

# 建築物等の保全に関する説明書



株式会社 北川組  
〒467-0807  
名古屋市瑞穂区駒場町7丁目4番地  
TEL 052-853-1100  
FAX 052-851-4500

# 建築物等の保全に関する説明書 — 目次

## CONTENTS

第 1 章	<b>建物の維持管理</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 維持管理の必要性</li><li>● 計画的な維持管理</li><li>● 維持管理業務の体制づくり</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● ライフサイクル</li><li>● 維持管理の内容</li></ul>	P2
第 2 章	<b>建物の構成</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 構造体</li><li>● 設備</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 仕上げ</li></ul>	P3
第 3 章	<b>建物の維持管理の要点</b> <ul style="list-style-type: none"><li>★ 屋上・屋根</li><li>★ バルコニーなど</li><li>★ 外壁</li><li>★ 内装</li><li>★ 重量家具</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>★ 外構</li></ul>	P4～5 P5 P6 P7～9 P10
第 4 章	<b>建物の故障・汚れの処理</b> <ul style="list-style-type: none"><li>★ 建物の汚れの処理</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>★ 建物の故障と処置</li><li>● 結露とカビ</li><li>● 錆と腐食</li><li>● コンクリートのひび割れ</li><li>● 木材の腐朽と虫害</li></ul>	P11～P12
第 5 章	<b>日常の安全に関する注意事項</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 火災</li><li>● 車庫（一酸化炭素中毒）</li><li>● 天井（照明落下）</li><li>● その他</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● ガス（火災・中毒）</li><li>● 揮発性有機物</li><li>● バルコニー（転落など）</li><li>● キッチン（火災）</li></ul>	P13～15
第 6 章	<b>災害に関する注意事項</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 大雪</li><li>● 地震</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 台風</li></ul>	P14
第 7 章	<b>住まいと四季のお手入れ</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 四季のお手入れ</li><li>● 天井のお手入れ</li><li>● お手入れ方法と汚れの処置一覧表</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 床のお手入れ</li><li>● 壁のお手入れ</li></ul>	P15～P17 P18～P19 P20
第 8 章	<b>メンテナンス・リニューアル</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 点検・補修の標準的な目安</li><li>● 建築物等の保全に役立つホームページ</li><li>● マイホーム点検・補修記録シート（住宅金融公庫 書式引用）</li><li>● マンション点検調査表（住宅金融公庫 書式引用）</li></ul>		P21～P23 P24 P25～P28

# 第1章 建物の維持管理

## ● 維持管理の必要性

建物も生まれてから一生を終え解体に至る迄には、材料や部品が年とともに消耗して、性能や機能が低下（物理的劣化）します。また、使用上の要求機能の変化に対応し難くなったり（機能的劣化）、法改正や社会的要求事項の変化に答えられなくなったり（社会的陳腐化）します。部分的な劣化で有っても、放置しておけば劣化はどんどん進行して全体的な機能不全を招き、その回復にかかる費用はかえって多大なものになります。また、十分な保守状態にない設備機器などの運転は、光熱水費の増大に繋がります。従って、支障が発生してからでの対処（事後保全）ではなく、建物の特性や運用計画を勘案した点検や診断を含む計画的な維持保全（予防保全）を実施する事が経済的にも最も得策です。

## ● ライフサイクル

建物の企画・設計・施工に要するインシヤルコストと、運用を経て解体・廃棄に至る迄に必要とされるランニングコストとの合計をライフサイクルコスト（LCC）といいます。建物を運用する間にかかる費用（ランニングコスト）は、一般的にLCCの、70～80%以上を占めています。

建物にとっては、建設費だけでなく、LCCを考慮した計画的な維持・管理を行うことが重要になってきます。

## ● 計画的な維持管理

建物は、竣工徐々に劣化が始まり、定期的にメンテナンスを行わないと早期に解体せざるをえない事態にも至ります。

建物の資産価値を維持して行く為には、保守・修繕・更新が必要であり、この時期を計画的に立てるのが、長期修繕計画です。

地球環境や地域の保全環境の面から、資源の有効活用の面から、そして経済性の追求の面からも、建物の運用管理はこれまで以上にその重要度を増しています。

## ● 維持管理の内容

建物の寿命を延ばして末永く使用して行く為には、建物各所の清掃、部材や部品の保守、設備機器の点検や運転管理などを考慮した適切な維持管理が是非とも必要になります。又、建物には火災、地震、台風、盗難などの災害や防犯に対する安全な処置が施されています。これらの機能が非常時に確実に作動する必要があります。そのためには、日常の保守・点検を確実に行う事が必要です。

いっぽう、建物は単体で存在するのではなく、町の美観を構成しているエレメントである点も見逃せません。建物は異常が顕著化してから補修する事後保全ではなく、不具合が、生じる前に点検や診断を行う予防保全に努めると、建物をより経済的に維持管理する事ができます。

## ● 維持管理業務の体制づくり

建物の維持管理を有機的に機能させる為には、全体を掌握する統轄責任者を定めて、その下に各分野の担当責任者（及び担当者）を配置する。この場合、法令により有資格者と決められている管理要員も必要となります。管理の形態として、建物の規模、建物使用者の業務内容により、自社で行う場合、外部の専門業者に委託する場合、両者併用のケースがあります。いずれにしましても、明確な組織体制のもと維持管理の徹底を図りたいものです。

