



延長保証保険

点検ガイドライン・工事実施基準

～ 延長保証点検ガイドライン～

～ メンテナンス工事実施基準～

～ リフォーム工事設計施工基準～

(2023年12月19日以降の申込用)



目次

延長保証点検ガイドライン・メンテナンス工事実施基準	3
第1編 延長保証点検ガイドライン	3
第1章 共通事項	3
第2章 現場検査の基本的なルール	4
第3章 現況確認の基本的なルールと確認項目	5
第1節 現況確認の基本的なルール	5
第2節 木造と鉄骨造の建物の確認項目	6
第3節 鉄筋コンクリート造の確認事項	9
第2編 メンテナンス工事実施基準	11
第1章 共通事項	11
第2章 木造と鉄骨造の建物	12
第3章 鉄筋コンクリート造の建物	13
第4章 塗膜補償の対象となる塗装工事	14
第5章 タイル剥落補償の対象となる補修工事等	15
リフォーム工事設計施工基準	16
第1章 総則	16
第2章 木造住宅	16
第1節 地盤調査および基礎	16
第2節 雨水の浸入防止	17
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	20
第1節 地盤調査および基礎	20
第2節 雨水の浸入防止	20
第4章 鉄骨造住宅	23
第5章 補強コンクリートブロック造住宅	23
第6章 特例リフォーム契約	23
第7章 塗膜補償の対象となる塗装工事	25
ベタ基礎配筋について	26
（住宅用太陽電池モジュール設置工事編）	28
Ⅰ．総則	28
Ⅱ．設置・施工に関する一般事項	29
Ⅲ．太陽電池モジュールの設置・施工方法	30

延長保証点検ガイドライン・メンテナンス工事実施基準

第 1 編 延長保証点検ガイドライン

第 1 章 共通事項

1. 目的

この基準は、ハウスジーマンの住宅瑕疵延長保証保険契約(以下「延長保証保険」といいます。)を利用するために行う建物の現況確認に関するガイドラインを定めるものです。

2. 定義

この基準における各用語の定義は以下のとおりです。

基本構造部分	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 項に定める住宅の構造耐力上主要な部分と同施行令第 5 条第 2 項に定める雨水の浸入を防止する部分の総称です。	
新耐震基準等	次の基準の総称です。	
	①	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 に定める構造耐力基準
	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定める耐震診断基準（2006 年国交省告示第 185 号）
メンテナンス工事	基本構造部分の基本的な性能の維持や回復を目的とする建物の工事であって、保険の申込時にハウスジーマンに申告されたものが該当します。	
共同住宅	2 以上の住戸を有する住宅(長屋を含みます。)が該当します。	
小規模共同住宅	階数 3 以下の共同住宅が該当します	
大規模共同住宅	階数 4 以上の共同住宅が該当します。	
延長保証保険等	ハウスジーマンの延長保証保険や同等の保険契約が該当します。	
安全に移動できる場所	足場や勾配屋根に上ることなく安全に移動できる場所が該当します。	

3. 対象住宅

- (1) 延長保証保険を利用できる住宅は、戸建・共同といった住宅の種別や規模を問わず、人の居住実績のある住宅のうち、保険のコースごとに定める要件満たすものとなります。

メンテナンスコース	初回利用	新築後最初の引渡しから 20 年（過去 15 年以内に、メンテナンス工事実施基準で新築後最初の引渡しから 15 年超経過した時期に実施すべきとしているメンテナンス工事と同等以上の工事が実施されている場合は 25 年）以内の住宅
	継続利用	現に延長保証保険等に参加している住宅(満了から 5 年以内の住宅を含む)

検査コース	初回利用	新築後最初の引渡しから 10 年(10 年以内に住宅の現況確認を行なえなかった場合は 15 年)以内の住宅
	継続利用	現にメンテナンスコースの延長保証保険等に参加している住宅(満了から 1 年以内の住宅のうち、やむを得ない事情により保険期間中に保険の申込みが出来なかったものを含む)

- (2) 前項のいずれかに該当する住宅であっても、新築後に建物の構造耐力性能に影響を及ぼすような改修工事を行っている場合は、保険の申込時点で新耐震基準等を満たしていることが確認できることが必要です。

