

(参考) 維持保全計画の例 (一戸建ての住宅)

維持保全計画書 (60 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、30、35、40、45、50、55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、30、35、40、45、50、55年	5年で防 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、30、35、40(取替)、45、50、55年	5年で防 腐・防蟻処 理	20年で全面取 替を検討
	軸組	柱、間柱、筋かい、胴差し	傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害等	10、20、30、40、50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、30、40、50年		建替え時に更新
屋根 ・ 外壁 ・ 開口部	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、30、35、40(葺替)、45、50、55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、シーリング材の破断、等	5、10、15(全面補修)、20、25、30(全面補修)、35、40、45(全面補修)、50、55年		15年で全面補 修を検討
	雨樋	雨樋	破損、詰まり、はずれ、ひび、軒樋の垂れ下り	4、7.5(取替)、11、15(取替)、19、22.5(取替)、26、30(取替)、34、37.5(取替)、41、45(取替)、49、52.5(取替)、56		7.5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	5、10、15(取替)、20、25、30(取替)、35、40、45(取替)、50、55年		15年で全面取 替を検討
	開口部	屋外に面する開口部	建具周囲の隙間、建具の開閉不良、等	5、10、15、20(取替)、25、30、35、40(取替)、45、50、55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、30、35、40(取替)、45、50、55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、排水の滞留	5、10、15、20(取替)、25、30、35、40(取替)、45、50、55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 <p>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。</p>						

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等に応じて、項目、時期等の記載事項を決定する必要がある。

(参考)維持保全計画に基づく資金計画(例)

1 維持保全計画費用

(単位:万円)

	更新・取替の内容	5年	7.5年	10年	15年	20年	22.5年	25年	30年	35年	37.5年	40年	45年	50年	52.5年	55年	60年
(1) 構造躯体																	
土台	防腐・防蟻処理	a		a	a	a		a	a	a		a	a	a		a	a
床組(大引き、根太等)	防腐・防蟻処理	b		b	b	b		b	b	b		b	b	b		b	b
	全面取替					c						c					c
	小計	k		k	k	l		k	k	k		l	k	k		k	l
(2) 屋根・外壁・開口部等																	
屋根	全面葺き替え					d						d					d
外壁	全面補修				e				e				e				e
雨樋	全面取替		f		f		f		f		f		f		f		f
軒裏	全面取替				g				g				g				g
開口部	全面取替					h						h					h
	小計		f		m	o	f		m		f	o	m		f		n
(3) 設備																	
給水管	全面取替					i						i					i
排水管	全面取替					j						j					j
	小計					p						p					p
	合計	k	f	k	q	r	f	k	q	k	f	r	q	k	f	k	s
	累計	k	t	u	v	w	x	y	z	B	C	D	E	F	G	H	I

2 資金計画

年間積立金額	A	万円
--------	---	----

(単位:万円)

	5年	7.5年	10年	15年	20年	22.5年	25年	30年	35年	37.5年	40年	45年	50年	52.5年	55年	60年
積立金額累計	5×A	/	10×A	15×A	20×A	/	25×A	30×A	35×A	/	40×A	45×A	50×A	/	55×A	60×A
更新・取替の累計金額	k	t	u	v	w	x	y	z	B	C	D	E	F	G	H	I
積立金額累計 - 更新・取替の累計金額	5A - k	/	10A - u	15A - v	20A - w	/	25A - y	30A - z	35A - B	/	40A - D	45A - E	50A - F	/	55A - H	60A - I