住宅かし保険

既存住宅瑕疵保険

検査・設計施工基準集

～既存住宅検査基準～
～延長保証現況検査・保全リフォーム工事設計施工基準～
～リフォーム工事設計施工基準～

2021 年 8 月 25 日 版

住宅瑕疵担保責任保険法人
株式会社 ハウスジーメン

IM210825-117(1)

目次

既存住宅検査基準……3
第１章　総則……3
第２章　検査基準……7
　第１節　木造の住宅……7
　第２節　鉄骨造の住宅……11
　第３節　鉄筋コンクリート造等の住宅……15
　第４節　給排水管路、給排水設備、電気設備およびガス設備……19

延長保証現況検査基準・保全リフォーム工事設計施工基準……24
第1章　総則……24
第２章　現況検査に関する基準……25
第３章　保全リフォーム工事の設計施工に関する基準……25
　第１節　共通事項……25
　第２節　木造および鉄骨造の住宅……26
　第３節　鉄筋コンクリート造の住宅……28

リフォーム工事設計施工基準……29
第1章　総則……29
第2章　木造住宅……29
　第1節　地盤調査および基礎……29
　第2節　雨水の浸入防止……30
第3章　鉄筋コンクリート造住宅および鉄骨鉄筋コンクリート造住宅……33
　第1節　地盤調査および基礎……33
　第2節　雨水の浸入防止……33
第4章　鉄骨造住宅……36
第5章　補強コンクリートブロック造住宅……36
ベタ基礎配筋について……37
（住宅用太陽電池モジュール設置工事編）……39
　Ⅰ．総則……39
　Ⅱ．設置・施工に関する一般事項……40
　Ⅲ．太陽電池モジュールの設置・施工方法……41

既存住宅検査基準

第 1 章 総則

(定義)

第 1 条 この基準における各用語の定義は、次の各号のとおりとする。

(1)	戸建住宅	1 の住戸のみ有する住宅であって、住宅の用途以外の用途に供する部分(事務所・店舗等の併用部分)を有するものを含む。
(2)	共同住宅	2 以上の住戸を有する住宅(共同住宅、長屋その他戸建住宅以外の住宅)
(3)	構造耐力上主要な部分(構造躯体部分)	住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令(2000 年政令第 64 号)第 5 条第1項に定める構造耐力上主要な部分
(4)	雨水の浸入を防止する部分	住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令第 5 条第 2 項に定める雨水の浸入を防止する部分
(5)	劣化事象等	劣化事象その他不具合である事象
(6)	腐朽等	腐朽、菌糸および子実体
(7)	蟻害	しろありの蟻道とその被害(複数のしろありが認められることを含む)
(8)	小規模住宅	階数(地階を含む)が 3 以下で延べ床面積 500 ㎡未満の住宅をいい、小規模住宅に該当する共同住宅を小規模共同住宅という。
(9)	大規模住宅	小規模住宅以外の住宅をいい、大規模住宅である共同住宅を大規模共同住宅という。
(10)	確認済証	建築基準法(1950 年法律第 201 号) 第 6 条第 1 項および第 18 条第 3 項に定める確認済証
(11)	住戸型検査	木造以外の共同住宅の 1 住戸を対象とする保険申込みで実施する検査
(12)	住棟型検査	共同住宅等に対する住戸型検査以外の検査
(13)	耐震基準等	次の①から③までの基準 ① 建築基準法施行令第 3 章および第 5 章の 4 に定める構造耐力基準 ② 耐震診断基準(建築物の耐震改修の促進に関する法律第 3 条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国土交通大臣が定める基準(2006 年国土交通省告示第 185 号)) ③ 住宅の品質の確法等に関する法律第 5 条第 1 項に基づく評価方法基準第 5 の 1 の 1-1(4) イおよびロに規定する基準に係る評価が等級 1 以上であること

(14)	**鉄筋コンクリート造等**	鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造
(15)	**現況検査**	住宅の現況が第 2 章に規定する検査基準に適合していることを確認する検査
(16)	**施工状況検査**	工事が設計図書に従って行われたことを確認する検査
(17)	**外壁下地材**	外壁のうち、合板、ラス網、ボード、防水紙または構造材その他の下地材
(18)	**内壁下地材**	内壁のうち、合板、ボード、構造材その他の下地材
(19)	**天井下地材**	天井のうち、合板、ボード、構造材その他の下地材
(20)	**既存住宅売買瑕疵保険**	当社が取り扱う次の保険商品を総称していう。 ・既存住宅かし保険(宅建業者販売)(既存住宅販売瑕疵担保責任保険(宅建業者)) ・既存住宅かし保険(個人間売買)(既存住宅販売瑕疵保証責任保険(個人間))

(対象)

第 2 条　この検査基準は、次の住宅を対象とする。

(1)	1981 年 6 月以降に確認済証の交付を受けた住宅
(2)	1981 年 5 月以前に確認済証の交付を受けた住宅のうち、耐震診断基準等を満たすことが確認できるもの (1981 年 6 月以降に確認済証の交付を受けた住宅のうち、建築確認日を確認できない住宅を含む)

2　前項にかかわらず、建設工事の完了後または耐震基準等を満たすことを確認した後に耐力性能に影響を及ぼす改修等が行われた場合は、建築物の構造耐力に関する基準および制限に適合することが確認できるものに限る。

3　第 1 項の住宅に該当することの確認は次の各号の書類により行うものとする。

(1) 第 1 項第 1 号の住宅

①	**確認済証**	
②	**検査済証**	建築確認日の記載があるもの
③	**特定行政庁が発行する建築確認等の記録の証明書類**	建築確認日の記載があるもの
④	**設計審査に関する通知書**	住宅金融公庫が新築住宅に対して発行した通知書で、その合格日が 1981 年 6 月以降のもの
⑤	**現場検査に関する通知書**	住宅金融公庫が新築住宅に対して発行した通知書で、その合格日が 1981 年 6 月以降のもの

⑥	**登記事項証明書**	住宅金融公庫が新築取得時に融資を行い、1983 年 4 月以降の原因日付で公庫名義の抵当権の設定登記がされているもの
⑦	**新築住宅を対象とする建設住宅性能評価書**	
⑧	**新築瑕疵保険の保険証券等の書類**	住宅瑕疵担保責任保険または住宅瑕疵担保責任任意保険のもの

(2) 同項第 2 号の住宅

①	**構造計算書等の現行建築基準に適合していることの確認書類**	建築士により確認がされていることが確認できるもの
②	**耐震診断書等の耐震基準に適合していることの確認書類**	建築士により確認がされていることが確認できるもの
③	**耐震基準への適合性を証明する税の証明書類**	耐震基準適合証明書、固定資産税減額証明書、住宅耐震改修証明書および耐震改修の証明に係る増改築工事等証明書が該当します。
④	**既存住宅に係る建設住宅性能評価書**	耐震等級に係る評価が等級 1 以上のもの
⑤	**既存住宅売買瑕疵保険の保険証券等の書類**	

4 前項にかかわらず、住戸型検査を行う場合は、第 1 項の住宅に該当することの確認は次の書類により行うものとする。

①	**検査済証**	建築確認日と完了検査日の記載があるもの
②	**特定行政庁が発行する建築確認等の記録の証明書類**	建築確認日と完了検査日の記載があるもの
③	**新築住宅を対象とする建設住宅性能評価書**	

5 第 3 項にかかわらず、改修工事を行い、第 1 項のいずれかの住宅に該当させる場合は、改修工事に関する書類、または改修工事後の住宅に関する書類により確認する。

(検査の方法)

第 3 条 既存住宅売買瑕疵保険の引受けにあたり行う検査は次の各号のとおりとする。

(1)	**現況検査**	引受けにあたり必ず行う検査で、住宅の外部と内部の現況を計測や目視を基本とする非破壊検査で確認して行う。
(2)	**施工状況検査**	検査基準に適合しない部分を改修工事で是正する場合や改修工事を保険の対象とする場合に行う検査で、改修工事の完了後、または施工中および完了後に施工部分を計測や目視で確認して行う。

2 現況検査と施工状況検査は、それぞれ歩行その他の通常の手段で安全に移動できる位置から、移動が困難な家具等で隠蔽されていない部分について行う。

3 共同住宅の共用部分の検査は、検査の種類に応じて規定する部分に行う。

(1)	住戸型検査	・基礎、外壁、屋根(屋根の検査は、長期修繕計画のある共同住宅の場合は不要) ・共同住宅の主要な出入り口から対象住戸に至る経路上から確認できる部分 ・対象住戸から確認できる部分
(2)	住棟型検査	・基礎、外壁、屋根 ・住宅の規模等に応じて規定する階から確認できる部分 <table><tr><td>木造の共同住宅 木造以外の小規模共同住宅</td><td>全ての階</td></tr><tr><td>木造以外の大規模共同住宅</td><td>最下階、最上階、最下階から 2 階、 最下階から 3 に 7 を加えていった階 (10 階、17 階、24 階、31 階、38 階・・・)</td></tr></table>

