

(2023年10月3日以降の申込み用)

大規模修繕工事設計施工基準

目次

第1章 総則	1
第2章 鉄筋コンクリート造および鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅	1
第1節 構造耐力上主要な部分	1
第2節 雨水の浸入を防止する部分	2
第3節 外部鉄部	5
第4節 給排水管路および住宅設備	6
第3章 鉄骨造の住宅	6
第4章 塗膜補償の対象となる塗装工事	6
第5章 タイル剥落補償の対象となる補修工事等	6

第1章 総則

(趣旨)

第1条 本基準は、当社の大規模修繕工事瑕疵担保責任保険の対象とする大規模修繕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。

(関係法令および基準)

第2条 大規模修繕工事の設計施工に関する基準は第2章、第3章に定めるもののほか、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ものとする。

2 新築住宅に適用する設計施工基準第3条またはリフォーム工事に適用するリフォーム工事設計施工基準の第3条第1項の規定により、当社が同基準と同等の性能があると認めたものについては、前項の規定により本基準と同等以上の性能が確保されているものとして扱うものとする。

3 公共建築工事標準仕様書、公共建築改修工事標準仕様書に適合しているものは、本基準と同等の性能が確保されているものとみなすものとする。

4 本基準以外の大規模修繕工事については、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、仕様等に応じた適切な設計施工を行うものとする。

第2章 鉄筋コンクリート造および鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅

第1節 構造耐力上主要な部分

(耐震改修工事)

第4条 耐震改修工事は、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）に適合する耐震補強設計に基づいて実施するものとする。

2 耐震改修工事は、次の各号の規定に従って施工するものとする。

(1)	あと施工アンカーの周辺部には割裂補強を行うこと
(2)	新設する耐震壁と既存の構造躯体部分の接合部は、応力が十分伝達する仕様とすること
(3)	圧入するグラウト材は、隙間なく充填すること
(4)	連続繊維補強材は、構造躯体部分に均一に密着させること
(5)	構造スリットには、周辺状況に応じて耐火材や防水材を適切に充填すること
(6)	免震に使用する免震装置や制振に使用する制振部材は、それぞれ構造躯体部分に確実に固定すること

(鉄筋発錆部分の補修)

第5条 コンクリートから鉄筋が露出している部分の補修は、鉄筋の錆を除去したうえで、防錆塗料等を塗布し、樹脂モルタルを充填して行うものとする。

- 2 錆汁がコンクリートの表面に発生している部分の補修は、打診調査を行い、脆弱部をはつり取ったうえで、鉄筋錆止め処理を行い、無収縮モルタル等を充填して行うものとする。

(コンクリート躯体の補修)

第6条 コンクリートに豆板や巣穴、欠損等が発生している部分の補修は、事象が発生している部分に樹脂モルタルを十分に埋めて行うものとし、劣化部分は はつり取り、グラウト材等を充填するものとする。

- 2 コンクリートにひび割れが発生している部分の補修は、ひび割れの程度に応じて目止工法、エポキシ樹脂注入工法またはウカットシール工法等により行うものとする。

第2節 雨水の浸入を防止する部分

(屋根とバルコニー防水措置)

第7条 屋上に施工する防水層の工法は、既存の防水層と防水下地の状況や材質、改修方式、端部の納まり、下地のムーブメント、強風時の負圧に対する抵抗性（下地の強度や既存の防水層の接着性能）等を考慮して選定するものとする。

- 2 防水下地は、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。
- 3 防水層の工法は、防水材の種類に応じて次表に規定する工法(同等以上の防水性能を有する工法を含む)に限るものとする。

防水工法の種類		JASS8 (2014)	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
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。

- 4 撤去工法(除去工法)の場合は、平らで滑らかな防水下地を再生し、その上に防水層を新設するものとする。
- 5 かぶせ工法(カバー工法)の場合は、既存防水層の膨れやはがれの補修後に、既存防水層と親和性のある材質の防水層を新設するものとする。
- 6 高分子系シートや塗膜防水を施工する場合は、下地の十分な乾燥を確認のうえ施工するものとし、残留水分が予測される場合は、水蒸気抜きを設置するものとする。
- 7 使用する防水材は、防水材の種類に応じて次の各号に規定するものに限るものとする。

(1)	FRP系の塗膜防水はJASS 8に適合するもの
(2)	上記以外の防水材はJIS規格に適合するもの(同等以上の防水性能を有するものを含む)

- 8 防水層の端部は、防水層の種類や工法、施工部位に応じて適切な納まりとする。

(パラペット上端部の防水措置)

第 8 条 パラペットの上端部には、金属製の笠木の設置や防水材の施工等といった有効な防水措置を施すものとする。

(排水勾配)

第 9 条 屋上やバルコニーの防水下地には 1/50 以上の排水勾配を確保することを原則とするが、表面排水が行いやすい仕上げの場合は、1/100 以上の排水勾配を確保できていれば構わないものとする。

(排水ドレン)

第 10 条 屋上やバルコニーに設ける排水ドレンは、対象住棟の所在地の降水記録に基づいて適切に設置するものとする。

(屋根ふき材を使用する場合の防水措置)

