

(参考) 維持保全の方法 (維持保全計画) の例

① 一戸建ての木造軸組み住宅

維持保全計画の策定 (維持保全計画書) の例 (一戸建ての住宅)

部位		主な点検項目	劣化が確認された項目について、その内容	劣化箇所の補修内容 (補修を行わない場合はその理由)	今回劣化箇所の補修を行わなかった場合の対応時期	点検の時期	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			05、10、15、20、25、30年 ■維持保全の強化 1年ごとに点検、2年目の点検で健全であれば1、2、5、10、15、20、25、30年時期に点検		建替え時に更新	
	土台	土台	基礎からのすれ・浮き、断面欠損、腐朽・蟻害			05、10、15、20、25、30年 ■維持保全の強化 1年ごとに点検、2年目の点検で健全であれば1、2、5、10、15、20、25、30年時期に点検	5年で防蟻・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			05、10、15、20、25、30年 ■維持保全の強化 1年ごとに点検、2年目の点検で健全であれば1、2、5、10、15、20、25、30年時期に点検	5年で防蟻・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			05、10、15、20、25、30年 ■維持保全の強化 1年ごとに点検、2年目の点検で健全であれば1、2、5、10、15、20、25、30年時期に点検		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			05、10、15、20、25、30年 ■維持保全の強化 1年ごとに点検、2年目の点検で健全であれば1、2、5、10、15、20、25、30年時期に点検		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、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	シーリングの欠損	欠損が軽微なため	3年以内に補修	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	一部脱落	交換及び固定器具の更新		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	建具周辺の隙間、建具の開閉不良、等	窓の開閉不良	1年後に窓交換の予定があるため	1年後に窓交換	5、10、15、20 (取替)、25、30年		20年で全面取替を検討
	バルコニー	支持部材、床、防水	支持部材・床のぐらつき・ひび割れ・劣化、防水層の劣化、水切り金具の不具合				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、供給流量の不足など				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 ■コンクリート内に埋め込まれている場合は、取替の際、埋め込まない位置に配管する。 ■地中埋設された配管の上にコンクリートが打設されている場合は、配管の上にコンクリートが打設されない位置に配管する。
		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 ■コンクリート内に埋め込まれている場合は、取替の際、埋め込まない位置に配管する。 ■地中埋設された配管の上にコンクリートが打設されている場合は、配管の上にコンクリートが打設されない位置に配管する。
		換気ダクト	換気ダクトの脱落				5、10、15、20 (取替)、25、30年		20年で全面取替を検討

- 地震時及び台風時に臨時点検を実施すること。
- 点検の結果を踏まえ、必要に応じ調査、修繕又は改良を行うこと。
- 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。
- 計画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。

(参考) 維持保全の方法 (維持保全計画) の例

② RC 造共同住宅用

維持保全計画の策定 (維持保全計画書) の例 (共同住宅)

維持保全対象部分	対象部分	仕様	点検・補修の項目	劣化が確認された項目について、その内容	劣化箇所の補修内容 (補修を行わない場合はその理由)	今回劣化箇所の補修を行わなかった場合の対応時期	日常点検		臨時点検		点検・補修・更新目標時期						
							項目	周期/年	地震時	台風時	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	
構造耐力上主要な部分	基礎・外壁・間仕切壁	RC+仕上材	本体にき裂・仕上材が剥落						○	○		○			○		○
	柱(目視可能なもの)	RC	本体にき裂						○	○		○			○		○
	土台・梁(目視可能なもの)	RC	本体にき裂						○	○		○			○		○
雨水の浸入を防止する部分	屋根防水	アスファルト防水(保護層あり)	コーキングふくれ・漏水				目視	1回/年		○	○	○	○		○	更新	○
	開放廊下床	塗り床	漏水				目視	1回/年		○	○	○	○		○		○
	バルコニー床	ビニールシート	ふくれ・漏水	一部ビニールシートにふくれ	ふくれが軽微なため	3年以内	目視	1回/年		○	○	○	○		○		○
	外壁	窯業系ボード貼り	割れ・剥落				目視		○	○		○			○		更新
	内壁	コンクリート塗装仕上げ	ひび割れ、欠損、劣化、鉄筋の露出、雨漏りの跡				目視		○	○		○			○		○
	天井	コンクリート塗装仕上げ	ひび割れ、欠損、劣化、鉄筋の露出、雨漏りの跡				目視		○	○		○			○		○
	外部建具	アルミ製建具	ガラス汚れ・ヒビ割れ・開閉動作	ヒビ割れ	窓・サッシ交換		目視			○	○	○	○		○		○
	外部廻りシーリング	シリコン系	弾力・き裂	一部シーリングにき裂	シーリングの打替え		目視	1回/年		○	○	○	○	更新		○	更新
給水設備及び排水設備	給水管	硬質ポリ塩化ビニル管(VP・HVP)	漏水(接着不良)・弁不良・支持不良・防露材剥離				目視		○		○	○		更新		○	
	給湯管	耐熱性硬質塩化ビニルライニング鋼管(SGP-HVA)	漏水(継手腐食・熱伸縮異常)・弁不良・支持不良・保温材剥離				目視		○		○	○		更新		○	
	排水管	硬質ポリ塩化ビニル管(VP)	漏水(割れ・接着不良)・排水不良・支持不良・防露材剥離				目視		○		○	○		○		更新	
	受水槽・高層水槽	鋼板製水槽	漏水・内外板塗装剥離・架台腐食・配管接続不良・弁不良・水位制御不良				清掃点検		○		○	○		更新		○	
	排水槽	汚水槽(コンクリート製)	漏水・排水ポンプ不良・水位制御不良・通気管不良・吐水管つまり				目視		○		○	○		○		更新	
	換気ダクト	亜鉛鉄板製	換気ダクトの脱落				目視		○		○	○		○		更新	
その他	バルコニー(構造)		支持部材・床のぐらつき・ひび割れ、劣化				目視		○			○		○		○	

- 地震時及び台風時に臨時点検を実施すること。
- 点検の結果を踏まえ、必要に応じ調査、修繕又は改良を行うこと。
- 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。
- 計画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。