## 第3章 建物の維持管理の要点

### ★ 屋上・屋根 ★

建物の屋上・屋根は、直射日光や風雨、大気汚染などに絶えず晒されており、年月の経過とともに、劣化が著しく進行します。維持保全には、他の部位以上の特別な配慮が必要です。

#### ■ 防水層

- 屋上や廊下で床に穴を開けたり、工作物を取り付けるアンカーボルトをいけ込みますと、床下の防水層を傷つけ漏水の原因になります。
- 塩ビシート防水層が露出している屋根には人が出入りしないようにしてください。点検の際には、防水層を傷めないようゴム底靴などを履いてください。台風後や季節の変わり目などには、点検をして、ゴミなどを除去してください。防水層の損傷個所を見つけた時は、お早めに補修して下さい。
- 排水溝やルーフトレイン回りは、塵芥や落葉が溜まらないように、点検と清掃を行って下さい。又、雑草等が生えると、根が防水層を貫通する事が有りますので、取り除いて下さい。

#### ■ パラペット・笠木

- モルタル笠木は、輝割れが進行すると、剥離して落下する事が有ります。専門家の定期点検を受け、手入れを行う様にして下さい。
- 金属笠木は腐食し易いので、定期的に点検と手入れを行うようお願い致します。
- 笠木の目地シールは劣化しますと、雨水が入って漏水します。定期点検で異常が発見された際には、シールをやり直して下さい。

#### ■ 柵や手摺

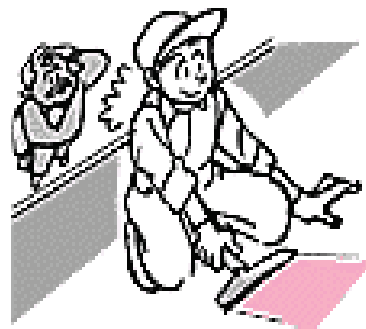
- 屋上点検口は必ず施錠しておいて下さい。また、保守管理タラップは関係者以外の方が上がらないように注意して下さい。
- 柵、手摺、タラップは腐食しますと、人身に関わる事故が起こる事が有ります。定期的な点検と手入れを行うようにして下さい。

#### ■ 瓦葺き（かわらぶき）

- 瓦は、軒先やけらば（妻側に突き出した部分）付近を重点的に釘止めされていますが、ズレが生じる事があります。地震や台風の後などには、瓦の割れ・ズレ・はがれなど点検し、異常がある場合は連絡して補修を頼んで下さい。

#### ■ 金属板屋根

- 亜鉛鉄板など金属板屋根のサビを放置しますと、その寿命を著しく短くしますので、サビが出る前に塗装を行なう事が大切です。
- 通常は、3年に一度ぐらいは塗装する事が目安ですが、お住まいが海岸から10km以内の所や工場地帯にある場合には、もう少し早く塗り替えをする必要があります。



#### ■ アンテナ工事など

## 第4章 建物の故障・汚れの処理

### ★ 建物の汚れの処理 ★

建物の仕上げ材は、塵埃や人の手足等との接触などによって汚れてきます。汚れの種類によっては、仕上げ材料の内部に浸透してひどい汚れとなってしまう場合があります。

これらの汚れを防止するためには、日常のお手入れの方法と、もし汚れてしまった場合の処置方法には別紙の表に示す様な方法が有りますが、汚れが酷い場合には完全に元のような状態にする事は難しいものです。

なお、仕上げ材料の種類によっては、処置する事によって一層見苦しくなる場合がありますので、試験的に処置を行って状況を確認しながら処置を続けて下さい。

### ★ 建物の故障と処置 ★

#### § 結露とかび §

冬期など、室内が高温多湿のとき、室内側に結露が発生しやすく、壁面などの仕上げが変色して、黴を発生させることがあります。

#### ■ 結露防止

- 開放型の石油ストーブなどを使用される場合には、定期的に換気を行って下さい。
- 湯沸室など湿度が多い場所では、換気を十分に行って下さい。
- 使わない部屋・倉庫などは、湿気をこもらせないように、時々換気して下さい。
- 倉庫などで物を収納する場合、壁や床からやや離して風通しが良くなるように、置いて下さい。

#### ■ カビの防止

- カビは温度、湿度、栄養のうち、一つでも欠けると発生しません。カビを防ぐには、換気に配慮し、湿気を残さないことが大切です。タンス等の家具は、壁から10cmほど離して置いたほうがよいでしょう。カビが発生したら、すぐに取り除く事が重要です。塩素系漂白剤を表示に従って薄め、ハケでカビの部分に塗って下さい。20分そのままにしておき、ぬるま湯で絞った雑巾で拭き撮って下さい。漂白剤を使用する際は窓を開け、ゴム手袋やマスクを使用して下さい。

#### ■ ダニ

- 畳1平方メートルからは、50～1,000匹（100匹前後が多い）のダニが見つかるといわれています。又、ぬいぐるみや布製のソファは1平方メートルあたり1,000匹前後、じゅうたんになると1平方メートルあたり1,000～1万匹の範囲で生息します。

ダニが発生すると、かゆみ・腫れ・ニキビ・喘息などの症状をひきおこすことがあります。ダニの予防は、部屋の換気と餌になるフケやホコリを残さないよう掃除をこまめにする事です。



