

●住宅の各部位におけるお手入れ・メンテナンスの方法とスケジュールを解説

屋根、外壁、バルコニー、開口部、室内仕上げ材、キッチン、洗面・浴室、トイレ、給排水器具、給湯器、換気設備、暖冷房設備、電気設備、太陽光パネル

1

屋根

(1) 屋根材 / ①陶器瓦



住まい手によるお手入れの方法

- ふだんは特にお手入れの必要はありませんが、季節ごとまたは台風や地震の直後などは、キズや割れ、ずれ等がないか、板金部がサビていないかなど、目視で確認します。

劣化のサイン・放置すると起こる現象



▲割れ



▲汚れ



▲面戸のモルタルの割れ

- 陶器瓦は、耐久性が高く劣化しにくいといわれていますが、台風などの強風にあうと、瓦がずれたり、欠壊したり、落下することがあります。また、寒冷地においては、凍害により割れが生じる場合もあります。これらを放置すると、野地板へ雨水が浸入し、野地板や垂木等の腐朽や雨漏りの原因になります。
- 棟部分の漆喰やモルタルがずれたり剥がれたりした場合は、雨漏りの原因になります。
- 屋根工事全般にいえることですが、これらの状態を放置すると、雨漏りが発生し、下地材が腐朽し構造体に影響が出る場合があります。適切な時期にメンテナンスを行わないと修理費がかさむことがあります。

メンテナンススケジュール

20年ごと 点検
 …… (必要に応じて補修)
 30～60年 葺き替え

- 色あせしにくく、比較的長寿命です。
- 日射熱による収縮や、可塑剤の抜けにより下地のルーフィングが劣化しますので、全面葺き替えと同時にルーフィングも張り替えます。
- 小屋裏内に雨漏り（雨漏り跡）を発見した場合は、早急にメンテナンスをします。



メンテナンスの例

- 屋外から、目視により瓦の割れや釘の浮き等がないか点検します。屋内からは、定期的には小屋裏点検口から覗いて、野地板の雨シミや腐朽等が生じていないか点検します。
- 劣化のサインが表れた場合は、早めに当該瓦の葺き替えを行います。
- 瓦の葺き替えを行う場合は、状況に応じて、ルーフィングの張り替えを同時に行うことが効果的です。

※詳しくは、『瓦屋根標準設計・施工ガイドライン（発行：一般社団法人全日本瓦工事業連盟）』等を参照しましょう。

メンテナンスを行う上での留意点

- 表面に現れる細かいひび割れは、貫入ひび割れといい、これは陶磁器特有の現象で、生地を焼いて焼結させる場合、粘土と釉薬の収縮率の違いによるものなので、亀裂ではなく、品質（露水、強度）には問題ありません。

●健康計画表使い方を解説

住宅の各部位で、いつ頃どんなメンテナンスが必要かとその費用をエクセルで簡単に計画することができます。

JBN住まいの健康計画表 ～メンテナンスと費用～

(1) 健康計画表の構成

「JBN 住まいの健康計画表 ～メンテナンスと費用～」は、住まいのメンテナンススケジュール（いつ頃どんなメンテナンスが必要か）とその費用を計画するための表で、部位ごとにさまざまな仕様別の項目立てになっています。また、エクセル（Microsoft）シートで作られていますので、自由に金額が入力でき、お客様に合った予算表を作成することができます。黒字で書かれている金額は、延床面積30坪程度の木造2階建て住宅を関東近郊に建てた場合の金額を目安として想定していますので、参考にしてください。

この計画表は、3枚のシートから構成されています。

Sheet 1 住まいの健康計画表（メンテナンスと費用）-①内外装

Sheet 2 住まいの健康計画表（メンテナンスと費用）-②設備

Sheet 3 住まいの健康計画の予算表

①内外装（sheet1）と②設備（sheet2）の金額を入力すると、sheet3の予算表に集計されます。

Sheet 1 (拡大はp.74～75)

Sheet 2 (拡大はp.76)

Sheet 3

(拡大はp.77)