

維持保全計画の作成について

- 維持保全計画(計画期間:リフォーム後**30年以上**)には以下を記載する必要があります。

- (1) 以下のうち、リフォーム工事を行った部分の点検の時期・内容。
 - ①構造耐力上主要な部分
 - ②雨水浸入を防止する部分
 - ③給水・排水の設備
- (2) (1)の点検は少なくとも 10 年ごとに実施すること。
- (3) **インスペクションにより判明した劣化事象についてリフォーム時に補修を行わない場合、劣化の状況に応じた当該部分の調査、修繕及び改良の時期・内容。** ⇒次ページ
- (4) 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。
- (5) 地震時及び台風時に臨時点検を実施すること。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) **各性能項目において維持保全の強化や将来的な更新等を評価基準適合の条件としている場合は、その具体的な内容。**

- 評価基準への適合について、維持保全の強化を前提にした場合、維持保全計画書にその内容を記載する必要があります。

右表に該当する木造の劣化対策の各項目に応じて、基礎や土台などの部位について、点検間隔を原則1年以内とする必要があります。

構造躯体の劣化対策	基礎	土台	床・床組	軸組	小屋裏
a. 外壁の軸組等		○	○	○	
b. 土台		○	○		
c. 浴室		○	○	○	○
c. 脱衣室		○	○	○	
d. 地盤	○	○	○	○	
e. 基礎		○	○		
f. 床下		○	○		
g. 小屋裏					○

- 共同住宅共用部分を含む申請に添付する維持保全計画書は、棟単位で作成することができます。

165

よくある質問と回答

■維持保全計画

- ④2維持保全計画の強化★を適用して評価基準に適合させた項目がある場合、点検間隔はどのように設定すれば良いか。

- ・劣化対策、維持管理更新容易性の評価基準には、維持保全計画の強化★を行うことにより評価基準適合を行える選択肢が用意されたものがあります。

この場合、点検間隔は原則1年以内ですが、点検の対象となる部位が健全であることを2年目も確認できれば徐々に点検間隔を延長できると評価基準で定めています。

- ・点検の時期は、**リフォーム終了時を起点**に1年目、2年目等と設定してください。

維持保全の強化を適用する点検間隔設定の例

	点検間隔の設定例	適不適の判断	適不適の理由
①	1年目、2年目※、5年目※、10年目※、20年目※、30年目	適切	⇒2年目、5年目等点検間隔を延長する際に、延長して良いか、確認して点検することとしている。 ⇒5年目に点検を行って、リフォームから5年間健全であることを判断してから点検間隔の延長を10年目以降行っている。
②	1年目、2年目※、10年目※、20年目※、30年目	不適切	⇒2年目の判断から10年目まで延長していて、徐々に延長、とは言えない。
③	1年目※、5年目※、10年目※、20年目※、30年目	不適切	⇒2年目の点検を予定しておらず、評価基準の内容を遵守できていない。

※:維持保全の強化を行う際に点検対象となった部位が健全かどうかを確認して、点検間隔を延ばすかどうか、判断を行う。間隔を延長することが不適切と判断されれば、維持保全計画を見直す。

166