1. 標準的な点検・補修の目安

ポイント

- ・住宅の点検は主に「日常点検」と「定期点検」
- ・住宅の各部位の特性に応じて、適時適切な「定期点検」が必要

住宅の点検には、住み手であるユーザーが日頃の清掃などと同時に行う簡易的な点検である「日常点検」と、一定の周期 で行う詳細な点検である「定期点検」がある。

「日常点検」は、ユーザーが日頃の生活の中で目視等により簡単に行うことが基本となる。

「定期点検」は、ある一定の周期で目視のほか簡易な機器を用いるなどして点検することが必要なため、建築業者などの 専門家が適切にサポートすることが有効である。

なお、「日常点検」と「定期点検」のほか、台風や地震などの後には、必要に応じて臨時点検を行うことも必要となる。

住宅の各部位の特性に応じて劣化状況等が異なるため、部位でとに適切とされる時期に定期点検を行うことが必要となる。 ここでは、木造の一戸建て住宅を想定して、一般的に想定される標準的な「定期点検の時期の目安」と「定期的な補修 などの時期の目安」「大規模な補修等(取替え等)の時期の目安」を整理しているが、住宅の立地条件や建設費、使用状況、 日常的な手入れの程度によっては、点検や補修等の時期が異なるため注意する必要がある。

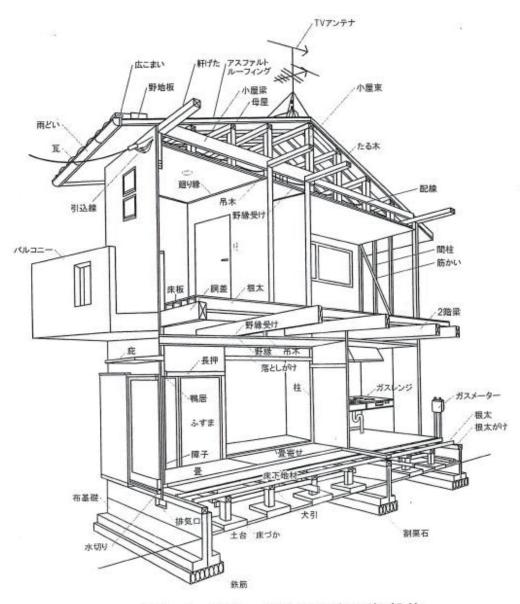


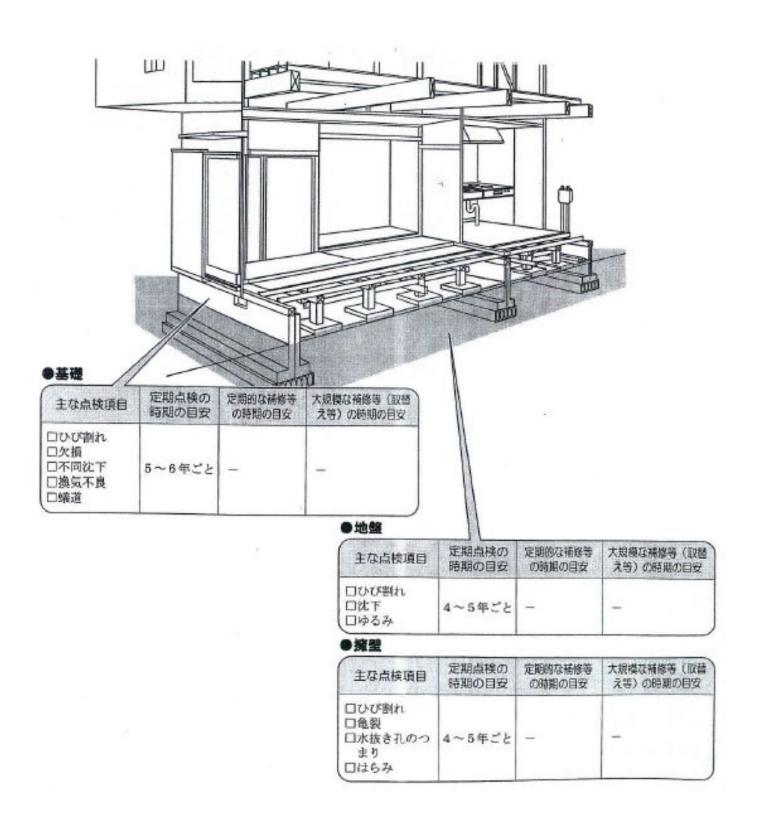
図2-1 木造一戸建て住宅の各部位の名称(在来軸組工法)

