

伝統的構法による木造建築物 状況調査技術者 講習

1～3



主催 一般社団法人全国古民家再生協会
講習実施 一般社団法人日本伝統再築士会

 一般社団法人
全国古民家再生協会

- 1 伝統的構法による木造建築物状況調査技術者とは
- 2 伝統構法の古民家とは
- 3 再築基準とは
- 4 インспекション調査方法
- 5 運用方法

 一般社団法人
全国古民家再生協会

1 伝統的構法による木造建築物状況調査技術者とは

1 伝統的構法による木造建築物状況調査技術者とは

既存住宅状況調査技術者講習制度について

C7-7 伝木とは

1. 背景

平成28年3月に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」において、既存住宅が資産となる「新たな住宅循環システム」を構築するため、建物状況調査（インスペクション）における人材育成等による検査の質の確保・向上等を進めることとしています。

平成29年2月に創設した既存住宅状況調査技術者講習制度を通じて、既存住宅の調査の担い手となる技術者の育成を進めることにより、宅地建物取引業法の改正による建物状況調査（インスペクション）の活用促進や既存住宅売買瑕疵保険の活用等とあわせて、売主・買主が安心して取引できる市場環境を整備し、既存住宅流通市場の活性化を推進。

2. 既存住宅状況調査技術者講習制度とは

既存住宅状況調査技術者講習制度は、一定の要件を満たす講習を国土交通大臣が登録し、講習実施機関が「既存住宅状況調査技術者講習登録規程」に従って講習を実施する制度。

1 伝統的構法による木造建築物状況調査技術者とは

C7-7-2 状況調査

3. 宅地建物取引業法における建物状況調査について

平成28年6月に宅地建物取引業法の一部を改正する法律（平成28年法律第56号）が、平成29年3月28日には宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令（平成29年国土交通省令第13号）並びに平成29年国土交通省告示第244号及び平成29年国土交通省告示第245号がそれぞれ公布されました。平成30年4月1日より、既存住宅状況調査技術者が既存住宅状況調査方法基準に従って行う既存住宅状況調査の結果が、既存住宅の取引における重要事項説明の対象となります。

今後、既存住宅を安心かつ円滑に取引できる環境整備に向け、既存住宅状況調査の普及を国土省は推進しています。

1 伝統的構法による木造建築物状況調査技術者とは



1 伝統的構法による木造建築物状況調査技術者とは

C7-7-3 伝木とは

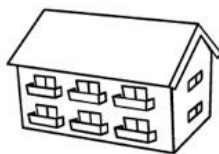
建築士

既存住宅状況調査技術者

木造建物



戸建



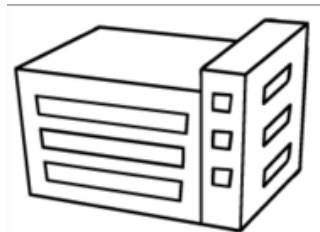
共同住宅



伝統構法の建物
(古民家)

石場建て基礎の伝統構法の建物に特化した資格です

非木造建物



一般社団法人
全国古民家再生協会

1 伝統的構法による木造建築物状況調査技術者とは

4. 既存住宅売買瑕疵保険における現場検査の省略について

既存住宅状況調査の結果、必要な部位が調査され、劣化事象等がないなど一定の条件を満たす場合には、既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買タイプ 検査事業者コース）における住宅瑕疵担保責任保険法人の現場検査を省略することができます。

これにより、既存住宅状況調査を活用した既存住宅売買瑕疵保険への加入が促進されています。

国土交通大臣指定住宅瑕疵担保責任保険法人



安心を、ささえる。未来へ、つなぐ。

住宅保証機構

合格者は住宅保証機構の売買時かし保険「まもりすまい既存住宅保険」の検査事業者として登録できます。



一般社団法人
全国古民家再生協会

1 伝統的構法による木造建築物状況調査技術者とは



一般社団法人

全国古民家再生協会

一般社団法人全国古民家再生協会と住宅保証機構株式会社とのかし保険について

国土交通大臣指定住宅瑕疵担保責任保険法人



安心を、ささえる。未来へ、つなぐ。

住宅保証機構



お客様の信頼の獲得に！
リフォーム時の検査と保証がセットになった保険です。

リフォームかし保険

住宅保証機構株式会社

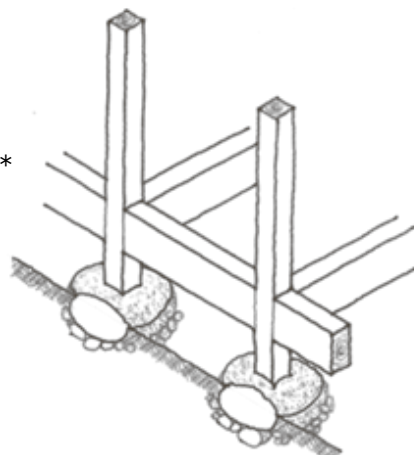
平成29年リフォームかし保険付保実績No1

1、石場建て基礎のままで保険付保可能

伝統的構法の古民家の場合でも従来はコンクリートの基礎を新設しないと保険付保できませんでした。
当団体では石場建て基礎のままで保険付保が可能です。*

2、新耐震基準同等として免震的構造のままで保険付保可能

保険付保の際には昭和56年以後の新耐震基準への改修が必要ですが、新耐震基準同等として筋交いなどを使わない免震的改修で保険付保できます。*



* 全国古民家再生協会事業者会員が再築基準で改修をする場合



一般社団法人

全国古民家再生協会

1 伝統的構法による木造建築物状況調査技術者とは



一般社団法人

全国古民家再生協会

一般社団法人全国古民家再生協会と住宅保証機構株式会社とのかし保険について

国土交通大臣指定住宅瑕疵担保責任保険法人



安心を、ささえる。未来へ、つなぐ。

住宅保証機構



個人の売主さまが販売した既存住宅に
検査と保証で安心をプラスします。

個人間売買かし保険

仲介

(売主が宅建業者様以外)

まもりすまい既存住宅保険
(検査機関保証型)



1、売主が宅建業者以外の売買が対象

2、リフォームかし保険と同じ条件での付保可能

	他団体	当団体
石場建て基礎	コンクリート布基礎敷設が必要	石場建て基礎
耐震診断	壁量(NGになるケースが多い)	伝統耐震診断
耐震改修	壁量	時刻歴応答解析
フラット35融資	新耐震基準	再築基準
かし保険	新耐震基準	再築基準
改修コスト	高い	安い



一般社団法人

全国古民家再生協会

1 伝統的構法による木造建築物状況調査技術者とは

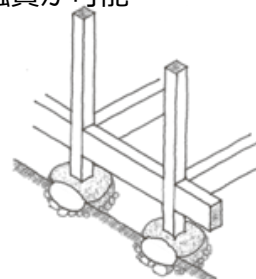
伝統的構法による木造建築物のフラット35融資



石場建て基礎のまま、

- 1、軒の出900mmかつ雨樋設置かつ雨落ちか犬走り
に雨はね防止の砂利敷きや芝生
- 2、床下換気面積計算
- 3、床下の地盤が周囲より高くなっているか確認
(床高さ制限なし)
- 4、床下木材の種類を確認

フラット35での融資が可能



* 利用には全国古民家再生協会事業者会員登録が必要



一般社団法人
全国古民家再生協会

1 伝統的構法による木造建築物状況調査技術者とは

平成30年古民家を対象とした補助制度の実例

長野県 古民家鑑定費用50%補助
リフォームかし保険最大5万円補助

中古住宅の売買をお考えの方へ

インスペクション・耐震診断で安心できる中古住宅を！

インスペクション（建物住宅状況調査）で中古住宅の構造・設備の劣化状況を確認し、中古住宅の購入・売却に安心していただけるサービスを提供します。

あんしん空き家流通促進事業補助金

検査費用と保険料の各1/2

最大10万円を補助！

申請できる方
中古住宅の購入・売却を検討している方（中古住宅の購入・売却の契約が完了した方）

対象となる住宅
中古住宅の購入・売却の契約が完了した方（中古住宅の購入・売却の契約が完了した方）

申請受付期間 平成29年4月25日から平成30年3月15日まで

静岡県 TOUKAI-0
耐震改修最大110万補助

3つの安心すまい

1・2・3で安心すまい

1. 専門家の無料耐震診断
無料で専門家の無料耐震診断が受けられます。
市・町から専門家が「耐震診断補助費」を支援するので安心です。

2. 補修計画の作成
診断の結果、補修が必要な場合は、補修計画を作成します。
補助対象経費の30%（上限あり）の補助金を受けられます。
高齢者のみの世帯等へ活用補助を行っている市町もあります。

3. 耐震補修工事
本自治体の耐震補修工事に対しては、30万円～110万円（金額、補助要件）
を受けられます。
高齢者のみの世帯等に対しては、活用補助を行っています。

制振ダンパー、面格子壁による
耐震改修に平成27年度より補助



福井県 耐震診断9割補助
耐震改修最大170万補助

伝統的耐震診断による耐震改修

伝統的耐震診断による耐震改修のメリット

- 伝統的耐震診断は、伝統的耐震診断士による耐震診断で、地震の揺れによる被害の軽減を図ることが期待できます。
- 伝統的耐震診断は、伝統的耐震診断士による耐震診断で、地震の揺れによる被害の軽減を図ることが期待できます。

伝統的耐震診断による耐震改修のメリット

- 伝統的耐震診断は、伝統的耐震診断士による耐震診断で、地震の揺れによる被害の軽減を図ることが期待できます。
- 伝統的耐震診断は、伝統的耐震診断士による耐震診断で、地震の揺れによる被害の軽減を図ることが期待できます。

申請受付期間 平成29年4月25日から平成30年3月15日まで

* 利用には全国古民家再生協会事業者会員登録が必要



一般社団法人
全国古民家再生協会

1 伝統的構法による木造建築物状況調査技術者とは

長野県

●古民家鑑定費用50%補助 ●リフォームかし保険最大5万円補助

申請対象者 県内にあり古民家等の所有を希望する個人・団体（法人）に限ります。

対象となる事業 古民家等の所有を希望する個人・団体の所有する古民家等の修繕・改修・保存・活用に関する事業（古民家等の修繕・改修・保存・活用に関する事業）

対象となる経費 【リフォーム補助金】県民生活向上基金（リフォーム・リノベーション）に該当する古民家等の修繕・改修・保存・活用に関する事業費（リフォーム・リノベーションの費用）
【古民家等修繕・改修・保存・活用補助金】古民家等の修繕・改修・保存・活用に関する事業費（古民家等の修繕・改修・保存・活用に関する事業費）

補助率 【古民家等修繕・改修・保存・活用補助金】古民家等の修繕・改修・保存・活用に関する事業費（古民家等の修繕・改修・保存・活用に関する事業費）の50%（最大10万円補助）
【リフォーム補助金】古民家等の修繕・改修・保存・活用に関する事業費（リフォーム・リノベーションの費用）の50%（最大5万円補助）

申請受付期間 平成30年4月1日～平成31年3月31日まで

静岡県

●TOUKAI-0 耐震改修費用最大110万円補助

対象は電話1875 県民生活向上基金（リフォーム・リノベーション）に該当する古民家等の修繕・改修・保存・活用に関する事業（古民家等の修繕・改修・保存・活用に関する事業）

補助対象となる事業 古民家等の修繕・改修・保存・活用に関する事業（古民家等の修繕・改修・保存・活用に関する事業）

補助対象となる経費 古民家等の修繕・改修・保存・活用に関する事業費（古民家等の修繕・改修・保存・活用に関する事業費）

補助率 古民家等の修繕・改修・保存・活用に関する事業費（古民家等の修繕・改修・保存・活用に関する事業費）の50%（最大110万円補助）

申請受付期間 平成30年4月1日～平成31年3月31日まで

福井県

●耐震診断費用9割補助 ●耐震改修費用最大170万円補助

耐震診断費用9割補助 古民家等の耐震診断費用（耐震診断費用）の9割（最大10万円補助）

耐震改修費用最大170万円補助 古民家等の耐震改修費用（耐震改修費用）の50%（最大170万円補助）

補助対象となる事業 古民家等の耐震診断・耐震改修に関する事業（古民家等の耐震診断・耐震改修に関する事業）

補助対象となる経費 古民家等の耐震診断・耐震改修に関する事業費（古民家等の耐震診断・耐震改修に関する事業費）

補助率 古民家等の耐震診断・耐震改修に関する事業費（古民家等の耐震診断・耐震改修に関する事業費）の50%（最大170万円補助）

申請受付期間 平成30年4月1日～平成31年3月31日まで

2 伝統構法の古民家とは



谷崎潤一郎 陰翳礼讃

日本の屋根を傘とすれば、
西洋のそれは帽子でしかない。



吉田兼好 徒然草第55段

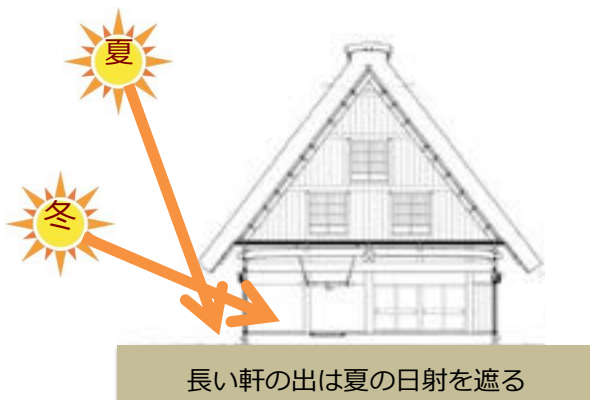
家の作りやうは、
夏をむねとすべし。
冬は、いかなる所にも住まる。
暑き比わろき住居は、
堪へ難き事なり。

古民家（伝統的構法の住宅）は
夏快適に過ごす工夫をした住宅



一般社団法人
全国古民家再生協会

夏を快適に過ごす工夫



一般社団法人
全国古民家再生協会

夏を快適に過ごす工夫



壁のない開放的な間取り



通し土間



庭に植えられる樹木と池



調湿作用と熱容量の大きな土壁

夏を快適に過ごす工夫



冬の建具 紙貼り障子



夏の建具 簾戸（すど）



金屏風は外からの光を反射するリフレクター 室内が暗い古民家

2 伝統構法の古民家とは

結

結（ゆい）とは、主に小さな集落や自治単位における共同作業の制度である。一人でおこなうには多大な費用と期間、そして労力が必要な作業を、集落の住民総出で助け合い、協力し合う相互扶助の精神で成り立っている。