4 現況検査を実施した日から 1 年(鉄筋コンクリート造等の共同住宅の場合は 2 年)以内に住宅が引き渡されない場合は、改めて現況検査を実施するものとする。

5 最後の検査に適合した日から引渡しまでの間に次の事象が発生した場合は、発生した事象に応じた検査を行い、検査結果に影響が生じていないことを確認するものとする。

(1)	住宅に改修が加えられた場合	改修が加えられた部分を対象とする施工状況検査
(2)	検査結果に影響を及ぼすような事象が発生した場合	現況検査

6 既存住宅売買瑕疵保険の保険期間の開始日から 1 年(鉄筋コンクリート造等の共同住宅の場合は 2 年)以内に当社が現況検査を実施している場合は、その検査をもって現況検査に代えることができるものとする。

(適用範囲)

第 4 条　検査基準の適用範囲は、次の各号のとおりとする。

(1) 第 2 章第 1 節の検査基準は、木造の住宅の検査に適用する。
(2) 第 2 章第 2 節の検査基準は、鉄骨造の住宅の検査に適用する。
(3) 第 2 章第 3 節の検査基準は、鉄筋コンクリート造等の住宅の検査に適用する
(4) 前 3 号のいずれの構造にも該当しない場合は、住宅の構造に応じて前 3 号の検査基準を適宜準用する。

2 前条第 5 項に関わらず、検査基準に規定される劣化事象等以外の事象により、構造躯体部分と雨水の浸入を防止する部分に劣化事象等が生じているおそれがあると認めた場合は、その部分に対する検査を行う。

3 リフォーム工事に対しては「リフォーム工事設計施工基準」に、大規模修繕工事に対しては「大規模修繕工事設計施工基準」に、それぞれよることとする。

第 2 章　検査基準

第 1 節　木造の住宅

第 1 款　構造耐力上主要な部分に係るもの

(基礎(立ち上がり部分を含む))

第 5 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	幅 0.5mm 以上のひび割れ	計測または目視
(2)	深さ 20mm 以上の欠損	計測または目視
(3)	コンクリートの著しい劣化	打診または目視
(4)	さび汁を伴うひび割れまたは欠損(白華を含む)	目視
(5)	鉄筋の露出	計測または目視

(土台および床組)

第 6 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	著しいひび割れ、劣化または欠損	計測または目視

(床)

第 7 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	著しいひび割れ、劣化または欠損	計測または目視
(2)	著しい沈み	計測または目視
(3)	6/1,000 以上の勾配の傾斜※	計測

※ 凹凸の少ない仕上げによる床の表面における 3m程度離れている 2 点の間を結ぶ直線の水平面に対する角度

(柱および梁)

第 8 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	著しいひび割れ、劣化または欠損	計測または目視
(2)	梁の著しいたわみ	目視
(3)	柱の 6/1,000 以上の勾配の傾斜※	計測

※ 凹凸の少ない仕上げによる柱の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する 2m程度以上の長さの線の鉛直線に対する角度

（外壁および軒裏）

第 9 条　外壁の工法ごとに記載する事象が生じていないことを確認する。記載のない工法を採用している場合は、類似する工法に準じた方法で確認する。

(1) 乾式仕上げの場合

①	外壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	計測または目視
②	複数の仕上材にまたがったひび割れ	計測または目視
③	金属の著しい錆びまたは化学的侵食	計測または目視

(2) タイル仕上げ(湿式工法)の場合

①	外壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	計測または目視
②	複数の仕上材にまたがったひび割れまたは欠損	計測または目視
③	仕上材の著しい浮き	打診または目視

(3) 塗壁仕上げの場合

①	外壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	計測または目視
②	仕上材の著しい浮き	打診または目視

（バルコニー(共同住宅の場合は共用廊下を含む)）

第 10 条　構造躯体部分に該当するバルコニーに次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	支持部材、床の著しいぐらつき、ひび割れまたは劣化	計測または目視

（内壁）

第 11 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	内壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	計測または目視
(2)	6/1,000 以上の勾配の傾斜※	計測

※ 凹凸の少ない仕上げによる壁の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する 2m程度以上の長さの線の鉛直線に対する角度

（天井）

第 12 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	天井下地材まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	目視

（小屋組(下屋部分を含む））

第 13 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	**著しいひび割れ、劣化または欠損**	**計測または目視**

（蟻害）

第 14 条　第 5 条から前条の部位(基礎、土台および床組、床、柱および梁、外壁および軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組の各部位で、床下の部分を含む)に、次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	**著しい蟻害**	**目視**

（腐朽）

第 15 条　第 5 条から第 13 条の部位(基礎、土台および床組、床、柱および梁、外壁および軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組の各部位で、床下の部分を含む)に、次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	**著しい腐朽**	**計測または目視 および 打診または触診**

（鉄筋探査）

第 16 条　大規模住宅の検査の場合と小規模住宅の検査で基礎に劣化事象等が確認された場合は、基礎の鉄筋に次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	**基礎の鉄筋の本数と間隔に構造耐力上問題のある不足**	**「電磁波レーダ法」 または 「電磁誘導法」**

2　鉄筋検査は、「張り間方向」と「けた行方向」の立ち上がり部分の各 1 箇所、基礎底版の 1 箇所について行う。

3　鉄筋探査の結果を新築時の設計図書等と照合その他の方法で、鉄筋の本数に不足がないことを確認する。

第 2 款 雨水の浸入を防止する部分に係るもの

(外壁(開口部を含む))

第 17 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	シーリング材の破断または欠損	目視
(2)	建具の周囲の隙間または建具の著しい開閉不良	目視または操作

(軒裏)

第 18 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	シーリング材の破断または欠損	目視
(2)	軒裏天井の雨漏りの跡	目視

(バルコニー(共同住宅は共用廊下を含む))

第 19 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	防水層の著しいひび割れ、劣化もしくは欠損または水切り金物等の不具合	目視

(内壁、天井および小屋組)

第 20 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	雨漏りの跡	目視

(屋根)

第 21 条 仕上げの工法ごとに記載する事象が生じていないことを確認する。

(1) 屋根葺材による仕上げの場合

①	屋根葺き材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮きまたははがれ	目視

(2) その他の仕上げの場合

①	防水層の著しいひび割れ、劣化もしくは欠損または水切り金物等の不具合	目視

第 2 節　鉄骨造の住宅

第 1 款　構造耐力上主要な部分に係るもの

(基礎(立ち上がり部分を含む))

第 22 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	幅 0.5mm 以上のひび割れ	計測または目視
(2)	深さ 20mm 以上の欠損	計測または目視
(3)	コンクリートの著しい劣化	打診または目視
(4)	さび汁を伴うひび割れまたは欠損(白華を含む)	目視
(5)	鉄筋の露出	計測または目視

(土台および床組)

第 23 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	著しいひび割れ、劣化または欠損	計測または目視

(床)

第 24 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	著しいひび割れ、劣化または欠損	計測または目視
(2)	著しい沈み	計測または目視
(3)	6/1,000 以上の勾配の傾斜※	計測

※ 凹凸の少ない仕上げによる床の表面における 3m程度離れている 2 点の間を結ぶ直線の水平面に対する角度

(柱および梁)

第 25 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	著しいひび割れ、劣化または欠損	計測または目視
(2)	梁の著しいたわみ	目視
(3)	柱の 6/1,000 以上の勾配の傾斜※	計測

※ 凹凸の少ない仕上げによる柱の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する 2m以上の長さの線の鉛直線に対する角度

(外壁および軒裏)

第 26 条　外壁の工法ごとに記載する事象が生じていないことを確認する。記載のない工法を採用している場合は、類似する工法に準じた方法で確認する。

(1) 乾式仕上げの場合

①	外壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	計測または目視
②	複数の仕上材にまたがったひび割れ	計測または目視
③	金属の著しい錆びまたは化学的侵食	計測または目視

(2) タイル仕上げ(湿式工法)の場合

①	外壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	計測または目視
②	複数の仕上材にまたがったひび割れまたは欠損	計測または目視
③	仕上材の著しい浮き	打診または目視

(3) 塗壁仕上げの場合

①	外壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	計測または目視
②	仕上材の著しい浮き	打診または目視

(バルコニー(共同住宅は共用廊下を含む))

