

維持管理の計画書について

点検や手入れ、更新・取替え等の維持保全を的確に実施するため、長期優良住宅には、住宅の計画時に下図のような「維持保全計画書」が作成され、居住者の方に引き渡されています。この計画書に記される点検の周期や時期等は、お住まいの構造形式や、使用している材料により異なります。また、更新の時期等は、美観の維持を目的とする場合もあり、各部材の耐久性よりも短期間に設定されている場合もあります。どのような考え方にに基づき点検の周期や時期等が設定されているか、工務店やハウスメーカー、住宅販売業者等に確認し、手入れや更新・取替えのために必要となる工事費等を確保しましょう。なお、地震・台風等の災害発生時等においては、期間にかかわらず点検を行い、不具合等を発見した場合は専門家に相談・報告してください。

木造戸建住宅 30年間の標準的な維持保全(点検、手入れ、更新、取替等)計画(例)

台風や大きな地震の後は「臨時点検」の際にすべて点検

点検部位		主な点検項目	点検の周期	定期的な手入れ等	更新・取替の時期、内容	
地盤	地盤	ひび割れ、沈下、ゆるみ	5年	—	—	
	擁壁	ひび割れ、亀裂、水抜き孔の詰まり、はらみ	5年	—	—	
構造・体	基礎	コンクリート基礎 立上がり	ひび割れ、欠損、沈下、換気口の ふさがり、蟻道、さび	5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年	5年：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	5年	5年：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	10年	—	建替え時に更新
	小屋組	たる木、もや、棟木、 小屋束	雨漏り等の跡、小屋組の接合部の割れ	10年	—	建替え時に更新
屋根・外壁・開口部	屋根	瓦葺き(和瓦)	ずれ、はがれ、浮き、割れ、雨漏り、変形	5年	—	20年で全面葺替を検討
		スレート瓦葺き	ずれ、はがれ、浮き、割れ、雨漏り、変形、 仕上劣化	5年	—	—
		金属板ふき	ずれ、はがれ、浮き、割れ、雨漏り、変形、 仕上劣化、さび、釘浮き	5年	5年：塗り替え	15年で全面葺替を検討
	外壁	サイディング壁 (窯業系)	割れ、欠損、はがれ、シーリング材 の破断	3年	3年：再塗装	15年で全面補修を検討
		モルタル塗	割れ、浮き、仕上劣化、汚れ	3年	—	—
		金属板、 金属サイディング	変形、さび、腐食、釘浮き、シーリング材 の破断、仕上劣化、汚れ	3年	—	—
	雨どい	雨どい	破損、つまり、はずれ、ひび割れ、 軒どいの垂れ下がり	3年	—	7(14、21)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	5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	3年	—	20年で全面取替を検討
		雨戸・網戸	さび、建具	3年	—	—
窓枠、戸袋の木部		さび、雨漏り	5年	—	—	
設備	配管設備	給水管	漏水、赤水、給水流量の不足	5年	水漏れは直ちに補修	20年で全面取替を検討
	排水管	排水管	漏水、排水の滞留	2年	水漏れは直ちに補修	20年で全面取替を検討
内部	バルコニー		手すりのぐらつき、腐朽、割れ、蟻害、 床沈み	日常	—	景観の維持の観点から状況に 応じて全面取替を検討
	床仕上げ	フローリング	はがれ、ひび割れ、浮き、腐朽、傾斜、汚れ、 そり、きしみ	日常	—	
		たたみ	汚れ、変色、ダニ、凹凸	日常	2~3年で裏返し、 さらに2~3年で交換	
		カーペット等	凹凸、カビ、そり、タイル等の汚れ・割れ	日常	—	
	壁仕上	クロス張り、板張り、 横縦壁、砂壁	浮き、カビ、はがれ、変色、汚れ (漏水のシミ)、割れ、腐朽、傾斜	日常	—	
	天井仕上	天井	シミ、汚れ	日常	—	
	内部建具	木製建具、ふすま、障子	建具周囲の隙間、建具の開閉不良、 破損、汚れ	随時	2~3年ごとに張替(紙) 建付調整は随時	
		水漏れ、パッキングの異常・摩耗、 作動不良				