白川郷の合掌造りの茅の葺き替え
白川村役場HPより



京都府美山町のお田植え

結＝相互扶助 ボランティアとも異なるアジアに広がる考え方
対義語は「やとふ」 家問うが原義で雇うという考え方



一般社団法人
全国古民家再生協会

2 伝統構法の古民家とは

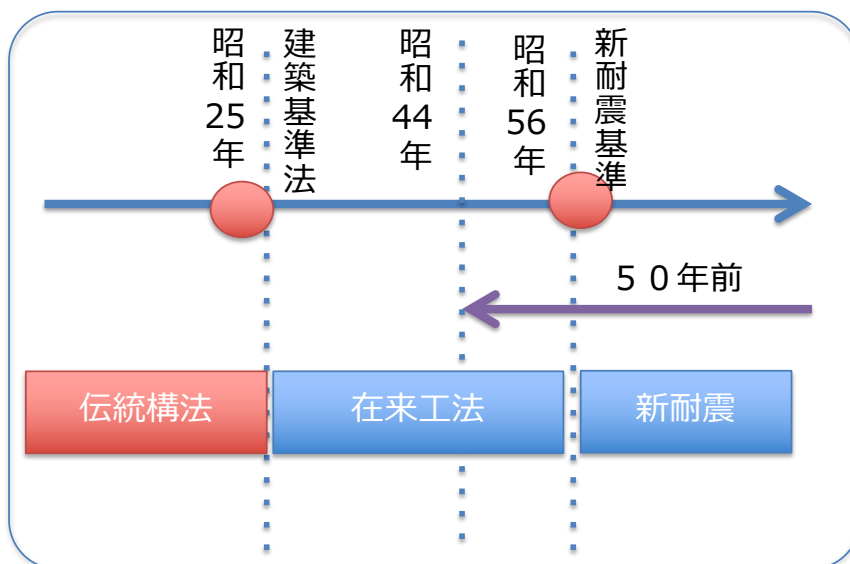
C3-1 古民家の定義

内閣府認可
一般財団法人職業技能振興会古民家鑑定士

古民家とは、築50年以上経過した木造家屋のこと

登録有形文化財制度

1996年の文化財保護法改正に合わせて制度化された。全国に9,786件(平成26年11月1日現在)登録されている。



一般社団法人
全国古民家再生協会

在来工法



耐震的剛構造

伝統構法

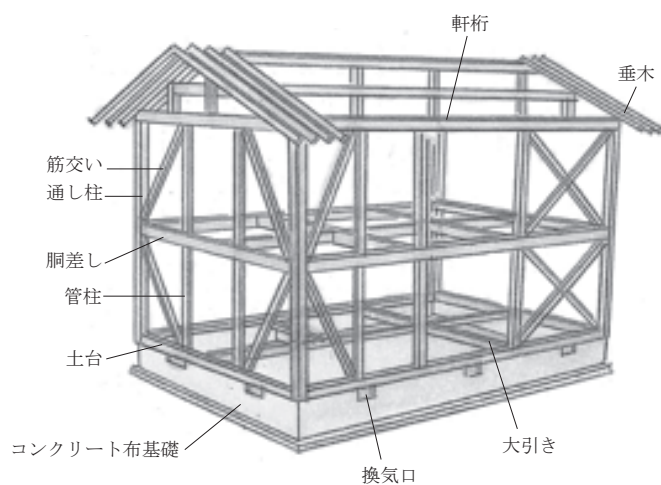


免震的柔構造

在来工法

在来工法の特徴

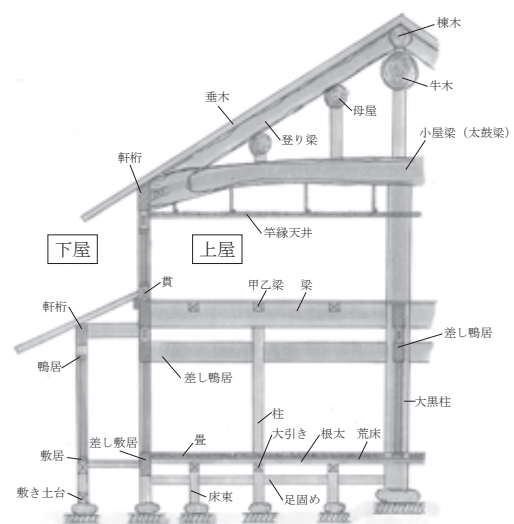
コンクリート布基礎・アンカーボルト・筋交い・火打



伝統構法

伝統構法の特徴

渡りアゴ・甲乙梁（こうおつぱり）・折置き組み（おりおきぐみ）・
台持ち継ぎ（だいもちつぎ）・登梁（のぼりばり）



地震発生時の挙動

在来工法

耐震的剛構造



小刻みに小さく揺れる



倒壊

伝統構法の古民家

免震的柔構造



ゆっくり大きく揺れる



復元力が働く

貫やホゾがめりこみ
土壁にクラックが入
ることで地震のエネ
ルギーを吸収



一般社団法人
全国古民家再生協会

2 伝統構法の古民家とは

在来工法

耐震的剛構造

瓦が固定されていたために倒壊



設計強度までは耐えるが、それを超えると
一気に倒壊する可能性が高い

伝統的構法の古民家

免震的柔構造

瓦が落ちることで荷重が抜け倒壊しない



瓦が落ちたり壁が破損することで力を逃し
倒壊を防ぐ

瓦礫

(がれき)

瓦(かわら)と小石。特に、建物の崩れた残骸をいう。



一般社団法人
全国古民家再生協会

2 伝統構法の古民家とは

伝統構法の古民家の特徴＝自然素材を使った健康的な住まい

築



一般社団法人
全国古民家再生協会

2 伝統構法の古民家とは

伝統構法の住まいから生まれた言葉



ご縁がある

縁側



叩き上げ

土間の
三和土



うだつが上がらない

卯立つ



一般社団法人
全国古民家再生協会

住まい方の違い

	季節	気密性	主役	尊重するもの
在来工法	冬暖かく、夏涼しい	高い	家族や個人	個人主義
伝統構法	夏涼しい	低い	お客様	家長主義*

技術的違い

	構法	地震に対する考え方	耐久性	間取り
在来工法	在来工法	耐震的	平均寿命約30年	閉鎖的
伝統構法	伝統構法	免震的	長い	開放的

生活スタイルの違い

	就寝	水回り	重要な部屋
在来工法	就寝分離	主役LDK	家族団らんできるリビング
伝統構法	就寝一体	脇役男性優位	お客様を通す床の間のある部屋



一般社団法人
全国古民家再生協会

屋根→床→壁と発展した日本の住まいの歴史



屋根

立ったり生えたりしているものの下の部分。
物事の基礎・土台。根本。

床

縄文時代には食料の保存用の倉庫として高床式の柱を地面に埋めた掘立柱建築が出現。

壁

奈良時代、建物の規模が大きくなり壁という概念が生まれた。

17世紀後半から建てられた建築構法



一般社団法人
全国古民家再生協会

古民家の種類（身分制度による分類）

種 類	主 な 特 徴
農家住宅	田の字型の間取り、茅葺き。規模の大きなものは瓦葺きの庄屋住宅となる。
魚 家	屋根を低く、強風を防ぐための石垣、水害を防ぐ高床式。小屋裏に家財道具の保管場所。竹などの簀の子の床。
商 家 町 家	前面に店、後ろに住居や蔵。税金が間口の幅でかけられていたため間口が狭く奥行のある「うなぎの寝床」。瓦葺きに卯建壁など防火構造。京町家は三階建てもある。骨組みや屋根や天井を土で固めた「土蔵造り」と外壁を板張りなどにした「町家造り」がある。
武家屋敷	鎌倉時代の公家の寝殿造り（しんでんづくり）から発展。寝殿を中心に南に庭、東西に対屋（たいのや）を配置、渡殿（わたどの）で繋ぐ。
侍 屋 敷	城に近い程身分が高い。土壁、長屋門、式台、書院造の座敷。

2 伝統構法の古民家とは



農家住宅 茅葺、大壁



庄屋屋敷 瓦葺、真壁



漁家 石垣、竹すのこ床



町家 厨子2階、瓦葺、虫籠窓、うだつ壁

2 伝統構法の古民家とは



武家屋敷 寝殿造り



侍屋敷 長屋門



一般社団法人
全国古民家再生協会

2 伝統構法の古民家とは

気候風土による分類（地域による特色）



島根 そり棟



富山 アズマダチ



岐阜 合掌造り



北海道 チセ



岩手 曲がり家



佐賀 くど造り



徳島 四方ぶた造り



京都 町家



奈良 大和棟

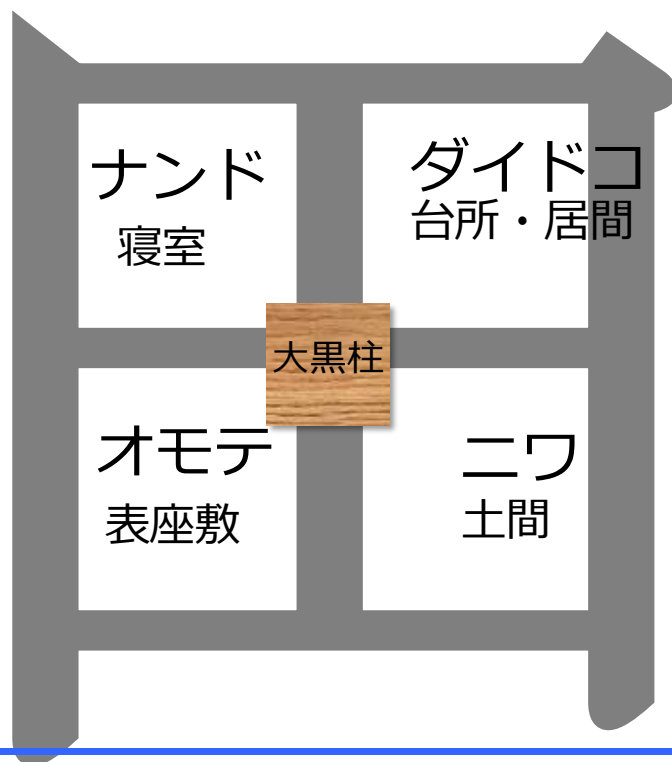
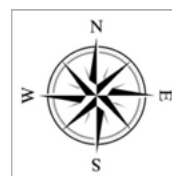