①基礎まわりの標準的な点検・補修の目安

ポイント

・基礎まわりは住宅を支える重要な部分…5年程度を目安に定期点検を実施

基礎まわりは、住宅を支える非常に重要な役割を担っている部分であり、地盤や擁壁は4~5年ごとに定期点検を行うことが望ましい。



②土台・床の標準的な点検・補修の目安

ポイント

- ・土台は腐朽等の可能性が高い部分…4~5年程度を目安に定期点検を実施
- ・5~10年を目安に防腐・防蟻再処理を実施
- ・床は日常点検で不具合を早期に発見・適切に補修

土台は、地盤に近く湿気がこもりやすく、腐朽等の可能性が高い部分であり、 $4\sim5$ 年ごとに土台や床組の定期点検を行い、 $5\sim1$ 0年を目安に防腐・防蟻再処理を行うことが望ましい。

また、床は日頃の生活で身近に接している部分であるため、日常的な点検を欠かさず、材質ごとに適切な手入れを行う事が望ましい。

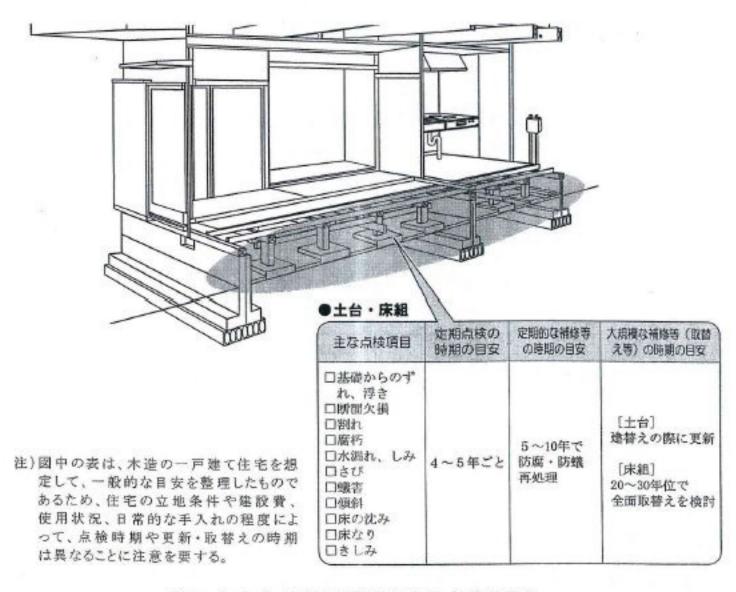


図2-3-土台・床組の標準的な点検・補修の目安

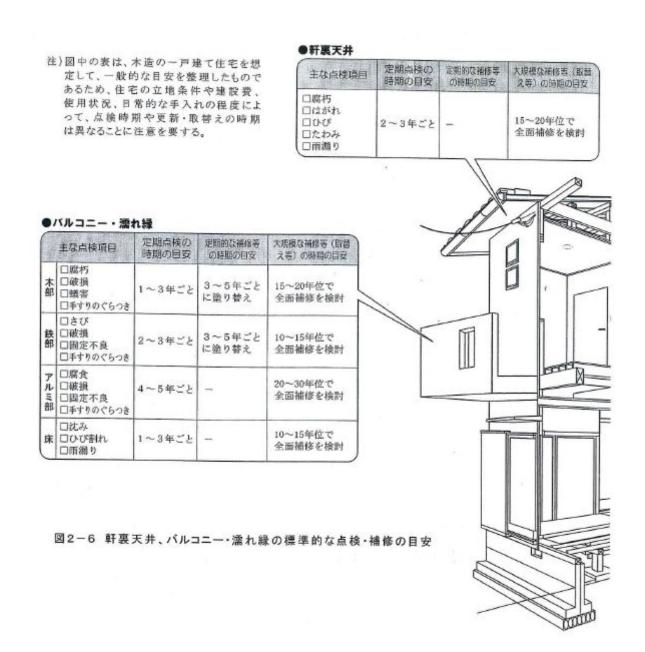
2. 屋根まわりの標準的な点検・補修の目安

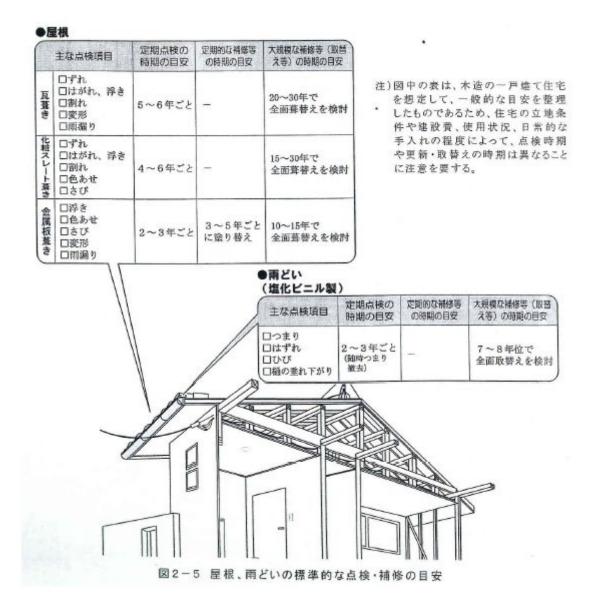
ポイント

- ・屋根まわりは劣化や雨漏りの可能性が高い部分…材質に応じて定期点検を実施