第2章 現場検査の基本的なルール

1. 現場検査の方法

- (1) ハウスジーンが保険の引受けのために行う現場検査は、検査対象となる建物に、次章で部位ごとに定める事象がないことを確認して行います。確認は、特段の指定がない限り目視で行います。
- (2) メンテナンスコースでは、建物の現況確認に加えてメンテナンス工事の対象となった部分のうち基本構造部分が申込時に申告された工事が適切に行われたことの確認を行います。
- (3) メンテナンスコースで、「その他リフォーム危険の担保に関する特約」を付帯する場合は、基本構造部分に加えて、工事の対象となった基本構造部分以外の部分も検査の対象とします。
- (4) 戸建住宅の現況確認は、建物内部を含む建物全体を対象に、安全に移動できる場所から確認できる範囲で行い、容易に移動できない家具や設備で隠れている部分は確認の対象としません。
- (5) 共同住宅の共用部の現況確認は、建物の外周部と屋上のほか、次の階の共用部の安全に移動できる場所から確認できる範囲で行い、容易に移動できない住宅設備で隠れている部分は確認の対象としません。

小規模共同住宅 木造の大規模共同住宅	全ての階
木造以外の 大規模共同住宅	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…)

- (6) 区分所有や賃貸用の共同住宅の建物内部(居室内)の現況確認は、居室に立ち入って行う必要はなく、次の住戸の居室内に雨漏れ等の事象が発生していないことを、保険の申込時に申込者から申告を受けて確認します。

RC 造	最上階の住戸
木造および鉄骨造	建物内の全ての住戸

- (7) 築 20 年超 25 年以内の期間にメンテナンスコースの初回利用を行う場合において、確認済証の交付時期が 1999 年 4 月以前であり、かつ現況検査でコンクリートに事象が発見された場合は、建物の構造に応じて非破壊検査を行います。なお、非破壊検査の実施ルールは、既存住宅検査基準の規定に従うものとします。

木造	基礎に対する鉄筋探査
鉄骨造	基礎に対するコンクリート圧縮強度試験と鉄筋探査

鉄筋コンクリート造	指定箇所に対するコンクリート圧縮強度試験と鉄筋探査
-----------	---------------------------

2. 現場検査の省略

次のいずれかに該当する場合は、提出された報告書からハウスジーマンの現場検査と同等以上の安全性があることが確認できることを条件に、検査コースでは現場検査の全部を、メンテナンスコースでは現場検査のうち、住宅事業者が実施する住宅の現況確認と確認内容が重複する建物の現況確認の部分を省略します。

(1)	現況確認が、次のいずれかの者により行われている場合	
	①	既存住宅状況調査技術者の有資格者
	②	住宅事業者に委託を受けたハウスジーマンと現場検査に関する委託契約を締結している検査機関(個人検査員を含みます。(2)でも同様です)
	③	住宅事業者に委託を受けたハウスジーマンの登録検査会社
(2)	住宅事業者が次のいずれかに該当する場合	
	①	ハウスジーマンと現場検査に関する委託契約を締結している検査機関
	②	ハウスジーマンの登録検査会社
	③	自社の点検に関する基準をハウスジーマンの現況確認マニュアルと同等以上の内容で定めている

第3章 現況確認の基本的なルールと確認項目

第1節 現況確認の基本的なルール

1. 現況確認の方法

- (1) 現況確認は、次節以降で部位ごとに定める事象が発生していないことを確認して行います。確認は、特段の指定がない限り目視で行います。
- (2) 戸建住宅の現況確認は、建物内部を含む建物全体を対象に、安全に移動できる場所から確認できる範囲で行い、容易に移動できない家具や設備で隠れている部分の確認は不要です。
- (3) 共同住宅の共用部の現況確認は、建物の外周部と屋上のほか、次の階の共用部の安全に移動できる場所から確認できる範囲で行い、容易に移動できない住宅設備で隠れている部分の確認は不要です。

小規模共同住宅 木造の大規模共同住宅	全ての階
木造以外の 大規模共同住宅	最下階、最上階、最下階の1つ上の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…)

- (4) 区分所有や賃貸用の共同住宅の住戸内の現況は、住戸内に立ち入って確認する必要はなく、次の住戸に雨漏れ等の事象が発生していないことを住宅所有者や管理組合、管理会社にヒアリングして確認します。

