

第1章 総則

(趣旨)

第1条 本基準は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第19条第2号に掲げる住宅瑕疵担保責任任意保険契約のうち、共同住宅等大規模修繕工事瑕疵担保責任任意保険契約の申込みを行う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。

(用語の定義)

第2条 「構造耐力上主要な部分」とは、住宅の基礎、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、当該住宅の自重もしくは積載荷重、積雪、風圧、土圧もしくは水圧又は地震その他の震動もしくは衝撃を支えるものをいう。

2 「雨水の浸入を防止する部分」とは以下の（１）及び（２）をいう。

（１）住宅の屋根も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住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根もしくは外壁の内部又は屋内にある部分

3 「給水管路」とは、付保住宅又はその敷地内に設置された給水管又は給湯管をいう。ただし、水道事業者又は水道管理者が所有又は管理している部分及び設備機器に係る部分を除く。

4 「排水管路」とは、付保住宅又はその敷地内に設置された排水管又は污水管をいう。ただし、水道事業者又は下水道管理者が所有又は管理している部分及び設備機器に係る部分を除く。

5 「灯油等管路」とは、付保住宅又はその敷地内に設置された灯油管又は重油管をいう。ただし、設備機器に係る部分を除く。

6 「給水設備」とは、付保住宅又はその敷地内に設置された受水槽、揚水ポンプ、高置水槽又は電気温水器をいう。

7 「排水設備」とは、付保住宅又はその敷地内に設置された雑排水ポンプ、湧水排水ポンプ、污水ポンプ又はますをいう。

8 「灯油等供給設備」とは、付保住宅又はその敷地内に設置された灯油もしくは重油を貯蔵する専用タンク、中継タンクもしくは戸別タンク又は灯油もしくは重油を供給する電磁ポンプもしくは補助ポンプをいう。

9 「電気設備」とは、付保住宅に設置された次の電気設備をいう。ただし、照明器具、換気設備については居住者の共用に供される部分に設置されているものに限る。

変圧器、受配電盤、制御・監視盤、継電器盤、継電器、計器用変成器、開閉器、碍子、碍管、保護装置、支持フレーム、母線、配線、照明器具、換気設備、放送用配線、通信用配線、インターホン設備、電話設備、テレビ共同受信設備（アンテナを含む。）、情報表示設備又は普通自動車、普通自動二輪車もしくは原動機付自転車用充電スタンド

10 「手すり等」とは、ベランダ、バルコニー、テラス又は屋上に取り付けられた柵、階段（居住者の共用に供される階段に限る。）、玄関扉（居住者の共用に供される部分に面した部分に限る。）もしくは防火扉の鉄部又は手すり（土台を含む。）をいう。

11 「タイル」とは、付保住宅の外壁（手すり壁を含む。）に設置されたタイルをいう。

(関係法令)

第3条 保険の対象としようとする大規模修繕工事は、構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、給水管路及び給水設備、排水管路及び排水設備、灯油等管路及び灯油等供給設備、電気設備、手すり等に係る建築基準法等の関係法令に基づき、設計施工を行うものとする。

(本基準により難しい仕様)

第4条 本基準により難しい仕様であっても、当法人が本基準と同等の性能が確保されていると認めた場合は、本基準によらないことができる。

2 当法人は、次の各号の部分について、当該各号に規定する仕様書に基づき設計及び施工をする場合には、同等の性能が確保されているものと認めるものとする。

(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、手すり等の改修工事

- ・公共建築工事標準仕様書 (建築工事編) /国土交通省 官庁営繕の技術基準
- ・公共建築改修工事標準仕様書 (建築工事編) /国土交通省 官庁営繕の技術基準
- ・建築工事標準仕様書・同解説 JASS8 防水工事 /社団法人 日本建築学会
- ・コンクリートのひび割れ調査、補修・補強指針/社団法人 日本コンクリート工学協会

(2) 給水管路、排水管路、給水設備、排水設備の改修工事

- ・公共建築工事標準仕様書 (機械設備工事編) /国土交通省 官庁営繕の技術基準
- ・公共建築改修工事標準仕様書 (機械設備工事編) /国土交通省 官庁営繕の技術基準
- ・給排水設備技術基準・同解説 /財団法人 日本建築センター
- ・SHASE-S206 給排水衛生設備規準・同解説 /社団法人 空調調和・衛生工学会

(3) 電気設備の改修工事

- ・公共建築工事標準仕様書 (電気設備工事編) /国土交通省 官庁営繕の技術基準
- ・公共建築改修工事標準仕様書 (電気設備工事編) /国土交通省 官庁営繕の技術基準
- ・内線規程 /社団法人 日本電気協会

第2章 鉄筋コンクリート造住宅及び鉄骨鉄筋コンクリート造住宅

第1節 構造耐力上主要な部分

(構造耐力上主要な部分の新設、撤去を伴う改修工事)

第5条 構造耐力上主要な部分の新設、撤去を伴う躯体改修工事を行う場合には、耐震診断を行う。

2 前項の耐震診断の結果、耐震補強が必要であると判断した場合には、耐震補強を行う。

(構造耐力上主要な部分の新設、撤去を伴わない躯体改修工事)

