

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

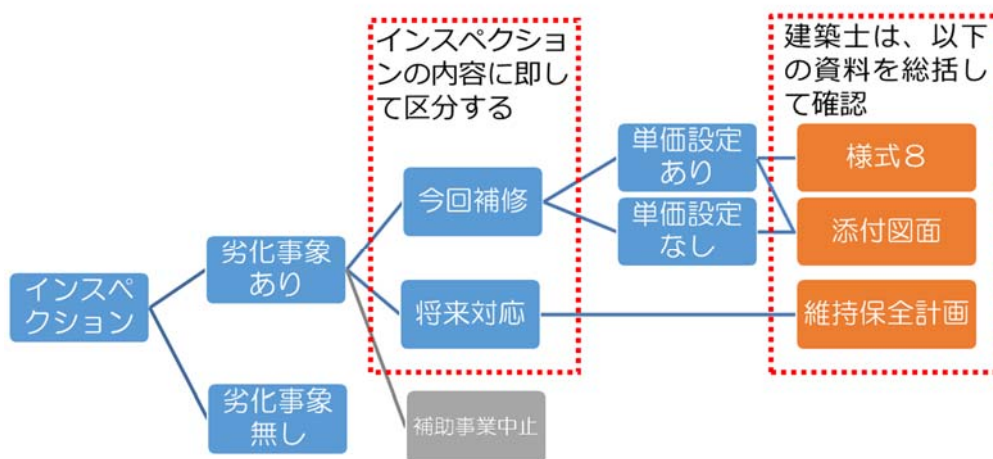
I インスペクションに基づく劣化事象への対応の考え方

インスペクションで指摘された劣化事象は、様式、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、全ていずれかの対応を行う必要があります。

評価基準、及び認定基準に規定されている構造耐力上主要な部分に著しい劣化事象が生じている部分及び雨漏りが生じている部分（具体的にはⅡを参照のこと）については、補助事業として行うリフォーム工事において補修する必要があります。

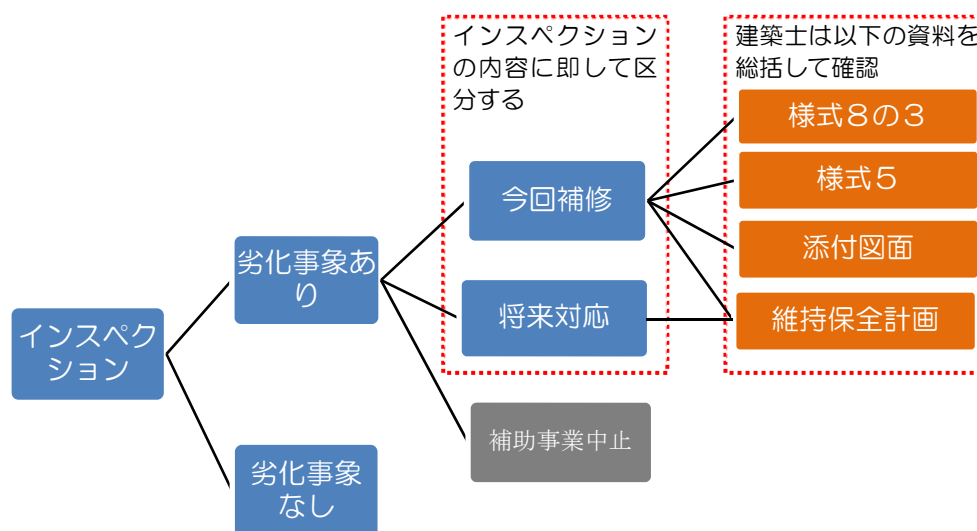
<劣化事象への対応のイメージ（単価積上方式の場合）>

単価積上方式の場合、補助の対象になる補修工事は、単価の設定されているものに限られます。



<劣化事象への対応のイメージ（補助率方式の場合）>

補助率方式の場合、今回補修する工事は原則として全てその他性能向上工事として補助対象になります。



Ⅱ インスペクションに基づく劣化事象への対応について

次の（１）及び（２）の劣化事象については、今回補助対象となるリフォーム工事にあわせて補修することが必要です。これらの劣化事象は、維持保全計画に将来対応することを記載しても評価基準に適合するとは認められません。

（１）評価基準において規定されている劣化事象（劣化対策：①～③、耐震性：④～⑥）

- ① 目視又は計測により、腐朽及び蟻害による木材の劣化その他劣化対策に関連する著しい劣化事象（木造）
- ② 目視又は計測により、発錆による鋼材の断面欠損その他の劣化対策に関連する著しい劣化事象（Ｓ造）
- ③ 目視又は計測により、コンクリートの中酸化による鉄筋の発錆及び凍結融解作用によるコンクリートの劣化その他劣化対策に関連する著しい劣化事象（ＲＣ造）
- ④ 部材若しくは接合部の腐朽若しくは蟻害による断面欠損又は折損、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象（木造）
- ⑤ 部材又は接合部の腐食による著しい断面欠損又は著しい座屈、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象（Ｓ造）
- ⑥ 部材又は接合部の著しいひび割れ、火災の跡、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象（ＲＣ造）