## § 錆と腐食 §

建物の外部に使われている金属は、錆や腐食に用心して下さい。

### ■ 鉄製品

- 鉄は一番錆び易い金属です。外部に使われる鉄製品には防錆処理を施していますが、それでも錆が発生します。時々点検し、錆の進む前に塗り替えをして下さい。

### ■ ステンレス・アルミニウム製品

- 表面の傷や汚れを放置しておくと、錆や腐食の原因になります。表面の皮膜を傷つけないように、時々乾拭きして下さい

## § コンクリートのひび割れ §

コンクリートは、ひび割れしやすいという欠点があります。特に外壁のひび割れは水漏れに繋がり、中の鉄筋を錆びさせ、建物の寿命を縮めたり、剥落事故などに繋がる恐れがあります。専門家に依頼して、定期的な点検と手入れを行って下さい。

## § 木材の腐朽と虫害 §

木材は腐朽菌などによる腐朽と、シロアリ・キクイムシなどの被害を受けることがあります。

### ■ 腐朽の防止

- 腐朽菌は、温度・湿度が高いほど発育が活発ですが、紫外線・赤外線には弱い性質を持っています。床下や土台周りなど、常に通風や採光に心がけて下さい。シロアリの発生防止にも繋がります。

### ■ 虫害の防止

- ヒラタキクイ虫（通称：ラワン虫）などが発生した時は、殺虫処理が必要です。市販の殺虫剤での処置も可能ですが、大量に発生した場合には、専門家にご連絡ください。
- 日本には約10種類のシロアリが分布しています。このうち住まいに被害を及ぼすのはヤマトシロアリとイエシロアリの2種類です。シロアリは湿気が多く暖かい場所を好み、浴室・台所・洗面所・トイレの床下などに発生します。木口から侵入し、心材部分だけを食べて外側は残しておくため、内側が食い尽くされて空洞になっても気がつかないということが起こります。近所でシロアリが発生したり、庭で蟻道を見つけたり、灰色がかかった羽蟻のような虫を見かけたりしたら、シロアリの被害を受けている恐れがあります。その場合は、専門業者に連絡し、検査や駆除を行なって下さい。



## 第5章 日常の安全に関する注意事項

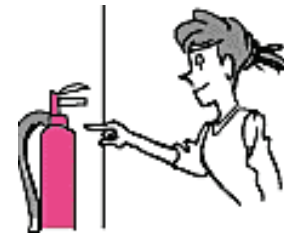
住まいは家族全員のくつろぎの場ですから最も安全でなければなりません。

しかし、現実には住宅内での事故多く、適切な使用や必要な注意をしていただかないと大けがをしたり、時には火災や死亡事故につながることもあります。

このような事故を避けるために、住まいの安全について特にご注意して頂きたい事項をまとめました。尚、お年寄りや体の不自由な方・ホルムアルデヒドなどに対するアレルギー体質をお持ちの方や小さなお子様がいらっしゃる場合は、当然より以上の配慮が必要となります。さらに、お住まいになる地方特有の気候風土や生活習慣などにも留意し、仕上や設備などに特有の注意事項がある場合にはそれに従って下さい。

## ■ 火災

- 電気・ガス等の設備機器は、説明書をよく読んでこまめに点検して下さい。
- 家庭用消火器はわかりやすい場所に設置して下さい。
- コンセントのほこり、長期間のさしっぱなし、プラグのネジのゆるみなどは、火災の原因になります。



## ■ ガス (火災・中毒)

- ガス機器の使用時の換気・消し忘れなどにご注意下さい。
- ガス引き込み管の埋設位置は必ず確認して下さい。特に後から工事を行なう場合には注意が必要です。



## ■ 揮発性有機物

- 住宅各部にはホルムアルデヒドなどの揮発性有機化合物 (VOC) を含むものも使用されている場合があります。その強さや体質・体調・季節などの関係で、目に刺激を感じたり、匂いがしたり、頭痛などの不快感を覚えたりすることがありますので、換気を十分に行って下さい。
  - 1) 新しい住宅建材や家具などから化学物質発生は、工事直後や夏期に多いとされています。入居直後や夏場は、特によく換気して下さい。
  - 2) 万一、不快感等の症状が続く時は、すぐに医師にご相談下さい。

## ■ 車庫 (一酸化炭素中毒)

- 閉鎖型車庫 (住宅に取り込まれた車庫) では、車のエンジンの始動時やアイドリング中に発生した一酸化炭素 (CO) が充満しやすく、中毒を引き起こす恐れがありますので、必ず入り口を開放し、換気が十分に行なわれる状態にして下さい。又、住宅内部とつながるドアや窓は必ず閉めて、住宅内部に一酸化炭素等の有毒ガスが入り込まないようにして下さい。



## ■ バルコニー (転落など)

- 落下・転落の事故が多いところです。手摺のそばで子供が遊んだりしないように注意して下さい。又、踏み台になるようなものは置かないで下さい。
- 鉢物・フラワーボックスや物置等の重量物を設置しないで下さい。重さに耐えられなかったり、何かのはずみで落下することもあり、大変危険です。

## ■ 天井 (照明落下)

- シャンデリアなど重量のある照明器具は、重みで落下する恐れがありますので、天井に耐えられる重さを確認して取り付けて下さい。

## ■ キッチン（火災）

- ガスコンロの周りには、紙類・油缶などの引火の原因になる物を置かないように気をつけて下さい。

揚げ物を料理中に電話や来客があったときは、必ず火を止めてから離れるようにして下さい。

鍋の油に火が入ってしまった時は、すぐガス栓を閉めます。そして濡らした毛布などで包み込むか野菜をたくさん入れるなどして消化して下さい。この場合、水をかけると逆効果です。

