 (下地処理を適切に行うものに限る。) ⑤ アスファルトシングル防水工法 (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。) ⑥ 樹脂注入工法 (止水目的のものを除く。)
(2) 既存の外壁タイルを撤去する場合	① タイル張替え (部分張替えを含む。) 工法 ② 弾性接着剤張り工法

3 アンカーピンを用いる工法を採用する場合は、次の各号によるものとする。

(1) アンカーピンを用いる工法に用いる材料は、当該工法のメーカーが指定するものとする。

- (2) 外壁の仕上り面は、所定の形状及び寸法を有し、所要の状態であるものとする。
- 4 樹脂注入工法（止水目的のものを除く。）を採用する場合は、次の各号によるものとする。
- (1) 樹脂注入工法（止水目的のものを除く。）に用いる材料は、当該工法のメーカーが指定するものとする。
- (2) 外壁の仕上り面は、所定の形状及び寸法を有し、所要の状態であるものとする。
- 5 タイル張替え（部分張替えを含む。）工法を採用する場合は、次の各号によるものとする。
- (1) タイル張替え（部分張替えを含む。）工法に用いる材料は、所定のものとする。
- (2) 外壁の仕上り面は、所定の形状及び寸法を有し、所要の状態であるものとする。
- (3) タイル及び左官工事で塗りつけた材料には、有害な浮きがないものとする。
- (4) タイル目地については、次に掲げるものとする。
- ① 既存の下地モルタル等がある場合、タイル目地詰めは、タイル張り完了後、適切な時間の養生を行った後に目地ごて等を用いて目地モルタルを塗り込む。なお、目地深さはタイル厚の1/2以内とする。
- ② 下地モルタルを撤去する場合、伸縮調整目地及びひび割れ誘発目地の位置・寸法は適切に設けることとする。
- (5) タイルを撤去する部分については、次に掲げるものとする。
- ① ひび割れ又は浮き部のある周辺をダイヤモンドカッター等で健全部分と縁を切って損傷が拡大しないようにタイル目地に沿って切り込む。なお、切り込み深さについては、タイル又はモルタルなどの界面の浮きの状況等に応じて適切に設定する。
- ② タイル片は、のみ、たがね等で健全部分への損傷が拡大しないように研り撤去する。
- ③ タイル撤去後はモルタルが適切な付着力を確保できるよう十分な目荒らしを行う。ただし、下地にひび割れ、浮き等の不具合が確認された場合は、当該部分を適切に補修するものとする。
- (6) タイル張りの工法については、採用するタイルの種別又は大きさ等を考慮し、工法の選定及び施工を適切に行うこととする。
- 6 弾性接着剤張り工法を採用する場合は、次の各号によるものとする。
- (1) 弾性接着剤張り工法に用いる接着剤は、JIS A 5557（外装タイル張り用有機系接着剤）に適合するものとする。
- (2) 弾性接着剤張り工法に用いる外壁タイルは、接着剤張りに適した裏面形状のものとする。
- (3) 工事に先立ち、使用する弾性接着剤とタイル周囲のシーリング材との相互の影響について試験を行い、適切性を確認すること。
- (4) 下地の不陸調整を行う場合は、不陸調整材の塗り厚さは材料メーカーが定める範囲を超えないこと。
- (5) タイル目地は空目地としないこと。

第4節 外壁塗装工事

第22条（保証の対象とする外壁塗装工事）

外壁塗膜を保証の対象にする場合には、塗装材製造者が定める施工基準に基づいて施工するほか、次の各項によるものとする。

- 2 工事部分の塗装下地が適切であることを確認する。塗装下地に劣化等がある場合は、第

16条（外壁等の修繕工事）に掲げる措置を施すものとする。

- 3 既存塗膜の劣化部の除去及び下地の処理の工法は、次の各号によるものとする。
 - (1) サンダー工法
 - (2) 高圧水洗工法
 - (3) 塗膜はく離剤工法
 - (4) 水洗い工法
- 4 塗料は、原則として、調合された塗料をそのまま使用すること。ただし、素地面の粗密、吸収性の大小、気温の高低等に応じて、適切な粘度に調整することができる。
- 5 各塗装工程の工程間隔時間及び最終養生時間は、材料の種類、気象条件等に応じて適切に定める。
- 6 シーリング面に塗装仕上げを行う場合は、シーリング材が硬化したのちに行うものとし、塗重ね適合性を確認し、必要な処置を行う。
- 7 塗装場所の気温が5℃以下、湿度が85%以上又は換気が適切でなく結露するなど塗料の乾燥に不適当な場合は、原則として、塗装を行わないものとする。やむを得ず塗装を行う場合は、採暖、換気等の養生を行う。
- 8 外部の塗装は、降雨の恐れのある場合及び強風時には、原則として、行わない。
- 9 仕上り面の状態については目視にて、むら、しわ、へこみ、はじき、つぶ等がないことを確認する。