第6条 構造耐力上主要な部分の新設、撤去を伴わない躯体改修工事の場合には、工事の対象とする部位の状況にあわせて補修工法及び補修材料を選定する。

(特約条項の付帯に係るコンクリート欠損等部分の改修工事)

第7条 中性化・塩害対策工事に係る保険期間延長特約条項を付帯しようとする場合には、コンクリート欠損等部分（構造耐力上主要な部分のうち付保住宅の鉄筋の腐食によるコンクリートの欠損又はひび割れが発生した部分をいう。）を調査の上、当該部分の全てに、次の各号に適合する改修工事を行うこと。

- (1) 当該部分のコンクリートの中性化を抑制するため、当該部分にリチウムシリケート等の浸透性アルカリ性付与材剤の塗布含浸を行うこと。ただし、中性化した部分を除去する場合は、この限りではない。
- (2) 当該部分のコンクリートの塩害を抑制するため、当該部分に亜硝酸リチウム等の浸透性塗布型防錆材の塗布含浸を行うこと。ただし、塩化物が浸透した部分を除去する場合は、この限りではない。
- (3) 鉄筋の腐食がある場合にあっては、鉄筋の浮き錆を除去し、防錆処理を行うこと。

第2節 雨水の浸入を防止する部分

(屋根改修工事／防水工法)

第8条 屋根改修工事において新規に設置する防水層の防水工法は、既存防水層・既存下地の状況・材質、改修方式、端部の納まり、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、既存防水層の接着性能）等を考慮して選定する。

- 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 既存保護層あるいは既存防水層を撤去しないかぶせ方式の場合において、既存の防水層、既存の保護層及び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・改修用二重ドレンの設置等の対策が講じられていること。

(パラペットの先端部)

第9条 改修するパラペットの上端部は、笠木の設置又は防水材料の施工等、雨水の浸入を防止するために有効な措置を講じる。

(塔屋等のシーリング処理)

第10条 防水処理が施されていない塔屋等の外壁において、設備配管等が貫通する部分又は金物等が埋め込まれた部分は、それらの周囲をシーリング材で処理する。

(排水ドレン)

第11条 排水ドレンの新設又は取替を行う場合には、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12条 改修する勾配屋根には、構法に応じて下葦き材又はこれと同等以上の性能を有する防水措置を講じる。

2 改修する勾配屋根において下葦き材を設置する場合の新規の下葦き材の品質及び葦き方は、次の各号に適合するものとする。

(1) 下葦き材は、JIS A 6005（アスファルトルーフィングフェルト）のアスファルトルーフィング 940 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) 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。

(3) 谷部及び棟部の重ね合わせ幅は、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。ただし、下葦き材製造者が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。

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

(外壁等改修工事)

第13条 外壁等改修工事は、ひび割れ補修工事（表面処理工法、注入工法、充填工法及びその他の工法の種類）による躯体における漏水抵抗性を確保する補修工法及び補修材料を選定すること。

(外部開口部)

第14条 外部の開口部に新設する建具は、適切な水密性能を有するものとする。

2 新設する出窓の周囲は、雨水の浸入を防止するために適切な納まりとする。

(シーリング工事)

第15条 シーリング改修工事及び新たに設けるシーリング部分（以下「シーリング工事」）で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 の品質又はこれと同等以上の耐久性能を有するものとする。

2 次の各号に掲げる部分を新たに設ける場合にはシーリング材を施すものとする。

(1) 外部に面する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) コンクリート躯体に設けるひび割れ誘発目地
- (5) 外壁開口部の周囲
- (6) 外壁を貫通する管等の周囲
- (7) その他雨水の浸入のおそれのある部分

3 シーリング材を充填する場合の目地の構造等は、次の各号に適合するものとする。

- (1) ワーキングジョイントの場合は、シーリング材を目地底に接着させない2面接着の目地構造とする。
- (2) 目地の構成材及びその接着面は、現地の調査をもとに新規シーリング材が十分接着可能なものであることを確認し、施工にあたっては被着面に対する適切な処理を施すものとする。
- (3) シーリング材を施す場合において、当該のシーリングジョイント部に排水機構が存在する場合は、その排水性を損なわないようにシーリング材を充填するものとする。
- (4) 新規シーリング材が既存シーリング材と接する場合は、既存シーリング材と適応性のよい新規シーリング材を選定するものとする。

（特約条項の付帯に係る防水工事の措置）

第16条 屋上防水工事に係る保険期間延長特約条項を付帯しようとする場合には、防水工法は下表に記載する屋根防水に適した工法又はこれと同等以上の防水性能を有するものとする。
なお、メーカーによる防水保証については、有償のメンテナンス条件等の免責条項がなく、保証期間が延長特約期間以上である場合に適合するものとする。

面防水工事区分	防水工法の種類		JASS8 (2022) 該当記号	備考
面材張付け防水工事	改質アスファルトシート張付け防水工事	トーチ式防水工法（密着保護仕様）	AT-PF1	注1
		トーチ式防水工法（密着露出仕様）	AT-MF	注3
		トーチ式防水工法（断熱露出仕様）	AT-MT	注3
		常温粘着防水工法（密着保護仕様）	AS-PF	注1
		常温粘着防水工法（絶縁露出仕様）	AS-MS	注3
		常温粘着防水工法（断熱露出仕様）	AS-MT	注3
	合成高分子系シート張付け防水工事	加硫ゴム系シート防水工法（接着仕様）	S-RF	注3
		加硫ゴム系シート防水工法（断熱接着仕様）	S-RFT	注3
		塩化ビニル樹脂系シート防水工法（接着仕様）	S-PF	注3
		塩化ビニル樹脂系シート防水工法（断熱接着仕様）	S-PFT	注3
		エチレン酢酸ビニル樹脂系シート防水工法（密着仕様）	S-PC	
面材固定防水工事	合成高分子系	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	

