

維持保全の強化等を図る場合における維持保全計画書の対応について

評価基準への適合を確認する際、構造躯体の劣化対策、維持管理・更新の容易性について、①、②に該当する場合は、維持保全計画書に記載しなければならない内容があります。

①劣化対策に関して維持保全の強化を行う部位

構造躯体等の劣化対策の評価基準において、維持保全の強化を行うことにより、基準適合とする場合、各評価基準の項目に応じて、該当する部位の維持保全の強化(点検間隔を原則1年以内)を行うことを維持保全計画書に記載してください。

維持保全の強化を前提 に基準適合する部位	維持保全強化を行う部位				
	基礎	土台	床・床組	軸組	小屋裏
a. 外壁の軸組等		○	○	○	
b. 土台		○	○		
d. 地盤	○	○	○	○	
e. 基礎		○	○		
f. 床下		○	○		
g. 小屋裏					○

②維持管理・更新の容易性に関して維持保全計画書に記載が求められる項目

維持管理・更新の容易性の評価基準において、現状で使用上支障がないことから、将来的に更新することを条件に基準適合とする場合、将来の設備配管更新の対応時期・内容を維持保全計画書に記載してください。

	現状で使用上支障がなければ、将来対応とすることができる項目
専用配管の 構造	コンクリート内に埋め込まれていないこと
	地中埋設管の上にコンクリートが打設されていないこと
共用配管の 構造	コンクリート内に埋め込まれていないこと
	地中埋設管の上にコンクリートが打設されていないこと

様式8、8の3のどの部分を選択すれば、維持保全計画書にどのような記載が必要になるかは、次ページ以降を確認してください。

■構造躯体等の劣化対策

「維持保全の強化」により基準に適合させる場合、劣化対策 a～g ごとに対応したそれぞれの部位について、1年ごとに点検する旨を記載します。

なお、2年目の点検で対象部位が健全であることを確認できた場合、徐々に点検間隔を伸ばすことが可能です。

様式8「維持保全計画の強化を要する項目
(★部分)

a 外壁の軸組等	部位ごとに、外壁の軸組等のうち地面からの高さ1m以内の部分が次の(1)～(6)のいずれかに適合
	(1) 外壁通気構造等
(2) 軸組等が防腐・防蟻処理されている	(3) 柱の小径
	() cm≧12.0cm
(4) 樹種(D1)	()
	()
(5) (1)～(4)と同等の措置	具体的な内容
	()
(6) 維持保全の強化を実施する場合、以下の範囲で防腐・防蟻処理を今回実施★	・床下空間に露出している部分
	・増築又は改築の工事で露出する部分
増改築認定基準の場合は以下も含む	・K3 相当以上の防腐・防蟻処理
b 土台	次の(1)、(2)のいずれかに適合
	(1) 以下の①～③のいずれかに適合、かつ、水切り設置
① K3相当以上(北海道、青森県ではK2以上)	② 樹種(D1)の樹種のうち、ヒノキ、ヒバ、その他これらと同等の耐久性を有する製材又は集成材等
	()
③ ①～②と同等の措置	具体的な内容
	()
(2) 以下の範囲で防腐・防蟻処理(北海道、青森県を除く)★維持保全の強化★	・床下空間に露出している部分
	・増築又は改築の工事で露出する部分

維持保全計画書 参考様式①(木造戸建の例)

部位	現況検査チェックシート No	主な点検項目	点検の時期
基礎	コンクリート基礎立ち上がり	[1] ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、腐び、蟻道、等	1、2、5、10、15、20、25、30年
土台	土台	[8] 基礎からのすれ・浮き、断面欠損、腐朽・蟻害	〔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
床・床組	大引き、床束、根太	[7] 腐朽・蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、振動、等	〔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
軸組	柱、間柱、筋かい、胴差	[6] 傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害、等	〔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
小屋組	たる木、もや、棟木、小屋づか	[5] 雨漏り等の跡、小屋組の接合部のわれ	10、20、30年

部位	現況検査チェックシート No	主な点検項目	点検の時期
基礎	コンクリート基礎立ち上がり	[1] ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、腐び、蟻道、等	1、2、5、10、15、20、25、30年
土台	土台	[8] 基礎からのすれ・浮き、断面欠損、腐朽・蟻害	〔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
床・床組	大引き、床束、根太	[7] 腐朽・蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、振動、等	〔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
軸組	柱、間柱、筋かい、胴差	[6] 傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害、等	〔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
小屋組	たる木、もや、棟木、小屋づか	[5] 雨漏り等の跡、小屋組の接合部のわれ	10、20、30年

d 地盤	(1)又は(2)のいずれかに適合
	(1) 次の①～③のいずれかに適合
・適用地域外を除く	・基礎断熱工法の場合は①
	① 次のいずれかに適合
□ べた基礎	□ 布基礎+基礎と一体の鉄筋コンクリート
	② 有効な土壌処理
③ ①、②と同等の防蟻性能	具体的な内容
	()
(2) 以下の全てに適合★維持保全計画の強化★	・布基礎+コンクリート
	・ひび割れ等のすき間がない

