

# 維持保全計画の作成について

- 維持保全計画(計画期間:リフォーム後**30年以上**)には以下を記載する必要があります。

- (1) 以下のうち、リフォーム工事を行った部分の点検の時期・内容。
  - ①構造耐力上主要な部分
  - ②雨水浸入を防止する部分
  - ③給水・排水の設備
- (2) (1)の点検は少なくとも 10 年ごとに実施すること。
- (3) **インスペクションにより判明した劣化事象についてリフォーム時に補修を行わない場合、劣化の状況に応じた当該部分の調査、修繕及び改良の時期・内容。** ⇒次ページ
- (4) 点検の結果を踏まえ、必要に応じ調査、修繕又は改良を行うこと。
- (5) 地震時及び台風時に臨時点検を実施すること。
- (6) 劣化状況に応じて、維持保全の方法について見直しを行うこと。
- (7) 計画の変更があった場合に、必要に応じて維持保全の方法を変更すること。
- (8) **各性能項目において維持保全の強化や将来的な更新等を評価基準適合の条件としている場合は、その具体的な内容。**

- 評価基準への適合について、維持保全の強化を前提にした場合、維持保全計画書にその内容を記載する必要があります。

右表に該当する木造の劣化対策の各項目に応じて、基礎や土台などの部位について、点検間隔を原則1年以内とする必要があります。

構造躯体の劣化対策	基礎	土台	床・床組	軸組	小屋裏
a. 外壁の軸組等		○	○	○	
b. 土台		○	○		
c. 浴室		○	○	○	○
c. 脱衣室		○	○	○	
d. 地盤	○	○	○	○	
e. 基礎		○	○		
f. 床下		○	○		
g. 小屋裏					○

- 共同住宅共用部分を含む申請に添付する維持保全計画書は、棟単位で作成することができます。

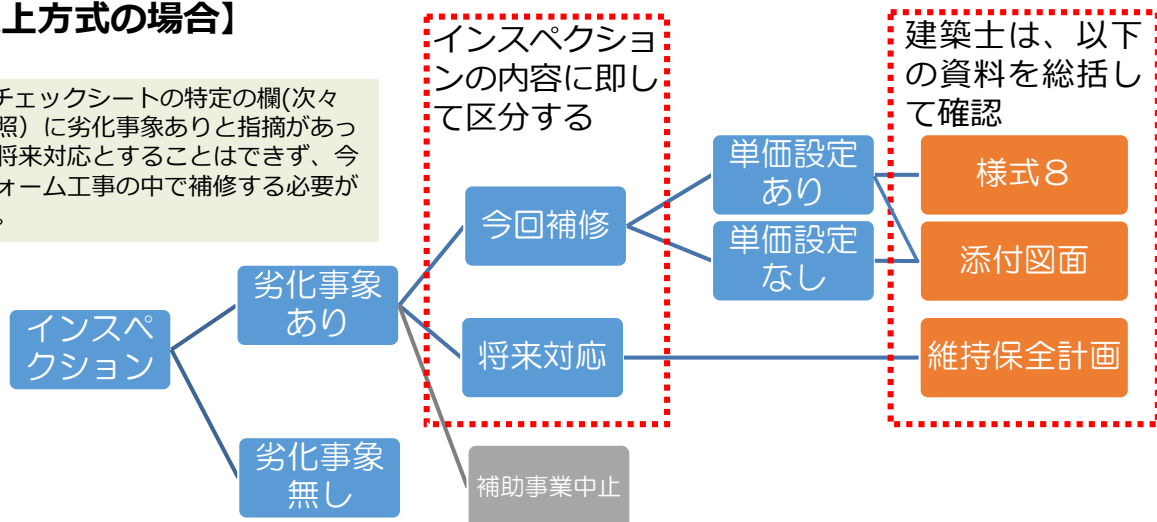
# 維持保全計画の作成について

## インスペクションにおいて指摘された劣化事象についての考え方

- インスペクションに基づく劣化部位の確認、必要な補修と確認方法の整理補助額の算定方法により、補助対象が異なります。

### 【単価積上方式の場合】

※現況検査チェックシートの特定の欄(次々ページ参照)に劣化事象ありと指摘があった場合、将来対応とすることはできず、今回のリフォーム工事の中で補修する必要があります。