- ・耐用年数を迎える頃に全面補修

屋根まわりは、屋外にある部位であるため、ある程度の耐久性を備えた材料が用いられてはいるが、風雨にさらされる厳 しい環境の中で劣化等がみられる部分でもある。

このため、屋根は材質に応じて $2\sim6$ 年、軒裏天井と雨樋は $2\sim3$ 年、バルコニー、濡れ縁は材質に応じて $1\sim5$ 年を目安に定期点検を行い、耐用年数を迎える頃に全面的な取替え等の大規模な補修が必要となる。





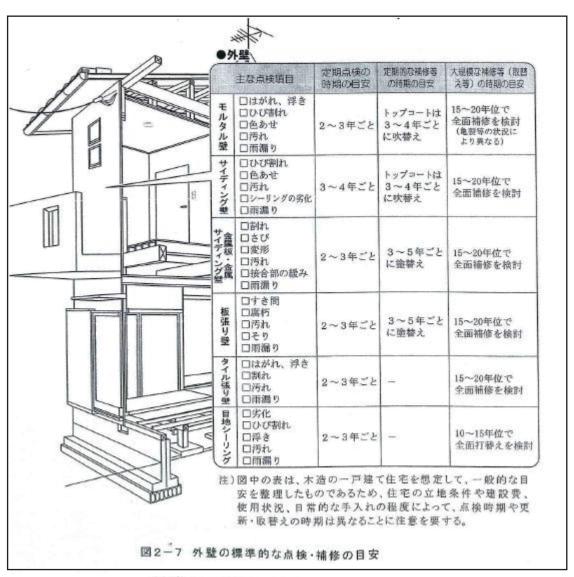
3. 壁・柱・梁の標準的な点検・補修の目安

ポイント

- ・外壁は雨漏りの原因になることが多い部位…2~4年を目安に定期点検を実施
- ・屋内の壁は日常点検で不具合を早期に発見・適切に補修
- ・柱や梁は大きな不具合がなければ長持ち…10~15年程度で定期点検を実施

壁のうち、外壁は屋外にある部位であり、外壁の不具合を原因として雨漏りが発生する可能性が高いためおよそ2~4年を目安に定期点検を行うことが望ましい。また、屋内部分は日頃の生活を送るうえで気にかけるなど日常的な点検が欠かせない部位である。

柱や梁は、通常、壁や天井により隠れているため日常点検を行う事は不可能に近い部位であり、およそ10~15年を 目安に定期点検を行い、不具合がなければ、建替えまで大規模な補修等の必要性は低い部位といえる。