	シート 固定防 水工事	塩化ビニル樹脂系シート防水工法（機械的固定仕様）	S-PM	
		塩化ビニル樹脂系シート防水工法（断熱機械的固定仕様）	S-PMT	
不定形材 塗布・吹 付け防水 工事	塗膜防 水工事	ウレタンゴム系高伸長形塗膜防水工法（密着仕様）	L-UFS	注 2
		ウレタンゴム系高強度形塗膜防水工法（密着仕様）	L-UFH	注 2
		ウレタンゴム系高伸長形塗膜防水工法（絶縁仕様）	L-USS	注 2、注 3
		ウレタンゴム系高強度形塗膜防水工法（絶縁仕様）	L-USH	注 2、注 3
		FRP 系塗膜防水工法（密着仕様）	L-FF	注 1、注 4
面材・不 定形材積 層防水工 事	アスフ アルト 防水工 事	アスファルト防水工法（密着保護仕様）	AC-PF	注 1
			AM-PF	
		アスファルト防水工法（絶縁保護仕様）	AM-PS	注 1
		アスファルト防水工法（絶縁露出仕様）	AM-MS	注 3
		アスファルト防水工法（断熱露出仕様）	AM-MT	注 3

（注 1）通常の歩行部分、軽歩行部分に適用可。

（注 2）軽歩行部分に適用可。

上記（注 1、2）の歩行用保護・仕上げは、次に掲げるものとする。

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

- ・ 軽 歩 行：コンクリート平板又はこれに類するもの。塗膜防水工法については、軽歩行用仕上塗料とする。

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

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

- 2 陸屋根の新設する防水下地面の勾配は、1/50 以上とする。ただし、防水材製造者が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。
- 3 勾配屋根は、第 12 条に掲げる防水措置を施すものとし、かつ下葺き材メーカーによる保証期間が延長特約期間以上である旨の書面等が確認できた場合に適合するものとする。
- 4 勾配屋根、斜壁のアスファルトシングル工法については、JASS12 屋根工事 アスファルトシングル葺 接着工法 R1R2（下葺き材は JIS6005 に適合又は同等以上）に該当するものとする。

第 3 節 給水管路、排水管路、給水設備、排水設備、電気設備 （はつり工事）

第 17 条 給水管路、排水管路、給水設備、排水設備、電気設備の改修工事においてははつ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こと。

（給水設備）

第 18 条 取り替える又は新設する給水設備の基本事項は、以下の各号に適合するものとする。

- (1) 飲料用系統の配管とそれ以外の配管、機器等とを直接接続してはならない。

- (2) 飲料用受水タンクの上部には、原則として受水タンクに関係のない機器、配管、装置等を設けてはならない。
- (3) 給水設備には、逆流、逆サイホン及びウォーターハンマーを防止する措置を講じる。
- (4) 適切な系統分けを行うこと。

(タンク)

第 19 条 取り替える又は新設するタンクは、以下の各号に適合するものとする。

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

(給水ポンプユニット)

第 20 条 取り替える又は新設する給水ポンプユニットの揚程は、給水器具の必要最小圧力を満足するように決定する。

(給水管)

第 21 条 取り替える又は新設する給水管の管径の決定は、既存の管径もしくは給水方式（受水タンク方式、高置タンク方式、ポンプ直送方式等）による決定方法によって適切に決定すること。

2 水道直結部分の配管材料は、水道事業者と協議のうえ決定する。

(給湯設備)

第 22 条 取り替える又は新設する給湯設備の基本事項は、以下の各号に適合するものとする。

- (1) 飲料用系統の配管とそれ以外の配管、機器等とを直接接続してはならない。
- (2) 給湯設備には、逆流、逆サイホンを防止する措置を講じる。
- (3) 給湯設備には、やけど防止のために必要な措置を講じる。
- (4) 適切な系統分けを行うこと。
- (5) 給湯系統には、水の温度上昇に伴う膨張による配管及び機器類の破損を防止するために、膨張タンク、逃し弁等の安全装置を設ける。
- (6) 貯湯タンク等には、湯温を 60℃以上に保つ能力を有する加熱装置を設けるなど、タンク内でレジオネラ属菌が繁殖しない措置を講じる。

(排水管・通気管)

第 23 条 取り替える又は新設する排水管・通気管は、以下の各号に適合するものとする。

- (1) 屋内の排水管は、衛生上の資料がない場合は、原則として合流式とする。
- (2) 屋内の排水管及び雨水排水管を屋外排水管に接続する場合は、原則として、ますを介して行う。
- (3) 電気温水器等の排水は、逆流汚染を防止するため間接排水とする。
- (4) 排水管の管径は、排水勾配等に基づき適切に決定する。
- (5) 排水管は、飲料用タンクの直上に設けてはならない。

