

## 災害配慮基準に係る補足説明

### 1 基準第2第1項の取扱いについて

建築物の一部が区域内にある場合は、認定できません。

また、ただし書きについては、指定解除される予定の区域が公表された場合に適用することとします。

### 2 基準第2第3項(1)の取扱いについて

#### 1) 洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域の場合

①「自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮した高さ等」の「被害の発生の防止に配慮した高さ」とは、例えば、想定し得る最大規模の降雨又は高潮の場合に想定される水深（洪水浸水想定区域図（想定最大規模）又は高潮浸水想定区域図（浸水深）における浸水深）の内、高い方の水深よりも地盤面を高くすることを言います。

②「自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮した高さ等」の「軽減に配慮した高さ」とは、例えば、県で策定している洪水浸水想定区域図（計画規模）において、浸水した場合に想定される水深の最大値、若しくは、各市町村で策定している河川が氾濫した場合等の被害想定を示した地図（ハザードマップ、防災マップ等）において浸水した場合に想定される水深の最大値よりも地盤面や床面を高くすることを言います。なお、各図で想定される水深が異なる場合、最も低い方の水深（以下「最低水深」という。）で判断することとします。

また申請に係る建築物が、洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域の両方にある場合は、それぞれの区域で想定される最低水深の内、高い方の水深で判断することとします。

(参考) 洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域の両方にある場合の軽減に配慮した高さの判断の例

・洪水浸水想定区域 ⇒	県の図：0.5～3m	} 2m	} 4m
	市町村の図：2m		
・高潮浸水想定区域図⇒	県の図：5～9m	} 4m	
	市町村の図：4m		

この場合は、4mよりも地盤面や床面を高くすることで軽減に配慮した高さとして取り扱うこととします。

③「共同住宅の受変電設備等」とは、受変電設備のほか、自家発電設備、分電盤、それらに付随する設備機器（配電経路を含む。）、その他機能継続を確保するうえで浸水を防止することが必要な設備機器を言い、共同住宅にあっては、これらの設備機器について、上記②の高さとするすることで、軽減に配慮した高さとして取り扱うこととします。

#### 2) 土砂災害警戒区域の場合

「自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮した高さ等」とは、千葉県建築基準法施行条例第4条の規定に適合することとします。

### 3 基準第2第3項(2)の取扱いについて

「長期にわたり良好な状態で使用するための維持保全の方法を長期優良住宅建築等計画又は長期優良住宅維持保全計画に定めること」とは、維持保全の方法に関する計画書等に「長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準（平成21年2月24日国土交通省告示第209号）」（参考1）の第4の4に規定する地震時及び台風時に、水害時を加えることを言います。地震時及び台風時に加え、水害時にも臨時点検を行い、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行うこととすることで、基準に適合するものとします。（参考2）

なお、土砂災害警戒区域においては、当号の規定は適用できません。

参考1 長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準  
（平成21年2月24日国土交通省告示第209号）

#### 第4 維持保全の方法の基準

規則第5条に規定する認定対象建築物の維持保全の方法の基準は、次に掲げるところにより、点検の時期及び内容が長期優良住宅建築等計画等に定められていることとする。

1. 法第2条第3項各号に掲げる住宅の部分について、点検の対象となる部分の仕様に応じた点検の項目及び時期が定められたものであること。
2. 1. の点検の時期が、それぞれ認定対象建築物の建築の完了又は直近の点検、修繕若しくは改良から10年を超えないものであること。
3. 点検の結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行うこととされていること。
4. 地震時及び台風時に臨時点検を実施することとされていること。
5. 住宅の劣化状況に応じて、維持保全の方法について見直しを行うこととされていること。
6. 長期優良住宅建築等計画等の変更があった場合に、必要に応じて維持保全の方法を変更することとされていること。

参考2 水害時に臨時点検を行うことを記載することの記載例

○浸水被害時に、当該点検の時期にかかわらず臨時点検を行うものとする。

<住宅の維持保全の方法を記載した図書への記載例>

(参考) 維持保全の方法 (維持保全計画) の例 (一戸建ての住宅)

新築

維持保全計画書 (30年間)						
点検部位		主な点検項目		点検の時期 (建築工事完了後より)	定期的な手 入れ等	更新・取替の時 期、内容
構造 躯体	基礎	コンクリート 基礎立ち上がり	ひび割れ、欠損、沈下、換気 口のふさがり、錆び、蟻道、 等	5、10、15、20、25、30年 ★	—	建替え時に更新
	土台	土台	基礎からのずれ・浮き、断面 欠損、腐朽・蟻害	5、10、15、20、25、30年 ★	5年で防 腐・防蟻処 理	建替え時に更新
	床組	大引き、床 束、根太	腐朽・蟻害、傾斜、たわみ、 床鳴り、振動、等	5、10、15、20 (取替)、 25、30年	5年で防 腐・防蟻処 理	20年で全面取替 を検討
	軸組	柱、間柱、筋 かい、胴差	傾斜、断面欠損、腐朽・蟻 害、等	10、20、30年★		建替え時に更新
	小屋組	たる木、も や、棟木、小 屋づか	雨漏り等の跡、小屋組の接合 部のわれ	10、20、30年★		建替え時に更新
屋根・ 外壁・ 開口部 等	屋根	瓦ふき	ずれ、はがれ、浮き、われ、 雨漏り、変形、等	5、10、15、20 (葺替)、 25年、30年		20年で全面葺き 替えを検討
	外壁	サイディング 壁 (窯業系)	割れ、欠損、剥がれ、シーリ ング材の破断、等	3、6、12、15 (全面補 修)、18、21、24、27、 30年★	3年でトッ プコート吹 替え	15年で全面補修 を検討
	雨樋	雨樋	破損、詰まり、はずれ、ひ び、軒樋の垂れ下がり	3、7 (取替) 10、14 (取 替) 17、21 (取替) 24、 30年		7年で全面取替 を検討
	軒裏	軒裏天井	腐朽、雨漏り、はがれ、たわ み、ひび割れ	3、6、12、15 (取替)、 18、21、24、27、30年★		15年で全面取替 を検討
	開口部	屋外に面する 開口部	建具周囲の隙間、建具の開閉 不良、等	5、10、15、20 (取替)、 25、30年★		20年で全面取替 を検討
設備	配管設備	給水管	漏水、赤水、給水流量の不足 など	5、10、15、20 (取替)、 25、30年	水漏れは直 ちに補修	20年で全面取替 を検討
		排水管	漏水、排水の滞留	5、10、15、20 (取替)、 25、30年	水漏れは直 ちに補修	20年で全面取替 を検討

留意事項等：

- ★は地震時や台風時の後、当該点検の時期にかかわらず臨時点検を行うものとする。
- 各点検の結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行うものとする。
- 各点検において、劣化の状況等に応じて適宜維持保全の方法について見直すものとする。
- 長期優良住宅建築等計画に変更があった場合、必要に応じて維持保全の方法の変更を行うものとする。

(一般社団法人住宅性能評価・表示協会発行「長期優良住宅に係る認定基準技術解説」より引用)

「○浸水被害時に、当該点検の時期にかかわらず臨時点検を行うものとする。」  
等の記載を追加し、地震時及び台風時に加え、水害時にも臨時点検を行うことと  
する。