埼玉 甕造り



一般社団法人
全国古民家再生協会

農家住宅の田の字の間取り
機能で分化された日本独自の間取り

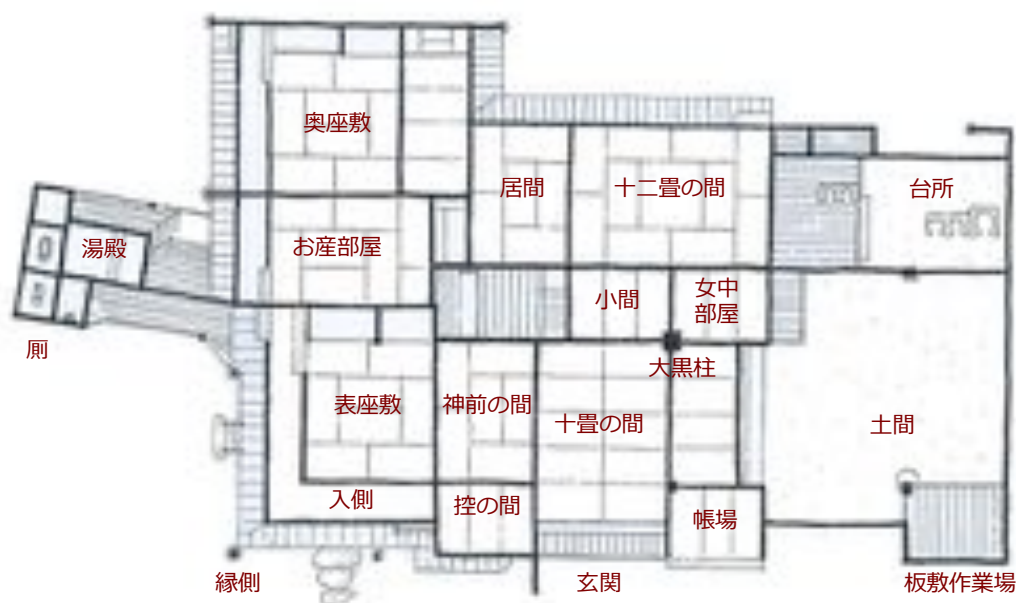


2 伝統構法の古民家とは



愛媛県松山市 築149年渡部家住宅

2 伝統構法の古民家とは



愛媛県松山市 築149年渡部家住宅

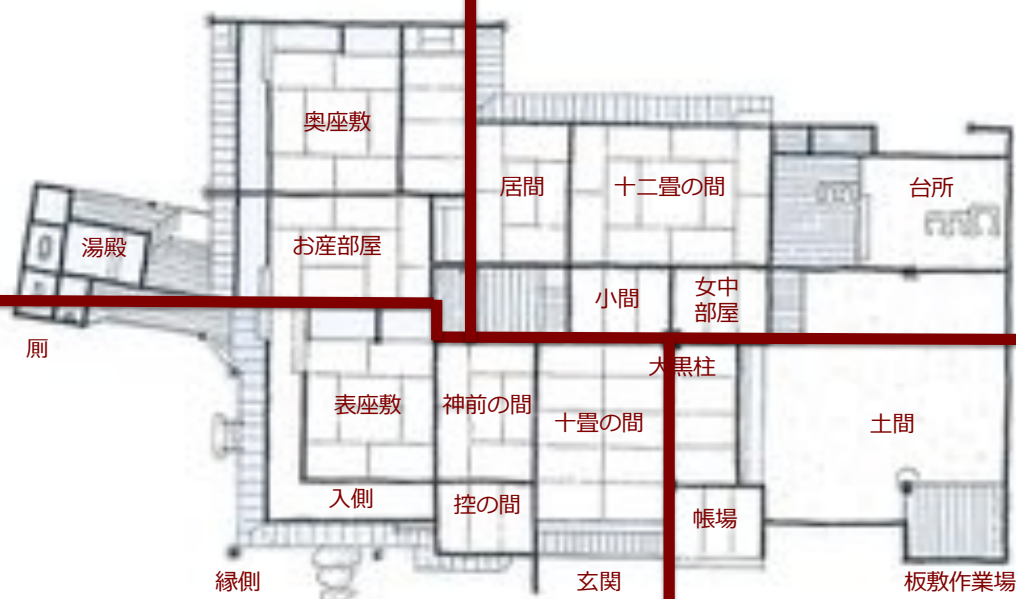


一般社団法人
全国古民家再生協会

2 伝統構法の古民家とは

ナンド

ダイドコ



オモテ

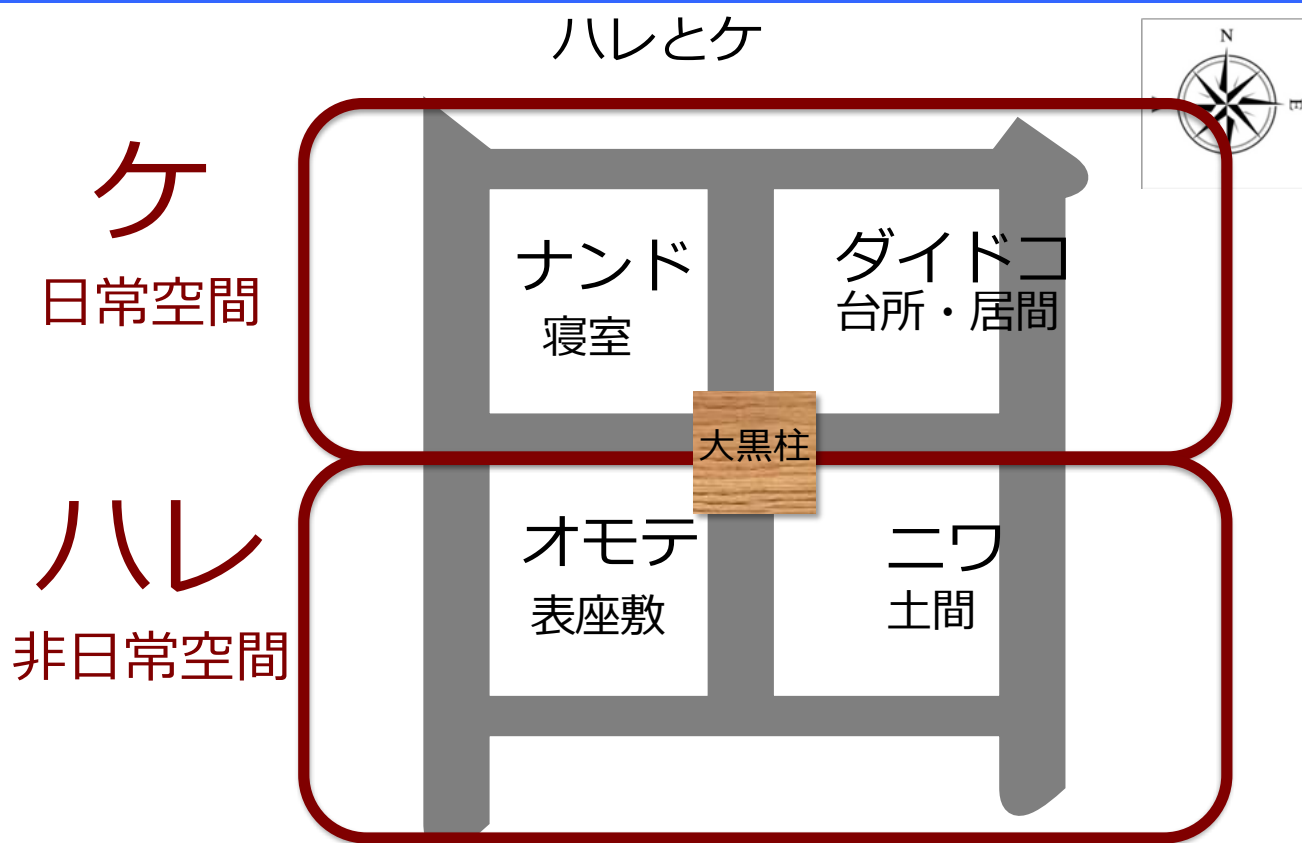
ニワ

愛媛県松山市 築149年渡部家住宅



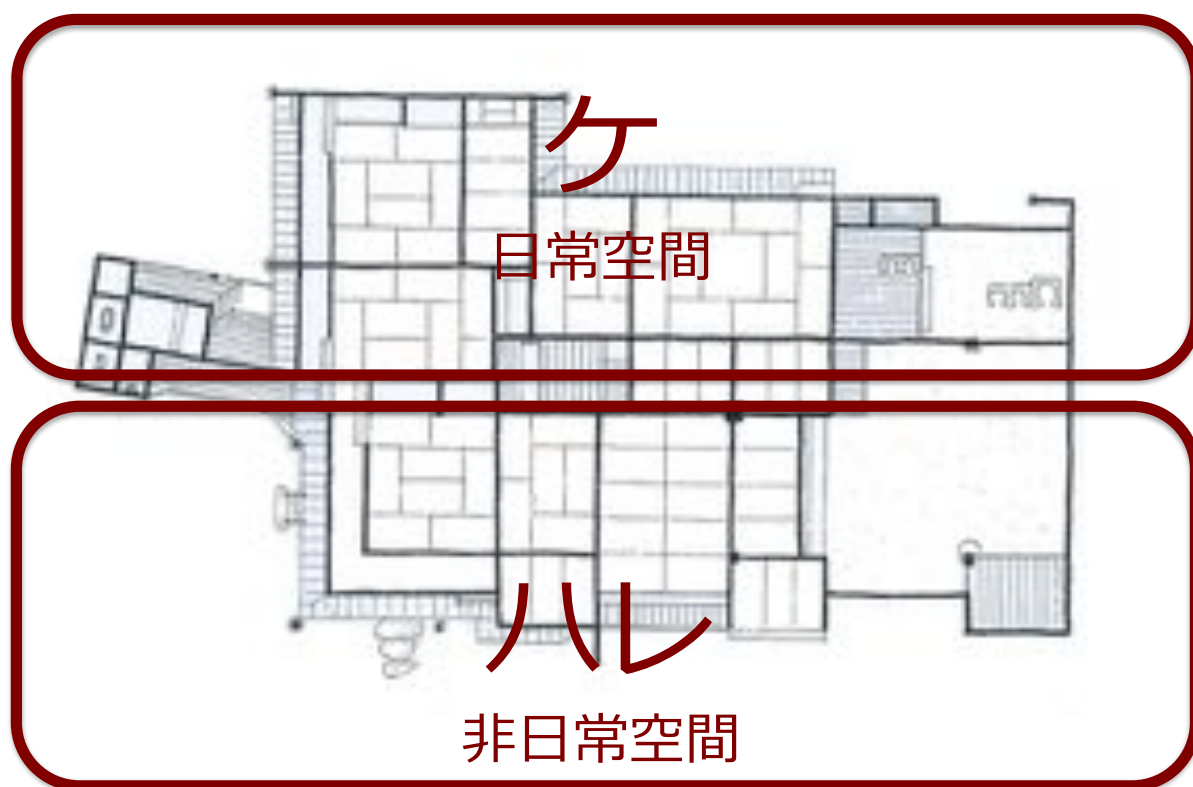
一般社団法人
全国古民家再生協会

2 伝統構法の古民家とは



2 伝統構法の古民家とは

C3-13 ハレとケ



愛媛県松山市 築149年渡部家住宅

2 伝統構法の古民家とは

ハレ（晴れ、霽れ）

= 非日常
= パブリック
= 儀礼や祭

冠

婚

葬

祭



ケ（褻）

= 「日常」
= プライベートな空間時間
= 日常生活をあらわす。

ケ=毛

稲などの植物、食物に関する言葉

ケが枯れる



ケガレ



一般社団法人
全国古民家再生協会

2 伝統構法の古民家とは



平屋（平家）

中世

明治後期



厨子二階
近世後期完成
明治後期

伝統構法



総二階
明治後期から昭和初期

昭和初期

昭和25年
以後



在来工法

大正8年 市街地建築物法

建築基準法施行

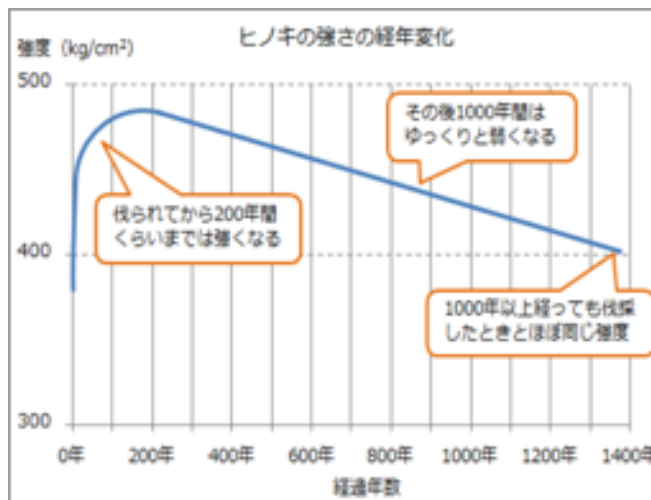


一般社団法人
全国古民家再生協会

古材の強度

千葉大学名誉教授の小原二郎氏はNHKブックスの「木の文化をさぐる」という本の中で、法隆寺古材は新材より強いとしている。

“なぜなら木は伐り倒されてから200～300年までの間は、圧縮強さや剛性がじわじわとまして、二、三割も上昇し、その時期を過ぎて後、緩やかに下降しはじめるが、その下がりカーブのところに法隆寺材が位置していて、新材よりもなお一割くらい強いからである。バイオリンは古になると音が冴えるというが、これはこの材質の変化で説明できる”



朝日選書262 日本人時の文化（小原二郎著）よりヒノキの圧縮強度の変化。

古民家が持続可能な理由

耐久性の高い骨組みの使用、根継ぎなどの補修方法
真壁による構造部材の容易な点検
循環型資材＝自然素材の活用による再生可能性の高さ
日本の気候風土、地震に対応できる構法



一般社団法人
全国古民家再生協会

3 再築基準とは

再築基準検討委員会

平成25年	委員長	大橋好光	東京都市大学工学部建築学科教授
	委員	野溝智彦	東京理科大学工学部建築学科非常勤講師
平成26年	委員長	藤木武人	一般社団法人古民家再生協会宮城
	委員	土屋喬雄	東洋大学名誉教授
平成27年	委員長	杉本龍一	一般社団法人古民家再生協会東京
	委員	中島正夫	関東学院大学建築環境学部教授