RC造	最上階の住戸
-----	--------

木造および鉄骨造	建物内の全ての住戸
----------	-----------

- (5) 現況確認の対象部位のうち、事象の有無に関係なくメンテナンスを予定している部位の確認は、省略しても構いません。
- (6) 本ガイドラインに定める確認内容は、延長保証保険を利用するうえで最低限の内容を定めるものであり、保険を利用する住宅事業者の判断により、より詳細な確認を行うことを妨げるものではありません。

2. 事象が発見された場合の対応

現況確認で事象が発見された場合は、その原因となる部分を含めて是正を行わなければ、延長保証保険に加入できません。
メンテナンスコースの場合は、是正状況はメンテナンス工事の完了後に行う現場検査で確認します。

第2節 木造と鉄骨造の建物の確認項目

<建物外部共通の確認項目>

1. 基礎

基礎のコンクリートに次の事象が発生していないことを確認し、①か②の事象が疑われるひび割れや欠けがある場合は、①はクラックスケール等の測定器でその幅を、②はピアノ線等を差し込んでその大きさ(深さ)を、それぞれ測定して確認します。

①	0.5 mm以上の幅のひび割れ(クラック)
②	20 mm以上の大きさのコンクリートの欠け
③	広範囲に及ぶ上記に至らないレベルのひび割れや欠け、ジャンカ(豆板)といった事象

2. 外壁

外壁材に次の事象が発生していないことを確認します。

①	外壁材を貫通する、またはジョイントを跨ぐひび割れ
②	外壁材の欠け
③	外壁材や塗膜の浮きや剥がれ
④	赤錆等の錆び(金属サイディングを使用している場合の確認事項)

3. 外部シーリング

- (1) シーリング材に次の事象が発生していないことを確認します。

①	シーリング材を貫通する切れ
②	シーリング材の欠け(穴が開いている状態)
③	シーリング材から 50 cm程度離れた位置から確認できるひび割れ
④	肉やせ

- (2) シーリング材の肉やせには、次の状態が該当します。

①	外壁材との接合部のシーリング材が後退し、接合部のシーリング材の施工の跡が確認できる状態
②	シーリング材の中央部分が後退し、外壁材との接合部に対して中央部分が大きくへこんでいる状態
③	シーリング材と外壁材との接合部にひび割れが生じている状態

4. 勾配屋根

(1) 屋根材に次の事象が発生していないことを確認します。

①	ひび割れや欠け
②	ずれや浮き
③	赤錆等の錆び(金属製の屋根材を使用している場合の確認事項)

(2) 屋根材の確認は、開口部やバルコニー、外周部から視認できる範囲で行い、それらの場所から屋根材を視認できない形状の建物の場合は、確認は不要です。(足場や勾配屋根に上っての確認は求めません。)

1 2. 軒裏

軒裏に次の事象が発生していないことを確認します。

①	雨染み
---	-----

1 3. バルコニー・陸屋根・共用廊下(開放廊下)

バルコニーや陸屋根、共同住宅の共用廊下に次の事象が発生していないことを確認します。

①	防水材のひび割れや欠け、剥がれ(トップコートの剥がれを含む)
②	床のぐらつき

<建物外部に構造材の露出がある場合の確認項目>

1 4. バルコニー・共用廊下

バルコニーや共同住宅の共用廊下の支持部材が露出している場合は、支持部材に次の事象が発生していないことを確認します。

①	構造耐力性能に影響のあるレベルのひび割れや欠け
---	-------------------------

<建物内部共通の確認項目>

1 5. 内壁・天井

壁と天井のクロス等の仕上げ材に次の事象が発生していないことを確認します。

①	石膏ボード等の下地材まで達するひび割れ
②	仕上げ材の欠けや浮き、膨れ、剥がれ

③	雨染み
---	-----

16. 床

(1) 床に次の事象が発生していないことを確認します。

①	下地材まで達する床材のひび割れ
②	下地材の露出するような床材の欠け
③	床材の著しい沈み
④	水平面に対して 6/1000 以上の傾き

(2) ④の事象は、傾きを数値化できるデジタル水平器やレーザーレベルを使用し、各階 1 箇所(廊下でも構いません。)の縦、横、斜めの 3 方向の傾きを測定して確認します。