第 27 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	支持部材、床の著しいぐらつき、ひび割れまたは劣化	計測または目視

(内壁)

第 28 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	内壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	計測または目視
(2)	6/1,000 以上の勾配の傾斜※	計測

※ 凹凸の少ない仕上げによる壁の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する 2m以上の長さの線の鉛直線に対する角度

(天井)

第 29 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	天井下地材まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	目視

(小屋組(下屋部分を含む))

第 30 条次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	**著しいひび割れ、劣化または欠損**	**計測または目視**

(腐食)

第 31 条　第 22 条から前条の部位(基礎、土台および床組、床、柱および梁、外壁および軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組の各部位で、床下の部分を含む)に次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	**著しい腐食**	**計測または目視 および 打診または触診**

(コンクリート圧縮強度試験)

第 32 条　大規模住宅の検査の場合は、基礎のコンクリートに次の事象が生じていないことを確認する

(1)	**コンクリートの圧縮強度について、構造耐力上問題のある不足**	**「JIS A 1155 による反発度の測定結果に基づく推定」 または 「JIS A 1107 によるコア抜き試験」**

2 コンクリート圧縮強度試験は、基礎の南面と北面のそれぞれ 1 箇所に対して行う。

3 「JIS A 1155 による反発度の測定結果に基づく推定」の結果、当社が定める基準以上の圧縮強度の不足が見られる場合は「JIS A 1107 によるコア抜き試験」を行う。

4 過去に実施した「JIS A 1107 によるコア抜き試験」の結果が信頼できる場合は、その結果をもってコンクリート圧縮強度試験に代えることができる。

(鉄筋探査)

第 33 条　大規模住宅の検査の場合と小規模住宅の検査で基礎に劣化事象等が確認された場合は、基礎の鉄筋に次の事象が生じていないことを確認する。ただし、鉄筋探査は住戸型検査の場合は住宅の規模を問わず不要とする。

(1)	**基礎の鉄筋の本数と間隔に構造耐力上問題のある不足**	**「電磁波レーダ法」 または 「電磁誘導法」**

2 鉄筋検査は、「張り間方向」と「けた行方向」の立ち上がり部分の各 1 箇所と、基礎底版の 1 箇所に行う。

3 鉄筋探査の結果を新築時の設計図書等と照合その他の方法で、鉄筋の本数に不足がないことを確認する。

第 2 款 雨水の浸入を防止する部分に係るもの

(外壁(開口部を含む))

第 34 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	シーリング材の破断または欠損	目視
(2)	建具の周囲の隙間または建具の著しい開閉不良	目視または操作

(軒裏)

第 35 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	シーリング材の破断または欠損	目視
(2)	軒裏天井の雨漏りの跡	目視

(バルコニー(共同住宅は共用廊下を含む))

第 36 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	防水層の著しいひび割れ、劣化もしくは欠損または水切り金物等の不具合	目視

(内壁、天井、小屋組)

第 37 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	雨漏りの跡	目視

(屋根)

第 38 条 屋根の仕上げの工法ごとに記載する事象が生じていないことを確認する。

(1) 屋根葺材による仕上げの場合

①	屋根葺き材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮きまたははがれ	目視

(2) その他の仕上げの場合

①	防水層の著しいひび割れ、劣化もしくは欠損または水切り金物等の不具合	目視

第 3 節 鉄筋コンクリート造等の住宅

第 1 款 構造耐力上主要な部分に係るもの

(基礎(立ち上がり部分を含む))

第 39 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	幅 0.5mm 以上のひび割れ	計測または目視
(2)	深さ 20mm 以上の欠損	計測または目視
(3)	コンクリートの著しい劣化	打診または目視
(4)	さび汁を伴うひび割れまたは欠損(白華を含む)	目視
(5)	鉄筋の露出	計測または目視

(床)

第 40 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	著しいひび割れ、劣化または欠損 (さび汁、白華または鉄筋の露出を含む)	計測または目視
(2)	6/1,000 以上の勾配の傾斜※	計測

※ 凹凸の少ない仕上げによる床の表面における 2 点(3m程度離れているもの)の間を結ぶ直線の水平面に対する角度

(柱および梁)

第 41 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	著しいひび割れ、劣化または欠損 (さび汁、白華または鉄筋の露出を含む)	計測または目視
(2)	柱の著しい傾斜	計測または目視

(外壁)

第 42 条 外壁の工法ごとに記載する事象が生じていないことを確認する。記載のない工法を採用している場合は、類似する工法に準じた方法で確認する。

(1) コンクリート打放しの場合

①	幅 0.5 ㎜以上のひび割れ	計測または目視
②	深さ 20 ㎜以上の欠損	計測または目視
③	コンクリートの著しい劣化	打診または目視

④	さび汁を伴うひび割れまたは欠損(白華を含む)	目視
⑤	鉄筋の露出	計測または目視

(2) タイル仕上げ(湿式工法)の場合

①	下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	計測または目視
②	複数のタイルにまたがったひび割れまたは欠損	計測または目視
③	仕上材の著しい浮き	打診または目視

(3) 塗壁仕上げの場合

①	幅 0.5 ㎜以上のひび割れ	計測または目視
②	深さ 20 ㎜以上の欠損	計測または目視
③	コンクリートの著しい劣化	打診または目視
④	さび汁を伴うひび割れまたは欠損(白華を含む)	目視
⑤	鉄筋の露出	計測または目視
⑥	下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	計測または目視
⑦	仕上材の著しい浮き	打診または目視

(バルコニー(共同住宅は共用廊下を含む))

第 43 条　構造躯体部分に該当するバルコニーに次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	支持部材、床の著しいぐらつき、ひび割れまたは劣化(さび汁、白華または鉄筋の露出を含む)が認められないこと	計測または目視

(内壁)

第 44 条　内壁から確認できる構造躯体部分に次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	幅 0.5mm 以上のひび割れ	計測または目視
(2)	深さ 20mm 以上の欠損	計測または目視
(3)	コンクリートの著しい劣化	打診または目視
(4)	さび汁を伴うひび割れまたは欠損(白華を含む)	目視
(5)	鉄筋の露出	計測または目視

（天井）

第 45 条　天井から確認できる構造躯体部分に次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	コンクリートの著しい劣化	目視
(2)	さび汁を伴うひび割れまたは欠損(白華を含む)	目視
(3)	鉄筋の露出	目視

（コンクリート圧縮強度試験）

第 46 条　大規模住宅の検査の場合と1999 年 4 月以前に確認済証の交付を受けた住宅に対する住戸型検査の場合は、コンクリートに次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	コンクリートの圧縮強度について、構造耐力上問題のある不足	「JIS A 1155 による反発度の測定結果に基づく推定」 または 「JIS A 1107 によるコア抜き試験」

2　コンクリート圧縮強度試験は、検査の種類に応じてそれぞれ規定する階および箇所に対して行う。

(1) 住戸型検査以外の検査の場合

　基礎と、最下階、最上階、最下階から数えて2階、最下階から数えて 3 に 7 を加えていった数の階(10 階、17 階、24 階、31 階、38 階…)の外壁、内壁の各部位について、南面と北面の各 1 箇所

(2) 住戸型検査の場合

　最下階と最下階から数えて2階の外壁の各 1 箇所。ただし、これらの階で検査を実施できない場合は異なる階に対して行うことができるものとし、検査を実施できる階がひとつしかない場合は、その階の 1 箇所について行う。

5 「JIS A 1155 による反発度の測定結果に基づく推定」の結果、当社が定める基準以上の圧縮強度の不足が見られる場合は、「JIS A 1107 によるコア抜き試験」を行う。

6　過去に実施した「JIS A 1107 によるコア抜き試験」の結果が信頼できる場合は、その試験結果をコンクリート圧縮強度試験に代えることができる。

（鉄筋探査）

第 47 条　大規模住宅の検査の場合と小規模住宅の検査で基礎に劣化事象等が確認された場合は、基礎の鉄筋に次の事象が生じていないことを確認する。ただし、鉄筋探査は住戸型検査の場合は住宅の規模を問わず不要とする。

(1)	基礎の鉄筋の本数と間隔に構造耐力上問題のある不足	「電磁波レーダ法」 または 「電磁誘導法」

2　鉄筋探査は、基礎と最下階、最上階、最下階から数えて2階、最下階から数えて 3 に 7 を加えていった数の階(10 階、17 階、24 階、31 階、38 階…)の床、柱、梁の各 2 箇所に対して行う。

3　鉄筋探査の結果を新築時の設計図書等と照合その他の方法で、鉄筋の本数に不足がないことを確認する。

第 2 款 雨水の浸入を防止する部分に係るもの

(外壁(開口部、笠木、バルコニー等との取り合い部分を含む))