- (6) 排水立て管の上端は、管径を減じないまま延長し、伸頂通気管として大気に開放する。
- (7) 雨水は、浄化槽へ流入させてはならない。
- (8) 雨水排水管の立て管は、排水管及び通気管と兼用してはならない。
- (9) 通気は、排水に伴う配管内の空気の流動を円滑にし、自己サイホン、誘導サイホン等によるトラップの破封を防止するように設ける。
- (10) 通気口は、臭気が窓等から屋内に流入しない位置に設ける。また、降雪、結氷等で閉塞しないように措置を講じる。

(排水ポンプ)

第 24 条 取り替える又は新設する排水ポンプは、以下の各号に適合するものとする。

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

(給水設備、排水設備系の監視及び制御)

第 25 条 取り替える又は新設する給水設備、排水設備系の監視及び制御は、以下の各号に適合するものとする。

- (1) 揚水ポンプは、高置タンクの水位による自動運転とする。
- (2) 排水ポンプは、排水槽の水位による自動運転とする。

(分電盤及び開閉器)

第 26 条 取り替える又は新設する分電盤は、高温多湿の場所を避け、保守・点検が容易な場所に設けるほか、適切な負荷容量及び分岐回路数となるよう配置する。

- 2 引込用の開閉器箱は、低圧受電の場合、引込口からこう長 8 m 以内に分電盤を設置することが困難な場合に設ける。
- 3 主幹器具は、次に掲げるところによる。
 - (1) 原則として配線用遮断機とし、使用電圧が 300 V を超える場合は、漏電遮断器とする。
 - (2) 定格電流は予備を含めた負荷電流以上とする。また、定格遮断容量は、系統に流れる短絡電流の値以上とする。
- 4 分岐回路は、次に掲げるところによる。
 - (1) 分岐回路の分岐器具は、配線用遮断器又は漏電遮断器とする。
 - (2) 照明の回路は、原則としてコンセントと別回路とする。
 - (3) 廊下及び階段の照明の回路は、原則として居室と別回路とする。

(制御盤)

第 27 条 取り替える又は新設する制御盤は、高温多湿の場所を避け、負荷に近接した保守・点検が容易な場所とし、防災設備用の制御回路を含む制御盤は、一般負荷用の制御回路を含む制御盤と区分する。

- 2 主幹器具は、次に掲げるところによる。
 - (1) 原則として端子とし、定格電流は最大使用電流以上のものとする。ただし、分岐器具の定格遮断容量が過大となる場合は、配線用遮断器とする。

(2) 主幹器具を配線用遮断器とする場合は、電動機の負荷容量及び始動電流を考慮し、定格電流を選定する。

3 分岐回路は、次に掲げるところによる。

(1) 負荷容量、始動方式、運転方式等を考慮し、最適な機器の運転及び制御が行えるものとする。

(2) 低圧電動機の回路は、原則として電動機 1 台ごとに専用の分岐回路とし、地絡保護は漏電遮断器で行い、短絡保護は、配線用遮断器又は漏電遮断器で行う。また、その他の保護は、保護継電器と電磁接触器の組合せにより行う。

(3) 高圧電動機の回路は、電動機 1 台ごとに専用の分岐回路とし、短絡の保護は、高圧限流ヒューズ又は高圧交流遮断器と保護継電器の組合せにより行い、過負荷及び地絡等の保護は、高圧電磁接触器又は高圧交流遮断器と保護継電器との組合せにより行う。

(電気配管、配線)

第 28 条 取り替える又は新設する電気配管、配線は各設備へ安全に安定した電源供給が行えるものとする。

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

3 保護は以下の通りとする。

(1) 高圧電路の過負荷の保護は、高圧交流遮断器と保護継電器により行う。

(2) 高圧電路の短絡の保護は、高圧限流ヒューズ又は高圧交流遮断器と保護継電器により行う。

(3) 低圧電路の過負荷、短絡の保護は、原則として配線用遮断器により行う。

(4) 電路の地絡保護は、地絡が生じた場合に電路若しくは電気機械機器の損傷、感電又は火災の恐れがないよう保護を行う。

(接地)

第 29 条 取り替える又は新設する電気設備には、異常時の電位上昇、高電圧の浸入等による人及び機材の損傷を防止するために、必要に応じて適切な方法で接地を行う。

2 接地極は、接地工事の種類に応じた接地抵抗値が得られる形式、材料及び形状とする。

3 接地配線は、故障、地絡事故等の際に流れる電流を安全に大地に通ずることができるものとする。

(受変電設備)

第 30 条 取り替える又は新設する受変電設備は、以下の各号に適合するものとする。

(1) 負荷へ適正な電圧における電源供給を行えるものとする。

(2) 受変電設備容量は、施設に必要な電灯、動力設備等の負荷に対し、適切な需要率を見込んだ容量とする。

(3) 受変電設備に用いる機器は、熱的、機械的強度、耐電圧等を考慮し、その種別、定格等を選定する。

(共用部の照明器具)

第 31 条 取り替える又は新設する照明器具に非常用照明が含まれる場合は、以下の各号に適合するものとする。

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

(共用部の換気設備)