<建物内部に構造材の露出がある場合の確認項目>

17. 柱・梁

柱や梁が露出している場合は、次の事象が発生していないことを確認します。

①	構造耐力性能に影響があるレベルのひび割れや欠け
②	著しいたわみ

<建物内部共通の確認項目(点検口)>

18. 床下点検口

(1) 床下に次の事象が発生していないことを、点検口を覗き込んで見える範囲で確認します。

①	木部の蟻害や腐朽(鉄骨造の場合は鉄骨部分の腐食)
②	構造耐力性能に影響があるレベルの土台と床組のひび割れや欠け

(2) 点検口からの確認は、床下空間がある建物では必須となり、省略はできません。

19. 小屋裏点検口

(1) 小屋裏に次の事象が発生していないことを、点検口を覗き込んで見える範囲で確認します。

①	雨染み
②	木部の蟻害や腐朽(鉄骨造の場合は鉄骨部分の腐食)
③	構造耐力性能に影響のあるレベルの小屋組のひび割れや欠け

(2) 点検口からの確認は、小屋裏空間がある建物では必須となり、省略はできません。

<蟻害・腐朽>

20. 蟻害・腐朽

床下と小屋裏のほか、露出している構造材の木部や鉄部がある場合は、その部分に**次の事象が発生していないことを確認**します。

①	蟻害や腐朽(鉄骨造の場合は鉄骨部分の腐食)
---	-----------------------

第3節 鉄筋コンクリート造の確認事項

<建物外部共通の確認項目>

1. 基礎・外壁

- (1) 基礎や外壁のコンクリートに**次の事象が発生していないことを確認**し、①か②の事象が疑われるひび割れや欠けがある場合は、①はクラックスケール等の測定器でその幅を、②はピアノ線等を差し込んでその大きさ(深さ)を、それぞれ測定して確認します。

①	0.5 mm以上の幅のひび割れ(クラック)
②	20 mm以上の大きさのコンクリートの欠け
③	広範囲に及ぶ上記に至らないレベルのひび割れや欠け、ジャンカ(豆板)といった事象

- (2) タイル等の仕上げ材を使用した外壁では、仕上げ材に**次の事象が発生していないことを確認**します。仕上げ材の浮きは必要に応じて打診棒を転がすなど打診を行って確認します。

①	コンクリートまで達する、または目地を跨ぐひび割れ
②	仕上げ材の欠けや剥がれ、浮き

2. 外部シーリング

- (1) シーリング材に**次の事象が発生していないことを確認**します。

①	シーリング材を貫通する切れや欠け(穴が開いている状態)
②	シーリング材から 50 cm程度離れた位置から確認できるひび割れ
③	肉やせ

- (2) シーリング材の肉やせには、**次の状態が該当**します。

①	外壁材との接合部のシーリング材が後退し、接合部のシーリング材の施工の跡が確認できる状態
②	シーリング材の中央部分が後退し、外壁材との接合部に対して中央部分が大きくへこんでいる状態
③	シーリング材と外壁材との接合部にひび割れが生じている状態

3. 床

- (1) 共用部の床に次の事象が発生していないことを、傾きを数値化できるデジタル水平器やレーザーレベルを使用し、検査対象階の各階 1 箇所の縦、横、斜めの 3 方向の傾きを測定して確認します。

①	水平面に対して 6/1000 以上の傾き
---	----------------------

- (2) 傾きの確認は、排水勾配が施されていない部分で確認するものとし、勾配が施されていない部分が確認できない場合は、確認は不要です。

4. バルコニー・共用廊下

バルコニーや共同住宅の共用廊下に次の事象が発生していないことを確認します。

①	床のぐらつき
---	--------

5. 屋上

バルコニーや共同住宅の共用廊下、屋上の防水材に次の事象が発生していないことを確認します。

①	ひび割れや欠け、剥がれ
---	-------------

<建物外部にコンクリートの露出がある場合の確認項目>

6. その他コンクリートの不具合事象

打ちっ放し仕上げにしているなど、基礎と外壁以外の共用部の床や柱、梁、バルコニー、共用廊下のコンクリートの露出部分がある場合は、その部分のコンクリートに次の事象が発生していないことを確認し、①や②が疑われるひび割れや欠けがある場合は、①はクラックスケール等の測定器でその幅を、②はピアノ線等を差し込んでその大きさ(深さ)を、それぞれ測定して確認します。