第 48 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	シーリング材の破断または欠損	目視
(2)	建具の周囲の隙間または建具の著しい開閉不良	目視または操作

(内壁および天井)

第 49 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	雨漏りの跡	目視

(屋根)

第 50 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	著しい防水層のひび割れ、劣化もしくは欠損または水切り金物等の不具合	目視

第 4 節 給排水管路、給排水設備、電気設備およびガス設備

第 1 款 給排水管路

（給水管および給湯管）

第 51 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	漏水	目視
(2)	赤水	目視
(3)	給水管または給湯管の腐食または著しい損傷	目視
(4)	給湯管の保温材の脱落	目視
(5)	給水管からの給水流量が 10 リットル/90 秒未満	計測
(6)	設定温度の湯が供給されない	計測

（排水管および汚水管）

第 52 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	漏水	目視
(2)	排水の滞留	目視
(3)	排水管または汚水管の腐食または著しい損傷	目視

（検査を実施する場合）

第 53 条　給排水管路に対する検査は、給排水管路の担保に関する特約または給排水管路等の担保に関する特約を付帯する既存住宅売買瑕疵保険の引受けに際して行う現況検査の場合に行う。ただし、住戸型検査の場合は、以下の部分に設置された給排水管路は検査の対象としない。

(1)	共用部分に設置された給排水管路
(2)	専有部分にある給排水管路のうち、管理組合が管理するもの

第 2 款 給排水設備

（受水槽および高置水層）

第 54 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	漏水	目視
(2)	受水槽または高置水層の腐食または著しい損傷	目視
(3)	受水槽または高置水層支持部分の腐食または著しい損傷	目視

（揚水ポンプ）

第 55 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	漏水	目視
(2)	揚水ポンプの腐食または著しい損傷	目視
(3)	揚水ポンプの支持部分の腐食または著しい損傷	目視
(4)	揚水ポンプの動作不良	目視

（電気温水器）

第 56 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	電気温水器の著しい腐食または著しい損傷	目視
(2)	設定温度の湯が供給されない	計測

（雑排水ポンプ、湧水排水ポンプ、汚水ポンプ）

第 57 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	漏水	目視
(2)	排水の滞留	目視
(3)	雑排水ポンプ、湧水排水ポンプまたは汚水ポンプの腐食または著しい損傷	目視

（ます）

第 58 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	漏水	目視
(2)	ますと配管接続部のずれ	目視
(3)	排水の滞留	目視
(4)	ますの腐食または著しい損傷	目視

（検査を実施する場合）

第 59 条　給排水設備に対する検査は、給排水管路等の担保に関する特約を付帯する既存住宅売買瑕疵保険の引受けに際して行う現況検査の場合に行う。

第 3 款 電気設備

(変圧器)

第 60 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	変圧器の著しい損傷	目視
(2)	変圧器の動作不良	目視

(受配電盤および制御・監視盤)

第 61 条 劣次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	受配電盤または制御・監視盤の著しい損傷	目視
(2)	受配電盤または制御・監視盤の動作不良	目視

(継電器盤および継電器)

第 62 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	継電器盤または継電器の著しい損傷	目視
(2)	継電器盤または継電器の動作不良	目視

(計器用変成器)

第 63 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	計器用変成器の著しい損傷	目視
(2)	計器用変成器の動作不良	目視

(開閉器)

第 64 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	開閉器の著しい損傷	目視
(2)	開閉器の動作不良	目視

(碍子および碍管)

第 65 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	碍子または碍管の腐食または著しい損傷	目視
(2)	碍子または碍管の絶縁機能の未達	計測

（保護装置）

第 66 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	保護装置の著しい損傷	目視
(2)	保護装置の動作不良	目視

（支持フレーム）

第 67 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	支持フレームの腐食または著しい損傷	目視

（母線および配線）

第 68 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	母線または配線の動作不良	目視

（照明器具(共同住宅の場合は専有部分に設置された照明器具を除く)）

第 69 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	照明器具の著しい損傷	目視
(2)	照明器具の動作不良	目視

（換気設備(共同住宅の場合は専有部分に設置された換気設備を除く)）

第 70 条　次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	換気設備の著しい損傷	目視
(2)	換気設備の動作不良	目視
(3)	機械換気設備に係るダクトの脱落	目視
(4)	給気ガラリまたは排気ガラリの閉鎖	目視
(5)	給気ガラリまたは排気ガラリの腐食	目視

（検査を実施する場合）

第 71 条　電気設備に対する検査は、給排水管路等の担保に関する特約を付帯する既存住宅売買瑕疵保険の引受けに際して行う現況検査の場合に行う。

第 4 款 ガス設備

（共用ガス管）

第 72 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	**ガス漏れ**	目視および計測
(2)	**ガス管の著しい腐食または劣化**	目視および計測

（検査を実施する場合）

第 73 条 ガス設備に対する検査は、給排水管路等の担保に関する特約を付帯する既存住宅売買瑕疵保険の引受けに際して行う現況検査の場合に行う。

延長保証現況検査基準・保全リフォーム工事設計施工基準

第1章　総則

（目的）

第1条　この基準は、当社の住宅瑕疵延長保証保険の引受けのために行う住宅の検査、および保険の対象とする保全リフォーム工事に関する技術的な基準を定めるものである。

（定義）

第2条　この基準における各用語の定義は以下のとおりとする。

(1)	構造耐力上主要な部分	住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（2000 年政令第 64 号）第 5 条第1項に定める構造耐力上主要な部分
(2)	雨水の浸入を防止する部分	住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令第 5 条第 2 項に定める雨水の浸入を防止する部分
(3)	新耐震基準	建築基準法施行令(1950 年政令第 338 号)第 3 章および第 5 章の 4 に規定する基準
(4)	耐震診断基準	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（2006 年国交省告示第 185 号）
(5)	保全リフォーム工事	住宅の構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分(以下「基本構造部分」という)の基本的な性能の維持または回復を目的とする改修工事であって、当社に告知されたもの
(6)	小規模共同住宅	階数 3 以下かつ延べ床面積 500 ㎡未満の共同住宅
(7)	延長保証保険等	住宅瑕疵延長保証保険契約またはこれと同等の保険契約をいう。

（対象住宅）

第3条　この基準は、人の居住実績のある戸建住宅または小規模共同住宅のうち、次の各号に該当するものを対象とする。

(1)	新築後最初の引渡しから 20 年(検査コースの場合は 15 年)以内の住宅。ただし、次の①から③のいずれかに該当する住宅はこの限りではない。	
	①	現に延長保証保険等が付保されている住宅
	②	過去に延長保証保険等が付保されており、保険期間の満了日から 5 年以内の住宅
	③	新築後最初の引渡しがされた日から 20 年を超え 25 年以内の住宅のうち、過去 15 年以内に第 3 章に規定する新築後最初の引渡しから 15 年超が経過した住宅に対して行うものと同等以上の保全リフォーム工事が実施されているもの
(2)	新耐震基準または耐震診断基準を満たす住宅	

（検査の方法）

第4条　保険の引受けのために行う検査は、住宅の現況が第 2 章の基準に適合していることを確認して行う。

2　保全リフォーム工事を行う場合は、前項に加えて施工部分のうち基本構造部分が第 3 章の基準に適合し、かつ設計

図書どおりに施工されたことの確認を行うものとする。

3 前項にかかわらず、保全リフォーム工事に関する特約を付帯する場合は、基本構造部分以外の施工部分についても検査の対象とする。

4 前 3 項の検査は、歩行その他の通常の手段により移動できる位置から、仕上材や移動が困難な家具等により隠れていない部分を対象に行うことを基本とする。

第 2 章　現況検査に関する基準

（既存住宅検査基準）

第5条　現況検査は、既存住宅検査基準を準用して行う。ただし、次の項目については検査基準と異なる取扱いを行うことができるものとする。

(1)	木造の住宅(同基準第 2 章第 1 節)においては、「床(第 7 条)」、「柱および梁(第 8 条)」ならびに「内壁(第 11 条)」
(2)	鉄骨造の住宅（同章第 2 節）においては、「床(第 24 条)」、「柱および梁(第 25 条)」ならびに「内壁(第 28 条)」
(3)	鉄筋コンクリート造等の住宅(同章第 3 節)においては「床(第 40 条)」

第 3 章　保全リフォーム工事の設計施工に関する基準

第 1 節　共通事項

（必須工事）

第6条　住宅瑕疵延長保証保険の利用に当たり、住宅の工法や形状、仕様等に応じて本章に規定する工事を行うものとする。ただし、本章の規定は、各規定よりも上位の工事を行うことを妨げるものではない。

