

長持ちする住まいづくりのために

— 住宅の住まい方 維持保全・記録 —

住宅を長持ちさせるためには、居住時に、住宅の点検・修繕などの維持保全を適切に行い、その記録（住宅履歴情報）を作成・保存することが大切です。

住宅をきちんと手入れして住まうことにより、住宅への愛着が育まれ、長期間大切に使い続けようとする意識が高められます。

認定を受けた長期優良住宅においては、住宅所有者が認定を受けた維持保全計画にしたがって、維持保全を行わなければなりません。*

◇ 日常的・計画的な点検・修繕等を継続して行いましょう

住宅は、年月が経過すると劣化し、ときに不具合が生じることがあります。住宅を長期間にわたり健全な状態に保つためには、劣化や不具合を早期に発見し、早期に修繕等の対策を講じることが重要です。それにより手間や費用を少なくすることもできます。

住宅の維持保全は、住まい手とつくり手が適切な役割分担のもと、継続して行うことが大切です。

① 日常的な点検等

住まい手は日頃から住宅の状態に目配りする意識をもち、日常清掃や点検・手入れを自ら行うようにしてください。日常的な手入れ等は、劣化や不具合の早期発見につながります。

② 計画的な点検・修繕等

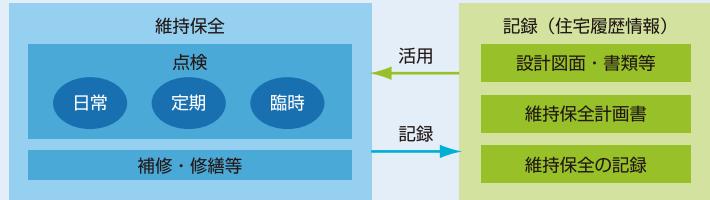
住宅の維持保全計画にしたがい、計画的に点検・修繕等を実施していくことも必要です。とくに床下・小屋裏など確認が難しい部分は、定期的に専門家に点検してもらい、補修・修繕等を実施します。

③ 臨時的な点検・修繕等

台風や地震などの災害等の後には、臨時に点検を行い、補修・修繕等を適切に実施します。



●住宅の維持保全と住宅履歴情報



* 維持保全計画にしたがった維持保全を行わないときには、所管行政庁に申し出る必要があります。

● 住宅の点検部位と内容（例）

| | 点検の頻度 | 部 位 | 点検の内容 |
|--------|--------|-------|--|
| 日常的な点検 | 随 時 | 屋内部分 | 天井、壁、窓まわりにシミなどないか。 床鳴りがしないか。 ドア、窓などに開閉しづらい箇所がないか。 水まわり部分に水漏れやつまりがないか。 |
| | | 外壁 | 外壁にひび割れなどないか。 |
| | | 基礎 | 基礎にひび割れがないか。 |
| | | バルコニー | バルコニーの手すりにぐらつきがないか。 |
| | 1年ごと | 設備 | 排水管に水漏れ、つまり、悪臭がないか。 |
| | 2~3年ごと | 屋根 | 金属板屋根材にさび、色あせ、浮きなどがないか。 |
| 計画的な点検 | 4~5年ごと | 基礎 | 基礎に蟻道がないか。 |
| | | 床下 | 土台・床組に変色、ひび割れ、付着物、食痕などがないか。 |
| | | 小屋組 | 天井内・小屋組に変色、ひび割れ、付着物、食痕などがないか。 |

◇ 点検・修繕等の内容を記録・保存し、将来の維持保全に活用しましょう

住宅の点検や修繕等の維持保全を行う際には、住宅の設計図面や、それまでに行った維持保全の情報を参考することが重要です。

そのために、点検結果や修繕工事等の内容を記録・保存し、竣工時における引渡し書類（設計図面、仕様書など）等と併せて、住宅履歴情報（いえかるて）として蓄積し、いつでも取り出せるようにしておくことが必要となります。

住宅履歴情報は、住宅の改修や増築を検討する際にも役に立ちます。また、住宅の売却時には、住宅の資産価値を判断する材料や、買い手への提供情報として活用することもできます。

参考

住宅履歴情報（いえかるて）の蓄積・活用の普及等の活動が、一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会において進められています。今後、より広く普及することが見込まれます。



●点検・修繕等の記録シート（例）

| 点検・修繕等の記録シート（5年経過時） | | | | | | |
|---------------------|-------------------|-----------|------|--------------------|--|--|
| ○○ ○○ 様邸 | | 実施日 年 月 日 | 担当者名 | | | |
| 確認項目 | 確認事項 | | 確認方法 | 所見 | | |
| | 異常なし | 要補修等 | | その他 | | |
| 外壁 モルタル壁 | 汚れ、変色、割れ、はがれ | 目視 | | | | |
| 屋根 金属板葺き | さび、変色、浮き | 目視 | | | | |
| バルコニー アルミ部 | 腐食、破損 | 目視 | | | | |
| 床下 土台、床組 | 変色、ひび割れ、表面の付着物、食痕 | 目視 打診 探針 | | | | |
| 小屋組 小屋梁、母屋、棟木 | 変色、ひび割れ、表面の付着物、食痕 | 目視 打診 探針 | | | | |
| 外部建具 アルミサッシ | すき間、開閉不良、腐食 | 目視 | | | | |
| 設備 排水管 | 水漏れ、つまり、悪臭 | 目視 | | | | |
| 水栓器具 | 水漏れ、パッキングの摩耗 | 目視 | | | | |
| 換気設備 | 作動不良 | 目視 | | | | |
| 補修・修繕等の概要 | | | | 備考（住まい手からの聞き取り事項等） | | |

注)上記の記録シート(例)に記載の確認項目は、必要事項のうちの一部について例示したものです。

長期優良住宅に関するお問い合わせ先

一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

〒162-0825 東京都新宿区神楽坂 1-15-6F

TEL03-5229-8136 http://www.hyoukakyoukai.or.jp

(平成 22 年 12 月作成)