①	0.5 mm以上の幅のひび割れ(クラック)
②	20 mm以上の大きさのコンクリートの欠け
③	広範囲に及ぶ上記に至らないレベルのひび割れや欠け、ジャンカ(豆板)といった事象

<建物内部共通の確認項目>

7. 内壁・天井

内壁と天井に次の事象が発生していないことを確認します。

①	雨染み
---	-----

8. 床

建物内部の床に次の事象が発生していないことを、傾きを数値化できるデジタル水平器やレーザーレベルを使用し、各階 1 箇所(廊下でも構いません。)、の縦、横、斜めの 3 方向の傾きを測定して確認します。

①	水平面に対して 6/1000 以上の傾き
---	----------------------

＜建物内部にコンクリートの露出がある場合の確認項目＞

9. その他コンクリートの不具合事象

打ちっ放し仕上げにしているなど、建物内部の床や内壁、天井、柱、梁にコンクリートの露出部分がある場合は、その部分に**次の事象が発生していないことを確認し**、①や②が疑われるひび割れや欠けがある場合は、**①はクラックスケール等の測定器でその幅を、②はピアノ線等を差し込んでその大きさ(深さ)を、それぞれ測定して確認**します。なお、①と②の事象は、天井については確認不要です。

①	0.5 mm以上の幅のひび割れ(クラック)
②	20 mm以上の大きさのコンクリートの欠け
③	広範囲に及ぶ上記に至らないレベルのひび割れや欠け、ジャンカ(豆板)といった事象

第2編 メンテナンス工事実施基準

第1章 共通事項

1. 目的

この基準は、ハウスジーメンの延長保証保険の利用にあたり必要となるメンテナンス工事の実施に関する基準を定めるものです。

2. 基本的な考え方

- (1) 住宅事業者は、延長保証保険の利用にあたって、本基準で建物の工法や形状、使用している屋根材や外壁材等と新築からの経過年数に応じて実施することとしている工事を行うことを基本とします。
- (2) 本基準に定める工事は、延長保証保険を利用するうえで最低限の内容を定めるものであり、保険を利用する住宅事業者の判断により、より上位の工事を行うことを妨げるものではありません。

3. 関係法令

メンテナンス工事は、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って行ってください。

4. 本基準に合致しない工事等

- (1) 本基準に合致しない工事でも、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て、ハウスジーメンが本基準に定める工事を実施した場合と効果に不足がないと認める場合は、この基準と異なる取扱いをすることができます。
- (2) メンテナンス工事は、施工部分が社会通念上必要とされる性能を満たすよう、建物や使用している部材の仕様に応じて適切に実施してください。

5. リフォーム工事設計施工基準

メンテナンス工事の実施については、本基準のほか次の基準を準用します。

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)

6. 外部シーリングを適合させるための工事

外壁のシーリングが点検ガイドライン第 3 章に規定する事象のうち、**シーリング材を貫通する切れや欠け(穴が開いている状態)**が確認され、メンテナンス工事で是正を行う場合は、工事は適合しなかった壁面の全体に実施しなければなりません。

第 2 章 木造と鉄骨造の建物

1. 外部シーリング

(1) 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」といいます)に応じて次の工事を行うことを原則とします。

15 年以内	シーリング材の状態や建物の形状、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、住宅事業者が必要と判断する対応
15 年経過以降	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対応を行います。

(2) 15年以内の時期でも、開口部を含む外部シーリングに次の事象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)を含む処置が必要です。

①	50 cm程度離れた位置から確認できるひび割れ(点検ガイドライン第 3 章第 2 節 2③の事象)
②	肉やせ(点検ガイドライン第 3 章第 2 節 2④の事象)

(3) 15 年経過以降の時期でも、5 年以内に同時期に実施すべきとしている工事と同等以上の工事が行われており、住宅事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、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ます。

2. 乾式・湿式仕上げの外壁

(1) 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します。

15 年以内	外壁材の仕様や仕上げ材(塗膜防水)の耐用年数、建物の形状、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、住宅事業者が必要と判断する対応
15 年経過以降	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場合は、同工事を必須とします。

(2) ②の時期でも、5 年以内に同時期に実施すべきとしている工事と同等以上の工事が行われており、住宅事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、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ます。