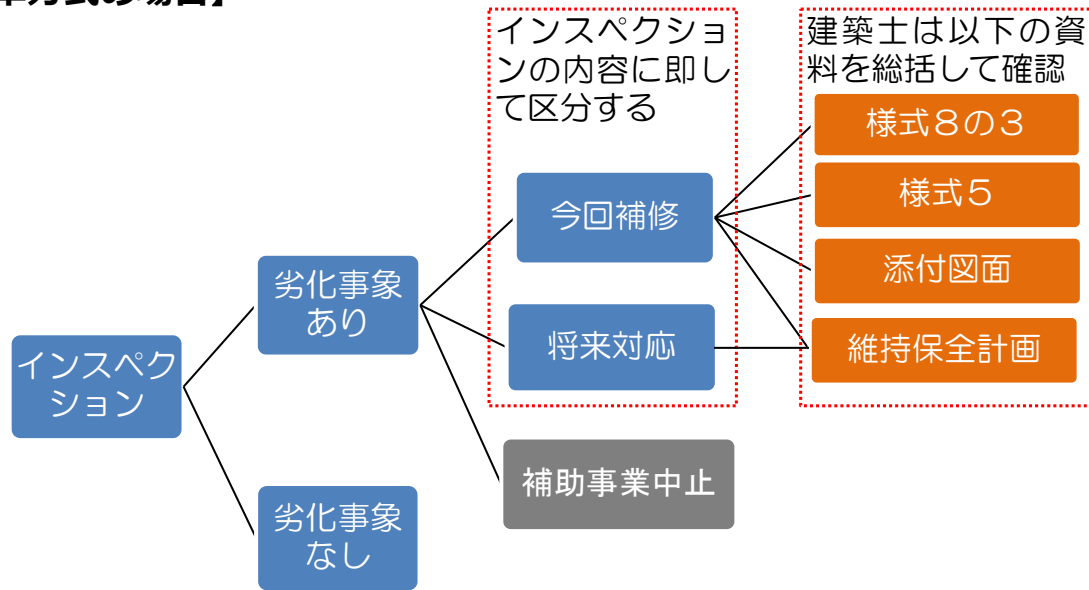
原則として、劣化部位の補修は補助対象になるが、その他性能向上工事として計上できる補修工事は、単価設定のあるもののみ

- ・インスペクションで指摘された劣化事象は、様式 8、添付図面、維持保全計画の中で、今回補修するもの、維持保全計画に記載して将来対応とするものに区別して記載
- ・構造耐力上主要な部分の重大な劣化事象、雨水の浸入を防止する部分についての劣化事象は、原則として今回補修の中にも含める必要あり。

# 維持保全計画の作成について

## インスペクションにおいて指摘された劣化事象についての考え方

### 【補助率方式の場合】



- ・補助率方式の場合、予め単価の設定がないので、現況検査の対象となる構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分の劣化事象があった場合、その補修工事は基本的にその他性能向上工事として計上可能です。

# 維持保全計画の作成について

## インスペクションで指摘された劣化事象の内、即時補修が求められる事象

### 木造住宅・鉄骨造住宅の現況検査チェックシートの部位・検査項目

1/2

部位等	検査項目			
外部	【1】基礎(構造)	(1)【構造】幅 0.5 mm以上のひび割れ (2)【構造】深さ 20 mm以上の欠損 (3)【構造】コンクリートの著しい劣化 (4)【構造】さび汁を伴うひび割れ又は欠損 (5)【構造】鉄筋の露出 腐朽・腐食、蟻害(蟻道、蟻土) (1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害(蟻道、蟻土)が確認されないこと		
	【2】外壁・軒裏(構造)	(1)【構造】下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落 (2)【構造】複数の仕上げ材にまたがるひび割れ又は欠損(乾式仕上、タイル仕上(湿式工法)の場合) (3)【構造】金属の著しい錆び又は化学的侵食(乾式仕上げの場合) (4)【構造】仕上げ材の著しい浮き(乾式仕上げ以外の場合)		
		【2】外壁・軒裏(雨水)	(1)【雨水】シーリング材や防水層の破断、欠損 (2)【雨水】軒裏天井等のシーリング材の破断又は欠損 (3)【雨水】軒裏天井の雨漏りの跡 (4)【雨水】屋外に面する建具や建具廻りの隙間や破損、開閉不良 (5)【雨水】建具廻りのシーリング材の破断 腐朽・腐食、蟻害(蟻道、蟻土) (1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害(蟻道、蟻土)が確認されないこと	
			【3】屋根(雨水)	(1)【雨水】屋根葺き材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ (2)【雨水】防水層の著しい劣化又は水切り金物等の不具合(陸屋根等の場合) (3)【雨水】雨樋の破損 腐朽・腐食、蟻害(蟻道、蟻土) (1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害(蟻道、蟻土)が確認されないこと
				【4】バルコニー(構造・雨水)