第 32 条 取り替える又は新設する換気設備は、以下の各号に適合するものとする。

- (1) 換気設備は、建築物全体の風量バランスを考慮して、空気調和設備と調和の取れたものとし、換気量は、換気対象室の用途及び換気対象要因に基づき決定する。
- (2) 換気方式は換気目的等を考慮して選定し、給排気口等の位置及び構造は、空気環境の確保、延焼の防止、隣接建物への影響等を考慮して決定する。
- (3) 熱源機械室、電気室、エレベーター機械室、駐車場等の換気量は、機器からの放熱量、燃焼空気量、排気ガスの発生量等に基づき決定する。

(電力設備系の監視及び制御)

第 33 条 取り替える又は新設する電力設備系の監視及び制御は、安全上及び保全上で必要となる機能を満たすため、状況に応じた動作・警報表示、計測等が行えるものとする。

(通信配線)

第 34 条 取り替える又は新設する放送配線・通信配線は、以下の各号に適合するものとする。

- (1) 放送配線・通信配線は、伝送する信号の種類及び設置場所の条件に応じて選定すること。
- (2) 通信用ケーブル相互の直接接続はやむを得ない場合を除き、極力避けることとし、接続の必要がある場合は、原則として接続端子盤を使用する。
- (3) 1 本のケーブルを制御（信号）用と通話用に共用してはならない。
- (4) コンピュータ及び機器間等の通信の通信ケーブルは、製造者によって専用のものがある場合は、専用のものを使用すること。

(インターホン設備)

第 35 条 取り替える又は新設するインターホン設備は、JIS C6020「インターホン通則」に適合したもの又は同等以上のものとし、配線は、使用電圧及び使用環境に適した配線種別とし、信号を有効に伝送することができるものとする。

(電話設備)

第 36 条 取り替える又は新設する電話設備の配線は、使用電圧及び使用環境に適した配線種別とし、通話信号を有効に伝送することができるものとする。

(テレビ共同受信設備（アンテナを含む）・放送配線)

第 37 条 取り替える又は新設するテレビ共同受信設備（アンテナを含む）は、以下の各号に適合するものとする。

- (1) テレビ共同受信設備は、テレビ端子又は直列ユニットにおいて、適切な出力レベルが得られるものとする。
 - (2) 配線は、使用電圧及び使用環境に適した配線種別とし、受信信号を有効に伝送できるものを選定する。
 - (3) アンテナ及びアンテナマストは、建築基準法施工令第 87 条に定めるところの風圧力に対して安全な構造とすること。
- 2 取り替える又は新設する放送配線は、第 34 条（通信配線）を準用する。

（情報表示設備）

第 38 条 取り替える又は新設する情報表示設備は、以下の各号に適合するものとする。

- (1) 情報表示設備は、提供する情報に応じたシステムとし、施設利用者が必要な情報を適切に得られるものとする。
- (2) 配線は、仕様電圧及び仕様環境に適した配線種別とし、情報を有効に伝送できることのできるものを選定する。

（普通自動車用充電スタンド）

第 39 条 取り替える又は新設する充電スタンドは、以下の各号に定める場合に応じて、それぞれ各号に適合するものとする。

(1) 普通充電器とする場合

- ① 単相 AC 200V のものとする。
- ② コンセント又はポール型普通充電器（コンセント内蔵タイプ）にあつては、JWDS-0033（20A 250V）に適合するものとし、ポール型普通充電器（ケーブル付きタイプ）にあつては、SAE J1772 に適合する充電コネクタ、漏電遮断器及びコントロールパイロット機能（使用又は非使用の切り替えが可能なものに限る。）を有するものとする。
- ③ 1 分岐回路に 2 つ以上設置しないこと。
- ④ D 種接地工事を行うこと。
- ⑤ 分岐回路の容量は、20A 以上とすること。

(2) 急速充電器とする場合

- ① 定格出力 10kW 以上のものとする。
- ② CHAdeMO 協議会の認証を受けたものであること。
- ③ 充電コネクタは、JEVS G105 に適合するものであること。

2 主開閉器、幹線及び変圧施設について、次の各号に適合するものとする。

- (1) 充電設備の設置により、共用部分又は住棟全体への電力供給に支障がないよう、電気容量について事前の調査を実施するとともに、必要に応じて、主開閉器（共用分又は住棟用）の改修又は変圧施設の設置若しくは改修を行うこと。
- (2) 充電設備の電源は、専有部分に電力供給する幹線を用いないこと。
- (3) 充電施設は、主開閉器からの幹線の電圧降下等を考慮した位置に設置すること。
- (4) 幹線は、充電設備の電圧に対応した専用のものを使用すること。
- (5) 主開閉器又は充電用分岐回路に、漏電遮断器（負荷遮断機能を有するものに限る。）を設置すること。

3 充電設備の配置計画は、以下の各号に適合するものとする。

- (1) コンセントを利用するための駐車場は、コンセントから電気自動車までの充電口までの距離が5m以内となるよう計画すること。
- (2) 雨水等の水、風、雪等の悪影響を受けないよう、屋外のコンセントには防水カバーを取り付けるなど、充電施設の設置について配慮されたものであること。
- (3) コンセント（ポール型普通充電器（コンセント内蔵タイプ）のコンセントを含む。）以下同じ。）は、90cm以上130cm以下の高さに設置すること。
- (4) コンセントの収納箱は、盗電防止用に施錠ができるものとする。