その他委員7名
その他委員9名
その他委員8名

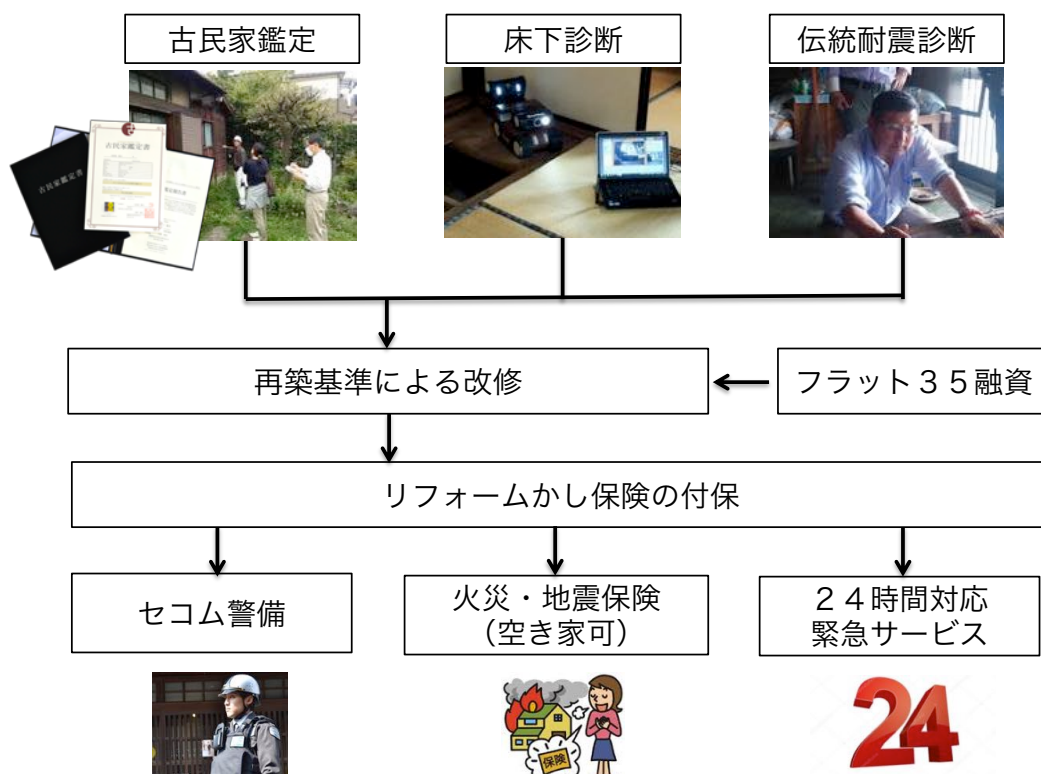


一般社団法人
全国古民家再生協会

3 再築基準とは

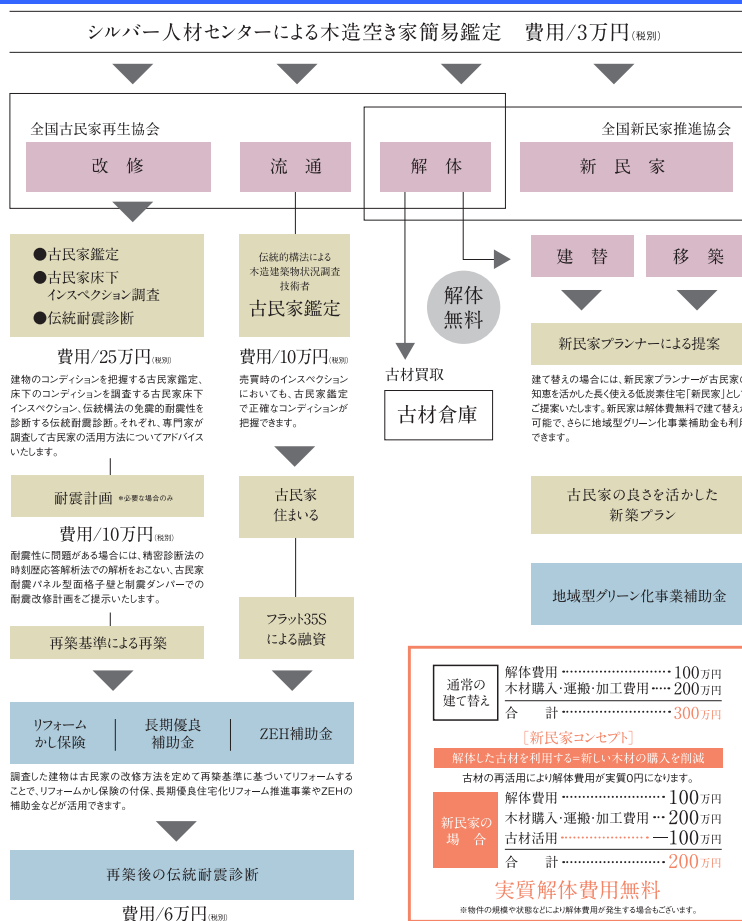
C7-2 古民家インスペクション

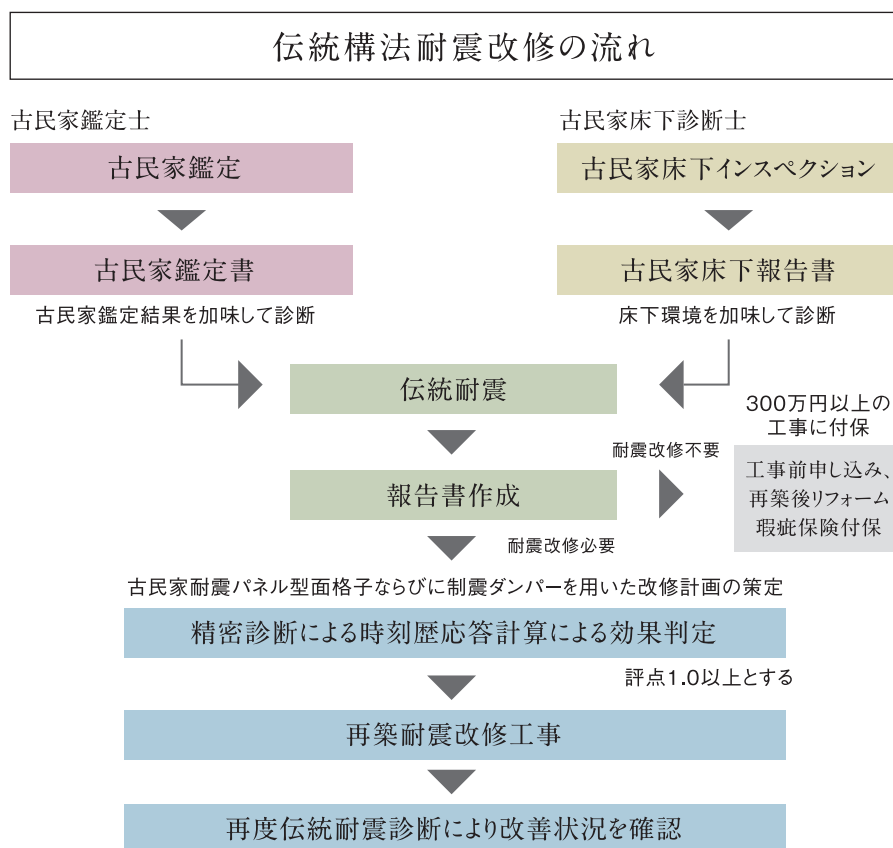
インスペクション調査（現状調査）



一般社団法人
全国古民家再生協会

3 再築基準とは





3 再築基準とは

古民家耐震パネル型面格子壁＋制振ダンパー



+

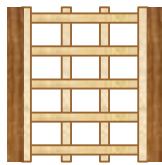


3 再築基準とは

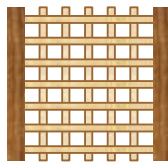
面格子壁 研究の背景と特徴

滋賀県立大学 高田教授による面格子壁による耐震向上研究の実施

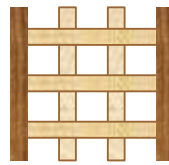
3種類の面格子壁の壁倍率が設定 (建築基準法告示1100号)



壁倍率0.6
90×90
18cm～31cm



壁倍率0.9
45×90
9cm～16cm



壁倍率1.0
105×105
18cm～31cm



面格子壁の活用法

- ・部屋が暗いので壁を取って明るくしたいが、強度が心配。
- ・壁が少なく地震に弱そうであるが、壁でふさがたくない。

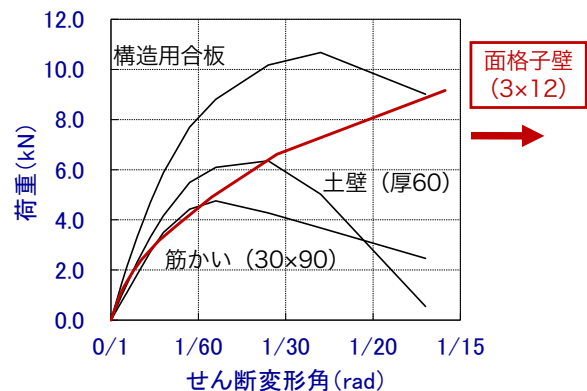
面格子壁の力学的特徴

靱性が高い (ねばり強い)