(3) 15 年経過以降の時期でも、外壁材に長期の耐用数がうたわれているガルバニウム合板を使用している場合や塗り壁としている場合は、その耐用年数に機関については仕上げ材(塗膜防水)の再施工は必須とはしていないため、必要に応じて実施することで構いません。

3. ALC パネルの外壁

(1) 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します。

15 年以内	仕上げ材(塗膜防水)の耐用年数や建物の形状、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、住宅事業者が必要と判断する対応
15 年経過以降	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場合は、同工事を必須とします。

- (2) 15 年経過以降の時期でも、5 年以内に同時期に実施すべきとしている工事と同等以上の工事が行われており、住宅事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、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ます。

4. 勾配屋根

- (1) 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します。

15 年以内	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、住宅事業者が必要と判断する対応
15 年経過以降	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場合は、同工事を必須とします。

- (2) 15 年経過以降の時期でも、5 年以内に同時期に実施すべきとしている工事と同等以上の工事が行われており、住宅事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、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ます。
- (3) 15 年超経過した住宅であっても、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します。

5. バルコニーと陸屋根

- (1) 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します。

15 年以内	防水材の耐用年数や建物の形状、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、住宅事業者が必要と判断する対応
15 年超経過	防水材の再施工(重ね葺き(カバー工法)を含みます。)

- (2) 15 年経過以降の時期でも、5 年以内に同時期に実施すべきとしている工事と同等以上の工事が行われており、住宅事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、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ます。
- (3) 15 年経過以降の時期でも、トップコート等の仕上げ材が機能しており防水材自体の経年劣化が抑えられていると判断できる場合は、仕上げ材の再施工でも構わないものとします。

6. 太陽光パネル

太陽光パネルの取付部分は、太陽光パネルの取付からの経過年数等に応じて、太陽光パネルの製造者や、太陽光パネルを設置するための架台の製造者が指定する方法による対応を行うことを原則とします。

第3章 鉄筋コンクリート造の建物

1. 外部シーリング

- (1) 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します。

15 年以内	シーリング材の状態や建物の形状、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、住宅事業者が必要と判断する対応
15 年超経過	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対応を行います。

- (2) 15年以内の時期でも、開口部を含む外部シーリングに次の事象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)を含む処置が必要です。

①	50 cm程度離れた位置から確認できるひび割れ(点検ガイドライン第3章第3節2③の事象)
②	肉やせ(点検ガイドライン第3章第3節2④の事象)

- (3) 15年経過以降の時期でも、5年以内に同時期に実施すべきとしている工事と同等以上の工事が行われており、住宅事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、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ます。

2. 外壁

- (1) 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します。

15年以内	仕上げ材(塗膜防水)の耐用年数や建物の形状、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、住宅事業者が必要と判断する対応
15年超経過	外壁全体の仕上げ材(塗膜防水)の再施工

- (2) 15年経過以降の時期でも、5年以内に1同時期に実施すべきとしている工事と同等以上の工事が行われており、住宅事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、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ます。
- (3) 15年経過以降の時期でも、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します。

3. バルコニーと陸屋根

- (1) 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します。

15年以内	防水材の耐用年数や建物の形状、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、住宅事業者が必要と判断する対応
15年超経過	防水材の再施工(重ね葺き(カバー工法)を含みます。)

- (2) 15年経過以降の時期でも、5年以内に同時期に実施すべきとしている工事と同等以上の工事が行われており、住宅事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、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ます。

4. 太陽光パネル

太陽光パネルの取付部分は、太陽光パネルの取付からの経過年数等に応じて、太陽光パネルの製造者や、太陽光パネルを設置するための架台の製造者が指定する方法による対応を行うことを原則とします。

第4章 塗膜補償の対象となる塗装工事

1. 特約の対象となる塗装工事

「塗装工事の瑕疵に起因する事故の担保に関する特約」を付帯する場合における、同特約の対象となる塗装工事は、次の要件を満たす必要があります。

①	耐用年数が 10 年に満たないアクリル塗料等の塗料を使用せず、10 年以上の耐用年数が期待できるウレタン塗料やシリコン塗料、フッ素塗料、無機塗料といった種類の塗料を使用していること
②	外壁材や屋根材の材質やコンディションを踏まえ、適切に下地処理を行い、下塗り用塗料や中塗り用塗料、上塗り用塗料は、外壁材や屋根材と塗料の性質を踏まえて、用途に合った相応しいものを使用していること