（普通自動二輪車もしくは原動機付自転車用充電スタンド）

第40条 取り替える又は新設する普通自動二輪車もしくは原動機付自転車用充電スタンドは、次の各号に適合するものとする。

- (1) 単相AC100V又は単相AC200Vとする。ただし、単相AC200Vとする場合は、第39条第1項第1号に適合させること。
- (2) コンセントは平刃型のコンセント形状とし、接地極（アース）付のものとする。
- (3) 主開閉器、幹線及び変圧施設について、第39条第2項を準用する。
- (4) 充電設備の配置計画については、雨水等の水、風、雪等の悪影響を受けないよう、屋外のコンセントには防水カバーを取り付けるなど、配慮されたものであること。

第4節 灯油等管路、灯油等供給設備

（はつり工事）

第41条 灯油等管路、灯油等供給設備の改修工事においてはつ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こと。

（灯油等配管の基準）

第42条 取り替える又は新設する灯油等配管は、次の各号に適合するものとする。

- (1) 炭素鋼鋼管、合金鋼鋼管、ステンレス鋼管、銅及び銅合金管、アルミニウム及びアルミニウム合金管、チタン管、強化プラスチック製配管又はこれと同等以上の強度を有する材質の配管とする。
- (2) 配管が設置される条件及び使用される状況に照らして十分な強度を有するものとし、かつ、当該配管に係る最大常用圧力の1.5倍以上の圧力で水圧試験等を行ったとき漏えいその他異常がないものであること。
- (3) 灯油等により容易に劣化するおそれのないものであること。
- (4) 火災等による熱によって容易に変形するおそれのないものであること。ただし、当該配管が地下その他の火災等による熱により悪影響を受けるおそれのない場所に設置される場合にあっては、この限りではない。
- (5) 露出配管の場合には、外面の腐食を防止するための措置を講じること。ただし、銅管、ステンレス鋼管及び亜鉛メッキ鋼管等の腐食しにくい材質で造られたものについては、この限りでない。

- (6) 埋設配管の場合には、ポリエチレン被覆、防食塗装又は防食テープ等又は同等以上の防食措置を施すこと。なお、配管を埋め戻す際は、砂などを使用して配管や防食措置に損傷を与えないようにすること。
- (7) 地上に設置する配管は、地面に接しないよう設置すること。なお、前号の防食措置を施した場合はこの限りでない。
- (8) 配管が建築物の主要構造部を貫通する場合は、その貫通部分に配管の接続部分を設けないこと。
- (9) 戸別タンクごとに緊急の際に容易に灯油等の供給を遮断できる自動又は手動の弁を設け、その弁を閉鎖することによって当該戸別タンク以外の戸別タンクへの灯油等の供給を遮断しない措置が講じられていること。

(専用タンク)

第 43 条 取り替える又は新設する専用タンク（共同住宅等の燃料供給施設のうち、灯油等の燃料を貯蔵する主たる燃料タンク）は、次の各号に適合するものとする。

- (1) 屋内貯蔵タンク・地下貯蔵タンクは、厚さ 3.2mm 以上の鋼板又はこれと同等以上の機械的性質及び溶接性を有する鋼板その他の材料で気密に作るとともに、水張試験等において、それぞれ漏れ、又は変形しないものであること。
- (2) 屋内貯蔵タンクの外面には、錆止めのための塗装をすること。
- (3) 地下貯蔵タンクの外面は、当該地下貯蔵タンクの腐食を防止するための保護をしなければならない。ただし、腐食のおそれが著しく少ないと認められる材料で地下貯蔵タンクを造る場合は、この限りでない。
- (4) 地下貯蔵タンクには、通気管又は安全装置を設けてあること。

(中継タンク)

第 44 条 取り替える又は新設する中継タンク（共同住宅等の燃料供給施設のうち、専用タンクと戸別タンクとの間に中継のために設けられるタンク）は、次の各号に適合するものとする。

- (1) 厚さ 3.2mm 以上の鋼板又はこれと同等以上の機械的性質及び溶接性を有する鋼板その他の材料で気密に作るとともに、水張試験等において、それぞれ漏れ、又は変形しないものであること。ただし、容量 200 リットル以下の中継タンクの板厚については、厚さ 2.3mm 以上の鋼板とすることができる。
- (2) 外面には、錆止めのための塗装をすること。
- (3) 灯油等のあふれを防止するため、専用タンクに接続された専用の戻り管を設けていること。この場合において、戻り管の口径は、専用タンクからの供給用の配管の口径より大きいものとする。
- (4) 改修する又は新設する中継タンクの戻り管には、弁を設けないこと。

(戸別タンク)

第 45 条 取り替える又は新設する戸別タンク（共同住宅等の燃料供給施設のうち、専用タンクから各戸の燃焼機器までの間に設けられるタンクのうち最も燃焼機器に近いタンク）は、次の各号に適合するものとする。