← $1/30$ rad を超えても耐力上昇

土壁よりも軽い

筋かい・合板と異なり、鉛直荷重も支持可能



一般社団法人
全国古民家再生協会

3 再築基準とは

面格子パネル、制震ダンパー配置例



一般社団法人
全国古民家再生協会

3 再築基準とは

施工風景

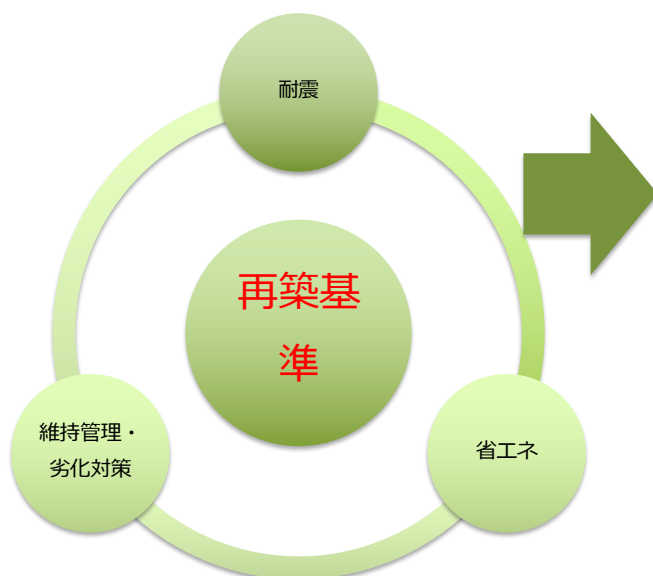


Chapter3 再築基準とは

C8-4 伝統再築士

再築基準とは古民家を安全に改修するための全国統一基準

再築基準検討委員会で基準を議論



- ☐ リフォームかし保険付保
- ☐ 売買かし保険付保

- ☐ フラット35融資

- ☐ 耐震診断補助金
- ☐ 耐震改修補助金

- ☐ 長期優良住宅化リフォーム
推進事業補助金

の利用が可能

3 再築基準とは

再築基準省エネ

平成29年耐震改修実績 16件

耐震改修計画30件

*耐震改修を実施し、リフォームかし保険を付保した1000万以上の件数



制震ダンパー



壁内に制震ダンパーを（福井県福井市）

面格子壁



古民家耐震パネル型面格子壁で開口部の一部を改修（福井県福井市）



一般社団法人

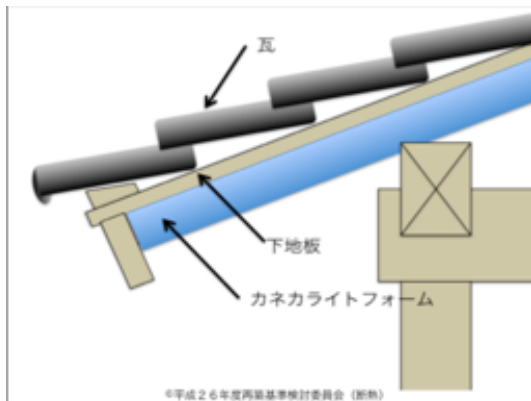
全国古民家再生協会

3 再築基準とは

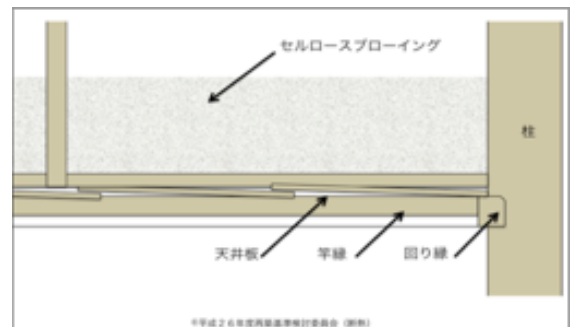
C8-7-19 古民家の断熱について

再築基準省エネ

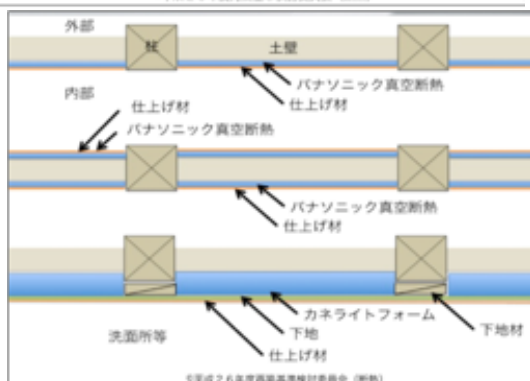
屋根



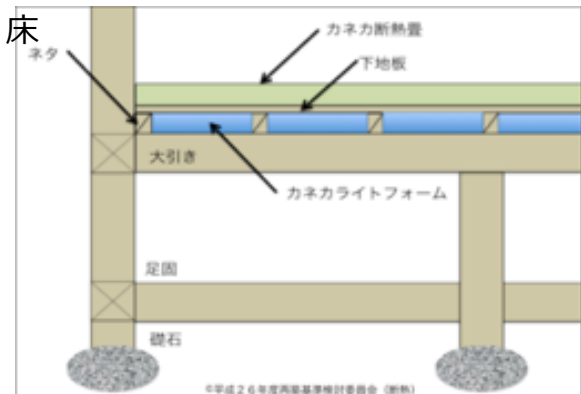
天井



壁



床



一般社団法人

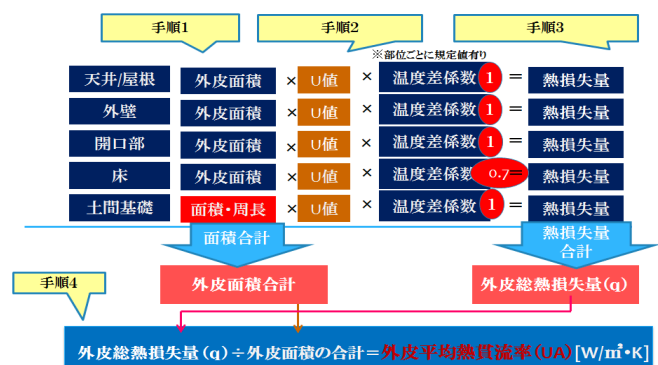
全国古民家再生協会

3 再築基準とは

再築基準省エネ（気密）



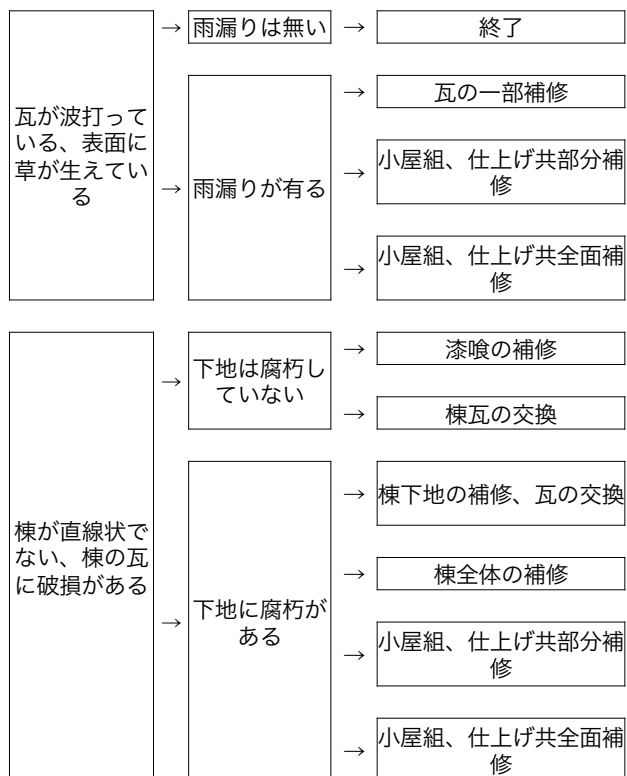
再築基準省エネ（外皮）



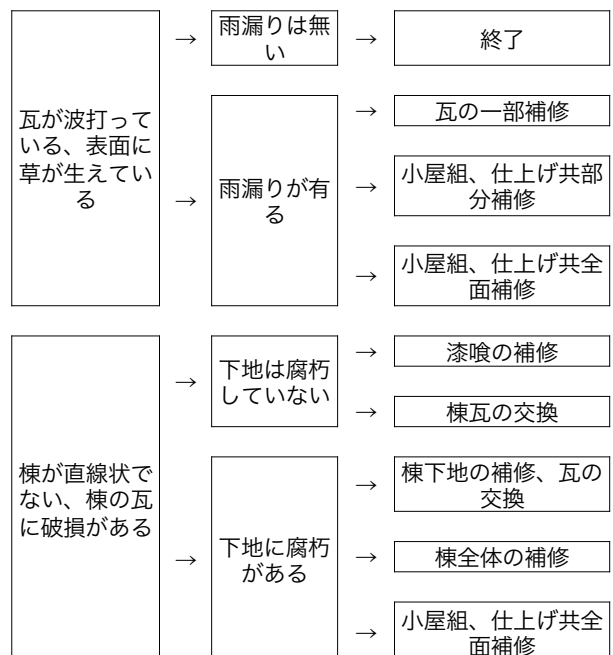
3 再築基準とは

劣化対策（例）

瓦の下に土のある瓦屋根

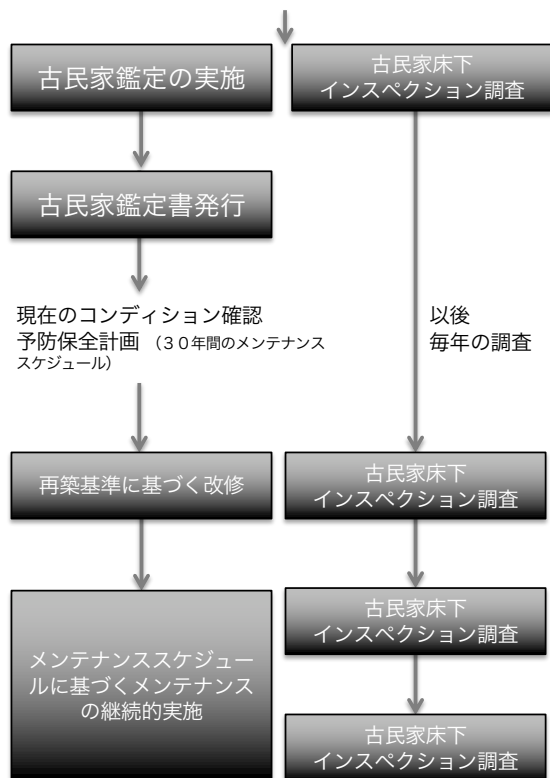


土を敷いていない瓦屋根



3 再築基準とは

古民家の維持管理の流れ

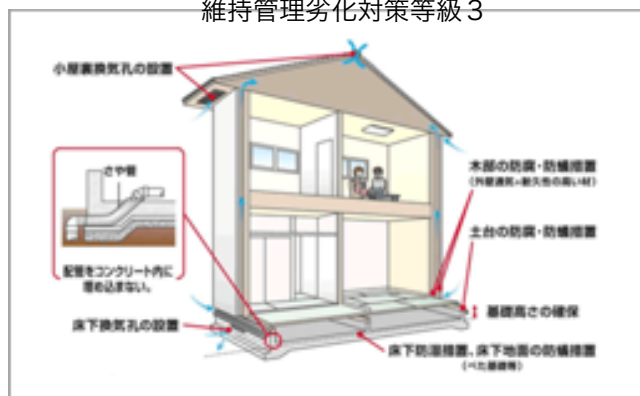


少なくとも古民家鑑定は10年ごとに実施することが望ましい。
古民家床下インスペクションは毎年の実施が望ましい。
地震時及び台風時には臨時点検を実施すること。

古民家（伝統構法）の維持管理基準

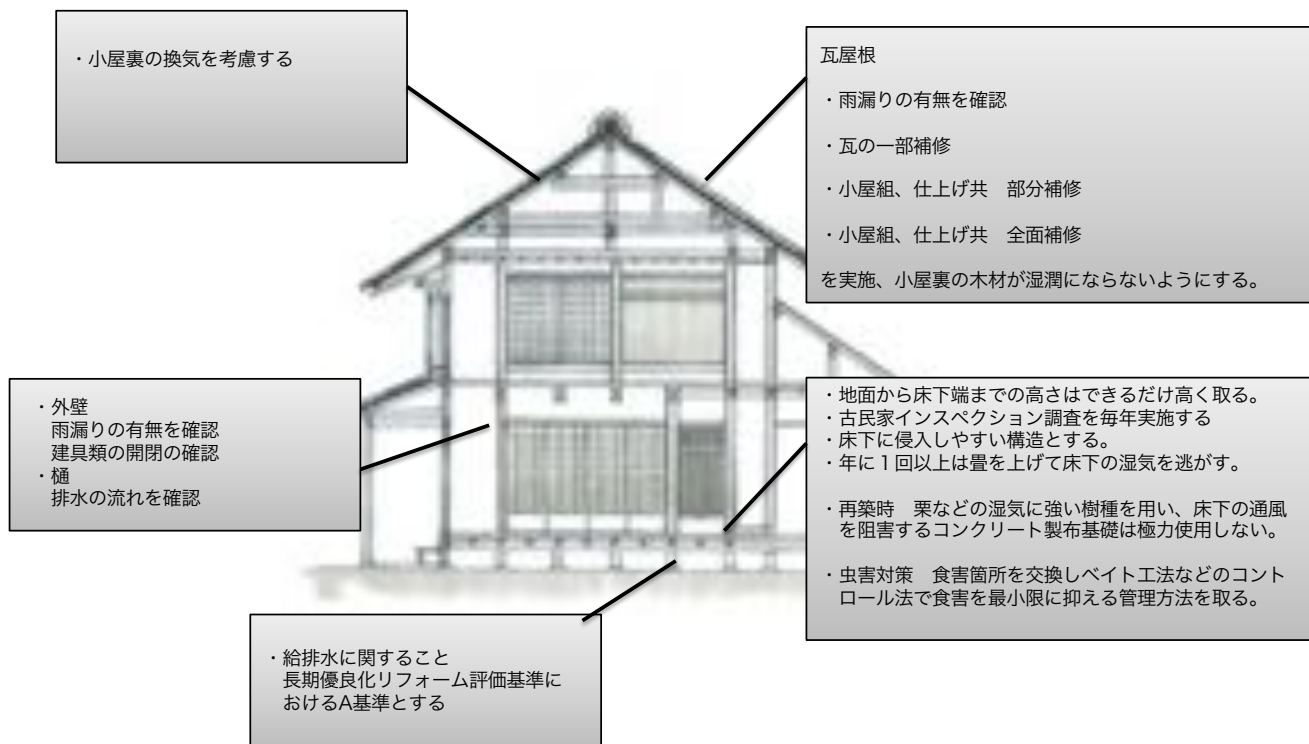
- 1、はじめに古民家鑑定並びに古民家床下インスペクション調査を実施
- 2、古民家鑑定書で指摘される不具合事象について、再築基準にて改修工事を実施
- 3、改修後はメンテナンススケジュールに基づき継続的にメンテナンスを実施する
- 4、在来工法の建物については住宅性能表示制度における維持管理対策等級2を最低限満たすこととし、再築を行う場合には維持管理劣化対策等級3を満たすこととする。
- 5、在来工法の建物については建築基準法に適合しない場合には長期優良住宅化リフォーム評価基準における維持管理・更新の容易性に関する（ロ）基準に適合させる

維持管理劣化対策等級3



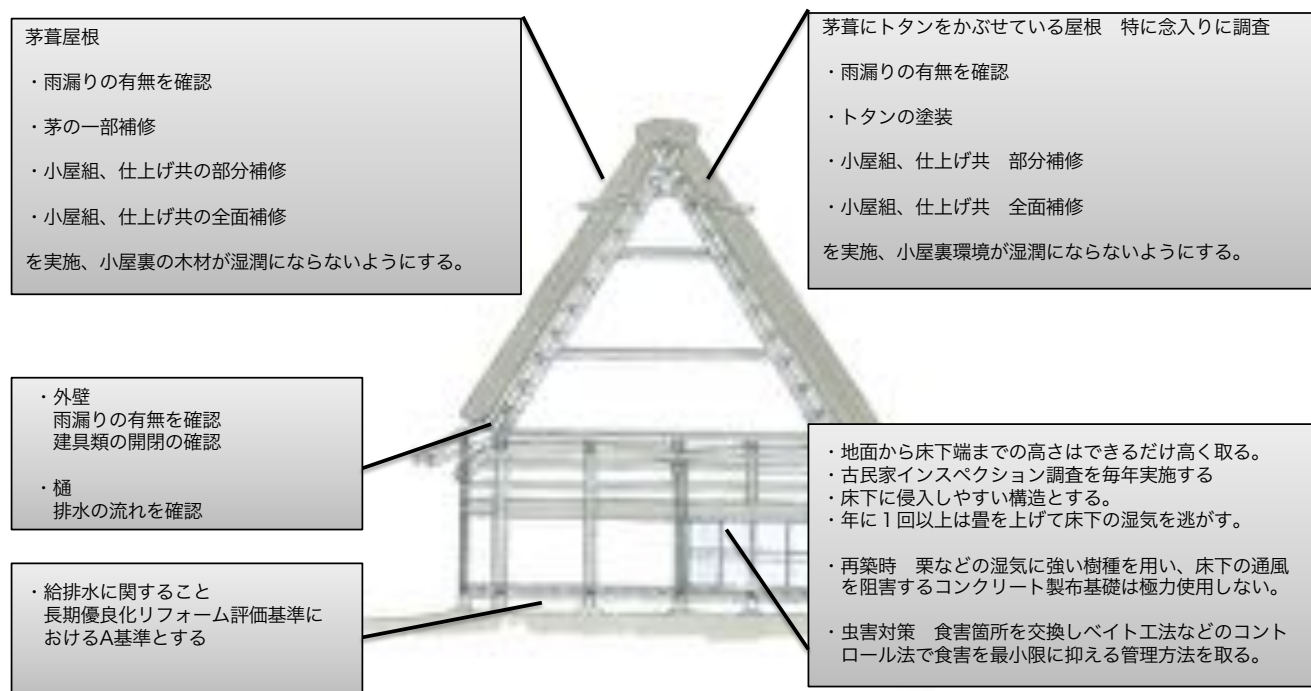
3 再築基準とは

瓦葺き建物の維持管理方法



3 再築基準とは

茅葺建物の維持管理方法



一般社団法人

全国古民家再生協会

伝統的構法による木造建築物 状況調査技術者 講習

4～5



主催 一般社団法人全国古民家再生協会
講習実施 一般社団法人日本伝統再築士会

4 インспекション調査方法

5 運用方法

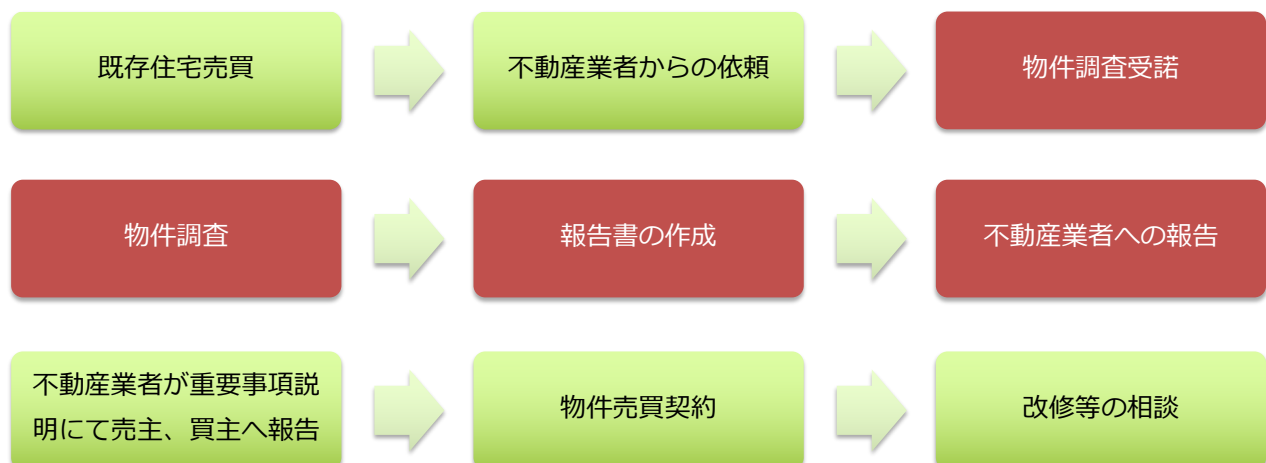
4 インスペクション調査方法

4 インスペクション調査方法

C7-7 伝木とは

平成30年4月1日より宅建業者は、媒介依頼者に交付する媒介契約書面に、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載する

業務の流れ



 伝統的構法による木造建築物状況調査技術者の業務内容

調査技術者→国土交通省告示第八十一号 既存住宅状況調査技術者講習登録規定に準ずる

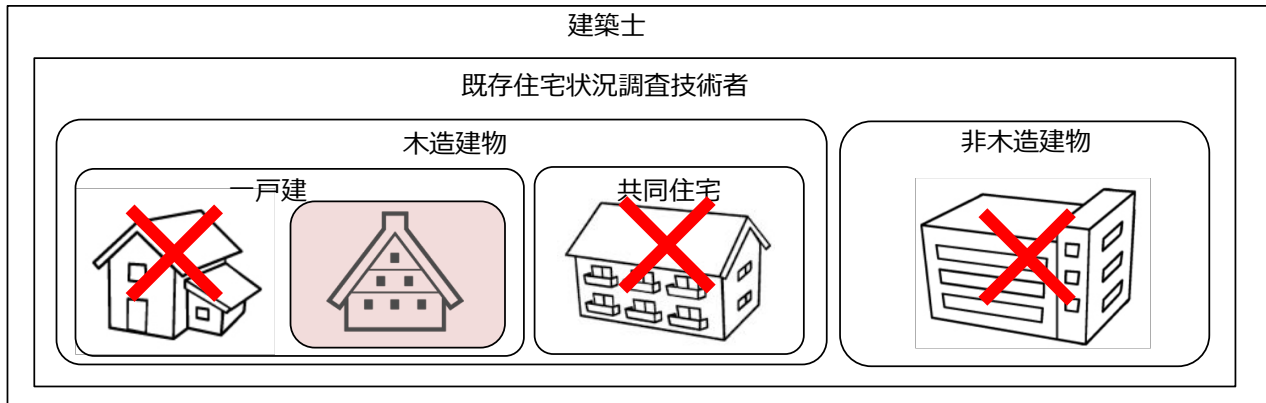
→本講習受講者は既に既存住宅状況調査技術者資格を有していること。

調査方法基準→国土交通省告示第八十二号 既存住宅状況調査方法基準に準ずる

→本講習で伝統構法の建物の調査方法を理解する。

4 インスペクション調査方法

対象となる建物



伝統構法の建物（古民家）を対象とした調査となります。

調査時の注意点

- ・ 図面（間取り図）は不動産業者が準備する。
- ・ 調査時に家財などを動かしてはいけない。所有者等で移動してもらう。
- ・ 天井、床下点検口等は事前に準備してもらう。調査員で設置することはできない。（調査できない場合にはかし保険等が掛けられない場合があるので注意）
- ・ かしの原因の特定をおこなってはいけない。原因についての推測をおこなってはならない。

4 インスペクション調査方法

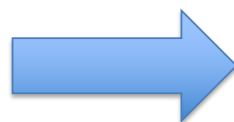
調査完了

調査報告書を作成し
不動産業者へ提出
（検査員自らが実施）

調査報告書は無料ダウンロード

状況調査技術者報酬
8,000円～15,000円程度

調査結果を元により
詳細な状況報告並びにかし
部分の指摘、改善提案



古民家鑑定書発行依頼
（有料）



古民家鑑定費用（技術者報酬 6万円）
+ リフォーム工事の受注

4 インスペクション調査方法

既存住宅状況劣化事象調査部位について（国土交通省告示第八十二号）

部位 (い)	劣化事象等 (ろ)	方法 (は)
一 基礎（立ち上がり部分を含む。）	幅〇・五ミリメートル以上のひび割れ 深さ二十ミリメートル以上の欠損 コンクリートの著しい劣化 さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む。）	計測又は目視 計測又は目視 打診又は目視 目視
二 土台及び床組	鉄筋の露出 著しいひび割れ、劣化又は欠損	計測又は目視
三 床	著しいひび割れ、劣化又は欠損 著しい沈み 千分の六以上の勾配の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる床の表面における二点（三メートル程度離れているものに限る。）の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。）	計測又は目視 計測又は目視 計測
四 柱及び梁	著しいひび割れ、劣化又は欠損 梁の著しいたわみ 柱の千分の六以上の勾配の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる柱の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線（二メートル程度以上の長さのものに限る。）の鉛直線に対する角度をいう。）	計測又は目視 目視 計測
五 外壁 及び 軒裏	合板、ラス網、ボード、防水紙、構造材その他の下地材（以下「外壁等下地材」という。）まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落 複数の仕上げ材にまたがったひび割れ又は欠損 金属の著しいさび又は化学的侵食	計測又は目視 計測又は目視 計測又は目視
六 ロ タイル仕 上げ（湿式工 法）の場 合	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落 複数の仕上げ材にまたがったひび割れ又は欠損	計測又は目視 計測又は目視
七 ハ 塗壁仕上 げ	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視