具体的な現況検査チェックシートの項目は、別表（P.4以降）の 部分です。これらに該当する劣化事象が見られた場合は、必ず今回のリフォーム工事の中で補修することとしてください。

（２）雨漏りの跡

インスペクションにおいて雨漏り跡が確認された場合は、雨漏りを止めるための補修が必要です。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になります。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。

雨漏りの原因となりうる具体的な現況検査チェックシートの項目は、別表（P.4以降）の 部分です。ただし、 の項目に該当する劣化事象があっても、雨漏りの原因ではないと判断できる場合は、将来対応とすることも可能です。

なお、雨漏り跡がない場合でも、 に該当する劣化事象を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。

<留意事項>

- ・区分所有である共同住宅の場合、劣化事象、補修部位が共用部分で確認され、住戸専用部分のリフォームで対応できない部分にあることも想定されます。そうした場合は、管理組合を通じて、劣化事象の補修を行うこととしてください。共用部分の工事が必要な場合、完了実績報告までに工事が実施されて確認できるか、補修工事が長期修繕計画への組み込まれたことを確認できることが必要です(管理組合発注の工事は、別途評価基準を満たして交付申請がなされない限り補助対象になりません)。

- 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。

【注意】

- 本事業の現況検査チェックシート以外の状況調査書等では、「著しい劣化あり」と「劣化なし」とされているものがほとんどであり、直ちに補修の必要はない、「著しくはない劣化事象あり」はチェックできなくなっています。
⇒チェックできない劣化事象については、備考欄に記載した上で維持保全計画、又はリフォーム工事内容へ反映することとしてください。

別表 現況検査チェックシート等における、今回のリフォーム工事により補修すべき劣化事象

■ 今回のリフォーム工事により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)

(木造(鉄骨造も含む)・戸建住宅)

■ 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	検査項目
【1】基礎(構造)	仕上げの種類の確認
	(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 (1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害が確認されないこと
【2】外壁・軒裏(構造)	仕上げの種類の確認
	(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 (1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害が確認されないこと
	【3】屋根(雨水)
(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 (1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害が確認されないこと	
【4】バルコニー(構造・雨水)	(1)【構造】支持部材(バルコニーを構成している柱・梁・根太等)、床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化(ルーフバルコニー等の場合)
	(2)【雨水】防水層の著しい劣化又は水切り金物等の不具合
	腐朽・腐食、蟻害 (1)著しい腐朽・腐食等・蟻害が確認されないこと
【5】天井・小屋組・梁(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

部位	検査項目
	(1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害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)	(1)【雨水】内壁の雨漏りの跡 腐朽・腐食、蟻害 (1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害が確認されないこと
【7】床(構造)	(1)【構造】著しいひび割れ、劣化又は欠損 (2)【構造】著しい沈み (3)【構造】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。) 腐朽・腐食、蟻害 (1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害が確認されないこと
【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 (1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害が確認されないこと
【9】基礎・内部(構造)	仕上げの種類の確認 (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 (1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害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
オプション(A外部)	(1)門、塀等の工作物、車庫、擁壁等の目視可能な範囲の検査 (2)樋の詰まり等、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
オプション(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)
オプション(鉄筋探査)	(1)基礎における鉄筋の本数及び間隔

別表 現況検査チェックシート等における、今回のリフォーム工事により補修すべき劣化事象

■ 今回のリフォーム工事により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)

(鉄筋コンクリート造・共同住宅)

■ 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	検査項目
【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 0.5 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
【1】外壁(構造)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】複数の仕上げ材にまたがるひび割れ又は欠損
【1】外壁(構造)II. タイル仕上げ(湿式工法)の場合	(3)【構造】仕上げ材の著しい浮き(乾式仕上げ以外の場合)
【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 0.5 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
【3】屋根・ルーフバルコニー(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
【4】柱・梁(構造)(A 外部)	(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
【5】共用設備配管【給水・給湯管】	(1)【設備配管】給水管、給湯管の発錆による赤水
【5】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
【6】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。)
【6】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
【7】柱・梁(構造)(B 内部)	(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
【8】内壁(構造)	仕上げの種類の確認
	(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	
【8】内壁(雨水)	(1)【雨水】内壁の雨漏りの跡

部位	検査項目
【9】天井(構造)	(1)【構造】コンクリートの著しい劣化
	(2)【構造】さび汁を伴うひび割れ又は欠損(エフロレッセンスを含む)
	(3)【構造】鉄筋の露出
【9】天井(雨水)	(1)【雨水】天井の雨漏りの跡
【10】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。)
【11】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
【11】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
【11】専用設備配管【換気ダクト】	(1)【設備配管】換気ダクトの脱落
オプション(A 共用部分) (B 専用部分)	(1)非破壊検査機器を用いた検査
オプション(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
オプション(圧縮強度)	(1)【構造】コンクリートの圧縮強度
オプション(鉄筋探査)	(1)基礎における鉄筋の本数及び間隔