万一のため、キッチンには消火器を一本備えるようにしましょう。



## ■ その他

- 床や階段が滑りやすい材料の場合、床や出入り口に段差がある場合は、すべて転んだりつまずいたりする恐れがあります。又、フローリングに一部じゅうたんを敷いたりすると、すべり具合が異なり、つまずきの原因になります。
- ドアが急に閉まって指や足をはさむことがあります。
- 家具やピアノなどは、地震の揺れで倒れたり、中のものが落下散乱することもあります。あらかじめ固定しておくとう安心です。

# 第6章 災害に関する注意事項

## ■ 大雪

屋根に大量の雪が積もったときは必ず雪下ろしをして下さい。放置して根雪になれば、降り積もるたびに下の雪は締め固められ、見た目には同じ積雪量でもきわめて大きな重量になります。

このため、雨漏りがしたり、建具の開閉に支障を生じたり、一度に落雪して周囲に損傷を与えたり、まれには建物が壊れることもありますので、十分注意することが大切です。

## ■ 台風

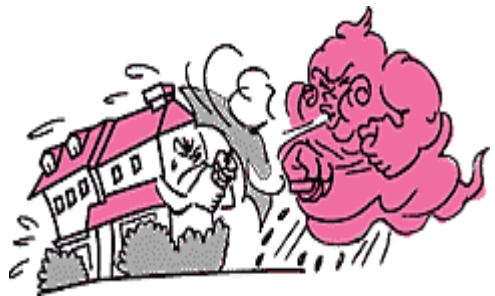
台風は、夏から秋にかけて南洋で発生し、北上して我が国に上陸し、毎年大きな被害を与えます。

台風が接近したら、テレビ・ラジオの台風情報に注意し、雨戸がある場合は雨戸を閉めて、建物周辺の飛びやすいものは片付け、樹木・アンテナなどは必要に応じて補強して下さい。万一、窓ガラスが飛来物などで破れた場合は、畳や家具などで風の入り口を塞いで下さい。放置しますと、被害は建物全体に及ぶ恐れがあります。

## ■ 地震

大きな地震では家具やピアノが倒れたり大きく移動して大変危険です。

地震に備え、背の高い家具や重量のある家具は、金属などで壁に固定し、倒れないようにして下さい。食器棚などのガラス戸は、倒れたときに飛び散らないよう市販の飛散防止フィルムを貼っておきましょう。小さな揺れでも地震を感じたら、火災予防のためすぐにコンロの火を消し、電気器具のコンセントも抜いて下さい。





## 第7章 住まいと四季のお手入れ

### 四季のお手入れ

住まいを快適に保つためには、日頃の掃除はもちろんですが、四季の季節条件の変化に応じた手入れが必要です。ここでは、一年を通しての管理スケジュールについて、大まかな目安を表示いたしました。それぞれの地域・習慣・立地条件等にあわせ、個別に計画を立ててお手入れして下さい。

#### 1月

- 空気の乾燥する季節です。火災に備え、消火器の使用方法を確認しましょう。
- 部屋の空気がこもりがちなので、換気に心がけましょう。

#### 2月

- 暖房による結露に注意して下さい。
- 水道管が凍結しないよう点検しましょう。

#### 3月

- 冬季に傷んだ箇所の点検を行って下さい。
- 暖房器具のお手入れをしましょう。
- 春一番の吹く季節なので、家の中に吹き込んできたホコリをこまめに掃除して下さい。



#### 4月

- 4～7月はシロアリの活動時期なので、羽蟻を見つけたらシロアリか普通の蟻か確認しましょう。シロアリやそれによる被害を見つけたら、被害の大小を問わず、専門の防虫駆除業者にご相談下さい。



ハネアリ

後ろの2枚の羽が小さく、体の色は黒で、真ん中がくびれている。



シロアリ

羽が4枚とも同じ長さで、体の色は灰色っぽく、ほぼ“ずん胴”です。

#### 5月

- 梅雨に備えて、排水口のためますの掃除をしましょう。
- 5～6月はヒラタキクイムシの活動時期です。ヒラタキクイムシは熱帯から温帯にかけて分布し、日本では関東以西、四国、九州に生息します。ナフタリン等を備えて防虫に心がけて下さい。
- この時期は湿度が低いため、壁紙のはがれや塗装のはがれがありましたら、直すのに良い時期です。



## 6月

- 天気の良い日は窓を開けて通風し、除湿・カビ防止につとめて下さい。
- 雨漏りや雨どいの破損を点検して下さい。

## 7月

- 梅雨があけたら、畳を上げて大掃除をして下さい。
- 保管していた網戸のほこりを落とし、破れていないか点検して、取り付けを行って下さい。
- 外部の塗装に最適の季節です。