（関係法令）

第7条　保全リフォーム工事は、本章のほか基本構造部分に関する建築基準法等の関係法令に従い行うものとする。

（本基準に合致しない工事等）

第8条　本章の規定に合致しない保全リフォーム工事であっても、使用している部材や仕上げ材の耐用年数や処置の必要性を鑑み、当社が本章に規定する工事を実施した場合とその効果に差異がないと認める場合は、本章の規定と異なる取扱いをすることができるものとする。

2 本章に規定されていない工事については、施工部分が社会通念上必要とされる性能を満たすよう、仕様に応じて適切な設計施工を行うものとする。

（リフォーム工事設計施工基準）

第9条　保全リフォーム工事に関する技術的な基準は、本基準のほか次の基準を準用する。

(1)	リフォーム工事設計施工基準
(2)	既存住宅の瑕疵担保責任保険施工・検査基準(住宅用太陽電池モジュール設置工事編)

（外壁の現況を適合させるための工事）

第 10 条　外壁のシーリングが第 5 条の基準に適合せず、保全リフォーム工事でその是正を行う場合は、工事は適合しなかった壁面の全体に対して実施するものとする。

第 2 節　木造および鉄骨造の住宅

第 1 款　外部シーリング

（外部シーリング）

第11条　外部のシーリングについては、新築後最初の引渡しからの経過年数(以下「新築からの経過年数」という)に応じて次の工事を行うことを原則とする。

(1)	15 年以内の住宅	シーリング材の状態や住宅の形状、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、被保険者が必要と判断する処置
(2)	15 年超経過した住宅	外部全体のシーリング材の増打ち(ブリッジ)や打替え(再充てん)を含む処置を原則とし、屋根材や外壁材の再施工を行う場合はこれらに伴う処置を実施する。

2　前項第1号にかかわらず、開口部を含む外壁のシーリングに亀裂、ひび割れ、欠損または肉やせが生じている場合は、その部分に増打ち(ブリッジ)や打替え(再充てん)を含む処置を行うものとする。

3　第 1 項第 2 号にかかわらず、過去 5 年以内に同号に規定する工事が行われており、施工状況が良好と被保険者が判断する場合は、当社に工事の実施が確認できる資料を提出して当該工事を省略できるものとする。

第 2 款　外壁

（乾式および湿式仕上げ）

第12条　乾式仕上げおよび湿式仕上げの外壁(バルコニーや陸屋根のパラペットや手すり壁部分を含む。以下同様とする)については、新築からの経過年数に応じて次の工事を行うことを原則とする。

(1)	15 年以内の住宅	外壁材の仕様や仕上げ材(塗膜防水)の耐用年数、住宅の形状、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、被保険者が必要と判断する処置
(2)	15 年超経過した住宅	外壁全体の仕上げ材（塗膜防水）の再施工を原則とし、35 年以上防水紙の交換を含む外壁材の再施工を実施していない住宅については、同工事を必須とする。

2　前項第 2 号にかかわらず、過去 5 年以内に同号に規定するいずれかの工事が行われており、施工状況が良好と被保険者が判断する場合は、当社に工事の実施が確認できる資料を提出して対応する工事を省略できるものとする。

（ALC パネル）

第13条　ALCパネル(厚さ25㎜以上の押出し成型セメント版を含む)の外壁については、新築からの経過年数に応じて次の各号の工事を行うことを原則とする。

(1)	15 年以内の住宅	仕上げ材(塗膜防水)の耐用年数や住宅の形状、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、被保険者が必要と判断する処置
(2)	15 年超経過した住宅	外壁全体の仕上げ材（塗膜防水）の再施工を原則とし、55年以上ALCパネルの再施工を実施していない住宅については、同工事を必須とする。

2　前項第 2 号にかかわらず、過去 5 年以内に同号に規定するいずれかの工事が行われており、施工状況が良好と被保険者が判断する場合は、当社に工事の実施が確認できる資料を提出して対応する工事を省略できるものとする。

第 3 款　屋根

（勾配屋根）

第14条　勾配屋根については、新築からの経過年数に応じて次の各号の工事を行うことを原則とする。

(1)	**15 年以内の住宅**	屋根材の仕様や仕上げ材(塗膜防水)の耐用年数、屋根の形状や軒の出、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、被保険者が必要と判断する処置
(2)	**15 年超経過した住宅**	軒裏を含む屋根全体の仕上げ材（塗膜防水）の再施工を原則とし、35年以上下葺き材(アスファルトルーフィング等の防水紙)の交換を含む屋根材の再施工を実施していない住宅については、同工事を必須とする。

2　前項第 2 号にかかわらず、過去 5 年以内に同号に規定するいずれかの工事が行われており、施工状況が良好と被保険者が判断する場合は、当社に工事の実施が確認できる資料を提出して対応する工事を省略できるものとする。

3　第 1 項第 2 号にかかわらず、仕上げ材の施工を必要としない素焼き瓦やアスファルトシングル材などの屋根材を使用している住宅の場合は、仕上げ材の再施工に代えて屋根材に応じて必要な処置を行うものとする。

（バルコニーおよび陸屋根）

第15条　バルコニーおよび陸屋根については、新築からの経過年数に応じて次の各号の工事を行うことを原則とする。

(1)	**15 年以内の住宅**	防水材の耐用年数や住宅の形状、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、被保険者が必要と判断する処置
(2)	**15 年超経過した住宅**	防水材の再施工(重ね葺きを含む)

2　前項第 2 号にかかわらず、過去 5 年以内に同号に規定する工事が行われており、施工状況が良好と被保険者が判断する場合は、当社に工事の実施が確認できる資料を提出して当該工事を省略できるものとする。

第 3 節　鉄筋コンクリート造の住宅

第 1 款　外部シーリング

（外部シーリング）

第16条　外部のシーリングについては、新築からの経過年数に応じて次の工事を行うことを原則とする。

(1)	**15 年以内の住宅**	シーリング材の状態や住宅の形状、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、被保険者が必要と判断する処置
(2)	**15 年超経過した住宅**	外部全体のシーリング材の増打ち(ブリッジ)や打替え(再充てん)を含む処置を原則とし、屋根材や外壁材の再施工を行う場合はこれらに伴う処置を実施する。

2　前項第1号にかかわらず、開口部を含む外壁のシーリングに亀裂、ひび割れ、欠損または肉やせが生じている場合は、その部分に増打ち(ブリッジ)や打替え(再充てん)を含む処置を行うものとする。

3　第 1 項第 2 号にかかわらず、過去 5 年以内に同号に規定する工事が行われており、施工状況が良好と被保険者が判断する場合は、当社に工事の実施が確認できる資料を提出して当該工事を省略できるものとする。

第 2 款　外壁

（外壁）

第17条　外壁については、新築からの経過年数に応じて次の各号の工事を行うことを原則とする。

(1)	**15 年以内の住宅**	仕上げ材(塗膜防水)の耐用年数や住宅の形状、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、被保険者が必要と判断する処置
(2)	**15 年超経過した住宅**	外壁全体の仕上げ材（塗膜防水）の再施工

2　前項第 2 号にかかわらず、過去 5 年以内に同号に規定する工事が行われており、施工状況が良好と被保険者が判断する場合は、当社に工事の実施が確認できる資料を提出して当該工事を省略できるものとする。

3　第 1 項第 2 号の規定にかかわらず、仕上げ材にタイルを使用している場合は、仕上げ材の再施工に代えて仕上げ材の工法に応じて必要な処置を行うものとする。

第 3 款　屋根

（バルコニーおよび陸屋根）

第18条　バルコニーおよび陸屋根については、新築からの経過年数に応じて次の各号の工事を行うことを原則とする。

(1)	**15 年以内の住宅**	防水材の耐用年数や住宅の形状、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、被保険者が必要と判断する処置
(2)	**15 年超経過した住宅**	防水材の再施工(重ね葺きを含む)

2　前項第2号にかかわらず、過去5年以内に同号に規定する工事が行われており、施工状況が良好と被保険者が判断する場合は、当社に工事の実施が確認できる資料を提出して当該工事を省略できるものとする。

リフォーム工事設計施工基準

第1章　総則

（趣旨）

第1条　本基準は、当社の住宅リフォーム瑕疵担保責任保険の申込みを行うリフォーム工事の設計施工に関する技術的な基準を定めるものである。

（関係法令）

第2条　リフォーム工事は、第2章、第3章、第4章および第5章に定めるもののほか、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および雨水の浸入を防止する部分に関する建築基準法等の関係法令によるものとする。

（本基準により難い仕様）

第3条　本基準により難い仕様であっても、当社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　本基準以外のリフォーム工事にあっては、工事の目的物が社会通念上必要とされる性能を満たすよう、仕様に応じた適切な設計施工を行う。