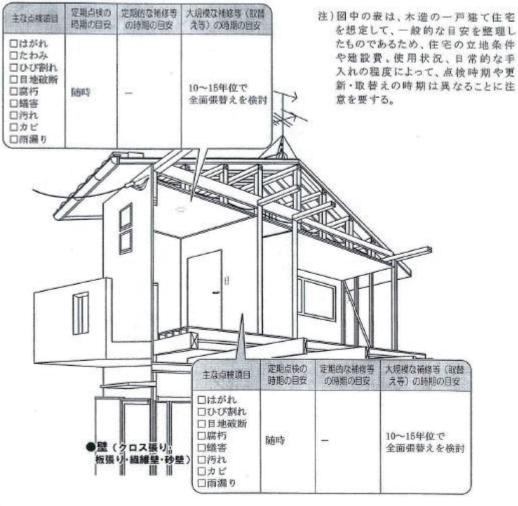


図2-8 壁・天井の標準的な点検・補修の目安

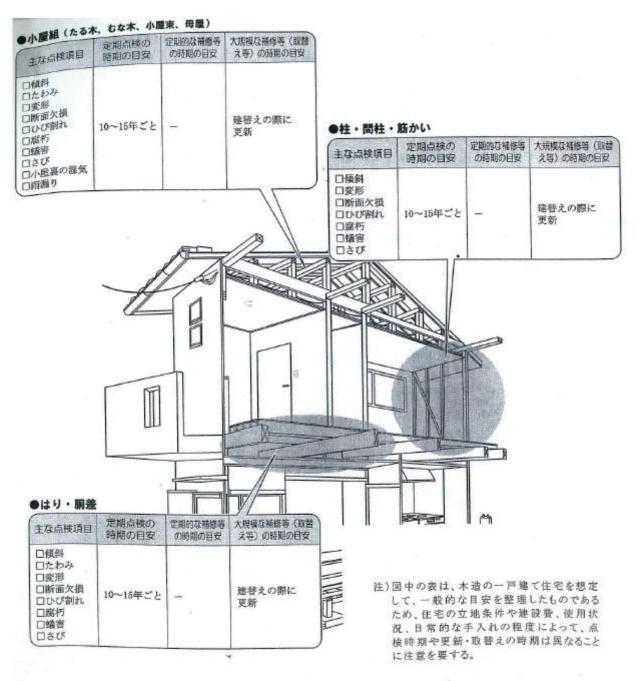


図2-9 柱・梁の標準的な点検・補修の目安

4. 設備の標準的な点検・補修の目安

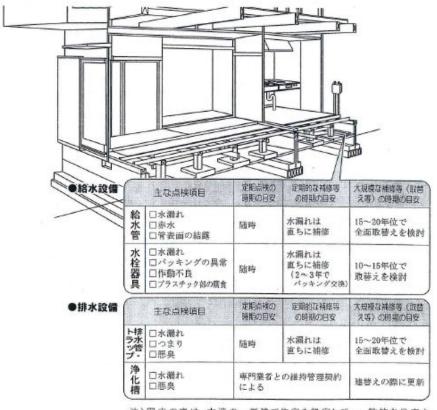
ポイント

- ・水まわり関連設備、ガス設備は日常的な点検が不可欠
- ・各設備の耐用年数に応じて 10~25年程度で取替えが必要

住宅に設置される設備は、給水や排水に関連する設備やガス設備、電気に関連する設備等がある。

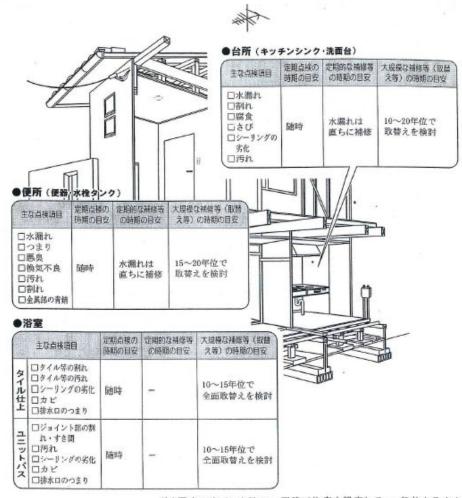
この中でも、水まわり設備の不具合による漏水は住宅の耐用年数に影響し、ガス設備の不具合によるガス漏れは人命に関わるなど、直ちに補修する必要があり、これらの設備については日常点検が重要であることは言うまでもない。

これらの設備を含め、不具合が発見されていない場合においても、住宅の設備は、設備ごとの耐用年数に応じて 10~25年程度での取替えが必要とされる。



注)図中の表は、木造の一戸建て住宅を想定して、一般的な目安を 整理したものであるため、住宅の立地条件や建設費、使用状況、 日常的な手入れの程度によって、点検時期や更新・取替えの時期は異なることに注意を要する。

図2-10 給水設備、排水設備の標準的な点検・補修の目安



注) 図中の表は、木造の一戸難て住宅を想定して、一般的な目安を 整理したものであるため、住宅の立地条件や建設費、使用状況、 日常的な手入れの程度によって、点検時期や更新・取替えの時 期は異なることに注意を要する。

