

# 維持保全の強化を図る場合における維持保全計画書の対応について

## ■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)

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(1)~(6)のいずれかに適合
	(1) 外壁通気構造等 (2) 軸組等が防霉・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、以下の範囲で防霉・防蟻処理を実施★ ・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相当以上の防霉・防蟻処理
b 土台	次の(1)、(2)のいずれかに適合 (1) 以下の①~④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、ヒノキ、ヒノ、ケヤキ、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 以下の範囲で防霉・防蟻処理実施+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 ④ ①~③と同等の措置 具体的な内容 ( ) (2) 以下の範囲で防霉・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
	次の(2)、(3)、(4)のいずれかに適合 ・外壁以外の間仕切り壁、床などについても記入してください。 ・防霉・防蟻処理をする場合は6面に処理することが必要です。
浴室	(2) 浴室ユニット (3) (2)と同等の防水上有効な措置 具体的な内容 ( ) (4) 評価基準「a.外壁の軸組等」の(1)~(6)のいずれかに適合 a.(1) 外壁通気構造等 a.(2) 軸組等に防霉・防蟻処理 a.(3) 柱の小径 ( ) cm ≥ 12.0cm a.(4) 樹種 ( ) a.(5) 同等の措置 具体的な内容 ( ) a.(6) 維持保全の強化を実施する場合、以下の範囲で防霉・防蟻処理を実施★ ・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相当以上の防霉・防蟻処理
	次の(1)、(3)、(4)のいずれかに適合 ・外壁以外の間仕切り壁、床などについても記入してください。 ・防霉・防蟻処理をする場合は6面に処理することが必要です。
脱衣室	(1) 防水上有効な仕上げ (3) (1)と同等の防水上有効な措置 具体的な内容 ( ) (4) 評価基準「a.外壁の軸組等」の(1)~(6)のいずれかに適合 a.(1) 外壁通気構造等 a.(2) 軸組等に防霉・防蟻処理 a.(3) 柱の小径 ( ) cm ≥ 12.0cm a.(4) 樹種 ( ) a.(5) 同等の措置 具体的な内容 ( ) a.(6) 維持保全の強化を実施する場合、以下の範囲で防霉・防蟻処理を実施★ ・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相当以上の防霉・防蟻処理
	次の(1)、(3)、(4)のいずれかに適合 ・外壁以外の間仕切り壁、床などについても記入してください。 ・防霉・防蟻処理をする場合は6面に処理することが必要です。

維持保全計画書 参考様式①(木造戸建の例)

部位	現況検査チェックシート No	主な点検項目	劣化が確認された項目について、その内容
「a 外壁の軸組等」の対象部位 : 土台、床・床組、軸組			
土台	土台 [8]	基礎からのずれ・浮き、断面欠損、腐朽・蟻害	評価「維持」とな内容
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	
軸組	柱、間柱、筋かい、剥離 [6]	傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害、等	
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	
劣化が確認された項目について、その内容 雨漏り跡が確認される劣化事象は、雨漏りの原因となっているなど、雨漏り場合は、標準計			

部位	現況検査チェックシート No	主な点検項目	劣化が確認された項目について、その内容
「b 土台」の対象部位 : 土台、床・床組			
土台	土台 [8]	基礎からのずれ・浮き、断面欠損、腐朽・蟻害	評価「維持」とな内容
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	
軸組	柱、間柱、筋かい、剥離 [6]	傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害、等	
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	
劣化が確認された項目について、その内容 雨漏り跡が確認される劣化事象は、雨漏りの原因となっているなど、雨漏り場合は、標準計			

部位	現況検査チェックシート No	主な点検項目	劣化が確認された項目について、その内容
「c 浴室」の対象部位 : 土台、床・床組、軸組、小屋組			
土台	土台 [8]	基礎からのずれ・浮き、断面欠損、腐朽・蟻害	評価「維持」とな内容
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	
軸組	柱、間柱、筋かい、剥離 [6]	傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害、等	
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	
劣化が確認された項目について、その内容 雨漏り跡が確認される劣化事象は、雨漏りの原因となっているなど、雨漏り場合は、標準計			

床組が無ければ記入不要

部位	現況検査チェックシート No	主な点検項目	劣化が確認された項目について、その内容
「c 脱衣室」の対象部位 : 土台、床・床組、軸組			
土台	土台 [8]	基礎からのずれ・浮き、断面欠損、腐朽・蟻害	評価「維持」とな内容
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	
軸組	柱、間柱、筋かい、剥離 [6]	傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害、等	
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	
劣化が確認された項目について、その内容 雨漏り跡が確認される劣化事象は、雨漏りの原因となっているなど、雨漏り場合は、標準計			

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)

