

維持保全の方法（維持保全計画） <参考>

（共同住宅等・S造）

*1: 「目視」、「確認」、「清掃」を記入 *2: 月又は年当たりの回数を記入 *3: 点検項目に○を記入 *4: 点検・補修項目に○、更新項目に●を記入

維持保全対象部分	対象部分	仕様	近似該項目に○	点検・補修の項目	日常点検		臨時点検*3		点検・補修・更新目標時期 *4						
					項目*1	周期*2	地震時	台風時	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	
構造耐力上主要な部分	基礎・外壁・間仕切壁	ブレース付鉄骨軸組+仕上材		仕上材に亀裂・剥落			○	○		○		○		○	
	柱（目視可能なもの）	鉄骨		歪み・亀裂・錆・塗装剥がれ			○	○		○		○		○	
	土台・梁（目視可能なもの）	鉄骨		歪み・亀裂・錆・塗装剥がれ			○	○		○		○		○	
雨水の侵入を防止する部分	屋根防水	アスファルト防水（保護層あり）		コーチング	目視	回/月		○		○		○	●		
		アスファルト防水（露出）		ふくれ・漏水	目視	回/月		○		○	●		○	●	
		シート防水		ふくれ・漏水	目視	回/月		○		○	●		○	●	
		塗膜防水		ふくれ・漏水	目視	回/月		○		○	●		○	●	
		F R P防水		ふくれ・漏水	目視	回/月		○		○	●		○	●	
		ルーフトレイン		溝の障害物撤去	清掃	回/月		○		○		○		○	
		勾配屋根		葺材のメクレ・剥落	目視	回/年		○		○		○		○	
		軒樋		詰まり	目視	回/月		○		○		○		○	
		立樋		詰まり	目視	回/月		○		○		○		○	
	解放廊下床	塗り床		漏水	目視	回/月		○		○		○		○	
		ビニールシート		ふくれ・漏水	目視	回/月		○		○		○		○	
		ドレイン		溝の障害物撤去	清掃	回/月		○		○		○		○	
	バルコニー床	防水モルタル上防振塗装		漏水	目視	回/月		○		○		○		○	
		ビニールシート		ふくれ・漏水	目視	回/月		○		○		○		○	
		F R P防水		ふくれ・漏水	目視	回/月		○		○	●		○	●	
		ドレイン		溝の障害物撤去	清掃	回/月		○		○		○		○	
	外壁	窯業系ボード貼り		割れ・剥落				○	○		○		○	●	
		タイル貼り		割れ・剥落				○	○		○		○	○	
		吹き付けタイル		汚れ・ふくれ・亀裂				○	○		○		○	○	
	外部建具	アルミ製建具		ガラス汚れ・ひび割れ・開閉動作				○		○		○		○	
		鋼製建具		錆・塗装剥がれ				○		○		○		○	
		ステンレス製建具		自動扉・フロアヒンジ動作	確認	回/月		○		○	○	○	○	○	
	外部シリング	シリコン系		弾力・亀裂				○		○	●		○	●	
	給水設備及び排水設備	給水管	硬質ポリ塩化ビニル管（VP・HIVP）		漏水（接着不良）・弁不良・支持不良・防露材剥離	目視			○		○		○	●	○
			硬質塩化ビニルライニング鋼管（SGP-VA・VB・VD）		漏水（継手不良）・赤水・弁不良・支持不良・防露材剥離	目視			○		○		○	●	○
			ポリエチレン粉体ライニング鋼管（SGP-PA・PB・PD）		漏水（継手不良）・赤水・弁不良・支持不良・防露材剥離	目視			○		○		○	●	○
			ステンレス鋼管（SSP-SUS）		漏水（継手パッキン劣化）・弁不良・支持不良・防露材剥離	目視			○		○		○		○
架橋ポリエチレン管（PE-X）（専用部）				漏水（傷・接続部弛み・ヘッジ部弛み）・支持不良	目視			○		○		○		○	
ポリブテン管（PB）（専用部）				漏水（傷・接続部弛み・ヘッジ部弛み）・支持不良	目視			○		○		○		○	
（ ）（屋外・地中埋設部）				漏水（外部腐食・凍結破壊）・地盤沈下	目視			○		○		○		○	
給湯管		耐熱性硬質ポリ塩化ビニル管（HTVP）		漏水（接着不良・熱伸縮異常）・弁不良・支持不良・保温材剥離	目視					○		○		○	
		耐熱性硬質塩化ビニルライニング鋼管（SGP-HVA）		漏水（継手腐食・熱伸縮異常）・弁不良・支持不良・保温材剥離	目視					○		○		○	
		銅管（CUP）		漏水（腐食・熱伸縮異常）・弁不良・支持不良・保温材剥離	目視					○		○		○	
		ステンレス鋼管（SSP-SUS）		漏水（継手パッキン劣化）・弁不良・支持不良・保温材剥離	目視					○		○		○	
		架橋ポリエチレン管（PE-X）（専用部）		漏水（傷・接続部弛み・ヘッジ部弛み）・支持不良	目視					○		○		○	
		ポリブテン管（PB）（専用部）		漏水（傷・接続部弛み・ヘッジ部弛み）・支持不良	目視					○		○		○	
排水管		硬質ポリ塩化ビニル管（VP）		漏水（割れ・接着不良）・排水不良・支持不良・防露材剥離	目視			○		○		○		○	
		排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管（D-VA）		漏水（継手腐食）・排水不良・支持不良・防露材剥離	目視			○		○		○		○	
		排水用フタルエポキシ塗装鋼管（SGP-NTA）		漏水（継手腐食）・排水不良・支持不良・防露材剥離	目視			○		○		○		○	
		排水用鋳鉄管（CIP）（共用部）		漏水（継手腐食）・排水不良・支持不良・防露材剥離	目視			○		○		○		○	
		排水・通気用耐火二層管（共用部）		漏水・排水不良・支持不良・耐火被覆材欠損	目視			○		○		○		○	
		（ ）（屋外・地中埋設部）		漏水・排水不良・桁欠損・地盤沈下	目視			○		○		○		○	
受水槽・高架水槽		鋼板製水槽		漏水・内外板塗装剥離・架台腐食・配管接続不良・弁不良・水位制御不良	清掃・点検	回/年		○		○		○		○	
		F R P製水槽		漏水・外板ふくれ・パッキン劣化・架台腐食・配管接続不良・弁不良・水位制御不良	清掃・点検	回/年		○		○		○		○	
		ステンレス製水槽		漏水・パッキン劣化・架台腐食・配管接続不良・弁不良・水位制御不良	清掃・点検	回/年		○		○		○		○	
排水槽		汚水槽（コンクリート製）		漏水・排水ポンプ不良・水位制御不良・通気管不良・吐出管詰まり	目視			○	○		○		○	○	
		雑排水槽（コンクリート製）		漏水・排水ポンプ不良・水位制御不良・通気管不良・吐出管詰まり	目視			○	○		○		○	○	
備考															

- ・地震や台風の後、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。
- ・点検の結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行うものとする。