欄に掲げる部位における（ろ）欄に掲げる劣化事象等の有無について、（は）欄に掲げる方法により調査するものとする。



一般社団法人
全国古民家再生協会

4 インスペクション調査方法

既存住宅状況調査部位について（国土交通省告示第八十二号）

部位 (い)	劣化事象等 (ろ)	方法 (は)
一 基礎（立ち上がり部分を含む。）	幅〇・五ミリメートル以上のひび割れ 深さ二十ミリメートル以上の欠損 コンクリートの著しい劣化 さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む。）	計測又は目視 計測又は目視 打診又は目視 目視
二 土台及び床組	鉄筋の露出 著しいひび割れ、劣化又は欠損	計測又は目視
三 床	著しいひび割れ、劣化又は欠損 著しい沈み 千分の六以上の勾配の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる床の表面における二点（三メートル程度離れているものに限る。）の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。）	計測又は目視 計測又は目視 計測
四 柱及び梁	著しいひび割れ、劣化又は欠損 梁の著しいたわみ 柱の千分の六以上の勾配の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる柱の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線（二メートル程度以上の長さのものに限る。）の鉛直線に対する角度をいう。）	計測又は目視 目視 計測
五 外壁 及び 軒裏	合板、ボード、構造材その他の下地材（以下「外壁等下地材」という。）まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落 複数の仕上げ材にまたがったひび割れ又は欠損 金属の著しいさび又は化学的侵食	計測又は目視 計測又は目視 計測又は目視
六 ロ タイル仕 上げ（湿式工 法）の場 合	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落 複数の仕上げ材にまたがったひび割れ又は欠損	計測又は目視 計測又は目視
七 ハ 塗壁仕上 げ	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視



一般社団法人
全国古民家再生協会

4 インспекション調査方法

C7-8-2 基礎土台

既存住宅状況調査技術者調査方法について

国土交通省告示第八十二号 第5条 一 基礎、二 土台及び床組み

コンクリート基礎	ひび割れ 欠損 劣化 サビ汁 鉄筋の露出	該当部位がない場合が多い
土台及び床組	著しいひび割れ 劣化または欠損	床束、敷土台 足固めなど床下の 木部に関して広く調査
床	著しいひび割れ 劣化または欠損 著しい沈み 6/1000以上の傾斜	

畳を外し、床下点検口から床下内部を覗く
家具の移動などはおこなってはならない。



4 インспекション調査方法

C7-6-2 古民家鑑定調査票

国土交通省告示第八十二号 第5条 一 基礎、二 土台及び床組み

■	在来構法	B-01	幅0.5mm以上のひび割れ
		B-02	深さ20mm以上の欠損
		B-03	コンクリートの著しい劣化
		B-04	さび汁を伴うひび割れ、欠損
		B-05	鉄筋の露出
		基礎種類 基礎形状が混在する場合には該当する形状を複数選択	
		B-06	ベタ基礎
		B-07	布基礎
		B-08	布基礎（無筋）
		B-09	独立基礎
		B-10	布基礎だが換気口が存在しない
●	伝統構法	B-11	床高さ（GLからFL最も低い部分）
		B-12	土台建て
		B-13	礎石建で足固め等で柱を連結
		B-14	礎石建で各柱が独立
		B-15	腐朽・蟻害がある
		B-16	床下が低く風通しが悪い
		基礎種類 基礎形状が混在する場合には該当する形状を複数選択	
		B-17	礎石建て
		B-18	床下コンクリート有り
		B-19	コンクリート布基礎
		B-20	床高さ（GLからFL最も低い部分）

基礎	■ 共通	B-21	施設や古井戸、旧建物の基礎などの地中埋設物が予測される
		B-22	敷地地盤の一部不同沈下がある
		B-23	擁壁などの異常がある
		B-24	土壌汚染の可能性がある
		B-25	過去に液状化現象の被害を受けた、今後受ける可能性がある
		B-26	地耐力は弱そうである（建替えの際は地盤改良が必要である）
		B-27	床下の木部が湿っており触ると水分が手につく
		B-28	白蟻による食害が見受けられ、表面を木槌で叩くと空洞音がする
		B-29	木部表面に小さなピンホール状の穴が無数に開いている
土台・床組	■ 共通	B-30	木部の著しいひび割れ、劣化、欠損
		B-31	著しい蟻害、腐朽



国土交通省告示第八十二号 第5条 三 床

構造に関する建物傾斜

●	建物の傾斜	S-41	建物外壁に6/1000以上の傾きがある
		S-42	建物内部の柱に6/1000以上の傾きがある
		S-43	建物内部の床に6/1000以上の傾きがある

床の傾斜に関しては居室各部屋で調査、X方向Y方向で測定し図面に記載

1 階及び最上階の床面積が最大の部屋は、四隅付近をX方向Y方向測定し、計測値を図面に記入。X方向Y方向計測4点の平均が6/1000以上の場合は不適合となる。

それ以外の部屋は中央付近でX方向Y方向の2方向を計測し、一方でも6/1000以上の場合は不適合となる。3mのスパンでの傾斜を測定する。

畳の上では傾斜が測定できないので敷居などで測定する。

洗面、トイレ、浴室、納戸は測定不要



4 インспекション調査方法

C7-6-2 古民家鑑定調査票

国土交通省告示第八十二号 第5条 三 床

床	L-40	畳が敷かれている ⑤へ
	L-41	フローリング、板間である ⑥へ
	L-42	カーペットが敷かれている ⑦へ
	L-43	タイル、石材が使われている ⑧へ
	L-44	床面の傾斜、破損
	L-45	そのまま使用可能である
	L-46	一部張り替え等で使用可能である
	L-47	そのままでは使用できないので張りかえる必要がある
⑤ 畳	L-48	腐食、かび
	L-49	浮き
⑥ フローリング、板の間	L-50	著しい割れ
	L-51	剥がれ
⑦ カーペット	L-52	著しい汚濁、めくれ
	L-53	腐食
⑧ タイル、石材	L-54	著しいひび割れ
	L-55	欠損
	L-56	剥がれ



一般社団法人
全国古民家再生協会

4 インспекション調査方法

C7-8-3 柱及び梁

国土交通省告示第八十二号 第5条 四 柱及び梁

柱及び梁	著しいひび割れ、劣化又は欠損 梁の著しいたわみ 柱の6/1000以上の傾斜
------	---

小屋組	S-22	小屋組に著しいひび割れやたわみがある
	S-23	小屋裏を目視して小屋組に腐朽、蟻害が認められる
	S-24	小屋組を触診し、柔らかい部分がある
	S-25	小屋組の木材を叩き、空洞音がする
	S-26	小屋裏換気口が軒裏に2カ所以上無い
	S-27	切り妻に換気口が無い
	S-28	小屋組は京呂組で組まれている
		小屋梁を軒桁で受ける方法 在来工法に多い
	S-29	小屋組は折置組で組まれている
		小屋梁の下に必ず柱あり 伝統構法に多い
	S-30	火打ち材が無い



一般社団法人
全国古民家再生協会

国土交通省告示第八十二号 第5条 四 柱及び梁

構造材の割れ	S-31	柱などに著しいひび割れがある
		柱に劣化や欠損などが見られる
	S-32	断面積の1/3以上の欠損
	S-33	梁に著しいひび割れがある
	S-34	床に著しいひび割れがある
	S-35	床に劣化や欠損や著しい沈みがある

● 建物の傾斜	S-41	建物外壁に6/1000以上の傾きがある
	S-42	建物内部の柱に6/1000以上の傾きがある
	S-43	建物内部の床に6/1000以上の傾きがある

居室の外壁面側を室内より計測。計測値が6/1000以上の面はさらにその上下（大壁は壁面、真壁は柱）を計測。3点の平均値が6/1000以上の場合不適合とし、図面に計測値を記入。



一般社団法人
全国古民家再生協会

国土交通省告示第八十二号 第5条 五 外壁及び軒裏

乾式仕上げの場合	下地まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥離 複数の仕上げ材にまたがったひび割れ又は欠損 金属の著しいさび又は化学的侵食	該当部分を調査
タイル仕上げの場合	下地まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥離 複数の仕上げ材にまたがったひび割れ又は欠損 仕上げ材の著しい浮き	
塗装仕上げの場合	下地まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥離 仕上げ材の著しい浮き	
その他の仕上げ	上記に準ずる劣化事象 →下地まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥離 複数の仕上げ材にまたがったひび割れ又は欠損 仕上げ材の著しい浮き	漆喰壁、土壁 板壁など古民家 特有の仕上げは その他の仕上げ として調査

国土交通省住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室確認済



一般社団法人
全国古民家再生協会

4 インспекション調査方法

C7-6-2 古民家鑑定調査票

国土交通省告示第八十二号 第5条 五 外壁及び軒裏

モルタル塗り塗装仕上げ	W-01	外壁はモルタル塗り真壁仕上げとなっている
	W-02	外壁はモルタル塗り大壁仕上げとなっている
	W-03	著しいひび割れ
	W-04	著しい欠損
	W-05	浮き、剥がれ
	W-06	チョーキング
	W-07	こけ、変退色、水染み跡
サイディング仕上げ	W-08	外壁にはサイディングが張られている
	W-09	著しいひび割れ
	W-10	著しい欠損
	W-11	浮き、剥がれ、ずれ、隙間
	W-12	チョーキング
	W-13	こけ、変退色、水染み跡、サビ
土壁、漆喰	W-14	外壁は土壁造である
	W-15	外壁は柱表わしの漆喰塗り仕上げとなっている
	W-16	外壁は柱が見えない漆喰塗りとなっている
	W-17	外壁腰に海鼠壁で仕上げられている
	W-18	著しいひび割れ
	W-19	著しい欠損
	W-20	浮き、剥がれ
	W-21	柱との隙間がある
	W-22	こけ、変退色、水染み跡
	W-23	土台、足固めの腐朽、破損
	W-24	こけ、変退色、水染み跡



一般社団法人
全国古民家再生協会

4 インспекション調査方法

C7-6-2 古民家鑑定調査票

国土交通省告示第八十二号 第5条 五 外壁及び軒裏

外部木部（柱及び板）	W-25	外壁は彫（ササラ）子下見板張り仕上げとなっている
	W-26	外壁は押し縁下見板張り仕上げとなっている
	W-27	外壁は押し縁の無い南京下見張りである
	W-28	外壁は縦張りの羽目板仕上げとなっている
	W-29	著しいひび割れ
	W-30	著しい欠損、腐朽
	W-31	反り、脱落
	W-32	保護塗装無し（ベンガラやキシラ等の塗料の効果が無くなっている）
	W-33	こけ、変退色、水染み跡
タイル、石仕上げ	W-34	著しいひび割れ
	W-35	著しい欠損
タイル、石仕上げ	W-36	浮き、剥がれ、ずれ、隙間
	W-37	エフロレッセンス
	W-38	こけ、変退色、水染み跡、サビ
シーリング材	W-39	ひび割れ
	W-40	剥離、破断
	W-41	チョーキング
	W-42	水切り等の破損、サビ



一般社団法人
全国古民家再生協会

4 インспекション調査方法

C7-6-2 古民家鑑定調査票

国土交通省告示第八十二号 第5条 五 外壁及び軒裏

壁面	L-23	6/1000以上の壁面の傾斜がある
	L-24	12/1000以上の壁面の傾斜がある
	L-25	そのままで使用可能である
	L-26	一部張り替え等で使用可能である
	L-27	そのままでは使用できないので張りかえる必要がある
① 左官壁	L-28	著しいひび割れ、欠損
	L-29	腐食、かび
	L-30	水染み跡
② 板張り壁	L-31	著しいひび割れ、欠損
	L-32	腐食、かび
	L-33	水染み跡
③ 壁紙、塗装	L-34	著しいひび割れ、欠損
	L-35	腐食、かび
	L-36	水染み跡
④ タイル	L-37	著しいひび割れ、欠損
	L-38	浮き、剥がれ
	L-39	水染み跡

傾斜に関しては居室の外壁面側を室内より計測。計測値が6/1000以上場合不適合



一般社団法人
全国古民家再生協会

4 インспекション調査方法

C7-6-2 古民家鑑定調査票

国土交通省告示第八十二号 第5条 五 外壁及び軒裏

軒先、軒天	R-32	著しいひび割れ
	R-33	著しい欠損
	R-34	剥がれ、ずれ
	R-35	こけ、変退色
	R-36	腐食
	R-37	波打っている
シーリング材	W-39	ひび割れ
	W-40	剥離、破断
	W-41	チョーキング
	W-42	水切り等の破損、サビ
隙間	W-43	外壁は隙間は無く、綺麗に納められている
	W-44	柱と壁の部分に隙間が開いていて雨の折には水が浸入しそう
外部建具	W-45	外部建具の開閉に著しい不良がある
	W-46	外部建具の周囲に隙間がある
	W-47	外部建具に特に問題はない
	W-48	面格子、窓手摺のぐらつき、破損、腐食
配管配線貫通部	W-49	配管配線貫通部の周辺隙間
	W-50	支持金物等の錆、変形、破損



一般社団法人
全国古民家再生協会

4 インスペクション調査方法

C7-6-2 古民家鑑定調査票

国土交通省告示第八十二号 第5条 六 バルコニー

バルコニー	支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化	該当部分を調査
バルコニー（陸屋根）	W-51	防水層破断
	W-52	防水層コケ、退色、水染み跡
	W-53	床ぐらつき
	W-54	手摺腐食、破損
	W-55	手摺ぐらつき
後付けバルコニー	W-56	支持部材の欠損
	W-57	支持部材の腐食

