

木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン

令和 6 年 12 月 24 日 国住木第 90 号

第 1 目的

本ガイドラインは、木造の非住宅建築物の耐久性に係る評価の基準や枠組みを示すことで、第三者評価をしやすくするとともに、エンジニアリングレポート等既存の枠組みに比べ簡便に活用できる環境を整備することを目的としつつ、ひいては、建築事業者や建築主と金融、会計、投資分野とが相互に連携しながら本ガイドラインに基づく取組を促進することにより、資産価値の可視化を通じた木造建築物の普及と市場価値の向上に寄与することを目指す。

第 2 用語の定義

このガイドラインにおいて次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 非住宅建築物 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号に規定する建築物のうち、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号。以下「住宅品質確保法」という。）第 2 条第 1 項に規定する住宅以外のものをいう。
- 二 新築非住宅建築物 新たに建設された非住宅建築物で、まだ当該建築物としての使用に供したことがないもの（建設工事の完了の日から起算して 1 年を経過したものを除く。）をいう。
- 三 構造躯体 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 1 条第 3 号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。
- 四 構造躯体等 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造（以下「鉄筋コンクリート造等」という。）の建築物にあつては構造躯体及びそれと一体のものとしてつくられた鉄筋コンクリート造等の部分を、鉄筋コンクリート造等以外の建築物にあつては構造躯体をいう。
- 五 評価対象建築物 木造の新築非住宅建築物又は木造と鉄筋コンクリート造その他の構造とを併用する新築非住宅建築物をいう。
- 六 評価基準 評価対象建築物について、第 5 に示す劣化のしにくさに関する性能その他の事項及びその水準を満たすか否かの判断を行うための基準をいう。
- 七 限界状態 次のイ又はロのいずれかの状態をいう。
 - イ 通常の使用に耐えられる限界を超えて評価対象建築物の性能が低下しており、かつ、通常の修繕や部分的な交換により通常の使用に耐えられる

- 状態まで回復できない状態
- ロ 通常の修繕や部分的な交換により通常の使用において耐えられる状態まで回復できる状態であるが、継続的に使用することが経済的に不利になることが予想される状態
- 八 劣化現象 次に掲げる評価対象建築物の構造躯体等を構成する部材の構造に応じ、それぞれ次に掲げるものをいう。
- イ 木造 腐朽及び蟻害による木材の劣化
- ロ 鉄骨造 発錆による鋼材の断面の欠損
- ハ 鉄筋コンクリート造等 コンクリートの中性化による鉄筋の発錆及び凍結融解作用によるコンクリートの劣化
- ニ その他の構造 構造躯体を構成する部分に応じ、イからハまでに準ずる現象
- 九 劣化対策等級 評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）「第 5 の 3 の 3—1（3）」により評価される等級をいう。

第 3 適用範囲

本ガイドラインは、登録住宅性能評価機関（住宅品質確保法第 5 条第 1 項に規定する登録住宅性能評価機関をいう。以下同じ。）が、主に建築主等からの依頼に基づき任意の業務として実施する、評価対象建築物の耐久性に係る評価の方法について定めたものである。

なお、住宅については、住宅品質確保法第 5 条第 1 項に規定する住宅性能評価において、劣化対策等級により評価が可能であることから、本ガイドラインの対象とはしていない。

第 4 評価の考え方

評価対象建築物の耐久性に関しては、構造躯体の内部への雨水の浸入の防止、雨水の浸入があった場合の速やかな排出並びに雨水が浸入し滞留した場合の構造躯体への防腐処理及び防蟻処理を施すことが重要であることに鑑み、評価対象建築物について、これらの措置が適切に講じられていることをもって、一定の耐久性を有する建築物であることを評価する。

この場合において評価すべきものは、評価対象建築物の構造躯体等を構成する部材の劣化のしにくさとする。この基準に適合する評価対象建築物に要求される水準は、通常想定される自然条件及び維持管理条件の下において、当該建築物が限界状態に至るまでの期間が 50 年以上となるために必要な構造躯体等を構成する部材の劣化現象を軽減する対策が講じられていることとする。

第5 評価の基準

次に掲げる評価対象建築物の構造躯体等を構成する部材の部分に応じ、それぞれ次に掲げる基準によること。

一 木造の部分

木造の部分の仕様及び材料等が、次のイからハまでに掲げる区分に応じ、それぞれ次に掲げる基準に適合していること。

イ 雨水の浸入のおそれのある部位の構造躯体等に木材を用いていない、又は、雨水の浸入を防ぐ措置が講じられている場合

次の①から③までに掲げる基準に適合していること。

① 外壁

いわゆるカーテンウォール等の雨水を遮断する部材又は構法を用いていること。

② 屋根

アスファルト防水、金属板ふき等の防水工法に応じて防水材料の品質及びその施工品質を確保していること。

③ 土台、地盤、基礎、床下、小屋裏及び構造部材等

劣化対策等級のイの等級2の基準に適合していること。

ロ 雨水の浸入のおそれのある部位の構造躯体等に木材を用いるが、雨水が浸入しても速やかに排出される措置が講じられている場合

次の①及び②に掲げる基準に適合していること。

① 外壁の軸組、桢組その他これらに類する部分（木質の下地材を含み、室内側に露出した部分を含まない。以下「軸組等」という。）のうち地面からの高さ1 m以内の部分が、通気層を設けた構造（壁体内に通気経路を設けた構造で、外壁仕上げと軸組等の間に中空層が設けられているものをいう。）、軒の出が90 cm以上である真壁構造（柱が直接外気に接する構造をいう。）又はこれらと同等の劣化の軽減に有効な措置が講じられていることが確かめられた構造となっていること。