## 8月

- 台風に向けて、住宅内外の点検を行って下さい。特に、屋根・雨どい・窓・雨戸・排水溝などについて安全に注意の上、点検して下さい。

## 9月

- 網戸・雨戸や冷房機器のお手入れをして下さい。
- 屋根・雨どい・塀など家の周りを点検し、破損箇所は早めに補修して下さい。



## 10月

- 台風で傷んだ箇所がないか点検をして下さい。
- 落ち葉をこまめに掃除して下さい。
- ペンキの塗り替えに最適な時期です。

## 11月

- 暖房器具の準備・すきま風の防止・断熱材の活用などを行なって、来る冬に備えましょう。
- 業者に依頼が必要な補修は早めに手配し、当月中に済ませましょう。

## 12月

- 大掃除は、各部の点検を合せて行って下さい。前もって計画を立てておくと、スムーズにいくでしょう。
- 凍害・雪害に備えましょう。

## 床のお手入れ方法

### ■ カーペット床

日常のお掃除は、電気掃除機を毛並みにそってかけて下さい。糸くずや髪の毛など取りづらいものは、市販の粘着ローラーや洋服用エチケットブラシを利用して下さい。カーペットはダニが発生しやすいので、2～3年に一度はクリーニングしましょう。6～10年で、敷替えをして下さい。



### シミの処理方法

シミをつけてしまったら、内部に染み込んで乾かないうちに早く取るようにしましょう。

固く絞った雑巾で、汚れの外側から内側にむけてたたくようにして拭きます。むやみにこすると汚れが広がってしまうので注意して下さい。

- **水溶性のシミ（しょうゆ・お茶・コーヒー・酒・ジュースなど）**

ティッシュペーパーや乾いた布で水分を取り、食塩をかけておきます。食塩が湿ってきたら、歯ブラシで食塩を浮き上がらせる感じでこすり、掃除機で吸い取ります。その後、住宅用洗剤で拭き取って下さい。

### <カーペット床のお手入れ方法>

#### ● 油溶性のシミ（化粧品・クレヨン・機械油など）

シンナーやベンジンで汚れを溶かし、水拭きしてから住宅用洗剤で拭いて下さい。その際、溶剤や洗剤でカーペットが変色しないかどうかを隅の部分で試してから使用して下さい。

#### ● チューインガム

ポリ袋に入れた氷で冷やし、固まってからヘラなどでこすり取ります。その後、ベンジン等で残りをつまむようにして取り、水拭きして下さい。

#### ● 家具移動の跡

へこんだ部分に布を当て、熱湯をかけて染み込ませます。その上アイロンの蒸気をかけて蒸すと元に戻ります。この時、直にアイロンをカーペットの上に置かないように気をつけて下さい。

### ■ 板張り床

ほこりやゴミを拭いた後、から拭きして下さい。水拭きすると、板がふくれたり表面の光沢を失ったりします。つや出しには、市販のワックスや、ぬかやお茶殻を乾燥させたものを入れた袋で磨く方法があります。



### ■ 畳

日本の伝統的な床仕上げ材で、我が国の気候風土に適していることから、多く用いられています。最近では技術革新も進み、従来のわら・い草からプラスチックに変わりつつあり、ダニ・カビも発生しにくくなってきました。

#### お手入れ方法

- 畳の目に沿って、ほうきや掃除機で目にたまったホコリを掃除して下さい。畳全体が汚れている時は、酢水（酢と水を半量ずつ合せる）で雑巾を固く絞り、さっと拭いた後に十分乾拭きして下さい。
- 年に1～2回は畳干しをして下さい。干す際は、畳裏面が日光に当たるようにし、しばらくおいてから、たたいてほこりを出して下さい。畳を敷きこむ時は元どおりに配置して下さい。
- 位置が変わると隙間ができたりするので、干す前に印を付けて間違えないようにして下さい。
- 畳の日焼けはみかんの煮汁で漂白できます。1リットルくらいの水に、みかんの身の部分を5個入れて煮出し、それを濾して冷やします。この煮汁で雑巾をかた絞りにし、畳を拭いて下さい。
- 畳にしょうゆやソースをこぼしたときは、小麦粉か塩をたくさんかけて下さい。水分を吸収させた後ほうきで掃き、残ったものは掃除機で吸い取って下さい。誰もが雑巾で拭こうとしますが、雑巾はかえって汚れを広げてしまうこともあります。
- ペットの糞尿は、熱湯で固く絞った布で叩くようにして拭いた後、酢をつけて拭き、水拭きとから拭きをして下さい。
- 畳の上には、カーペットなどを敷かないで下さい。カーペットが畳をむらし、ダニ・カビの発生の原因となります。
- 畳の表替えは、2～3年を目安に行ってください。初回の表替えは裏返して使用し、次回は畳表を取り替えます。



### ■ フロアシート（ビニール系の床）

フロアシートは洗面所・便所・台所などに多く使われています。汚れはお湯で薄めた中性洗剤で落とし、その後水拭きして下さい。

## 天井のお手入れ方法

天井クロスに付いたホコリは、静電気が起きるナイロン製のハタキや、不要になったパンストをほうきの先にかぶせたもので、さっとなでるように取ります。隅の部分はほこりがたまりやすいので、入念にお手入れしましょう。



## 壁のお手入れ方法

### ■ 布クロス

普段は、ハタキなどでほこりを払い落として下さい。少々の汚れは消しゴムや固いパンでこすると落とせます。手垢などが目立つ時は、住宅用洗剤をぬるま湯で薄めたものでたたくように拭き取り、最後に乾いた布で拭いて下さい。水拭きは、汚れがしみ込んでしまうことがあるので気をつけて下さい。