- 今回のリフォーム工事で補修すべき劣化事象●
- 同上(雨漏りの跡が確認された場合に、その対応する箇所)■
- 維持保全計画に将来対応の記載が認められる劣化事象○

雨漏り跡が指摘された場合、その補修は必須です。原因の除去と雨漏り跡の補修を、両方行ってください。

ある雨漏り跡に対して、どの部分の補修を必要とするかは、現地調査の上、インスペクター又は事業者に判断して頂くこととなります。雨漏り原因の特定が困難である場合、複数の原因が考えられる場合は、可能性のある部位の劣化事象を全て補修してください。

また、雨漏りの跡が確認された場合に、その対応する箇所 ■ に該当する劣化事象が確認されたが、雨漏り跡がない場合であっても、今回のリフォーム工事の中で補修を行う工事は、補助対象になります。

(現況検査チェックシート上、対応欄に●、■が記載されています。)

※RC造住宅の場合も共通です。

# 維持保全計画の作成について

## 木造住宅・鉄骨造住宅の現況検査チェックシートの部位・検査項目

2/2

部位等	検査項目		
内部	【5】天井・小屋組(構造)	(1)【構造】天井における下地材まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落 (2)【構造】小屋組の著しいひび割れ、劣化又は欠損 (3)【構造】梁の著しいひび割れ、劣化又は欠損 (4)【構造】梁の著しいたわみ	
	【5】天井・小屋組(雨水)	(1)【雨水】天井の雨漏りの跡 (2)【雨水】小屋組の雨漏りの跡 腐朽・腐食、蟻害(蟻道、蟻土) (1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害(蟻道、蟻土)が確認されないこと	
		【6】内壁・柱(構造)	(1)【構造】下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落 (2)【構造】柱・壁における6/1,000以上の傾斜(凹凸の少ない仕上げによる壁の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線(2m程度以上の長さのものに限る。)の鉛直線に対する角度をいう。) (3)【構造】柱の著しいひび割れ、劣化又は欠損
			【6】内壁(雨水)
	【7】床(構造)		
		【8】土台・床組(構造)	(1)【構造】著しいひび割れ、劣化又は欠損 腐朽・腐食、蟻害(蟻道、蟻土) (1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害(蟻道、蟻土)が確認されないこと

部位等	検査項目		
【9】基礎・内部(構造)	(1)【構造】幅0.5mm以上のひび割れ (2)【構造】深さ20mm以上の欠損 (3)【構造】コンクリートの著しい劣化 (4)【構造】さび汁を伴うひび割れ又は欠損 (5)【構造】鉄筋の露出 腐朽・腐食、蟻害(蟻道、蟻土) (1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害(蟻道、蟻土)が確認されないこと		
	【10】設備配管【給水・給湯管】	(1)【設備配管】給水管、給湯管の発錆による赤水 (2)【設備配管】給水管、給湯管からの漏水	
		【10】設備配管【排水管】	(1)【設備配管】排水の滞留 (2)【設備配管】排水管の漏水
	【10】設備配管【換気ダクト】		(1)【設備配管】換気ダクトの脱落
		A外部	(1)軽微なバルコニー(非防水)門、塀等の工作物、車庫、擁壁等の目視可能な範囲の検査 (2)種詰まり等、清掃で解決するものの検査 (3)給排水設備、電気設備、ガス設備、浄化槽の著しい劣化 (4)非破壊検査機器を用いた検査
B内部	(1)キッチンコンロ、換気扇やパッケージエアコン等の設備機器の作動不良等の検査 (2)給排水設備、電気設備、ガス設備 (3)住宅の汚損等、清掃により解消可能なものの検査 (4)非破壊検査機器を用いた検査(鉄筋探査以外)		
	鉄筋探査		(1)基礎における鉄筋の本数及び間隔

### <留意事項>

・リフォーム工事中に雨漏り跡を確認した場合であっても、その原因特定と対応を行う必要があります。その他性能向上工事を増額する余地があれば、変更交付申請を行うことが可能ですので、発注者と相談の上リフォーム計画の再検討を行ってください。  
※RC造住宅の場合も共通です。

