

○現況検査チェックシートNO欄は参考として記載したもので、住宅の状況により別の項目から反映すべきこともあり得る。

維持保全対象部分	対象部分	現況検査チェックシートNo	仕様	点検・補修の項目	劣化が確認された項目について、その内容	劣化箇所の補修内容(補修を行わない場合はその理由)	今回劣化箇所の補修を行わなかった場合の対応時期	日常点検		臨時点検		点検・補修・更新目標時期					
								項目	周期記入	地震時	台風時	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目
構造耐力上主要な部分	基礎・外壁・戸境壁	【1】 【2】	基礎・外壁：RC+タイル 戸境壁：RC+クロス張り	本体にき裂・仕上材が剥落	東端南側壁3～5階にクラック有り	じカットシール工法を用いて補修		目視	1回/3年	○	○	○	○	○	○	○	○
	柱(目視可能なもの)	【4】 【7】	RC+タイル	本体にき裂				目視	1回/3年	○	○	○	○	○	○	○	○
	梁(目視可能なもの)	【4】 【7】	RC+タイル、塗装	本体にき裂				目視	1回/3年	○	○	○	○	○	○	○	○
	内壁	【8】	RC+クロス、石膏ボード+クロス	本体にき裂・仕上材が剥落				目視	1回/3年	○	○	○	○	○	○	○	○
	床	【10】	RC+直フローリング	本体にき裂・仕上材が剥落													
	バルコニー(構造)	【6】	RC+仕上材	支持部材・床のぐらつき・ひび割れ、劣化				目視	1回/3年	○	○	○	○	○	○	○	○
雨水の浸入を防止する部分	屋根防水	【3】	アスファルト防水(保護層あり)	コーキングふくれ・漏水	506号室直上のパラペット立上り部にひび割れ	既存防水層の上からシート防水施工		目視	1回/年	○	○	○	○	○	更新	○	
	開放廊下床	【-】	ビニルシート張り	仕上の著しい割れ、欠損、剥がれ				目視	1回/年	○	○	○	○	○	○	○	
	バルコニー床	【6】	シート防水(床、立上り)ウレタン防水(排水溝)	ふくれ・漏水	一部シート面にふくれ	ふくれが軽微なため	3年以内、シート防水の更新	目視	1回/年	○	○	○	○	○	○	○	
	外壁	【1】	タイル貼り(湿式)	割れ・剥落・仕上の浮き				目視	1回/年	○	○	○	○	○	○	更新	
	内壁	【8】	コンクリートの上クロス張り 石膏ボードの上クロス張り	ひび割れ、欠損、劣化、鉄筋の露出、雨漏りの跡	5F(506号)天井との境界部分、1F(101号)に雨漏りの跡あり	内壁の補修		目視	1回/年	○	○	○	○	○	○	○	
	天井	【9】	コンクリート塗装仕上げ	ひび割れ、欠損、劣化、鉄筋の露出、雨漏りの跡	5F(506号)居間天井に雨漏りの跡あり	天井の補修		目視	1回/年	○	○	○	○	○	○	○	
	外部建具	【1】	アルミ製建具、鋼製玄関ドア	ガラス汚れ・ヒビ割れ・開閉動作				目視	1回/年	○	○	○	○	○	○	○	
	外部廻りシーリング	【1】	シリコン系	弾力・き裂・破断	1F西側壁の開口部周囲、5F東端南側外壁のシーリングにき裂	シーリングの打替え		目視	1回/年	○	○	○	更新	○	更新		
給水設備及び排水設備	共用給水管	【5】	硬質ポリ塩化ビニル管(VP・HVP)	漏水(接着不良)・弁不良・支持不良・防露材剥離	漏水(6系列の4,5階、バルブ廻り)有り	バルブ廻りのパッキン交換		目視	1回/年	○	○	○	○	更新	○		
	共用排水管	【5】	铸铁管	漏水・排水不良・支持不良・防露材剥離				目視	1回/年	○	○	○	○	○	更新		
	専用給水管	【11】	硬質ポリ塩化ビニル管(VP・HVP)	漏水(接着不良)・弁不良・支持不良・防露材剥離				目視	1回/年	○	○	○	○	更新	○		
	専用給湯管	【11】	耐熱性硬質塩化ビニルライニング鋼管(SGP-HVA)	漏水(継手腐食・熱伸縮異常)・弁不良・支持不良・保温材剥離				目視	1回/年	○	○	○	○	更新	○		
	専用排水管	【11】	硬質ポリ塩化ビニル管(VP)	漏水(割れ・接着不良)・排水不良・支持不良・防露材剥離				目視	1回/年	○	○	○	○	○	更新		
	専用換気ダクト	【11】	亜鉛鉄板製	換気ダクトの脱落				目視	1回/年	○	○	○	○	○	更新		
	受水槽・高置水槽	【オ】	鋼板製水槽	漏水・内外板塗装剥離・架台腐食・配管接続不良・弁不良・水位制御不良				清掃点検	1回/年	○	○	○	○	更新	○		
	排水槽	【オ】	汚水槽(コンクリート製)	漏水・排水ポンプ不良・水位制御不良・通気管不良・吐水管つまり				目視	1回/年	○	○	○	○	○	更新		

雨漏り跡が確認された場合、雨漏りの原因と考えられる劣化事象は、今回のリフォームで補修することが必要。雨漏りの原因となり得る劣化事象でも、部位が遠く離れているなど、雨漏りの原因ではないと確実に判断できる場合は、将来対応とすることが可能。

リフォーム時に補修を行わない場合は、劣化事象の点検・補修等の対応方法とその実施時期を明記すること。

インスペクションで指摘された劣化事象についてはその内容を記載する。

評価基準「維持管理・更新の容易性」において「将来的な更新」により基準適合とし、今回工事の対象としない場合、将来的な対応内容を記載する。

○地震時や台風時の後、当該点検の時期にかかわらず臨時点検を行うものとする。
 ○各点検の結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行うものとする。
 ○各点検において、劣化の状況等に応じて適宜維持保全の方法について見直すものとする。
 ○計画の変更があった場合、必要に応じて維持保全の方法の変更を行うものとする。
 ○点検の時期は、新築時点からではなくリフォームを実施した時点からの年数で記載するものとする。

※コンクリート内に埋め込まれている部分は、配管取替の際、埋め込まない工事を行う。
 ※地中埋設された配管の上にコンクリートが打設されている部分は、配管取替の際、配管の上にコンクリートが打設されない工事を行う。
 ※【オ】：現況検査チェックシートのオプションを示す