

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	1年ごと	5~7年 (パッキン・フロート弁の交換)
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あります。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	http://www.kitagawa-gumi.co.jp	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	http://www.panahome.co.jp/ot-eire/index.htm	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	http://www.ohw.or.jp/frame/tebiki_0.html	お手入れ情報が入手できます。
住まいの情報発信局	http://www.sumai-info.jp/index.html	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	http://www.jyukou.go.jp/	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	http://www.jyukou.go.jp/gijutu/iji/gijutu99.htm	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	http://www.ksknet.co.jp/diy/index.html	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	http://www.njr.or.jp/ask/ask.html	建築・苦情相談室があります。
丸善出版事業部	http://pub.maruzen.co.jp/	建築に関する図書の検索ができます。
彰国社	http://www.shokokusha.co.jp/	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	http://itp.ne.jp/servlet/jp.ne.itp.sear.SCMSVTop	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	http://www.toto.co.jp/index.htm	水周り機器の情報入手に役立ちます。