- (1) 厚さ 1.2mm 以上の鋼板又はこれと同等以上の機械的性質を有する材料で気密につくこと。
なお、通気管は設けないことができるものであること。
- (2) 外面には錆止めの塗装をすること。ただし、ステンレス鋼等さびにくい材質で造られたタンクにあってはこの限りではない。
- (3) 架台は、不燃材料で造ること。
- (4) 灯油等のあふれを防止するため専用タンクに接続された専用の戻り管を設けることとし、その口径は、供給用の配管の口径より大きいものとする。ただし、専用の戻り管を設置すると同等の機能を有する配管を設ける場合は、この限りでない。
- (5) 戸別タンクの戻り管には、弁を設けないこと。

(電磁ポンプ)

第 46 条 取り替える又は新設する電磁ポンプは、次の各号に適合するものとする。

- (1) 油漏れのない構造であること。
- (2) 設定以上の圧力にならないように圧力調整バルブを設けること。

(補助ポンプ)

第 47 条 取り替える又は新設する補助ポンプ（地下タンクから電磁ポンプまで落差が大きく、又は横引き長さが長いため灯油等を地下タンクから電磁ポンプのみでは有効に吸引できないときに用いるものをいう。）は、次の各号に適合するものとする。

- (1) 電磁ポンプの吐出能力以上の吸上能力を有すること。
- (2) あふれ防止装置（フロート）及び戻り管を設置すること。この場合において、当該戻り管には弁を設けないこと。
- (3) 十分な容量（概ね 1 リットル以上）のサービスタンクが設けられているなど、電磁ポンプによる燃料供給に支障のないように措置されていること。

第 5 節 手すり等

(手すり等の塗装改修工事)

第 48 条 塗装改修工事は、既存の塗膜の劣化状況に応じて、劣化塗膜を除去し塗装を行うものとする。

2 手すり等の塗装改修工事を行う場合は、以下の各号の措置を行うものとする。

- (1) 塗料の種類と塗装工程は、被塗物の部位、その地域の環境条件を考慮して選定する。
- (2) 鉄部の下地調整の種別は、次に掲げる①又は②によるものとする。
 - ① 既存塗膜を全面除去して、発生している錆を除去する。
 - ② 既存塗膜の劣化部分を除去して、発生している錆を除去する。

(手すりの新設工事、交換工事)

第 49 条 交換する又は新設する手すりの塗装は、前条の規定を準用する。

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

- (1) 十分耐力のあるものとする。

- (2) 穿孔時に鉄筋に当たった場合は、受材の取付けに有効で、かつ、耐力上支障のない部分に穿孔位置を変更する。
- (3) 前号の変更により受材の取付けに使用しなかった孔は、モルタル等を充填する。

第6節 外壁タイル剥落改修

(特約条項に係る外壁タイル剥落改修)

第50条 タイル剥落に係る特約条項を付帯しようとする場合には、以下の各項による。

- 2 タイルの張替え(部分的な張替えを含む。)を行う場合には、次の各号に適合するものとする。
 - (1) 外壁タイル剥落改修は、既存の外壁仕上げ及び下地状況・材質等を考慮して選定する。
 - (2) 外壁タイル剥落改修に用いる材料は、所定のものであること。
 - (3) 外壁の仕上り面は、所定の形状及び寸法を有し、所要の状態であること。
 - (4) タイル及び左官工事で塗りつけた材料には、有害な浮きがないこと。
 - (5) タイルを撤去する場合、ひび割れ周辺をダイヤモンドカッター等で健全部分と縁をき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こと。タイル片及びモルタル層は、のみ、たがねなどで健全部分への損傷が拡大しないようにはつり撤去すること。
 - (6) タイル欠損改修における目地割りは、原則として既存の目地割りに合わせること。
 - (7) タイルの部分的な張替えで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用モルタルを充填し目地押え又は塗り目地とする。目地深さはタイル厚の1/2以内とする。
 - (8) タイルの部分的な張替えで下地モルタルを撤去する場合は、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。タイル張りの工法は、タイルの大きさや範囲等を考慮し選定し、各工法に応じた適切な施工を行うこと。
- 3 既存の外壁タイルを撤去しない場合には、次のいずれかの工法に適合するものとする。
 - ① ピンネット工法
 - ② 特殊繊維強化アクリル樹脂カバー工法(ただし、アンカーピンを用いるものに限る。)
 - ③ 乾式タイルカバー工法
 - ④ 乾式サイディングカバー工法
 - ⑤ 石調シート貼り工法(ただし、下地処理を適切に行うものに限る。)
 - ⑥ アスファルトシングル防水工法(ただし、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。)
 - ⑦ アンカーピンを用いる工法(ただし、公共建築改修工事標準仕様書(建設工事編)を準拠、又は当該工法の製造者の施工基準に基づいて改修を行うものに限る。)

第3章 鉄骨造住宅

第1節 構造耐力上主要な部分

(構造耐力上主要な部分の新設、撤去を伴う改修工事)

第52条 構造耐力上主要な部分の新設、撤去を伴う改修工事を行う場合は、第5条（構造耐力上主要な部分の新設、撤去を伴う改修工事）を準用する。

(構造耐力上主要な部分の新設、撤去を伴わない躯体改修工事)

第53条 構造耐力上主要な部分の新設、撤去を伴わない躯体改修工事を行う場合は、第6条（構造耐力上主要な部分の新設、撤去を伴わない躯体改修工事）を準用する。

(特約条項の付帯に係るコンクリート欠損等部分の改修工事)