部位	現況検査チェックシート No	主な点検項目	点検の時期
基礎	コンクリート基礎立ち上がり	[1] ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、腐び、蟻道、等	〔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
土台	土台	[8] 基礎からのすれ・浮き、断面欠損、腐朽・蟻害	〔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
床・床組	大引き、床束、根太	[7] 腐朽・蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、振動、等	〔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
軸組	柱、間柱、筋かい、胴差	[6] 傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害、等	〔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
小屋組	たる木、もや、棟木、小屋づか	[5] 雨漏り等の跡、小屋組の接合部のわれ	10、20、30年

基礎の蟻道、土間コンクリートのひび割れ、基礎と土間コンクリートの隙間などの有無を確認

e 基礎	(1)(2)のいずれかに適合
	(1) 基礎上端又は土台下端の高さ
・400mm以上	(2) 基礎上端又は土台下端の高さ
	・300mm以上
+雨はね防止措置の方法	()
	+維持保全計画の強化★

部位	現況検査チェックシート No	主な点検項目	点検の時期
基礎	コンクリート基礎立ち上がり	[1] ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、腐び、蟻道、等	1、2、5、10、15、20、25、30年
土台	土台	[8] 基礎からのすれ・浮き、断面欠損、腐朽・蟻害	〔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
床・床組	大引き、床束、根太	[7] 腐朽・蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、振動、等	〔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
軸組	柱、間柱、筋かい、胴差	[6] 傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害、等	〔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
小屋組	たる木、もや、棟木、小屋づか	[5] 雨漏り等の跡、小屋組の接合部のわれ	10、20、30年

点検間隔の表記は、「毎年」、「1年、2年、3年目迄問題がなければ以降は5年おき」、等、当初1年以内毎に点検することを把握できればOK。「維持保全の強化」では、毎年点検することが施主に伝わらないので不可。

維持保全計画書 参考様式①(木造戸建の例)

部位			現況検査 チェック シート No	主な点検項目	点検の時期
基礎 躯体	基礎	コンクリート基礎 立ち上がり	【1】 【9】	ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、傾び、蟻害、等	1、2、5、10、15、20、25、30年
	土台	土台	【8】	基礎からのすれ・厚さ、断面欠損、腐朽・蟻害	（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年毎年に点検
	床・床組	大引き、床束、根太	【7】 【8】	腐朽・蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、振動、等	（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年毎年に点検
	軸組	柱、間柱、筋かい、割差	【6】	傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害、等	3、6、12、15（全室補修）、18、21、24、27、30年
	小屋組	たる木、もや、棟木、小屋づか	【5】	雨漏り等の跡、小屋組の接合部のわれ	10、20、30年

鉄骨造の場合も同様に床下点検口、換気口等から可能な範囲を点検対象とします。点検対象部材は、木部に限らず、鉄骨、コンクリートも見てください。

部位			現況検査 チェック シート No	主な点検項目	点検の時期
構造躯体	基礎	コンクリート基礎立ち上がり	[1] [9]	ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、腐び、蟻害、等	1、2、5、10、15、20、25、30年
	土台	土台	[8]	基礎からのすれ・浮き、断面欠損、腐び・蟻害	1、2、5、10、15、20、25、31年
	床・床組	大引き、床束、根太	[7] [8]	腐朽・蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、振動、等	1、2、5、10、15、20、25、32年
	軸組	柱、間柱、筋かい 銅差	[6]	傾斜、断面欠損、腐び・蟻害、等	1、2、5、10、15、20、25、33年
	小屋組	たる木、もや、棟木、小屋づか	[5]	雨漏り等の跡、小屋組の接合部のわれ	(維持保全の強化)1年ごとに点検、2年1回の点検で健全であれば1、2、5、10、15、20、25、30年毎年に点検

鉄骨造の場合も同様に小屋組を点検対象とします。点検対象部材は、木部に限らず、鉄骨、コンクリートも見てください。

■維持管理・更新の容易性

将来的に配管等を更新することにより基準に適合させる場合、維持保全計画書に対応時期・内容を記載します。

様式8「維持保全計画の強化を要する項目(★部分)」

維持保全計画書 参考様式①(木造戸建の例)