第3章 木造建築物

第1節 構造耐力上主要な部分

第23条（地盤調査等）

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ものとする。

- 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、申込建築物の形状や規模等に応じた計測箇所計測を行うものとする。この場合、原則として建築物の四隅付近を含め4点以上で計測を行うこと。ただし、スクリーウエイト貫入試験以外の調査方法による場合で、かつ、小規模な建築物で敷地内の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3点以下（1点以上）の計測箇所数とすることができる。

第24条（地盤補強及び地業）

地盤調査の結果の考察等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、申込建築物に有害な沈下等が生じないように地盤補強を施すものとする。

- 2 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3項によるものとする。
- 3 碎石地業等必要な地業を行うものとする

第25条（基礎）

基礎は、第23条（地盤調査等）及び第24条（地盤補強及び地業）の結果に基づき、申込建築物に有害な沈下等が生じないように設計する。

- 2 屋外に面する基礎の立上り部分の高さは、地上部分で 300 mm 以上とする。
- 3 基礎の補修(表面クラック含む)・修繕・補強等は、材料、工法等を供給する各製造者が指定する仕様・施工方法に基づき適切に施工するものとする。

第 26 条 (既存躯体部分)

既存躯体部分は、第 7 条 (既存躯体部分) の規定を準用する。

第 27 条 (基礎等の改修工事)

基礎等の改修(表面クラックを含む)、補強等を行う場合は設計者の工学的判断等に基づいて行うものとする。

第 28 条 (耐震改修工事)

耐震診断の結果、耐震補強が必要と判断され、設計者等による耐震改修設計等に基づいて新耐震基準等に適合させる耐震改修工事を行う場合は、基本的な耐力性能を満たすものとし、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 耐力壁等(ブレース・面材補強又は接合部補強を含む)の新設又は改修工事に用いる材料は、所定の寸法及び形状を有し、所要の性能を満足するものとする。
- (2) 新設又は改修する耐力壁等と既存構造体の接合部は、十分応力が伝達する仕様とする。

第 29 条 (免震又は制振工事)

免震又は制振工事を行う場合は、第 10 条 (免震又は制振工事) の規定を準用する。

第 2 節 雨水の浸入を防止する部分

第 30 条 (勾配屋根の修繕工事)

既存勾配屋根の上に新設屋根を施工する屋根重葺工法を行う部分は、既存の防水性能を損なわないよう、十分な防水措置を施すものとし、下ぶき材製造者が定める施工基準に基づいて施工するものとする。

- 2 天窓を新設する場合において、その周囲は、天窓及び屋根ふき材製造者が指定する施工方法に基づいて防水措置を施すものとする。

第 31 条 (陸屋根等の修繕工事)

陸屋根等の修繕工事を行う部分は、第 11 条 (陸屋根等の修繕工事) の規定を準用する。

第 32 条 (外壁の修繕工事)

既存外壁の上に新設外壁を施工する外壁重張工法等を行う部分は、既存外壁の強度及び防水仕様を確認し、劣化部分等補修した後、既存外壁部分に胴縁等を新設し、通気層を確保するものとする。

- 2 外壁重張工法等は、外壁材製造者が指定する施工方法に基づいて施工するものとする。

第 33 条 (建具、ガラスの修繕)

建具、ガラスの修繕を行う部分は、第 17 条 (建具、ガラスの修繕) の規定を準用する。

第 34 条（シーリング修繕工事）

シーリング材の打ち替えの際は、原則として既存部分を撤去して打ち替える。ただし、撤去において、サイディング及び防水シート等の損傷等を生じる可能性のある場合は、既存シーリング材との適合性や施工方法を十分に検討し、適切に施工するものとする。

- 2 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。
- 3 次の各号に掲げる部分は、シーリング材を施すものとする。
 - （1）外壁開口部の周囲
 - （2）外壁を貫通する管等の周囲
 - （3）その他雨水浸入のおそれのある部分
- 4 目地の構造は、次の各号に掲げるものとする。
 - （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。

第 35 条（保証期間の延長に係る防水工事）

雨水浸入を防止する部分の保証期間を延長する場合は、原則として、新築同等の防水性能を満たすものとし、次の各項に掲げるものとする。

- 2 勾配屋根の部分の防水工事は、第 19 条（保証期間の延長に係る防水工事）第 4 項の規定を準用する。
- 3 陸屋根等の屋上部分の防水工事は、原則として、既存防水層部分を全部位撤去及び新設するものとし、新設する部分は次の各号に掲げるものとする。
 - （1）床は、1/50 以上の勾配を設けるものとする。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うえで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、破断又は孔あきが生じにくいものとし、次の防水工法のいずれかに適合するものとする。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）ふき
 - 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）以上とすること。なお、防水材製造者の施工基準において、施工面積が小さく、ガラスマット補強材に十分な強度が認められる場合など、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 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。）との取合い部分を含む。）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、適切な止水措置を施すものとする。
 - （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の止水措置を施すものとする。
 - （5）手すり壁等は、次に掲げるものとする。