### ■ ビニールクロス

ビニールクロスは水拭きですが、継ぎ目に水が入るとはがれやすくなります。雑巾は、かたしぼりにして使って下さい。ビニールクロスがはがれた時は、酢酸ビニール系接着剤で貼って下さい。

※部屋の雰囲気を一新したいとき、クロスの張り替えは効果的です。張り替えの材料は豊富に市販されており、素人でも手軽に行えますが、自身のない場合は専門業者に依頼して下さい。



①はがれたクロスの裏に接着剤をへらで塗って壁に貼り合わせ、手で強く押さえる。



②はみ出た接着剤を、濡らした布で拭き取る。

### ■ 繊維壁・砂壁

普段は、はたき掛け程度の掃除で結構です。乾燥状態を保ち、カビ防止に心がけて下さい。

## 住まいの洗剤を上手に使う

住居用洗剤は、ご使用になる前に必ず表示を読んで、用途や標準仕様量や使用上の注意などを確認しましょう。洗剤は使い方を誤ると、洗剤効果が落ちるばかりではなく、思わぬ事故につながることもあります。洗剤の性質をよく知り、効果のよいお手入れをしましょう。



### 注意事項

- 洗剤の混合使用は、絶対しないで下さい。  
塩素系洗剤（漂白剤・カビ取り剤など）と酸性洗剤（トイレ用洗剤など）を一緒に使うと、有毒な塩素ガスを発生して大変危険です。このガスを大量に吸い込むと、器官の粘膜を傷つけて呼吸困難を引き起こしたり、視神経を傷めて失明につながることも命にかかわることまでありますので、特にご注意ください。
- アルカリ性洗剤と酸性洗剤を混合使用すると、中和作用で洗浄効果が減少してしまいます。

<注意事項の続き>

- 洗剤の標準仕様量を守りましょう。  
標準仕様量は、洗浄効果とお手入れ箇所への影響の両方を考えて定められています。むしろ、材質を傷める事につながる場合もあるので、ご注意ください。
- ゴム手袋の着用で、手あれを防ぎましょう。  
洗剤は、油を分解・除去する性質をもつため、直に触ると手あれの原因になります。

洗剤の種類	
酸性	トイレ用洗剤（酸性タイプ）が代表的です。酸性が主成分で、界面活性剤も調合されています。塩酸がタンパク質や有機物を分解する性質を利用したもので、トイレの頑固な汚れを分解洗浄します。
弱酸性	浴室用洗剤がこれに当たります。クエン酸やリンゴ酸などを配合しており、普通の洗浄剤では落ちにくい石鹸かすや脂肪分等を分解して落とします。
中性	トイレ用洗剤（中性タイプ）は、浄化槽への影響がなく、給水管や床の手入れにも使えます。
弱アルカリ性	一般住居用洗剤・ガラスクリーナー・排水パイプ用クリーナー・漬けおきタイプの換気扇用洗浄剤やガスレンジ用洗浄剤（弱アルカリ性タイプ）など。油汚れなど広範囲な汚れを落とします。
アルカリ性	次亜塩素酸ナトリウムを主成分にしています。換気扇用・ガスレンジ用洗剤（アルカリ性タイプ）、キッチン用漂白剤（塩素系）、トイレ用洗剤（アルカリ性タイプ）、カビ取り剤などです。

## clean up point

### ■ 汚れる前に、汚れを防止する。

お手入れをラクにするためのポイントのひとつは、汚れそうな箇所には、あらかじめ汚れを防ぐ工夫をすることです。例えば、換気扇には汚れ防止用のコート剤を塗ったり、襖の取っ手まわりには撥水剤スプレーをして汚れをつきにくくしておきます。又、キッチンまわりの家電には、使わない時にはクロスをかぶせて、ホコリや油汚れを防ぎます。玄関収納ユニットや洗面キャビネットの棚に、紙を敷いておけば、汚れ防止に効果的です。ちょっとした工夫やひと手間で、掃除がとてもラクになります。

### ■ 晴れた日は掃除日和。窓拭きは曇りの日に。

晴れて乾燥している日は、掃除機をかけた時、部屋の中に舞ったホコリが床や家具に付きにくく、水拭きをしても乾きがよいなど、掃除に適しています。押入の中の掃除や床のワックスがけなどは午前中に始めればその日のうちに充分乾燥できます。けれど、窓拭きは曇りの日に。窓についた汚れが湿気を吸収してゆるみ、汚れが落ちやすくなっています。障子や襖の張り替えも、曇りや雨の日が最適。紙が適度に湿気を含んでいて、のりの乾きも遅いので、乾燥するとピンと張ったきれいな仕上がりになります。