第 5 章 タイル剥落補償の対象となる補修工事等

1. 特約の対象となるタイル工事

「タイル剥落事故の担保に関する特約」を付帯する場合における同特約の対象となるタイル工事は次のとおりです。

①	張り付けるタイルや下地の材質等を踏まえて、剥落を防止するにあたり有効なものとして大規模修繕工事において一般的に認められている工法を採用して行った、浮きの補修、張替え、撤去を含むタイル補修工事
---	---

2. 特約の対象となるタイル打診検査

(1) 「タイル剥落事故の担保に関する特約」を付帯する場合における同特約の対象となる打診検査は次のとおりです。

①	打診棒やテストハンマーを使用して行う打診のほか、国土交通省の告示等で打診に代わる方法として認められている赤外線カメラやドローンといったデジタル技術を活用した方法を含む調査
---	---

(2) そのほか、次のように国土交通省の告示等により、工法等に応じて打診と異なる方法による調査が認められている場合は、それらの方法による調査を同特約の対象となる打診検査に含むものとして扱います。

①	一定の要件を満たす接着剤張りのタイルにおける引張接着試験
②	乾式工法(金具止め)のタイルにおける目視調査

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つては、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 ベタ基礎は、構造計算、別に定める「ベタ基礎配筋表」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（建築用塗膜防水材料）の外壁用塗膜防水材料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らるものとする。

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 碎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、防水材料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。

（パラペットの先端部）

第 15 条 パラペットの先端部は、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。

第6章 特例リフォーム契約

（定義）

第24条 本章における各用語の定義は次のとおりとする。

(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)	一般リフォーム保険	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もしくは防水改修工事に関する特約または増改築工事に関する特約のいずれの特約も付帯しない住宅リフォーム瑕疵担保責任保険

(4)	特例リフォーム契約	特定工事の保険責任期間の特例に関する特約(以下「特定工事特例特約」という)を付帯した一般リフォーム保険
(5)	特定リフォーム工事	特定工事特例特約第 2 条に規定する同特約の対象工事
(6)	特定外装工事	特定リフォーム工事のうち、特定工事特例特約第 2 条第 1 号に規定する雨水の浸入を防止する部分の工事
(7)	防水等新設工事	特定リフォーム工事のうち、特定工事特例特約第 2 条第 2 号から第 3 号に規定する雨水の浸入を防止する部分と、同条第 4 号に規定する構造耐力上主要な部分の工事
(8)	特例防水工事	当社のメンテナンス工事設計施工基準で、新築後最初の引渡しから 15 年超経過した住宅が、メンテナンスコースの保険契約を利用するにあたり、実施を必要されるメンテナンス工事と内容・範囲において同等の外装工事
(9)	増築工事	増改築工事に関する特約の対象とする増改築工事のうち、基礎を新設(住宅の一部の取壊しを伴うものを含む)して住宅の床面積を増やすもの
(10)	母屋の増築	増築工事のうち、増築部分が既存住宅と接合するもの

(対象住宅)

第 25 条 特例リフォーム契約において、特定外装工事を保険の対象とできるのは、新築後最初の引渡しが行われた日から 20 年以内の住宅に限るものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する住宅はこの限りではない。

(1)	特例リフォーム契約が現に付保されている住宅(保険期間の終了日から 5 年以内の住宅を含む)のうち、当該保険契約の対象工事に特例防水工事を含むもの
(2)	増改築リフォーム保険が現に付保されている住宅(保険期間の終了日から 5 年以内の住宅を含む)。ただし、当該保険契約の対象とする増築工事が母屋の増築である場合は、既存建物部分に特例防水工事が実施されている場合に限る。
(3)	新築後最初の引渡しが行われた日から 20 年を超えて 25 年以内の住宅のうち、過去 15 年以内に特例防水工事が実施されている住宅

2 増改築リフォーム保険において、母屋の増築と同時に行う既存建物部分の特定外装工事を、特定工事特例特約の対象とする場合は、既存建物部分に前項の規定を適用するものとする。

(特定外装工事)