- 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ものとする。
 - 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施すものとする。
 - 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止水措置を施すものとする。
 - 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。
- 4 乾式外壁仕上げの外壁部分の防水工事は、原則として、既存防水層部分を全部撤去及び新設するものとし、新設する部分は次の各号に掲げるものとする。
- (1) 外壁は、防水紙又は雨水の浸透を防止する仕上材等を用い、構造方法に応じた防水措置を施すものとする。
 - (2) 防水紙の品質及び張り方は、次に掲げるものとする。
 - 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ものとする。
 - ② 上記①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（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 90mm 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 150mm 以上）とする。ただし、サイディング材製造者の施工基準においてサイディング材の目地や継ぎ目からの雨水の浸入を防止するために有効な措置を施すなど、当該基準が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。
 - 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ものとする。
 - (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、次のいずれかに該当する雨水の浸透を防止する仕上材等の防水措置を施すものとする。
 - 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様以上の雨水の浸透防止に有効であるもの。
 - (4) 外壁を乾式外壁仕上げ（前号のものを除く。）とする場合は、通気構法とする。
 - (5) サイディング仕上げとする場合は、以下に掲げるものとする。
 - 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するものとする。通気胴縁は、サイディング材の留め付けに必要な保持力を確保できるものとし、幅は 45mm 以上とする。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。
 - ③ 通気層は厚さ 15mm 以上を確保するものとする。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、450mm 内外の間隔にくぎ、ねじ又は金具で留め付けること。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 20mm 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の施工基準が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。
 - 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等を使用する。
- (6) ALC パネル又は押出し成形セメント板（厚さが 25mm 超のものに限る。）等を用いる場合は、それらの材の製造者が定める施工基準に基づいて取り付けるものとする。
- (7) 外壁の開口部の周囲は、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、適切な防水措置を施すものとする。

第 3 節 外壁塗装工事

第 36 条（保証の対象とする外壁塗装工事）

外壁塗膜を保証の対象にする場合の基準は、第 22 条（保証の対象とする外壁塗装工事）の規定を準用する。

第 4 章 鉄骨造建築物

第 37 条（鉄骨造建築物に係る基準）

鉄骨造建築物に係る基準は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 第 2 章 鉄筋コンクリート造建築物及び鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の第 1 節 構造耐力上主要な部分のうち、第 5 条（地盤調査、地盤補強及び地業）、第 6 条（基礎）、第 7 条（既存躯体部分）、第 9 条（耐震改修工事）、第 10 条（免震又は制振工事）の規定を準用する。
第 3 章 木造建築物の第 1 節 構造耐力上主要な部分のうち、第 27 条（基礎等の改修工事）の規定を準用する。
- (2) 第 2 章 鉄筋コンクリート造建築物及び鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の第 2 節 雨水の浸入を防止する部分のうち、第 11 条（陸屋根等の修繕工事）、第 12 条（パラペットの先端部）、第 13 条（屋根廻りのシーリング処理）、第 14 条（排水ドレン）、第 15 条（勾配屋根の修繕工事）、第 16 条（外壁等の修繕工事）第 4 項及び第 5 項、第 17 条（建具、ガラスの修繕）、第 18 条（シーリング修繕工事）及び第 19 条（保証期間の延長に係る防水工事）の規定を準用する。
第 3 章 木造建築物の第 2 節 雨水の浸入を防止する部分のうち、第 32 条（外壁の修繕工事）及び第 34 条（シーリング修繕工事）の規定を準用する。
- (3) 第 2 章 鉄筋コンクリート造建築物及び鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の第 3 節 外壁タイル修繕工事の規定を準用する。
- (4) 第 2 章 鉄筋コンクリート造建築物及び鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の第 4 節

外壁塗装工事の規定を準用する。

第5章 増築工事に係る基準

第38条（増築工事に係る基準）

増築工事に係る基準は、あんしん建物検査・保証制度（新築） 設計施工基準の規定を準用する。

<ご注意事項>

- ・本基準は、あんしん建物検査・保証制度（リフォーム・改修）への加入のための基準です。
- ・対象建築物に本基準に適合しない部分があった場合に、適合しないことを以て瑕疵があると判断するものではありません。
- ・本基準は、予告なく変更する場合があります。

付 則

- 1 本基準は、2026年2月1日から施行する。