## お手入れ方法と汚れの処置一覧表

仕上げの種類		お手入れの方法		汚れの種類と処置方法					
		日常のお手入れ	汚れの酷い時	インク	クレヨン	油	血液	ガム	
床	プラスチック系 タイル	良く搾ったモップか雑巾で汚れを拭き取る。	中性洗剤の水溶液を薄塗りし、電動ポリッシャーで洗い拭き取る。乾燥後ワックス仕上げ。	温かい中性洗剤の水溶液を用いて細かいスクールで擦る。乾燥後ワックス掛け。					ナイフで削り取り中性洗剤の水溶液で拭き取る。
	プラスチック系 シート								
	プラスチック系 塗床								
	カーペット	合成繊維	塵や埃を電気掃除機で吸い取る	中性洗剤の水溶液をブラシに付けて擦り、その後乾いた布で水分を拭き取る。	温かい中性洗剤の水溶液を用いて拭き取る。その後温水を用いて拭く。	—	—	冷たい清水で拭き取る。その後、清水に少量のアンモニアを混入した液で拭き取る。	
	ウール								
	陶・磁器質 タイル	良く搾ったモップか雑巾で汚れを拭き取る。	中性洗剤の水溶液をブラシに付けて擦り、その後乾いた布で水分を拭き取る。乾燥後ワックス仕上げ。	温かい中性洗剤の水溶液を用いてスポンジで磨く。	ベンジンで拭き取る			ナイフで削り取り四塩化炭素溶液で拭き取る。	
壁	塗装	ハキで払い乾燥した布で拭く。	清水で良く搾った雑巾で汚れを拭き取る。	温かい中性洗剤の水溶液を用いて拭き取る。	温かい中性洗剤の水溶液を用いて拭き取る。その後清水で拭き取る。			冷たい清水で拭き取る。その後、清水に少量のアンモニアを混入した液で拭き取る。	ナイフで削り取り中性洗剤の水溶液で拭き取る。
	ボード類								
	木		中性洗剤の水溶液を布に付けて拭き、その後清水で拭き取る。	温かい中性洗剤の水溶液を用いてスポンジで磨く。					
	陶・磁器質 タイル			ベンジンで拭き取る					
	金属製パネ								
	ガラス	水で拭く。	水で拭く。	水で拭く。			水で拭く。	温かい中性洗剤の水溶液を用いてスポンジで磨く。	
天井	塗装	ハキで払う。※天井は取付方法によって強く押えられない場合があります。	清水で良く搾った雑巾で汚れを拭き取る。	温かい中性洗剤の水溶液を用いて拭き取る。	温かい中性洗剤の水溶液を用いて拭き取る。その後清水で拭き取る。			冷たい清水で拭き取る。その後、清水に少量のアンモニアを混入した液で拭き取る。	—
	ボード類		中性洗剤の水溶液を布に付けて拭き、その後清水で拭き取る。						
	木					ベンジンで拭き取る。			
	金属製パネ				温かい中性洗剤の水溶液を用いてスポンジで磨く。			水で拭く。	

## 第8章 メンテナンス・リニューアル

### ■ 点検・補修の標準的な目安

部位	点検箇所	チェックポイント	点検時期	補修	更新検討時期	
屋根	瓦葺き	ズレ・割れ	5~6年ごと	—	20~30年	
	石綿板葺き (スレート瓦)	ズレ・割れ・色あせ	4~7年ごと	8~12年ごと (塗替え)	15~30年	
	金属板葺き	色あせ・サビ	2~3年ごと	3~5年ごと (塗替え)	20~30年	
	アスファルト防水 シート防水	トップコートの色あせ	3~5年ごと	4~6年ごと (塗替え)	—	
		露出防水の場合	3~5年ごと	—	13~15年	
		保護層がある場合	3~5年ごと	—	15~20年	
	シングル葺き	はがれ・劣化	5~6年ごと	—	13~15年	
雨どい (塩化ビニール製)	つまり ひび割れ	2~3年ごと	—	7~8年		
外装	コンクリート打ち放し 素地仕上げ	コーティング材の吹付け	3~5年ごと	10~15年ごと (再コーティング)	—	
	タイル張り	ひび割れ 浮き	3~5年ごと	9~15年ごと (補修)	—	
	吹付け 塗装	コンクリート下地	よごれ・はがれ 色あせ	3~5年ごと	9~15年ごと (塗替え)	—
		モルタル下地		2~3年ごと	9~15年ごと (塗替え)	15~20年 (亀裂の発生具合による)
		サイディング下地		3~4年ごと	9~15年ごと (塗替え)	15~20年
	接合部・目地の シーリング	劣化・ひび割れ	3~5年ごと	7~8年 (打直し)	—	
	アルミサッシュ 玄関ドア・雨戸 網戸	建付不良 腐食	2~3年ごと	—	15~30年	
鉄製金物・建具	サビ・破損	2~3年ごと	3年目以降 4年位ごと	—		
バルコニー	木部	腐朽・破損 蟻害・色あせ	1~2年ごと	2~3年ごと (塗替え)	15~20年	
	鉄部	サビ・破損 手摺のぐらつき	2~3年ごと	3~5年ごと (塗替え)	10~15年	
	アルミ部	サビ・破損	3~5年ごと	—	20~30年	
	防水	漏水	3~5年ごと	—	8~14年	
屋外床	モルタル塗り	漏水	3~5年ごと	—	10~14年ごと (塗替え)	
	張り床	はがれ・浮き	3~5年ごと	—	15年位	
	タイル張り	はがれ・浮き	3~5年ごと	—	19年位	