・非防水型の軽微なバルコニー（柱建て式、屋根置き式、持し出し式）等がある場合は、外壁、屋根等との接続部についても検査する必要があります。

161

# 維持保全計画の作成について

## RC造住宅の現況検査チェックシートの部位・検査項目

1/2

- 今回のリフォーム工事に補修すべき劣化事象
- 同上(雨漏りの跡が確認された場合に、その対応する箇所)
- 維持保全計画に将来対応の記載が認められる劣化事象

部位等	検査項目		
共用部分	【1】外壁(構造)	I. コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合 (1)【構造】幅0.5mm以上のひび割れ (2)【構造】深さ20mm以上の欠損 (3)【構造】コンクリートの著しい劣化 (4)【構造】さび汁を伴うひび割れ又は欠損 (5)【構造】鉄筋の露出	
		II. タイル仕上げ(湿式工法)又は湿式塗壁仕上げ等の場合 (1)【構造】下地材に至るひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落(乾式仕上、タイル仕上(湿式工法)の場合) (2)【構造】複数のタイル等にまたがるひび割れ又は欠損	
		III. その他の仕上げの場合 (1)【構造】仕上げ材の著しい割れ (2)【構造】著しい欠損 (3)【構造】仕上げ材の著しい剥がれ (4)【構造】著しいひび割れ	
	【1】外壁(雨水)	(1)【雨水】シーリング材や防水層の破断、欠損 (2)【雨水】屋外に面する建具や建具廻りの隙間や破損、建具廻りのシーリング材の破断、開閉不良 (3)【雨水】建具廻りのシーリング材の破断	
		【2】基礎(構造)	(1)【構造】幅0.5mm以上のひび割れ (2)【構造】深さ20mm以上の欠損 (3)【構造】コンクリートの著しい劣化 (4)【構造】さび汁を伴うひび割れ又は欠損 (5)【構造】鉄筋の露出
			【3】屋根・ルーフバルコニー(雨水)
	【4】床(構造)		
			【5】内壁(構造)
	II. その他の仕上げの場合		
		【5】内壁(雨水)	

部位等	検査項目		
【6】天井及び軒裏(構造)	I. コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合 (1)【構造】幅0.5mm以上のひび割れ (2)【構造】深さ20mm以上の欠損		
	II. その他の仕上げの場合 (1)【構造】仕上げ材の著しい割れ (2)【構造】著しい欠損 (3)【構造】踏み面の著しい剥がれ (4)【構造】著しいひび割れ		
共用部分	【6】天井及び軒裏(雨水)	(1)【雨水】漏水の跡	
	【7】階段(構造)	(1)【構造】構造体の著しいひび割れ (2)【構造】構造体の著しい欠損 (3)【構造】踏み面の著しい欠損 (4)【構造】手すり又はこれを支持する部分の著しい腐食等	
		【8】柱・梁(構造)	(1)【構造】著しいひび割れ、劣化又は欠損(さび汁、エフロッセンス又は鉄筋の露出を含む) (2)【構造】柱の著しい傾斜
			【9】共用設備配管【給水・給湯管】
【9】共用設備配管【排水管】		(1)【設備配管】排水の滞留 (2)【設備配管】排水管の漏水	

162

部位等	検査項目
【10】バルコニー(構造)	(1)【構造】支持部材、床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化(さび汁、エフロレッセンス又は鉄筋の露出を含む)
【10】バルコニー(雨水)	(1)【雨水】防水層の著しい劣化又は水切り金物等の不具合 (2)【雨水】シーリング材や防水層の破断、欠損 (3)【雨水】屋外に面する建具や建具廻りの隙間や破損、建具廻りのシーリング材の破断、開閉不良 (4)【雨水】建具廻りのシーリング材の破断
【11】柱・梁(構造)	(1)【構造】著しいひび割れ、劣化又は欠損(さび汁、エフロレッセンス又は鉄筋の露出を含む) (2)【構造】柱の著しい傾斜
【12】内壁(構造)	I. コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合
	II. その他の仕上げの場合
【12】内壁(雨水)	(1)【雨水】内壁の雨漏りの跡 (1)【構造】幅 0.5 mm以上のひび割れ (2)【構造】深さ 20 mm以上の欠損 (3)【構造】コンクリートの著しい劣化 (4)【構造】さび汁を伴うひび割れ又は欠損 (5)【構造】鉄筋の露出
【13】天井(構造)	I. コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合
	II. その他の仕上げの場合
【13】天井(雨水)	(1)【雨水】天井の雨漏りの跡
【14】床(構造)	(1)【構造】著しいひび割れ、劣化又は欠損(さび汁、エフロレッセンス又は鉄筋の露出を含む) (2)【構造】6/1,000以上の勾配の傾斜(凹凸の少ない仕上げによる床の表面における2点(3m程度離れているものに限る。)の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。)