3　住宅用太陽電池モジュールを設置する場合は、別に定める「既存住宅の瑕疵担保責任保険　施工・検査基準（住宅用太陽電池モジュール設置工事編）」によるものとする。

4　基本構造部分改修工事に関する特約、耐力改修工事に関する特約または防水改修工事に関する特約を付帯する場合は、「既存住宅検査基準」を準用する。ただし、次の項目については検査基準と異なる取扱いを行うことができるものとする。

(1)	木造の住宅(同基準第 2 章第 1 節)においては、「床(第 7 条)」、「柱および梁(第 8 条)」ならびに「内壁(第 11 条)」
(2)	鉄骨造の住宅（同章第 2 節）においては、「床(第 24 条)」、「柱および梁(第 25 条)」ならびに「内壁(第 28 条)」
(3)	鉄筋コンクリート造等の住宅(同章第 3 節)においては「床(第 40 条)」

第2章　木造住宅

第1節　地盤調査および基礎

（地盤調査等）

第4条　基礎の設計に先立ち、敷地およ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。ただし、木造の階数2階以下の戸建住宅は、「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、地盤調査が必要ないと認められる場合はこの限りでない。

2　地盤調査は、地盤の許容応力度および軟弱地盤また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計測を行うものとする。なお、スウェーデン式サウンディング調査の場合は4隅付近を含め4点以上で行うことを原則とする。

3　地盤調査の結果は、適切に保管する。

（地盤補強および地業）

第5条　地盤調査の結果の考察また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施すものとする。

2 小鋼管杭、柱状改良(深層混合処理工法)または表層改良(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無いことを確認する。

(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、長さおよび配置は、長期許容鉛直支持力およ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また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ものとする。

3 砕石地業等必要な地業を行うものとする。

(基礎)

第6条 基礎は、第4条(地盤調査等)および第5条(地盤補強および地業)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 べた基礎は、構造計算、別に定める「べた基礎配筋表」または設計者の工学的判断等により基礎設計を行うものとする。

3 基礎の立上り部分の高さは、地上部分で 300mm 以上とする。

第2節 雨水の浸入防止

(屋根の防水)

第7条 屋根は勾配屋根とし、屋根ふき材に応じて適切な勾配とする。なお、陸屋根については、第8条(バルコニーおよび陸屋根)に規定する。

2 屋根には、下ぶきを施すものとし、下ぶき材の品質およびふき方は次の各号に適合するものとする。

(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 また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 100mm 以上、左右は 200mm 以上重ね合わせるものとする。
(3)	谷部および棟部は、谷底また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 以上かつ雨押え上端より 50mm 以上立ち上げる。

3 天窓の周囲は、天窓およ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。

(バルコニーおよび陸屋根の防水)

第8条 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、下地の変形および目違いに対し安定したもので、かつ、破断または孔あきが生じにくいものとし、以下の防水工法のいずれかとする。なお、歩行を前提とする場合は、強度や耐久性を確保するものとする。

(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また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(手すり壁またはパラペット(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およ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、次の各号によるものとする。

(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また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、釘また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。

(外壁の防水)

第9条　外壁は、防水紙また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　防水紙の品質および張り方は、次の各号によるものとする。

(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またはこれと同等以上の透湿性能およ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)	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 また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およ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、次の各号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 または防水形複層塗材 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雨水の浸透防止に有効であるもの

(乾式の外壁仕上げ)

第 10 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)に適合するものまた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、通気胴縁また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、ねじまたは金具で留め付けること。くぎまた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またはねじを使用する。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)	シーリング材およ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。

3　ALC パネルまたは押出し成形セメント板(厚さ 25mm 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ものとする。

4　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 の品質また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。

(湿式の外壁仕上げ)

第 11 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また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またはひび割れ防止に有効な措置を施すものとする。

(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)または 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ものとする。

第3章 鉄筋コンクリート造住宅および鉄骨鉄筋コンクリート造住宅

第1節 地盤調査および基礎

(地盤調査、地盤補強および地業)

第 12 条 基礎の設計に先立ち、敷地およ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、地盤の許容応力度および軟弱地盤また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、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 地盤調査の結果は、適切に保管する。

4 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。

5 砕石地業等の必要な地業を行うものとする。

(基礎)

第 13 条 基礎は、構造計算により設計する。ただし、壁式鉄筋コンクリート造で地上階数が2以下のリフォーム工事にあっては、第6条(基礎)によることができる。

第2節 雨水の浸入防止

(防水工法)

第 14 条 防水下地の種類は、現場打ち鉄筋コンクリートまたはプレキャストコンクリート部材とする。

2 防水工法は、次表に適合するものまたはこれと同等以上の防水性能を有するものとする。

防水工法の種類		JASS8(2014)該当記号	備考
アスファルト防水	アスファルト防水工法(密着保護仕様)	AC-PF AM-PF	※1
	アスファルト防水工法(絶縁保護仕様)	AM-PS	※1
	アスファルト防水工法(絶縁露出仕様)	AM-MS	※3
	アスファルト防水工法(断熱露出仕様)	AM-MT	※3
改質アスファルトシート防水(トーチ工法・常温粘着工法)	トーチ式防水工法(密着保護仕様)	AT-PF	※1
	トーチ式防水工法(密着露出仕様)	AT-MF	※3
	トーチ式防水工法(断熱露出仕様)	AT-MT	※3
	常温粘着防水工法(絶縁露出仕様)	AS-MS	※3
	常温粘着防水工法(断熱露出仕様)	AS-MT	※3
合成高分子系シート防水	加硫ゴム系シート防水工法(接着仕様)	S-RF	※3

	加硫ゴム系シート防水工法(断熱接着仕様)	S-RFT	※3
	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	
	塩ビ樹脂系シート防水工法(接着仕様)	S-PF	※3
	塩ビ樹脂系シート防水工法(断熱接着仕様)	S-PFT	※3
	塩ビ樹脂系シート防水工法(機械的固定仕様)	S-PM	
	塩ビ樹脂系シート防水工法(断熱機械的固定仕様)	S-PMT	
	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	
塗膜防水	ウレタンゴム系高伸長形塗膜防水工法(密着仕様)	L-UFS	※2
	ウレタンゴム系高強度形塗膜防水工法(密着仕様)	L-UFH	※2
	ウレタンゴム系高伸長形塗膜防水工法(絶縁仕様)	L-USS	※2、3
	ウレタンゴム系高強度形塗膜防水工法(絶縁仕様)	L-USH	※2、3
	FRP 系塗膜防水工法(密着仕様)	L-FF	※1、4

※1	通常の歩行部分、軽歩行部分に適用可
※2	軽歩行部分に適用可
	上記(※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また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:コンクリート平板また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。
※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。
※4	FRP 系塗膜防水工法の下地は、平場および立上りともに現場打ち鉄筋コンクリートのみに限る。

3 防水の主材料は、JIS 規格に適合するものまた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。

4 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。

(パラペットの上端部)

第 15 条 パラペットの上端部は、金属製笠木の設置また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施すものとする。

(屋根廻りのシーリング処理)

第 16 条 防水層が施されていない屋根躯体(パラペットまた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また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 17 条 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。

(排水ドレン)

第 18 条 排水ドレンの寸法および数は、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 19 条　勾配屋根は屋根ふき材に応じて適切な勾配とし、第 14 条から第 18 条（第 17 条を除く。）に掲げる防水措置もしくは次項に掲げる下ぶきまた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。

２　下ぶき材の品質およびふき方は、次の各号に適合するものとする。

(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 また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)	谷部および棟部は、谷底また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 以上立ち上げる。

３　天窓の周囲は、天窓およ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。

（外部開口部）

第 20 条　外部の開口部に用いる建具は、建設する地域、建物の高さおよび形状に対応した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 21 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 の品質また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ものとする。

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

第4章 鉄骨造住宅

（鉄骨造住宅に係る基準）

第 22 条　鉄骨造住宅に係る基準は、次に掲げるものとする。

(1)	地盤調査、地盤補強および地業は、第 12 条（地盤調査、地盤補強および地業）を準用する。
(2)	基礎は、第 13 条（基礎）を準用する。
(3)	陸屋根は、第 14 条（防水工法）、第 15 条（パラペットの上端部）、第 16 条（屋根廻りのシーリング処理）、第 17 条（排水勾配）および第 18 条（排水ドレン）を準用する。ただし、第 14 条の防水下地の種類は、現場打ち鉄筋コンクリートまたはプレキャストコンクリート部材もしくは ALC パネルとする。
(4)	勾配屋根は、第 19 条（勾配屋根の防水）を準用する。
(5)	外壁は、第9条（外壁の防水）、第 10 条（乾式の外壁仕上げ）、第 20 条（外部開口部）および第 21 条（シーリング）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 23 条　補強コンクリートブロック造住宅に係る基準は、次に掲げるものとする。