第 26 条 特定外装工事は、住宅の部位に応じて次の各号に規定する工事、およびこれらの工事に付随する外装工事とする。

(1)	屋根	屋根ふき材の塗装、および下ぶき材の再施工を伴わない屋根ふき材の再施工(カバー工法を含む)
(2)	バルコニーおよび陸屋根	防水材の再施工(カバー工法を含む)
(3)	外壁(バルコニー等の手すり壁等の部分を含む)	外壁材の塗装、および防水紙の再施工を伴わない外壁材の再施工(カバー工法を含む)
(4)	外部シーリング	シーリング材の再施工(打替え、増し打ちの別を問わない)

(防水等新設工事)

第 27 条 防水等新設工事のうち、雨水の浸入を防止する部分の工事は、住宅の部位に応じて次の各号に規定する工事、およ

びこれらの工事に付随する外装工事とし、カバー工法を含むものとする。

(1)	屋根	下ぶき材の新設を伴う屋根ふき材の再施工
(2)	バルコニーおよび陸屋根	防水材の再施工
(3)	外壁(バルコニー等の手すり壁等の部分を含む)	防水紙の新設を伴う外壁材の再施工(外壁材に A L C パネルを使用している場合は A L C パネルの再施工)

2 防水等新設工事のうち、構造耐力上主要な部分の工事は、当該部分を新設する工事とする。

第 7 章 塗膜補償の対象となる塗装工事

(特約の対象となる塗装工事)

第 28 条「塗装工事の瑕疵に起因する事故の保険責任期間の特例に関する特約」を付帯する場合において、同特約により保険責任期間を伸長することができる塗装工事は、次の各号の要件を満たすものとする。

(1)	耐用年数が 10 年に満たないアクリル塗料等の塗料を使用せず、10 年以上の耐用年数が期待できるウレタン塗料やシリコン塗料、フッ素塗料、無機塗料といった種類の塗料を使用していること
(2)	外壁材や屋根材の材質やコンディションを踏まえ、適切に下地処理を行い、下塗り用塗料や中塗り用塗料、上塗り用塗料は、外壁材や屋根材と塗料の性質を踏まえて、用途に合った相応しいものを使用すること

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】

スラブスパンとその配筋について

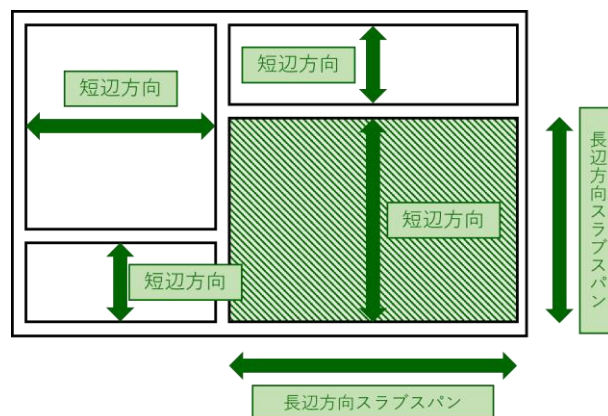
- ・スラブ配筋は、短辺方向スラブスパンが最大のものにより決定する(数の場合の斜線部のスラブにおける短辺方向スラブスパンとなる。)
- ・なお、短辺：長辺の比は、概ね 1.0 : 1.5 以下に適用するが、これより細長くなる場合は、長辺方向スラブスパンを上表の短辺方向スラブスパンと読み替える。

◎ 多雪区域(積雪 100 cm)

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 cm)

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/m ² ※1	モルタル	100kg/m ² ※2
軽い住宅	アスファルトシングルや 金属板葺き	45kg/m ² ※3	サイディング	60kg/m ² ※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100cm)	多雪区域 (積雪150cm)
重い住宅	13 kN/m ²	15 kN/m ²	16 kN/m ²
軽い住宅	11 kN/m ²	13 kN/m ²	14 kN/m ²

(多雪区域の積雪量)

- ・積雪単位重量 30N/cm/m²
- ・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 cmの場合 2kN/m²、積雪 150 cmの場合 3kN/m²

(3) コンクリートの使用

- ・呼び強度 21N/mm²・スランプ 18 cm

(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、本基準により難しいものであって、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、F R P 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に留意し、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に留意し、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明けられた瓦）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に留意し、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

©2023 株式会社ハウスジーメン