4 インスペクション調査方法

C7-8-5 内壁、天井及び小屋裏

国土交通省告示第八十二号 第5条 七 内壁

内壁	構造材その他の下地材にまで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥離	該当部分を調査
	6/1000以上の勾配	
壁面	L-23	6/1000以上の壁面の傾斜がある
	L-24	12/1000以上の壁面の傾斜がある
	L-25	そのまま使用可能である
	L-26	一部張り替え等で使用可能である
	L-27	そのままでは使用できないので張りかえる必要がある
① 左官壁	L-28	著しいひび割れ、欠損
	L-29	腐食、かび
	L-30	水染み跡
② 板張り壁	L-31	著しいひび割れ、欠損
	L-32	腐食、かび
	L-33	水染み跡
③ 壁紙、塗装	L-34	著しいひび割れ、欠損
	L-35	腐食、かび
	L-36	水染み跡
④ タイル	L-37	著しいひび割れ、欠損
	L-38	浮き、剥がれ
	L-39	水染み跡

壁面	L-23	6/1000以上の壁面の傾斜がある
	L-24	12/1000以上の壁面の傾斜がある
	L-25	そのままで使用可能である
	L-26	一部張り替え等で使用可能である
	L-27	そのままでは使用できないので張りかえる必要がある
① 左官壁	L-28	著しいひび割れ、欠損
	L-29	腐食、かび
	L-30	水染み跡
② 板張り壁	L-31	著しいひび割れ、欠損
	L-32	腐食、かび
	L-33	水染み跡
③ 壁紙、塗装	L-34	著しいひび割れ、欠損
	L-35	腐食、かび
	L-36	水染み跡
④ タイル	L-37	著しいひび割れ、欠損
	L-38	浮き、剥がれ
	L-39	水染み跡



国土交通省告示第八十二号 第5条 八 天井

天井	構造材その他の下地材にまで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥離	該当部分を調査
----	-------------------------------------	---------

天井	L-07	竿縁天井である
	L-08	格天井である
	L-09	天井の形式が船底、折り上げ、掛け込み、落ち天井などである
	L-10	洋天井である
	L-11	中央部が下がっている
	L-12	傾きがある
	L-13	仕上げ材の著しいひび割れ、欠損
	L-14	仕上げ材の腐食、かび
	L-15	仕上げ材の水染み跡
	L-16	そのままで使用可能である
	L-17	一部張り替え等で使用可能である
	L-18	そのままでは使用できないので張りかえる必要がある



国土交通省告示第八十二号 第5条 九 小屋組

小屋組	著しいひび割れ、劣化又は欠損	該当部分を調査
-----	----------------	---------

母屋、鼻隠し	R-38	著しいひび割れ
	R-39	著しい欠損
	R-40	剥がれ、ずれ
	R-41	こけ、変退色
	R-42	腐食

4 インспекション調査方法

既存住宅状況劣化事象（雨漏り）調査部位について（国土交通省告示第八十二号 第6条）

(い)	部位	(ろ)	(は)
一 外壁（開口部を含む。）	劣化事象等	シーリング材の破断又は欠損	方法
二 軒裏	劣化事象等	建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良	目視
三 バルコニー（対象住宅が共同住宅等である場合にあつては、バルコニー及び共用廊下）	劣化事象等	シーリング材の破断又は欠損	目視又は操作
四 内壁	劣化事象等	軒裏天井の雨漏りの跡	目視
五 天井	劣化事象等	防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合	目視
六 小屋組	劣化事象等	防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合	目視
七 屋根	劣化事象等	雨漏りの跡	目視
イ 屋根葺材による仕上げの場合	劣化事象等	雨漏りの跡	目視
ロ その他の仕上げの場合	劣化事象等	屋根葺材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ	目視
目視	劣化事象等	防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合	目視

4 インспекション調査方法

C7-8-6 調査結果について

劣化事象例



クラック



エアコン
隙間



ガス管
隙間



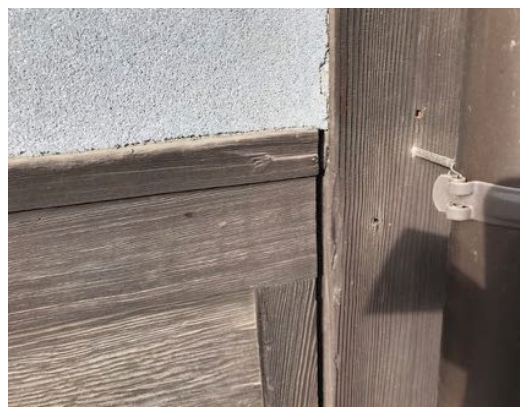
樋金具
隙間

一般社団法人
全国古民家再生協会
JAPAN KUMIKURA ASSOCIATION

4 インспекション調査方法



塗膜はがれ



外壁と柱
隙間



ガス管
隙間



基礎の
配筋検査

一般社団法人
全国古民家再生協会
JAPAN KUMIKURA ASSOCIATION

4 インспекション調査方法



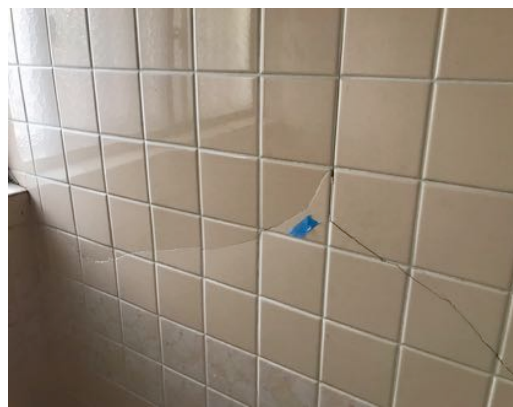
天井雨染み



腰壁
雨染み



窓枠
雨染み



タイル
割れ



一般社団法人
全国古民家再生協会

4 インспекション調査方法

調査時の注意事項

雨漏り、劣化などのかし部分の明示は行えるが、原因については推測しない。
図面については依頼者が準備したものを使用する。
タンスなどの残置物の移動はおこなわない（手を触れない）
あくまで目視による検査、見れない部分は未確認とする。

＊ただし、未確認部分がある場合は保険が付保できないので注意が必要



伝統構法は伝統構法の調査が必要。



古民家の文化的価値、改修が必要な部位の特定
維持管理スケジュールなどの提示



より安心安全な調査提案のためには、古民家鑑定の実施が望ましい

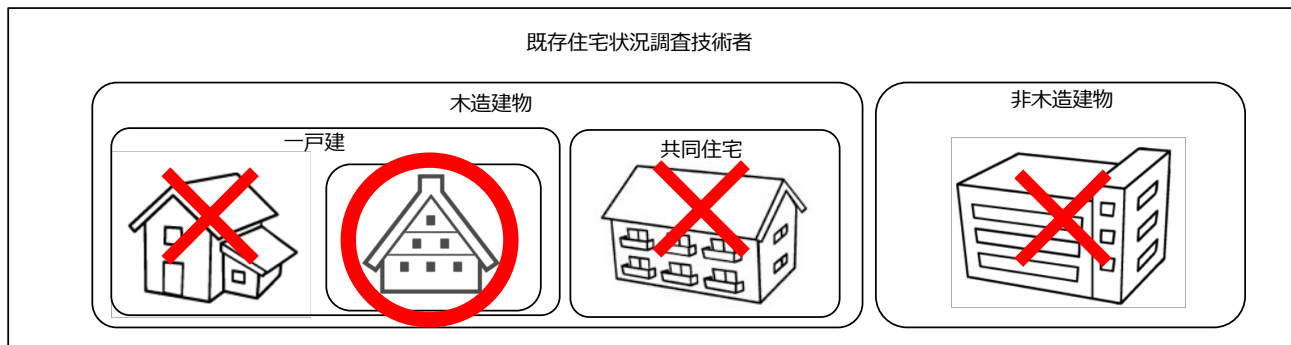


一般社団法人
全国古民家再生協会

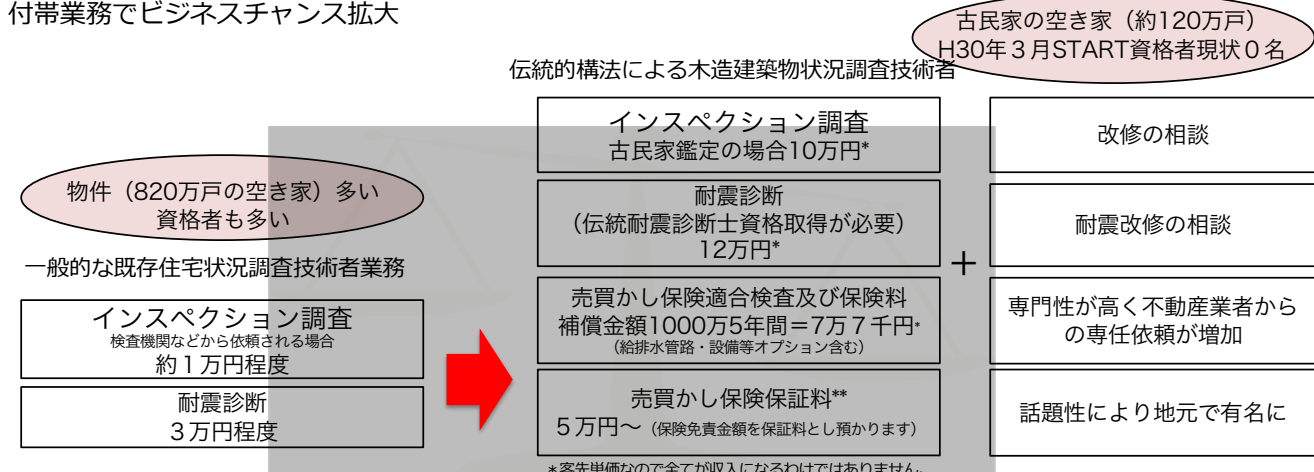


5 運用方法

ターゲットを絞ることで良質な住宅の調査活用の相談依頼が増加



付帯業務でビジネスチャンス拡大



** 売買かし保険の検査機関登録をおこなうことで売買かし保険の検査が可能となります。保証料とは検査した物件のかしがあった場合には検査機関がかりの履行をおこなう必要がありますが、免責の5万円のみを負担することであとは保険でカバーします。免責金額自体を所有者から保証料として預かることで自己負担は0円となります。

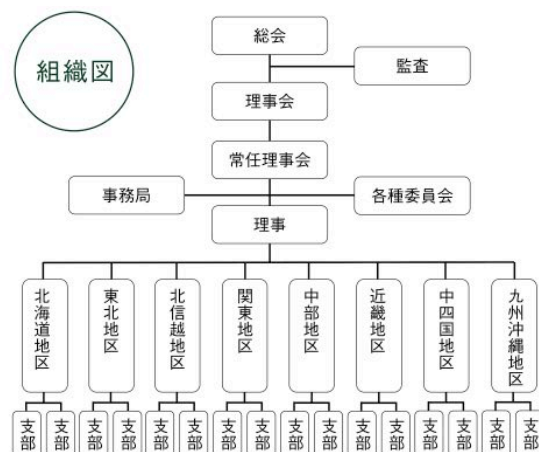
5 運用方法

一般社団法人全国古民家再生協会は、全国各地域に残る日本の住文化である「古民家」を未来の子どもたちへ継承するために活動をおこなう各地の一般社団法人古民家再生協会で構成される全国組織です。



活動理念

私たち「古民家再生協会」は日本の住文化「古民家」に先人たちの知恵を学び、未来の子ども達の為に持続可能な循環型建築社会を構築します。



全国64支部 会員数340社（平成30年8月末現在）



一般社団法人
全国古民家再生協会

所在地 〒107-0061
東京都港区北青山2-7-26
連絡先 TEL 03-6890-0641
FAX 03-6856-4414
WEB <http://www.g-cpc.org>



一般社団法人
全国古民家再生協会

5 運用方法

リフォームかし保険の付保

300万円以上の伝統構法のリフォーム工事に関して消費者保護の観点よりリフォームかし保険の付保を実施しています。伝統構法の住宅で石場建て基礎においてリフォームかし保険が付保できます。

フラット35S融資

売買時の土地建物代金と合わせて再築費用の融資を再築基準で施工することにより石場建て基礎のまま融資が可能です。

空き古民家火災・地震保険

従来ではかけられない空き家の火災保険・地震保険も当団体のインスペクション調査を実施することで付保できます。

インスペクション・耐震診断・耐震改修補助金

長野県ではインスペクション並びにリフォームかし保険付保で最大10万円、福井県では耐震診断9割補助並びに耐震改修で最大170万円補助など各地域で補助金が使えるようになっています。

長期優良住宅化補助金・地域型住宅グリーン化事業補助金

再築時の長期優良住宅補助金、建て替え時にはグリーン化事業補助金の申請が可能です。

古民家を見守る安心サービス 古民家見守り隊

「古民家見守り隊」は、セコム・ホームセキュリティと提携した防犯・火災監視、住環境維持のためのサービスで、居住中、空き家といった状況に関わらず提供できます。

古民家緊急サービス24

水漏れ、鍵の紛失など万が一の不測の事態に備え、24時間かけつけるサービスです。

※全て当団体のみが可能なサービスです

消費者サービス

古民家のご相談なら

全国の古民家再生協会へ

古民家の管理が大変、空き家のままで困っている、古民家を改修したいが何から始めたら良いか分からない等、全国の古民家再生協会は第三者の立場で古民家に関するお悩みのご相談をお受けいたします。

- ✓ 全国各地に支部である古民家再生協会がありますのでご相談可能です。
- ✓ 古民家のプロ「古民家鑑定士」に安心してご相談いただけます。
- ✓ 古民家継承のためのメンテナンスや譲渡など様々なご相談にのります。

古民家のメンテナンスが分からない

古民家を後世に残していきたい

古民家の鑑定評価をしてもらいたい

古民家の活用方法に悩んでいる



一般社団法人

全国古民家再生協会

5 運用方法

優秀な人材育成のために、内閣府認可一般財団法人職業技能振興会認定の古民家鑑定士、伝統資財施工士、一般社団法人住まい教育推進協会認定の伝統再築士、木造空き家簡易鑑定、新民家プランナー並びに伝統耐震診断士、古民家床下診断士など、各種資格を通しての教育育成事業を推進しています。 ※一部の講習は建築士会の認定するCPD単位が取得できます。