(1)	地盤調査、地盤補強および地業は、第 12 条（地盤調査、地盤補強および地業）を準用する。
(2)	基礎は、第 13 条（基礎）を準用する。
(3)	陸屋根は、第 14 条（防水工法）、第 15 条（パラペットの上端部）、第 16 条（屋根廻りのシーリング処理）、第 17 条（排水勾配）および第 18 条（排水ドレン）を準用する。
(4)	勾配屋根は、第 19 条（勾配屋根の防水）を準用する。
(5)	外壁は、雨水の浸入を防止するために適切な仕上げを施すものとし、第 20 条（外部開口部）および第 21 条（シーリング）を準用する。

ベタ基礎配筋について

ベタ基礎配筋表

◎ 一般地域

荷 重	短辺方向 スラブスパン (m)	スラブ厚 (mm)	短辺および長辺方向 スラブの配筋 (mm)
重い住宅	3.0 以下	t=150	D13@250【シングル】
	3.0 を超え4.0 以下	t=150	D13@150【シングル】
	4.0 を超え5.0 以下	t=200	D13@150【ダブル】
軽い住宅	3.0 以下	t=150	D13@250【シングル】
	3.0 を超え4.0 以下	t=150	D13@200【シングル】
	4.0 を超え5.0 以下	t=200	D13@250【ダブル】

スラブパンとその配筋について

・スラブ配筋は、短辺方向スラブスパンが最大のものにより決定する(数の場合の斜線部のスラブにおける短辺方向スラブスパンとなる。)

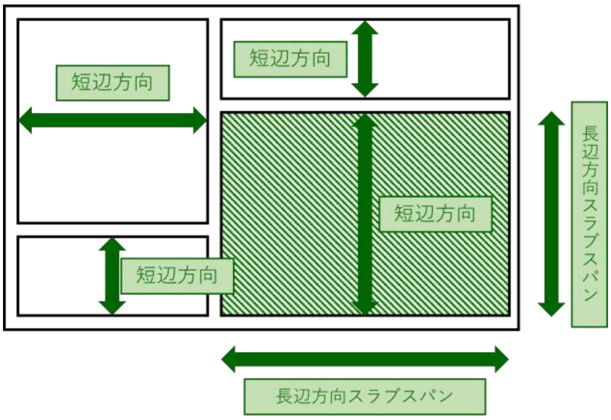
・なお、短辺:長辺の比は、概ね 1.0:1.5 以下に適用するが、これより細長くなる場合は、長辺方向スラブスパンを上表の短辺方向スラブスパンと読み替える。

◎ 多雪区域(積雪 100 ㎝)

荷 重	短辺方向 スラブスパン (m)	スラブ厚 (mm)	短辺および長辺方向 スラブの配筋 (mm)
重い住宅	3.0 以下	t=150	D13@200【シングル】
	3.0 を超え4.0 以下	t=150	D13@200【ダブル】
	4.0 を超え5.0 以下	※	※
軽い住宅	3.0 以下	t=150	D13@250【シングル】
	3.0 を超え4.0 以下	t=200	D13@250【ダブル】
	4.0 を超え5.0 以下	t=200	D13@150【ダブル】

◎ 多雪区域(積雪 150 ㎝)

荷 重	短辺方向 スラブスパン (m)	スラブ厚 (mm)	短辺および長辺方向 スラブの配筋 (mm)
重い住宅	3.0 以下	t=150	D13@150【シングル】
	3.0 を超え4.0 以下	t=200	D13@200【ダブル】
	4.0 を超え5.0 以下	※	※
軽い住宅	3.0 以下	t=150	D13@200【シングル】
	3.0 を超え4.0 以下	t=200	D13@250【ダブル】
	4.0 を超え5.0 以下	※	※



※印部分は別途構造計算により検討が必要

ベタ基礎配筋について

(1)使用方法

配筋表では、建物の荷重条件に近い「重い住宅」と「軽い住宅」の2パターン(いずれも2階建)を想定する。各々想定している仕様および建物重量を下記に示す。なお、平屋建ての住宅については「軽い住宅」のパターンを用いても良いものとする。

(2)荷重条件

(仕上げの目安)

	屋根		外壁	
	仕上	想定荷重	仕上	想定荷重
重い住宅	瓦屋根 (葺き土無)	90kg/㎡※1	モルタル	100kg/㎡※2
軽い住宅	アスファルトシングルや金属板葺き	45kg/㎡※3	サイディング	60kg/㎡※4

※1:荷重は日本瓦、野地板、垂木、母屋の荷重を含む。勾配考慮済み。

※2:荷重はモルタル仕上、下地、軸組、内装仕上、石膏ボード、断熱材を含む。

※3:荷重は葺材、野地板、垂木、母屋の荷重を含む。勾配考慮済み。

※4:荷重はサイディング、胴縁、下地合板、軸組、内装仕上、石膏ボード、胴縁、断熱材の荷重を含む。

(建物の荷重の目安)

(注) 荷重には、基礎の耐圧盤までの荷重を含む。

荷重/区域	一般地	多雪区域 (積雪100㎝)	多雪区域 (積雪150㎝)
重い住宅	13 kN/㎡	15 kN/㎡	16 kN/㎡
軽い住宅	11 kN/㎡	13 kN/㎡	14 kN/㎡

(多雪区域の積雪量)

・積雪単位重量 30N/㎝/㎡

・想定屋根勾配 4/10(屋根勾配による低減を考慮)

・積雪荷重 100 ㎝の場合 2kN/㎡、積雪 150 ㎝のお場合 3kN/㎡

(3)コンクリートの使用

・呼び強度 21N/ｍ㎡・スランプ 18 ㎝

(4)基礎スラブ配筋算出方法および条件

・配筋は、スラブ周辺の境界条件を四辺固定と四辺ピンの2種類算出し。最大応力により背筋を決定している。

・基礎のスラブ厚は、四辺固定時の応力でひび割れを生じない厚みとしている。

既存住宅の瑕疵担保責任保険 施工・検査基準

（住宅用太陽電池モジュール設置工事編）

Ⅰ. 総則

1. 主旨

本基準は既存住宅の屋根への太陽電池モジュール設置・施工に係る住宅性能に影響を与える建築工事について、瑕疵担保保険加入に際して行う検査のための技術的な基準を定めるものである。

2. 適用範囲

本基準は、屋根置き型太陽電池モジュール設置工事、陸屋根型太陽電池モジュール設置工事、屋根建材型太陽電池モジュール設置工事を対象とする。ただし、本基準により難いものであって、保険法人が本基準と同等以上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。

3. 用語の説明

3－1 太陽電池モジュール関連

a.	太陽光発電システム：太陽エネルギーを電気エネルギーに変換し、負荷に適した電力を供給するために構成された装置およびこれらに附属する装置の総体。
b.	太陽電池モジュール：光発電素子（太陽電池セル）を、耐環境性のため外囲器に封入し、かつ、規定の出力をもたせた最小単位の発電ユニット。本文中では「モジュール」と略す場合がある。
c.	太陽電池モジュール用架台：太陽電池モジュールを取り付けるための支持物。太陽電池モジュールと架台が一体となっている場合の当該架台部分を含む。本文中では「架台」と略す場合がある。
d.	屋根置き型太陽電池モジュール：勾配屋根の住宅の屋根材の上に設置される太陽電池モジュール。
e.	陸屋根型太陽電池モジュール：陸屋根の住宅の屋上に設置される太陽電池モジュール。
f.	屋根建材型太陽電池モジュール：太陽電池モジュールのうち、防火性能など屋根材としての機能を有するもの。屋根材に太陽電池モジュールが組込まれた屋根材一体型、太陽電池モジュール自体が屋根材として機能する屋根材型が使用される。

3－2 建築関連

a.	屋根構造：屋根面を構成する部材の総称。屋根材、屋根下地、垂木、母屋等を指す。
b.	屋根材：雨じまい（一次防水）と防火のために屋根面に敷く、瓦、スレート、金属板等の総称。なお、本基準では「屋根葺き材」と特に区別しない。
c.	瓦屋根：粘土瓦、プレスセメント瓦で葺いた屋根
d.	スレート屋根：住宅屋根用化粧スレート等で葺いた屋根
e.	金属屋根：金属板や金属瓦で葺いた屋根
f.	屋根下地：屋根材およびその納まり部分の材料を支持し、留め付けるための面材、部材の総称

g.	下葺き材：屋根葺材の施工に先立ち、主として防水性の向上を目的として下地の全面に敷設される材料
h.	野地板：屋根葺材の施工のため屋根面全体に連続的に設ける下地板
i.	垂木：野地板を支えるため、棟から軒に渡す角材
j.	防水層：アスファルト防水、シート防水、塗膜防水、FRP防水等のメンブレン防水を指す。
k.	支持部材：太陽電池モジュールを固定する架台を屋根に取り付けるための支持金具、調整板、補強板等の部材。予め架台を固定する形状に製造された瓦（支持瓦）を含む。

