

長期優良住宅の維持保全に関する基本的事項

私は、長期優良住宅の維持保全に関する計画の基本を以下のとおりとします。

- 10年、20年、30年の定期点検では、基礎、土台、外壁、柱など構造耐力上主要な部
屋根、開口部など雨水の浸入を防ぐ部分及び給水、排水の配管設備について点検をま
ます。
- 地震や台風などの大きな自然災害が発生した場合には、必要に応じて臨時点検を行

住宅の劣化状況に応じて維持保全の方法について見直しを行なう。

- 長期優良住宅建築等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
更する。

(参考)維持保全の方法(維持保全計画)の例(一戸建ての住宅)

維持保全計画(30年間)

点検部位		主な点検項目	点検の時期(竣工より)	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	5,10,15,20,25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	5,10,15,20,25年★	5年ごとに防腐・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、等	5,10,15,20(取替),25年	5年ごとに防腐・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、等	10,20年★		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	10,20年★		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年		20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、剥がれ、 シーリング剤の破断、等	3,6,12,15(全面補修), 18,21,24,27年★	3年ごとにトップコート吹替え	15年で全面補修を検討
	雨樋	雨樋	欠損、詰まり、はずれ、 ひび、軒樋の垂れ下がり	3,7(取替)10,14(取替) 17,21(取替)24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	5,10,15,20(取替),25年★		20年で全面取替を検討
設備	配管設備	給水管	漏水、赤水、 給水流量の不足など	5,10,15,20(取替),25年	水漏れは直ちに補修	20年で全面取替を検討
		排水管	漏水、漏水の滞留	5,10,15,20(取替),25年	水漏れは直ちに補修	20年で全面取替を検討

留意事項等：

- ★は地震時や台風時の後、当該点検の時期にかかわらず臨時点検を行うものとする。
- 各点検において、劣化の状況等に応じて適宜維持保全の方法について見直すものとする。
- 長期優良住宅建築等計画に変更があった場合、必要に応じて維持保全の方法の変更を行うものとする。
- 上記の点検時において不都合が発見された場合は、速やかに補修することとする

※ 維持保全計画の例は、特定の仕様の住宅を想定したもので、策定にあたってはそれぞれの住宅のそれぞれの仕様や環境条件に応じて、項目、時期等の記載事項を決定する必要がある。