4. 維持管理・更新の容易性 (建て方別)	
「適用する評価基準」にはリフォーム前の状況を記入してください。 「評価基準への適合状況」の「リフォーム前の性能」は、該当する評価基準すべてについてチェック(■)を入れてください。	
適用する評価基準	
<input type="checkbox"/>	(1)～(3)のすべてに適合
<input type="checkbox"/>	(1) 専用配管がコンクリート内に埋め込まれていない
<input checked="" type="checkbox"/>	★ ただし書き適用(将来対応+維持保全計画記載)
<input type="checkbox"/>	(2) 地中埋設された専用配管の上にコンクリートが打設されていない
<input checked="" type="checkbox"/>	★ ただし書き適用(将来対応+維持保全計画記載)
<input type="checkbox"/>	(3) 改修を行う部分及び厨房用の排水管の内面が平滑で、かつ、たわみ、抜けその他変形が生じないように設置されている
専	増改築認定基準の場合は上記(1)、(2)かつ以下の

更新する時期・内容を記入する

部位	現況検査 チェック シート No	更新・取替の 時期、内容
配管設備	排水管 【10】	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部分は、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部分は、取替の際、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 【10】	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部分は、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部分は、取替の際、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。
		20年で全面取替を検討

<input type="checkbox"/>	a及びbに適合
<input type="checkbox"/>	次の(1)～(4)の全てに適合
<input type="checkbox"/>	(1) 専用配管がコンクリート内に埋め込まれていない
<input checked="" type="checkbox"/>	★ ただし書き適用(将来対応+維持保全計画記載)
<input type="checkbox"/>	(2) 地中埋設された専用配管の上にコンクリートが打設されていない
<input checked="" type="checkbox"/>	★ ただし書き適用(将来対応+維持保全計画記載)
<input type="checkbox"/>	(3) 専用配管が他住戸等の専用部分に設置されていない。又は、他住戸等の専用部分を貫通している場合は維持管理上の対応がなされている
<input type="checkbox"/>	(4) 改修を行う部分及び厨房用の排水管の内面が平滑で、かつ、たわみ、抜けその他変形が生じないように設置されている
共同住宅等	増改築認定基準の場合は上記(1)、(2)かつ以下の
<input type="checkbox"/>	(3)～(7)のすべてに適合
<input type="checkbox"/>	(3) 専用配管が他住戸等の専用部分に設置されていないこと
<input type="checkbox"/>	(4) 専用排水管の内面が平滑で、かつ、たわみ、抜けその他変形が生じないように設置されている

共同住宅の場合も同様に、
更新する時期・内容を記入する

<input type="checkbox"/>	(1)～(7)のすべてに適合
<input type="checkbox"/>	(1) 共用配管がコンクリート内に埋め込まれていない
<input checked="" type="checkbox"/>	★ ただし書き適用(将来対応+維持保全計画記載)
<input type="checkbox"/>	(2) 地中埋設された共用配管の上にコンクリートが打設されていない
<input checked="" type="checkbox"/>	★ ただし書き適用(将来対応+維持保全計画記載)
<input type="checkbox"/>	(3) 共用立管、横主管は15m以内ごとに掃除口の設置
<input type="checkbox"/>	(4) 主要接合部等、排水管の掃除口における点検又は清掃可能な開口の設置
<input type="checkbox"/>	(5) 改修部分の内面が平滑で、排水管が清掃に支障ないよう措置
<input type="checkbox"/>	(6) 他住戸の専用配管の更新を行う場合は、共用排水立管についての措置を講じている <input type="checkbox"/> 専用配管他住戸設置なし
<input type="checkbox"/>	(7) 掃除口、点検・清掃を行うために必要な開口が使用できるものであること
共同住宅等	増改築認定基準の場合は上記(1)～(4)かつ以下の(5)～(9)のすべてに適合
<input type="checkbox"/>	(5) 排水管の内面が平滑で、かつ、たわみ、抜けその他変形が生じないように設置されている
<input type="checkbox"/>	(6) 横主管が設置されている場合、当該配管がビット若しくは1階床下空間内又はビロティ等の共用部分に設けられ、かつ、人通孔その他当該配管に人が到達できる経路が設けられている
<input type="checkbox"/>	(7) 共用配管が、専用部分に立ち入らないで補修できる位置に露出している、又は専用部分に立ち入らないで補修が行える開口を持つPS内に設けられている
共同住宅等	ただし書き適用(標準住戸における維持管理のために必要な措置)