4. 設置・施工に関わる関連法規

関連する法規および技術基準に適合していること。

Ⅱ. 設置・施工に関する一般事項

太陽電池モジュールの設置・施工に当たっては、本基準によるほか、住宅用太陽光発電システム施工品質向上委員会編「住宅用太陽光発電システム設計・施工指針」および「住宅用太陽光発電システム設計・施工指針　補足」によること。

1. 事前調査

施工者は、設置・施工に先立ち事前調査を行い、工事箇所について雨漏りや屋根材・構造躯体に著しい劣化がないことを確認すること。

2. 設置・施工計画の策定

事前調査の結果に基づき、設計内容の当該建物への適用に当たっての適合性を確認し、太陽光発電システムメーカーや施工部品メーカー等のマニュアル（以下単に「マニュアル」という。）を参照した上で、太陽電池モジュールの設置・施工計画（以下単に「計画」という。）を策定すること。事前調査の結果により、工事箇所について雨漏りや屋根材・構造躯体の著しい劣化がみられた場合は、計画に補修内容を含むこととし、モジュール設置工事終了までの間に補修を行うこと。

3. 設置・施工

設置・施工は、計画に基づき適正に行うとともに、当該工事以外の部分においても、歩行等による屋根材の変形・破損、防水層の破断などにより既存建物の性能（特に屋根構造における防水性能等）に有害な損傷を与えないよう留意すること。万一、損傷を与えた場合は、すみやかに発注者または所有者（以下単に「発注者等」という。）に報告し、適切な補修等の対策を施すものとする。

4. 記録および報告

太陽電池モジュール設置工事の際には、施工の経過が確認できるよう記録を取り、発注者等に書面等にて報告すること。

Ⅲ. 太陽電池モジュールの設置・施工方法

屋根材は大きさや形状が設置環境、産地等によって異なることから、太陽電池モジュールを設置する屋根材に適合した支持部材を選択し、支持部材の取付けが原因で雨漏り等の不具合が起こらないよう、太陽電池モジュールおよび屋根材の種類に応じて以下の方法により屋根に取付ける。

1. 共通事項

a.	太陽電池モジュール、支持部材のレイアウトは、確実にモジュールを固定できる適切な位置に配置すること
b.	支持部材、架台、支持部材と架台の接合部および屋根下地と支持部材の取付け部などに用いる部材は屋外で長期間の使用に耐える材料を用いること

2. 屋根置き型太陽電池モジュールの設置

勾配屋根への屋根置き型太陽電池モジュールの設置・施工方法は、屋根の主要な構造を構成する垂木、母屋等に支持部材を取付け、この支持部材に架台を固定する。

2－1. 屋根材共通

a.	支持部材の周辺およびねじ等の貫通部は、接着面の清掃およびプライマー処理等を行った上でパッキンやシーリング材等を用いて止水処理を行う等、適正に防水措置を施すこと
b.	支持部材の設置に際しては、下葺材の損傷など防水性能に支障が生じないよう留意し、支障が生じた場合は、修復、増張りなどを行い防水性能を確保すること
c.	支持部材の設置に際しては、屋根材や屋根下地等に変形や損傷が生じないよう留意し、変形や損傷が生じた場合は交換等の補修を行うこと

2－2. 屋根材別の設置・施工方法

① 瓦屋根

a.	支持部材を垂木等に取付ける場合は、確実に支持部材を固定できる種類、長さ、本数のねじ等で取付けること
b.	支持部材を穴あき瓦（架台を固定する支持ボルトを通すために穴があけられた瓦）を介して固定する場合は、貫通部分およびその周辺をパッキンやシーリング材等を用いて止水処理を行う等、適正に防水措置を施すこと
c.	支持部材の取付けに補強板を使用する場合は、複数の垂木にかかるように配置し、確実に支持部材を固定できるねじ等でそれぞれの垂木に確実に取付けること。なお、複数の垂木にかかるよう配置できない場合は、支持部材の間隔を密にし、一の支持部材への荷重を小さくする等の措置を施すものとする。
d.	支持金具の高さは、下の瓦や水返しとの隙間を適切な間隔に調整板等で調整して取り付けること。
e.	支持部材の上になる瓦は、瓦と支持部材が干渉する部分を加工等して浮きがないことを確認して元の位置に戻すこと。
f.	瓦に穴をあける場合や、支持部材との干渉部分の加工を行う場合は、瓦に変形や損傷が生じないよう留意し、変形や損傷が生じた場合は交換等の補修を行うこと。

② スレート屋根（住宅屋根用化粧スレート）

a.	支持部材の取付けは、垂木に直接ねじを締め付けることを原則とし、強度が確認された方法で取付けること
b.	防水処理にブチルテープ等の防水テープを用いる場合は、接着面の剥離材の剥がし残しがないことを確認した上で確実に張り付けること

③ 金属屋根（瓦棒葺き（心木あり）または横葺き）

a.	瓦棒葺き（心木あり）の場合は、支持部材の取付けは、心木に直接ねじを締め付けることを原則とし、確実に支持部材を固定できる種類、長さ、本数のねじ等で確実に取付けること
b.	横葺きの場合は、支持部材の取付けは、支持部材が横葺き屋根材接合部のはぜ等の段差にかからない位置に設置することを原則とし、確実に支持部材を固定できる種類、長さ、本数のねじ等で取付けること

3. 陸屋根型太陽電池モジュールの設置（RCもしくはSRC造の露出防水の場合）

陸屋根型太陽電池モジュールの設置・施工方法は、屋根の上に基礎等を設け、その上に架台を作り、モジュールを固定する。

a.	構造躯体の上に重量基礎を設置する場合は、緩衝用ゴムシートを敷くなどして直接防水層の上に基礎を置かないこと
b.	あと施工アンカーを用いて基礎を設置する場合は、接着系あと施工アンカーを用いるとともに、アンカーの種類に応じて適切に施工を行うこと
c.	躯体に防水層を貫通して基礎を固定する場合は、防水層に適したアスファルト防水、シート防水等で基礎を覆い、防水層の種類に応じた端部処理を行うなど、住宅屋根に必要な防水性能を確保した防水措置を施すこと
d.	その他、基礎を設置するために元の屋根に備えられている防水機能を損なう加工を行う場合は、防水層の修復を行うなど必要な防水措置を施すこと

4. 屋根建材型太陽電池モジュールの設置（屋根の全面改修の場合）

屋根建材型太陽電池モジュールは、それ自体が屋根材としての機能を備え、屋根の野地板の上に直接設置されるものであるため、使用するモジュールが設置する住宅の屋根構造、勾配、下地処理等に適合したものであることを事前に確認する。
屋根建材型太陽電池モジュールの取付けおよび防水処理は、強度および防水性能が確認された方法で取付けること。

5. 外壁貫通部の配線工事

屋外側から屋内側への入線工事など、建物を貫通する部分の施工については防水性能の低下等を防止するため、以下のとおり施工すること。

a.	外壁を貫通するケーブルは、ケーブルを下向きにわん曲させる等、屋内に雨水が浸入しないようにすること
b.	壁貫通パイプ等は、屋外側に下り勾配をとり、管端はエントランスキャップ等を使用するか、管端を下向きに曲げる等、雨水が浸入しないようにすること
c.	壁面等の穴あけ加工部は、穴と壁貫通パイプ等の間に隙間が生じないようにシーリング材等を用いて止水処理を行う等、適正に防水措置を施すこと
d.	屋根面に野地板を貫通する箇所を設けてケーブル工事等を行う場合は、マニュアルで指定された止水処理を行う等、適正に防水措置を施すこと

株式会社 ハウスジーメン

国土交通大臣指定　住宅瑕疵担保責任保険法人　第 5 号
国土交通大臣登録　住宅性能評価機関　第 18 号
住宅金融支援機構　適合証明検査機関

〒105-0003
東京都港区西新橋 3-7-1　ランディック第 2 新橋ビル

受付センター	TEL	03-5408-8486
	E-mail	info@house-gmen.com

©2021 株式会社ハウスジーメン

IM210825-117(1)