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 <input type="checkbox"/> べた基礎 <input type="checkbox"/> 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
	(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★
e 基礎	(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 <sup>2</sup> 以上の換気口 ii) 壁の長さ1m当たりの有効面積75cm <sup>2</sup> 以上の換気口 iii) 壁の長さ5m以下ごとに有効面積300cm <sup>2</sup> 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上壁かめられた措置 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ものに限る)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
	(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1/1800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
f 床下	(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1/1800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
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1/1800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	劣化が確認された項目について、その内容
基礎	【1】 【9】	ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、腐び、蟻害、等	北原基礎床下部分に蟻害を確認
土台	【8】	基礎からのすれ・浮き、断面欠損、腐朽・蟻害	
床・床組	【7】 【8】	腐朽・蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、揺動、等	
軸組	【6】	傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害、等	
小屋組	【5】	雨漏り等の跡、小屋組の接合部のわれ	雨漏り跡が確認される劣化事象は、雨漏りの原因となっているなど、雨漏り場合+ 標準時

部位	現況検査チェックシート No	主な点検項目	劣化が確認された項目について、その内容
土台	【8】	基礎からのすれ・浮き、断面欠損、腐朽・蟻害	換気口のふさがり 北原基礎床下部分に蟻害を確認
床・床組	【7】 【8】	腐朽・蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、揺動、等	
軸組	【6】	傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害、等	
小屋組	【5】	雨漏り等の跡、小屋組の接合部のわれ	雨漏り跡が確認される劣化事象は、雨漏りの原因となっているなど、雨漏り場合+ 標準時

部位	現況検査チェックシート No	主な点検項目	劣化が確認された項目について、その内容
土台	【8】	基礎からのすれ・浮き、断面欠損、腐朽・蟻害	換気口のふさがり 北原基礎床下部分に蟻害を確認
床・床組	【7】 【8】	腐朽・蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、揺動、等	
軸組	【6】	傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害、等	
小屋組	【5】	雨漏り等の跡、小屋組の接合部のわれ	雨漏り跡が確認される劣化事象は、雨漏りの原因となっているなど、雨漏り場合+ 標準時

部位	現況検査チェックシート No	主な点検項目	劣化が確認された項目について、その内容
基礎	【1】 【9】	ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、腐び、蟻害、等	北原基礎床下部分に蟻害を確認
土台	【8】	基礎からのすれ・浮き、断面欠損、腐朽・蟻害	
床・床組	【7】 【8】	腐朽・蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、揺動、等	
軸組	【6】	傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害、等	
小屋組	【5】	雨漏り等の跡、小屋組の接合部のわれ	雨漏り跡が確認される劣化事象は、雨漏りの原因となっているなど、雨漏り場合+ 標準時

「d 地盤」の対象部位：基礎、土台、床・床組、軸組

基礎の蟻害、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」の対象部位：土台、床・床組

「f 床下」の対象部位：土台、床・床組

「g 小屋裏」の対象部位：小屋組

**■維持管理・更新の容易性**

将来的に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 (用途別)	
・「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	
(1)～(3)のすべてに適合	
戸建での住宅	(1) 専用配管がコンクリート内に埋め込まれていない ただし書き適用(将来対応+維持保全計画記載) ★
専用配管の構造	(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 ただし書き適用(将来対応+維持保全計画記載) ★
(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	
増改築認定基準の場合は上記(1)、(2)かつ以下の	

将来的に対応する時期・内容を記入する

部位	現状検査シート No	更新・取替の時期、内容
設備	配管設備	20年で全面取替を検討 コンクリート内に埋め込まれている部分は、取替の際、埋め込まない位置に配管する。 取中埋設された配管の上にコンクリートが打設されている部分は、取替の際、配管の上にコンクリートが打設されない位置に配管する。
	排水管	20年で全面取替を検討 コンクリート内に埋め込まれている部分は、取替の際、埋め込まない位置に配管する。 取中埋設された配管の上にコンクリートが打設されている部分は、取替の際、配管の上にコンクリートが打設されない位置に配管する。
	換気ダクト	20年で全面取替を検討

○現状検査チェックシート№ 状況により別の項目から戻す

a及びbに適合	
次の(1)～(4)の全てに適合	
共同住宅等	(1) 専用配管がコンクリート内に埋め込まれていない ただし書き適用(将来対応+維持保全計画記載) ★
専用配管の構造	(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 ただし書き適用(将来対応+維持保全計画記載) ★
(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	
(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	
増改築認定基準の場合は上記(1)、(2)かつ以下の	
(3)～(7)のすべてに適合	
(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	
(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、将来的に対応する時期・内容を記入する

(1)～(7)のすべてに適合	
共同配管の構造	(1) 共用配管がコンクリート内に埋め込まれていない ただし書き適用(将来対応+維持保全計画記載) ★
	(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 ただし書き適用(将来対応+維持保全計画記載) ★
	(3) 共用立管、横主管は15m以内ごとに掃除口の設置
	(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
	(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
	(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
	(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
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	
(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	
(6) 横主管が設置されている場合、当該配管がビツ若しくは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、人通所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	
(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	
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)	