

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。
- ・維持保全の強化を適用する場合、1,2年目の点検時に対象部位が健全であれば点検間隔を徐々に延ばして良いとしている。
なお、点検間隔を5年を超えて設定できるのは、リフォーム後5年まで健全であることを確認できた場合とする。
⇒次ページに具体的な「維持保全の強化を適用する点検間隔設定の例」を示す。

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。

凡例

※: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、判断を行うタイミングを示す。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。

■ 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)

維持保全計画書 参考様式①(木造戸建の例)

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、ヒキ、ヒバ、ベト、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

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] [9]	ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、錆び、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] [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	劣1	点検の時期
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、錆び、蟻道、等	北海道	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] [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		3、6、12、15(空室修繕)、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

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	劣1	点検の時期
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、錆び、蟻道、等	北側	(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] [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	劣1	点検の時期
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、錆び、蟻道、等	北側	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] [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		3、6、12、15(空室修繕)、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

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。

f 床下	(1)及び(2)に適合
	(1) 次の①又は②のいずれかに適合
	① 厚さ60mm以上のコンクリート、厚さ0.1mm以上の防湿フィルム又はその他同等の材料で覆われている 同等の材料
	(2) 床下木部が湿潤状態にない +維持保全の強化★
	増改築認定基準の場合は以下に適合
	② 床下がひび割れ等による隙間が生じていないコンクリートで覆われており、床下木部が湿潤状態にない+維持保全の強化★
	(2) 次の①又は②のいずれかに適合
	① 次の i) ~ iv) のいずれかの換気性能を有する
	i) 壁の長さ4m以下ごとに有効面積300cm ² 以上の換気口
	ii) 壁の長さ1m当たりの有効面積75cm ² 以上の換気口
iii) 壁の長さ5m以下ごとに有効面積300cm ² 以上の換気口+維持保全計画の強化★	
iv) i) ~ iii) と同等の換気性能があると確かめられた措置 具体的な内容	
② 基礎断熱工法を用いた場合で、床下が厚さ100mm以上のコンクリート、厚さ0.1mm以上の防湿フィルム(重ね幅を300mm以上とし、厚さ50mm以上のコンクリート又は乾燥した砂で押さえたまのに限る)等で覆われている+基礎断熱の熱抵抗が該当する地域区分の基準値以上である	
g 小屋裏	(1)~(3)のいずれかに適合
	(1) 小屋裏が次の①~④のいずれかの換気方式
	① 小屋裏の壁に2以上の換気口を設け、有効面積が天井面積の1/300以上
	② 軒裏に2以上の換気口を設け、有効面積が天井面積の1/250以上
	③ 軒裏又は小屋裏の壁に給気口、小屋裏の壁に排気口を給気口と垂直距離で90cm以上離して設け、給気口と排気口の有効換気面積がそれぞれ天井面積の1/900以上
	④ 軒裏又は小屋裏の壁に給気口、小屋裏の頂部に排気口を設け、給気口及び排気口の有効換気面積がそれぞれ天井面積の1/900以上及び1/1600以上
	(2) 軒裏又は小屋裏の壁に2以上の換気口の設置+小屋組部材が湿潤状態にない+維持保全の強化★
	(3) 屋根断熱工法等により、小屋裏が室内と同等の温熱環境にある

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】 【9】	ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、腐び、蟻害、等	北海道 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】 【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年時期に点検
軸組	柱、間柱、筋かい、脚差	【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】	雨漏り等の蟻、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、鉄骨も見手ください。

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
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	北海道 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	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、脚差	【6】	傾斜、断面欠損、腐朽・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】	雨漏り等の蟻、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

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、鉄骨も見手ください。

■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 〇ただし書き適用(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 〇ただし書き適用(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
設備	給水管	【10】
	排水管	【10】 漏水、1
	換気ダクト	【10】 換気ダクト
〇現況検査チェックシートNo状況により別の項目から反映		

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 〇ただし書き適用(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 〇ただし書き適用(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 〇ただし書き適用(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 〇ただし書き適用(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以内ごとなどに掃除口の設置
<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、当該配管がピット若しくは1階床下空間内又はピロティ等の共用部分に設けられ、かつ、人通路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ために必要な措置)