図2-11 水まわり(浴室、台所、便所)の標準的な点検・補修の目安

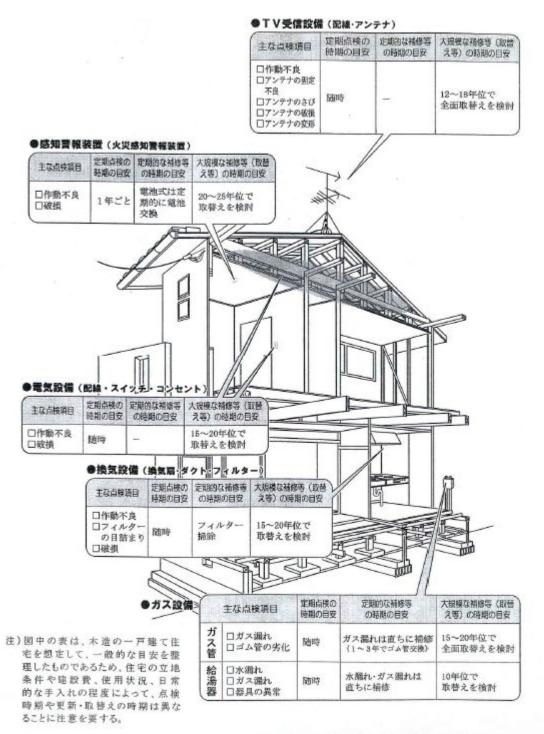


図2-12 ガス設備や電気に関連する設備等の標準的な点検・補修の目安

5. 建具の標準的な点検・補修の目安

ポイント

- ・建具は住宅の躯体の不具合を発見する手がかり
- ・木製建具の更新は 15~20 年程度、アルミ製建具の更新は 20~30 年程度が目安

住宅に備え付けられる建具は、建付不良が住宅の傾きなど重大な不具合を表していることも考えられることから、日常点検に心がけることが重要である。また、木製建具は $15\sim20$ 年程度で、アルミ製建具は $20\sim30$ 年程度で取替え時期を迎えるため、適切に更新することが望ましい。

表2-1 建具の標準的な点検・補修の目安

●外部建具

	主な点検項目	定期点検の 時期の目安	定期的な補修等 の時期の目安	大規模な補修等(取替 え等)の時期の目安
玄関建具	□すき間 □建付不良 □附属金物異常 □腐食	2~3年ごと (連付調整は随時)	-	本製: 15〜20年位で取替えを検討 アルミ製: 20〜30年位で取替えを検討
アルミサッシ	□すき間 □建付不良 □腐食 □さび	2~3年ごと (建付開整は随時)	-	20〜30年位で取替えを検討
面戶網戶	□建付不良 □腐食 □さび	2~3年ごと (進付調整は随時)	-	本製: 15~20年位で取替えを検討 アルミ製: 20~30年位で取替えを検討
などの木部窓枠戸袋	□腐朽 □コーキング不良 □用編り	2~3年ごと	3~5年ごとに 塗替え	健具取替えと同時に 取替えを検制

●内部建具

主な点検項目		定期点検の時期の目安	定期的な補修等 の時期の目安	大規模な補修等(取替 え等)の時期の目安
木製建具	□ずき間 □建付不良 □附属金物異常	2~3年ごと (場付調整は随時)	_	10~20年位で取替えを検討
ふすま	□すき間 □建付不良 □破損 □汚れ	2~3年ごと (建付調整は随時)	2~3年ごとに 張替え	10〜20年位で取替えを検討
障子	□すき間 □建付不良 □破損 □汚れ	2~3年ごと (注付調整(は陰時)	1~2年ごとに 張替え	10〜20年位で取替えを検許

注)この表は、一般的な目安を整理したものであるため、建具のグレードや使用状況、日常的な手入れの程度によって、点検時期や更新・取替えの時期は異なることに注意を要する。

~補修工事を検討する際には、次の事項に留意することが必要です~

補修工事を行う場合には、補修工事を行う住宅の新築時の図面や過去の点検記録・修繕工事の図面等の情報が必要です。

修繕工事の図面等の情報を可能な限り収集し、その住宅で何が問題となっているか、またユーザーにとって一番の問題となっていることは何かを把握した上で必要とされる補修工事を見極め、補修工事を行わない部分への影響を最小限に抑えるような適切な補修方法を選定することが必要となります。

特に、構造躯体の一部を補強する補修方法等の採用を検討する場合には、補修による建物全体の構造安全性に及ぼす影響も併せて検討することも必要となる。

もともとの設計に瑕疵や問題点がある場合、当初の設計通りに回復させることが適切でない場合もあるため、もともとの設計の適格性の検証を含めて補修方法を検討し、補修の計画をユーザーに提案することが必要となる。 また補修工事を行ったとしても、不具合の原因となる部分の補修を行わない限り不具合は継続して発生することになるため、不具合部分だけの補修に終わらないよう補修方法の検討時点から広い視野で不具合の原因となる部分を明らかにするよう努めることが必要です。