部位	点検箇所	チェックポイント	点検時期	補修	更新検討時期
住設機器	ガスレンジ	機能低下 汚れ	1年ごと	—	10年位
	水栓器具	水漏れ パッキンの異常	1年ごと	4~5年ごと (パッキンの交換)	給水管の取替時
	台所シンク 洗面設備	水漏れ・割れ 腐食	1年ごと	—	10~20年
	浴槽	ひび・色あせ	1年ごと	—	15年
	ユニット・バス	ジョイント部の割れ・隙間、汚れ	1年ごと	—	10~15年
	浴室タイル仕上げ	割れ・汚れ	1年ごと	—	10~15年
	水まわりの コーキング	カビ・はがれ	1年ごと	4~7年 (打直し)	—
	トイレ ロータンク 便器	パッキンの磨耗 フロート弁の磨耗 表面塗料の劣化	1年ごと	5~7年 (パッキン・フロート弁の交換)	10~15年
給排水・ガス・その他設備	給水管	水漏れ・赤水	1年ごと	—	15~20年
	コンクリート水槽	—	1年ごと	9~11年ごと (塗替え)	建替え時
	鋼製水槽	サビ・漏水	1年ごと	5~7年ごと (塗替え)	—
	給水ポンプ	作動不良	1年ごと	6~9年目 (オーバーホール)	12~17年
	量水器	作動不良	1年ごと	—	8~9年
	排水管・トラップ	水漏れ・詰り 悪臭	1年ごと	—	15~20年
	浄化槽	悪臭・汚水 流出	専門業者との契約による	—	建替え時
	ガス管	ガスの漏れ ゴム管の劣化	1年ごと	—	15~20年
	給湯器	水漏れ ガス漏れ	1年ごと	—	5~10年
	換気設備	作動不良	1年ごと	—	15~20年
	消火ポンプ	作動不良	1年ごと	6~9年目 (オーバーホール)	12~18年
	屋内消火栓配管	専門業者による	—	—	30年
	警報設備	専門業者による	—	—	24年
電気設備	共用分電盤	作動不良	1年ごと	16~20年 (補修)	—
	照明器具 (屋外)	作動不良	1年ごと	—	10~14年
	照明器具 (屋内)	作動不良	1年ごと	—	15~18年
	制御盤	作動不良	1年ごと	13~17年 (補修)	—
	アンテナ	受信不良	1年ごと	—	9~11年
	ブースター	受信不良	1年ごと	—	10~13年
共聴機器 同軸ケーブル	受信不良	1年ごと	—	16~20年	



エレベーター設備	作動不良	専門業者との契約による。	—	30年位
----------	------	--------------	---	------

※ 「更新検討時期・塗替え・打直し」の時期は、建物の立地条件・使用状況及び日常の点検やお手入れの程度によって相当の差が有ります。本表に記載している経年の数値は、大体の目安を示したものです。

### ● 早期発見、早期治療が大切

建築物のメンテナンスは、人間の病気と同じように、早期発見・早期治療がポイントです。予防的に対処しておいた方が、結果的に補修の費用も安く上がります。ちょっとした補修でも専門業者に頼めば、すぐに数万円かかってしまいます。お客様でできるところはDIY感覚で対処することをお勧めします。もちろん生兵法はケガの基となり、かえって建築物を傷めてしまうとも限りません。建物のメンテナンスに関する情報の一部を第1章～第7章に記しました。又、書籍やホームページもたくさんありますので、ご参考として下さい。

### ■ 建築物等の保全に役立つホームページ

企業・機関名称	アドレス	コメント
㈱北川組	<a href="http://www.kitagawa-gumi.co.jp">http://www.kitagawa-gumi.co.jp</a>	当社のホームページです。
パナホーム 住まいのお手入れテクニック	<a href="http://www.panahome.co.jp/ot-eire/index.htm">http://www.panahome.co.jp/ot-eire/index.htm</a>	お手入れ情報が入手できます。
財団法人 住宅保証機構 住まいの手引き	<a href="http://www.ohw.or.jp/frame/tebiki_0.html">http://www.ohw.or.jp/frame/tebiki_0.html</a>	お手入れ情報が入手できます。
住まいの情報発信局	<a href="http://www.sumai-info.jp/index.html">http://www.sumai-info.jp/index.html</a>	知りたい情報にピンポイントでリンクしています。
住宅金融公庫 マンション維持管理ポイント	<a href="http://www.jyukou.go.jp/">http://www.jyukou.go.jp/</a>	修繕周期やチェックシートが入手できます。
住宅金融公庫 住まいの維持管理について	<a href="http://www.jyukou.go.jp/gijutu/iji/gijutu99.htm">http://www.jyukou.go.jp/gijutu/iji/gijutu99.htm</a>	維持管理ガイドラインやチェックシートが入手できます。
建築資料研究社 暮らしの勉強室	<a href="http://www.ksknet.co.jp/diy/index.html">http://www.ksknet.co.jp/diy/index.html</a>	パッキンの取替方法からリフォームアイデアまで、絵の表示があり、見やすいHPです。
社団法人 日本建築士事務所 協会連合会 建築相談	<a href="http://www.njr.or.jp/ask/ask.html">http://www.njr.or.jp/ask/ask.html</a>	建築・苦情相談室があります。
丸善出版事業部	<a href="http://pub.maruzen.co.jp/">http://pub.maruzen.co.jp/</a>	建築に関する図書の検索ができます。
彰国社	<a href="http://www.shokokusha.co.jp/">http://www.shokokusha.co.jp/</a>	建築・土木図書を専門出版しています。
インターネットタウンページ	<a href="http://itp.ne.jp/servlet/jp.ne.itp.sear.SCMSVTop">http://itp.ne.jp/servlet/jp.ne.itp.sear.SCMSVTop</a>	電話番号検索から企業情報の入手まで幅広く活用できます。
TOTO	<a href="http://www.toto.co.jp/index.htm">http://www.toto.co.jp/index.htm</a>	水周り機器の情報入手に役立ちます。