② イ②及び③に掲げる基準に適合していること。

ハ 雨水の浸入のおそれのある部位の構造躯体等に木材を用いるが、雨水が浸入し滞留しても腐朽することがないように防腐及び防蟻に有効な薬剤が処理されている場合

次の①から③までに適合していること。

① 外壁の軸組等のうち地面からの高さ1 m以内の部分（屋外に面する部分を除く。）に、構造用製材規格等（製材の日本農林規格（平成19年農林水産省告示第1083号）及び桢組壁工法構造用製材及び桢組壁工法構造用たて継ぎ材の日本農林規格（昭和49年農林省告示第600号）を

いう。以下同じ。)に規定する保存処理の性能区分のうちK 3以上の防腐処理及び防蟻処理(日本産業規格K1570に規定する木材保存剤又はこれと同等の薬剤を用いたK 3以上の薬剤の浸潤度及び吸収量を確保する工場処理その他これと同等の性能を有する処理を含む。)が施されていること。

② 外壁の軸組等のうち地面からの高さ1 m以内の部分(屋外に面する部分に限る。)に、構造用製材規格等に規定する保存処理の性能区分のうちK 4以上の防腐処理及び防蟻処理(日本産業規格K1570に規定する木材保存剤又はこれと同等の薬剤を用いたK 4以上の薬剤の浸潤度及び吸収量を確保する工場処理その他これと同等の性能を有する処理を含む。)が施されていること。

③ イ②及び③に掲げる基準に適合していること。

二 木造以外の部分

木造以外の部分が、その構造の種類に応じ、それぞれ劣化対策等級の等級2の基準に適合していること。

第6 評価の方法

一 登録住宅性能評価機関は、申請により、評価対象建築物を第5の基準に従って評価し、評価書を交付することができる。

二 前号の申請をしようとする者は、別記第一号様式の木造建築物の耐久性に係る評価申請書の正本及び副本に、それぞれ設計図書等を添えて、登録住宅性能評価機関に提出するものとする。

三 第一号の評価書の交付は、別記第二号様式の木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドラインに基づく評価書に前号の申請書の副本及びその添付図書を添えて行うものとする。

四 第一号の評価は、評価対象建築物の設計図書等(次号に定める図書をいう。)を第5の基準と照合することにより行う。この場合において、登録住宅性能評価機関は、住宅品質確保法第58条第1項の規定による特別評価方法認定を受けた方法を用いて評価することができる。

五 設計図書等は、次の表の左欄に掲げるものとし、当該図書においては同表の右欄に掲げる内容を明示するものとする。

図書の種類	明示すべき内容
付近見取り図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建物の位置及び申請に係る建築物と他の建築物との別
仕様書(仕上	部材の種別(該当する規格等を含む。)、寸法及び取り付

げ表を含む。)	け方法
各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の用途、壁及び開口部の位置並びに該当する区分及びその範囲
二面以上の立面図	縮尺並びに小屋裏換気孔の種別、寸法及び位置、該当する区分及びその範囲
断面図又は矩計図	縮尺、床の高さ、軒及びひさしの出、軒の高さ、建築物の高さ並びに外壁、屋根、小屋裏、床、床下及び基礎の構造、該当する区分及びその範囲
基礎伏図	縮尺、構造躯体の材料の種別及び寸法並びに床下換気孔の寸法
各階床伏図	縮尺並びに構造躯体の材料の種別及び寸法
小屋伏図	縮尺並びに構造躯体の材料の種別及び寸法
各部詳細図	縮尺並びに各部の材料の種別及び寸法（雨水の浸入のおそれのある部位の構造並びに当該部位の防水措置、雨水の浸入があった場合の速やかな排出及び雨水が浸入し滞留した場合の構造躯体等への防腐処理及び防蟻処理を含む。）

六 登録住宅性能評価機関は、評価に際し、特に必要と認められるときは、申請者に対し、必要な資料の提出を追加して求めることができる。

別記第一号様式

木造建築物の耐久性に係る評価申請書

(第一面)

年 月 日

登録住宅性能評価機関 殿

申請者の氏名又は名称

代表者の氏名

「木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン」第6第三号の規定に基づき、木造建築物の耐久性に係る評価を申請します。この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

※受付欄	※料金欄
年 月 日	
第 号	
申請受理者氏名	

(第二面)

1. 申請者等の概要

【氏名又は名称のフリガナ】

【氏名又は名称】

【郵便番号】

【住所】

【電話番号】

【メールアドレス】

【備考】

2. 建築物に関する事項

【名称】

【主要用途】

【地名地番】

【敷地面積】 () m²

【建築面積】 () m²

【延べ面積】 () m²

【階数】 地上 () 地下 ()

【構造】 木造 一部 造

【該当する基準（第5第一号）】 ☐イ ☐ロ ☐ハ

【該当する基準（第5第二号）】 ☐

【備考】

別記第二号様式

木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドラインに基づく評価書

年 月 日

申請者 様

登録住宅性能評価機関

下記の評価対象建築物について、「木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン」に基づき評価を行ったところ、通常想定される自然条件及び維持管理条件の下で50年以上、構造躯体等に使用する材料の交換等大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられていることを確認したので、同ガイドライン第6第一号の規定に基づき、評価書を交付します。

記

1. 名称

2. 所在地

3. 階数 地上 () 地下 ()

4. 面積 建築面積 () m² 延べ面積 () m²

5. 構造 木造 一部 造

6. 該当する基準（第5第一号）☐イ ☐ロ ☐ハ

該当する基準（第5第二号）☐

7. その他の事項