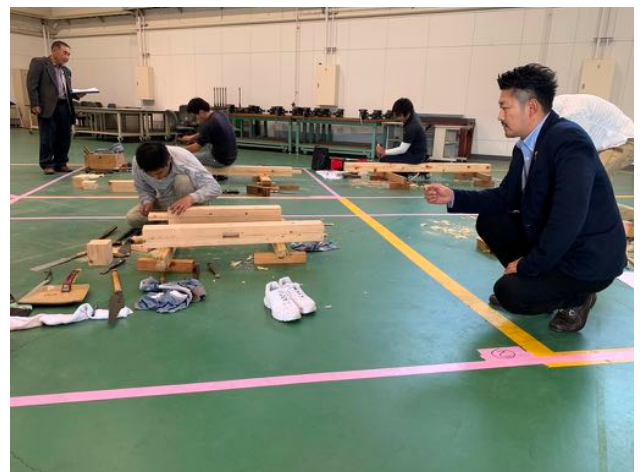
シルバー人材センター木造空き家簡易鑑定士

高齢者活躍事業として全国のシルバー人材センターと提携し、古民家が活用可能かどうかを判断する木造住宅簡易鑑定士資格者の育成に取り組んでいます。

平成の大工棟梁検定

全国の職業能力開発大学校と協力し、若手大工育成のための検定事業を実施しています。

人材育成



一般社団法人

全国古民家再生協会

5 運用方法

様々な委員会にて古民家の安心と安全の基準や仕組みを議論しております。

【委員会】

再築基準検討委員会、住学ガイドライン策定検討委員会、住教育運営委員会、平成の大工棟梁育成委員会、長期滞在型・ロングステイ観光学会、古民家ロングステイ普及促進分科会

【外部連携委員会】

内閣官房
歴史的資源を活用した観光のまちづくり専門家会議専門員

農山漁村振興交付金等について全国市町村12と委員会を組織

日本版DMO候補法人ネットワーク専門事業者

各種委員会・認証制度



古民家再築認定制度

古民家再築は、「古民家鑑定士が調査し伝統再築士が改修・リフォーム（再築）に携わった物件」に関して認定をおこなうもので、古民家のリフォームのプロである「伝統再築士」が施工に関わり伝統資財を活かした「再築」であることを証明します。

新民家認定制度

新民家とは古民家の建て替え新築住宅のこと。古民家簡易鑑定を実施し、古材を活用することで解体費用をかけずに建て替えることも可能。古材を含む木材は将来買取を保証します。

5 運用方法

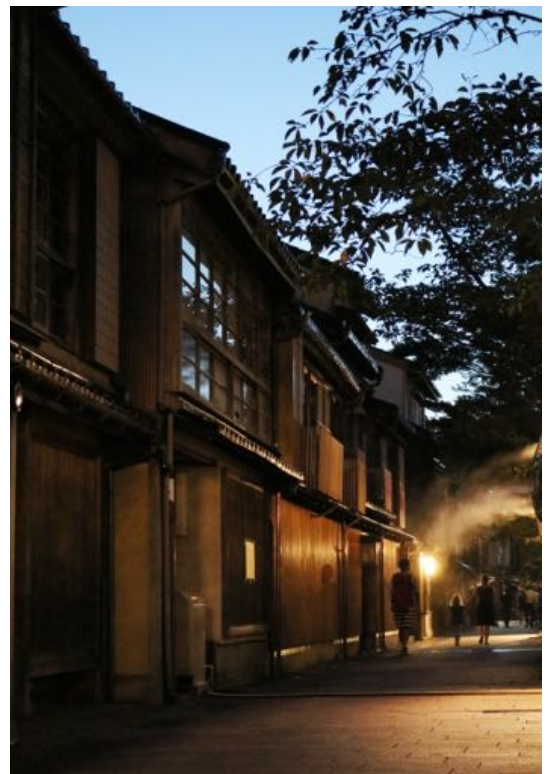
公共活動

古民家フォト甲子園

全国の小中高生を対象とした写真絵画コンテスト事業。地域に残る「古民家・町並み」に触れて頂く機会を創出し自身が生まれ育った地域に愛着を持って頂くと共に、将来を担う人材を育成する取り組みをおこなっています。

再築大賞

全国の工務店・設計事務所を対象とした建築コンテスト事業。再利用できる資材を活用し、身体・環境に配慮した長期耐用住宅における事業者の技術を多くの消費者に伝えることを目的としており、平成25年度大会（第2回大会）より林野庁長官賞を最優秀作品に授与いただいています。



5 運用方法



建物インスペクション調査 古民家鑑定士 16,000名 (延べ人数)
床下インスペクション調査 古民家床下診断士 190名
古民家の耐震診断 伝統耐震診断士 90名

建築士資格者で改修プランを実施できるもの
伝統再築士 1,000名

平成30年12月末



日本伝統再築士会とは、再築基準検討委員会の再築ガイドラインに基づき、伝統的建物木造軸組の建造物を改修するための計画の立案および監理をおこなう建築士の組織

一般社団法人全国古民家再生協会に所属する建築士で組織する

一般社団法人日本伝統再築士会（33支部）構成員200名

（北海道・青森・岩手・山形・福島・宮城・茨城・栃木・千葉・東京・神奈川・埼玉・新潟・富山・福井・岐阜・静岡・愛知・三重・滋賀・京都・大阪・奈良・兵庫・島根・岡山・香川・福岡・長崎・熊本・大分・宮崎・鹿児島）

伝統再築士資格の取得、伝統再築士会での活動をお勧めします！



一般社団法人
全国古民家再生協会

お疲れ様でした



一般社団法人
全国古民家再生協会

伝統的構法による木造建築物状況調技術者

終了考查 解答

試験時間 30分 問題数 20問

- * 試験中は古民家解体新書Ⅱ以外の参考図書、ノートなどは使用できません
- * 試験中携帯電話は電源をお切り下さい
- * 解答用紙に問題の設問が正しいと思えば Y を、正しくないと思えば N を○で囲って下さい

どちらかに○を記入

答え

Y	N
---	---

- * 下記に氏名を記入してください
- * 解答用紙に会場名、試験日、受験番号、氏名を記入してください。
- * 問題用紙は持ち帰れません。試験終了時に解答用紙とともに提出してください。

氏 名	
-----	--



一般社団法人
全国古民家再生協会

Q1 日本の屋根を傘とすれば、西洋のそれは帽子でしかない。谷崎潤一郎の陰翳礼讃では古民家の特徴として、日本の高温多湿な気候風土に対応させた夏を快適に過ごすための住宅であり、そのために様々な工夫がある。茅葺屋根や漆喰壁もその工夫のひとつであると書かれている。 Y

Q2 古民家の建具の特徴は軽量に造られた栈戸で、外壁に使われる紙貼り障子もそのひとつであるが、紙貼り障子は夏に使う建具であり、夏場は建具そのものを入れ替えていた。

×紙貼り障子は冬の建具、夏場は簾戸に交換していた

Q3 古民家と一般的に呼ばれる伝統構法の建物は建築基準法以前から建てられてきた建築物であり、現在の在来工法と呼ばれる建物とは似ているようで異なる部分がある。例えば伝統構法は使用される軸組に大径材が用いられ、金物を使わず木材加工だけで組み上げられると共に、軸組全体の総持ちと接合部のめり込みにより構造強度を保つ構造である。 Y

Q4 在来工法は壁量計算により耐震性を確認するが、伝統構法はそもそも壁のない構造であり壁量計算で耐震性を確認することはできない。また地震時には、揺れて土壁が破壊されることにより地震力を吸収し、貫や接合部のめり込み、木材の復元力などを利用した剛的な特性を示しているため、専門的な耐震診断が必要である。

×剛的ではなく免震的（制振的）柔構造

Q5 伝統構法の軸組の特徴的なものは、渡りアゴ、甲乙梁、折置き組み、台持ち継ぎや登り梁などがある。また差鴨居など横架材に関しては明らかに在来工法より「せい」は高いものを使用している。これにより柱間スパンを大きく取ることができる。 Y

Q6 伝統構法の住まいは就寝分離の考え方に基づき、水廻り、寝室、表座敷などの生活区分で間取りを明確にした田の字型間取りとなっている。その中でも特に床の間のある表座敷は趣向を凝らして造られている。

×就寝一体

Q7 日本の住宅の歴史は縦穴式住居から始まり地面に柱を埋める掘立柱建築が長い時代続いた。これは柱を埋めることで技術的に容易に強度が出る免震的構造であったためである。17世紀後半になると庶民の住宅でも石場建て基礎の礎石建てが広まった。 Y

Q8 江戸時代の身分制度に基づく古民家の分類は、茅葺で田の字型間取りの農家住宅、屋根を低くした高床式の漁家住宅、うなぎの寝床の町家や、寝殿造りの形式を真似た武家屋敷などがあり、その中でも都市部に建築された町家や武家屋敷は身分制度に関係なく防火構造として漆喰壁や瓦が使われた。 Y

Q9 伝統構法の住宅は中世までは平屋であり、江戸時代に入ると中二階形式の厨子二階が街道沿いを中心に建てられるようになり、厨子二階は明治後期まで建築されていた。明治後期から昭和初期には総二階が建てられるようになり、昭和25年以降は在来工法へと構法自体がバトンタッチされた。 Y

Q10 木材は経年変化により強度が増す特性があり、また根継ぎなどの補修方法や、構造部材の劣化が確認しやすい真壁構造などを採用していたことが現在の住まいと比べ耐久性が高い要因である。 Y

Q1 1 伝統構法の住宅のコンディションを確認する方法としては古民家のインスペクションである古民家鑑定が古民家鑑定士により実施されており、それに合わせ古民家床下診断士による古民家床下インスペクション調査、伝統耐震診断士による伝統耐震診断を併わせてトータルで建物の現状把握が可能になる。伝統的構法による木造建築物状況調査技術者は古民家鑑定の調査内容を利用して建築士としての専門的知識を活用して売買時のインスペクション調査をおこなう。 Y

Q1 2 国土交通省告示第82号の既存住宅状況調査方法について、床下の劣化状況把握において、伝統構法の場合の石場建ての柱や敷き土台あるいは足固めと呼ばれるような部材については土台及び床組の項目として確認する。点検方法としては外部のみならず、床下点検口等から床下内部を覗いて確認する。 Y

Q1 3 伝統構法の場合の石場建ての柱や敷き土台あるいは足固めの部材については腐朽、蟻害の発生の有無、木部の湿り気、木材表面を木槌で叩いての打音検査、木部表面などのピンポール状の穴の確認などをおこなう。 Y

Q1 4 伝統構法の床面傾斜の測定に関しては畳の座の場合は正確に測定するのは難しく、敷居などで測定するなどの工夫が必要になる。測りやすい場所としては洗面所などの畳が無い場所が測定しやすい。

×居室以外は測定の必要なし

Q1 5 国土交通省告示第82号の既存住宅状況調査方法について、柱及び梁などの構造軸組においては、著しいひび割れ、劣化又は欠損、梁の著しいたわみ、柱の6/1000以上の傾斜などが調査項目として定められている。この中で柱の傾

斜に関しては、建物の内部側外部側の両方の柱で測定することはいいが、報告上必要なのは内部側の柱の傾斜である。

×外壁に面する部分の柱を測定

Q16 国土交通省告示第82号の既存住宅状況調査方法について、外壁及び軒裏の調査内容は乾式仕上げ、タイル仕上げ、塗装仕上げとその他の仕上げと区分されているが、伝統構法の建物に使われている漆喰などの塗り壁、板壁などはその他の分類区分として調査する。 Y

Q17 国土交通省告示第82号の既存住宅状況調査方法について、内壁は構造材その他の下地材にまで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥離について調査するが、これらは目視による調査だけでなく、壁の一部を所有者に承諾を得た上で剥がし、確認する必要がある。

×目視のみで破壊検査は NG

Q18 国土交通省告示第82号の既存住宅状況調査方法について、小屋裏の調査においては著しいひび割れ、劣化や欠損を調査するが、伝統構法の住まいにおいては囲炉裏で燻され表面に煤がついた小屋組などがあり、これは虫がつきにくく、乾燥しやすい材のため著しいひび割れがあっても劣化項目として扱わなくてもいい。

×扱わないといけない

Q19 既存住宅状況調査技術者が実施する調査内容は雨漏り、劣化というかしの有無を調べるが、図面の作成や、調査可能な状態にするための片付けなどは依頼者側の準備事項となる。 Y

Q20 既存住宅状況調査技術者が実施する調査内容は雨漏り、劣化というかしの有無であり、かしの原因となった部位の特定はおこなわない。消費者が知りたいかしの原因特定や次回メンテナンス時期についての情報提供をおこなう場合は古民家鑑定などを実施すべきである。 Y

「 伝統的構法による木造建築物状況調査技術者 講習 」
建築士会CPD認定研修 出席者名簿

プログラムID:

主催者 : 一般社団法人住まい教育推進協会

実施日時 : 年 月 日

会場 : 会場

●講師用記入欄(講習会主催者(プロバイダー)が記入)

	11桁の建築士会CPD番号(または建築士番号等) ※	姓(カナ)	名(カナ)	講師(H)	受講(H)
例	000000123456	ケンチク	タロウ	2.0	1.0
1					
2					
3					
4					

●受講者用記入欄

	11桁の建築士会CPD番号(または建築士番号等) ※	姓(カナ)	名(カナ)
例1	建築士会CPD参加者、 または建築施工管理技士の場合は11桁のCPD番号 00001234567	ケンチク	ハナコ
例2	一級建築士の場合は番号のみ 123456	ケンチク	コウゾウ
例3	二級建築士の場合は 二+登録県名+番号 二東京987654 北海道と兵庫県の場合は 二+登録県名+支庁名+番号 二兵庫阪神1234	ケンチク	タロウ
例4	木造建築士の場合は 木+登録県名+番号 木東京987654 北海道と兵庫県の場合は 木+登録県名+支庁名+番号 木兵庫阪神1234	ケンチク	ジロウ
例5	(社)日本建築積算協会CPD参加者の場合は、 上記の例示の他に下記の番号をご記入下さい。 建築コスト管理士 80M+0000+登録番号(5桁) 建築積算士 80E+0000+登録番号(5桁) 建築積算協会員 80F+0000+登録番号(5桁)	セキサン	サブロウ
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			

※ご記入いただいた個人情報は、建築士会CPD制度にかかる目的のために使用するとともに、個人情報保護法に基づき適正に管理いたします。

※講習会等主催者さまへ：この名簿のエクセルファイルの書式は変更しないで下さい。なお、シートを新しくお作りいただいてご提出いただきますとサーバーへ登録は出来ませんのでご了承下さい。
またCPD参加出席者が15名を超える場合は下記の手順で行を追加して御利用下さい。

1. 1～14行を選択し、行をコピー(行選択後、右クリック⇒『コピー』)します。
2. 15行目を選択し、行をコピー(行選択後、右クリック⇒『コピーしたセルを挿入』)します。