第 11 条 屋根ふき材を使用する場合は、使用する屋根ふき材に応じた適切な勾配を確保し、次の各号のいずれかの防水措置を施すものとする。

(1)	次項に規定する下ぶき材の施工
(2)	第 7 条から前条に規定する防水措置
(3)	前 2 号と同等以上の性能を有する防水措置

2 使用する下ぶき材は、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 (同等以上の防水性能を有するものを含む)に限るものとする。

3 下ぶき材は、次の各号に従って施工するものとする。

(1)	長手方向を横向きに用いて、上下 (流れ方向) 100mm 以上、左右 200mm 以上重ね合せること
(2)	谷部は谷底から、棟部は棟頂部から両方向にそれぞれ 250mm 以上重ね合わせる。ただし、下ぶき材の製造者の施工要領で適切な防水措置が規定されている場合には、その方法によることができるものとする。
(3)	屋根面と壁面の取合い部は、壁面に沿って 250mm 以上立ち上げること

4 天窓の周囲は、天窓と屋根ふき材の製造者が指定する施工要領に基づいて有効な防水措置を施すものとする。

(外壁の改修工事)

第 12 条 外壁の改修は、既存の仕上げ材の撤去後、下地を調査し、コンクリートの状態に応じた下地処理を行うものとする。

2 外壁のひび割れの補修は、表面処理工法や注工法、充填工法等の工法のうち、コンクリートの漏水抵抗性を確保できる工法と材料を選定して行うものとする。

3 塗装仕上げを行う場合は、仕上げ材の剥離やひび割れを防止するため、下地が十分に乾燥していることを確認したうえで、仕上げ材を施工するものとする。

(上げ裏の仕上げ)

第 13 条 開放廊下やバルコニー等の雨がかり部分の裏面の塗装は、蒸気圧による膨れ上がりを防止するため、通気性のあるものを使用するものとする。

(タイルの補修)

第 14 条 雨水の浸入や剥落の恐れがあるタイル部分の補修は、次の各号に規定する状態に応じてそれぞれ規定する方法により行うものとする。

(1)	タイルにひび割れがある場合は、タイルを除去して張り替える方法
-----	--------------------------------

(2)	タイルが浮いている場合は、次のいずれかの方法 ① タイルを除去して張り替える方法 ② タイルを金属アンカーでコンクリートと緊結する等の措置を施す方法
------------	--

(外断熱工事)

第 15 条 外断熱改修工事は、外壁の仕上げ部分の防水性や耐風性、耐震性を確保して行うものとする。

(シーリング材)

第 16 条 使用するシーリング材は、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（同等以上の耐久性能を有するものを含む）に限るものとする。

2 次の各号の部分に対して、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の打継ぎ目地
(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)	外壁を貫通する配管等の周囲
(6)	前 5 号のほか雨水が浸入するおそれのある部分
(7)	外部雑金物等をコンクリートに固定するアンカー部周囲
(8)	パラペット天端の手摺支柱の脚部周囲
(9)	外部エキスパンションのジョイント部分

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こと
(2)	目地の構成材とその接着面は、シーリング材の接着が十分に可能なものとする

(外部開口部)

第 17 条 新設する開口部の建具は、対象住棟の所在地や対象住棟の階数、形状に対応した水密性能を有するものを使用するものとする。

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で施工するものとする。

第 3 節 外部鉄部

(外部鉄部の防錆措置)

第 18 条 外部金物や手摺の鉄部の塗装は、既存の塗膜の劣化状況に応じて、劣化した既存塗膜と錆を除去したうえで、錆び止め材と上塗り用の塗料を塗装して行うものとする。

2 外部金物や手摺の鉄部の塗装は、次の各号に従い行うものとする。

(1)	使用する塗料と塗装工程は、鉄部の形状や地域の環境条件を考慮して選定すること
(2)	鉄部の下地調整は、既存の塗膜の全面または劣化部分を除去したうえで、発生している錆を除去すること

第4節 給排水管路および住宅設備

(設置要領に従った設置)

第19条 給排水管路等の管路と住宅設備は、製造者の指定する設置要領に従い適切に設置するものとする。

第3章 鉄骨造の住宅

(鉄骨造の住宅の基準)

第20条 鉄骨造の住宅に適用する基準は、次のとおりとする。

(1)	構造耐力上主要な部分は第2章第1節を準用する。
(2)	雨水の浸入を防止する部分は第2章第2節を準用する。
(3)	外部鉄部は第2章第3節を準用する。
(4)	給排水管路および住宅設備は、第2章第4節を準用する。

第4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21条 「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

第5章 タイル剥落補償の対象となる補修工事等

(特約の対象となるタイル工事)

第22条 「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に該当するものとする。

(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
-----	---

(特約の対象となるタイル打診検査)

第23条 「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の打診検査は次に該当するものとする。

(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
------------	--

2 前項の規定にかかわらず、次の各号に規定する方法のように、国土交通省の告示等によって、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する。

(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