第54条 中性化・塩害対策工事に係る保険期間延長特約条項を付帯しようとする場合には、第7条（特約条項の付帯に係るコンクリート欠損等部分の改修工事）を準用する。

第2節 雨水の浸入を防止する部分

(屋根の防水)

第55条 陸屋根の防水は、第8条（屋根改修工事／防水工法）、第9条（パラペットの上端部）、第10条（屋根廻りのシーリング処理）、第11条（排水ドレン）を準用する。

2 勾配屋根の防水は、第12条（勾配屋根の防水）を準用する。

(外壁の改修)

第56条 外壁の改修については、第13条（外壁等改修工事）を準用し、外壁材（プレキャストコンクリート部材、ALCパネル等）に応じた補修工法、補修材料とすること。

(外壁の防水)

第57条 外壁を新設、撤去する場合には、防水紙又は雨水の浸入もしくは浸透を防止する仕上げ材等を用い、構法に応じた防水措置を講じる。

2 新設する防水紙の品質及び張り方は、次の各号による。

- (1) 通気構法（外壁内に通気層を設け、壁体内通気を可能とする構造）とした外壁に用いる防水紙は、JIS A 6111(透湿防水シート)に適合する外壁用透湿防水シート又はこれと同等以上の透湿性能及び防水性能を有するものとし、通気層の躯体側に施す。
- (2) 前号以外の外壁に用いる防水紙は、JIS A 6005（アスファルトルーフィングフェルト）に適合するアスファルトルーフィングフェルト 430 又はこれと同等以上の防水性能を有するもの（外壁用透湿防水シートを除く）とする。
- (3) 防水紙の重ね合わせは、上下、左右とも 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系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等が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。
- (4) 外壁開口部の周囲（サッシ、その他の壁貫通口等の周囲）は、防水テープを用い防水紙を

密着させる。ただし、先張り防水シート又は外壁開口部の周囲専用の防水部材を用いて適切な防水措置を講じる場合は、この限りではない。

3 ALCパネルその他これに類する材料を用いた外壁の表面には、次の各号のいずれかに該当する雨水の浸入又は浸透を防止する仕上げ材等の防水措置を講じる。

- (1) JIS A 6909（建築用仕上塗材）の薄付け仕上塗材に適合する防水形外装薄塗材E
- (2) JIS A 6909（建築用仕上塗材）の厚付け仕上塗材に適合する外装厚塗材E
- (3) JIS A 6909（建築用仕上塗材）の複層仕上げ塗材に適合する複層塗材CE、可とう形複層塗材CE、防水形複層塗材CE、複層塗材Si、複層塗材E又は防水形複層塗材E
- (4) JIS A 6021（建築用塗膜防水材）の外壁用塗膜防水材に適合するアクリルゴム系
- (5) 前各号に掲げるものと同等以上の性能を有するもの

（外部開口部）

第58条 外部開口部については、第14条（外部開口部）を準用する。

（乾式の外壁）

第59条 新たに外壁を乾式外壁仕上げ（第3項のものを除く）とする場合は、通気構法とする。

2 サイディング仕上げとする場合は、次の各号による。

- (1) 新設するサイディング材は、JIS A 5422（窯業系サイディング）、JIS A 6711（複合金属サイディング）に適合するもの又はこれらと同等以上の性能を有するものとする。
 - (2) 通気層は、通気胴縁又は専用の通気金具を用いて確保し、通気胴縁の幅は45mm以上、サイディング材のジョイント部に用いるものは幅90mm以上（45mm以上を2枚あわせたものを含む）とする。ただし、サイディング材製造者等が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。
 - (3) 通気層は厚さ15mm以上を確保する。ただし、下地に合板を張る場合など、通気に有効な厚さを確保する場合はこの限りではない。
 - (4) サイディング材の留め付けは、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が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。
 - (5) シーリング材及びプライマーはサイディング材製造者が指定するものを使用する。
 - (6) シーリング材を用いる目地には、ボンドブレーカー付きハット形ジョイナー又はこれと同等以上の性能を有するものを使用する。
- 3 ALCパネル又は押出し成形セメント板（厚さ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。
- 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の品質又はこれと同等以上の耐久性能を有するシーリング材を用い、適切な防水措置を講じる。ただし、外壁材製造者が定める施工基準に基づいて施工する場合は、この限りではない。

（シーリング工事）

第 60 条 シーリング工事については、第 15 条（シーリング工事）を準用する。

第 3 節 給水管路、排水管路、給水設備、排水設備及び電気設備

（給水管路、排水管路、給水設備、排水設備及び電気設備）

第 61 条 給水管路、排水管路、給水設備、排水設備及び電気設備については、第 17 条から第 40 条の規定を準用する。

第 4 節 灯油等管路、灯油等供給設備

（灯油等管路、灯油等供給設備）

第 62 条 灯油等管路、灯油等供給設備については、第 41 条から第 47 条の規定を準用する。

第 5 節 手すり等

（手すり等）

第 63 条 手すり等については、第 48 条から第 49 条の規定を準用する。

第 6 節 外壁タイル剥落改修

（外壁タイル剥落改修）

第 64 条 外壁タイル剥落改修については、第 50 条の規定を準用する。

附則

1 この基準は、2025 年 6 月 1 日から施行する。