部位等	検査項目	
専用部分	【15】専用設備配管【給水・給湯管】	(1)【設備配管】給水管、給湯管の発錆による赤水 (2)【設備配管】給水管、給湯管からの漏水
	【15】専用設備配管【排水管】	(1)【設備配管】排水の滞留 (2)【設備配管】排水管の漏水
オプション	【15】専用設備配管【換気ダクト】	(1)【設備配管】換気ダクトの脱落
	A 共用部分	(1)非破壊検査機器を用いた検査
	B 専用部分	(1)申込み住宅のキッチンコンロ、換気扇やパッケージエアコン等の設備機器の作動不良等の検査 (2)申込み住宅の給排水設備、電気設備、ガス設備 (3)申込み住宅の汚損等、清掃により解消可能なものの検査 (4)非破壊検査機器を用いた検査
	圧縮強度	(1)【構造】コンクリートの圧縮強度
鉄筋探査	(1)基礎における鉄筋の本数及び間隔	

### <留意事項>

- 区分所有である共同住宅等にける住戸単位申請の場合、確認された劣化事象によっては、補修部位が共用部分にあり、住戸専用部分のリフォームでは対応できないことも想定されます。その場合、管理組合において、劣化事象の補修を行うか、長期修繕計画への補修工事を位置付けるかが必要となります(長期修繕計画への記載が確認されれば、補修工事の実施時期は問いません)。

## ■その他

### ④1 インスペクションの結果、マンションの屋上の防水層が破れていて、雨漏りが確認されました。専用部分のリフォームについて補助を受けることが可能ですか。

- ・共用部分の劣化事象が確認された場合、以下のいずれかに該当すれば補助を受けることができます。
    - ・専用部分のリフォームについての完了実績報告までに、共用部分の補修が終了したことを確認できること。
    - ・共用部分で必要な補修工事が、マンション全体の長期修繕計画に組み込まれたことを、完了実績報告までに確認できること。
- いずれの場合も管理組合名義の工事として、改めて交付申請されない限り、共用部分の補修工事は補助対象にはなりません。

### ④2 仮設工事費は、特定性能向上工事に計上しても良いか。

- ・外壁足場、屋根足場を計上する場合、その足場を用いる工事が**特定**か**その他**かによって、外壁/屋根の別に判断してください。  
例えば、その他性能向上工事の外壁塗装に足場を用いる場合、外壁足場もその他性能向上工事です。
- ・足場を**特定**にも**その他**にも用いる場合は、**特定性能向上工事**として計上できます。

## ■その他

### ④3 木造住宅のインスペクションで不同沈下と床下の蟻害が確認されました。補助単価がありませんが、補助対象になりませんか。

- ・床の不同沈下、腐朽・蟻害が確認された場合、単価積上方式であっても、**実工事費を補助対象工事費に加算して**、その他性能向上工事費として、計上することができます(**補助額は対象工事費の1/3、かつその他全体で特定の1/2以下**)。
- ・劣化状況、補修工事の内容がわかるような資料(図面、写真、内訳書等)を揃えて、交付申請に先立って、評価室にご相談ください。  
⇒技術的相談窓口 メールアドレス: [soudan@choki-reform.com](mailto:soudan@choki-reform.com)
- ・ただし、新築引渡から不同沈下等の不具合が確認されるまで、10年以内の住宅は補助対象外です。

### ④4 新築時に長期優良住宅の認定を受けた住宅で、今回のリフォームで補助を受けることが可能ですか。

- ・性能向上工事については、当事業の補助対象とすることはできません。
- ・**新築当初の認定を継続**させ、特定行政庁に長期優良住宅建築等計画の変更申請を行った上で、**三世帯同居対応改修工事又は子育て世帯向け改修工事、防災性・レジリエンス性の向上工事**と、それらに伴い必要な**インスペクション、リフォーム住宅履歴情報の蓄積**については、補助対象とすることができます。