

本書の構成

本書は、先に発行された「メンテナンススケジュールガイド」を補完する資料として作成されました。メンテナンススケジュールガイドでは、住宅構成部位や設備品について、それぞれのメンテナンス時期と大まかな発生費用について明記されています。

本書では、メンテナンススケジュールガイドに記載されている項目、部位、設備品などについて、第一章「住宅本体のメンテナンスについて」第二章「設備のメンテナンスについて」という構成でメンテナンスの重要性を説明しています。

住宅や設備品は適切にメンテナンスされれば、長期間にわたり使用いただけます。本書では、経年による劣化の進み方、その原因、メンテナンス方法など住宅メーカーと設備メーカーにより、わかりやすく説明されています。

経年によって劣化が明確なものについては（塗膜の劣化など）劣化フローをわかりやすく示し、経年により、どのように劣化が進行していくのか解説しています。使用状況などによる違いで劣化フローが一律でないものについては、どのような現象（不具合など）が発生するか現象1、現象2などで説明しています。

それぞれの現象において、なぜこうなるのか原因を説明しメンテナンスを必要とする判断基準も示し、住まい手自

身で確認し判断していただくことを目指しています。

また、現象（不具合など）をそのままにしておくとうなるか、劣化が進行した場合の状況を示し、メンテナンスの必要性を説明しています。その場合、どのようなメンテナンス方法があるか同時に説明しています。劣化などで発生した現象（不具合など）は早く見つけて、適切にメンテナンスをしていただけるような構成にしています。

さらに、お住まいいただいているうちに困ったことや疑問に思うことを「よくある質問」としてまとめ、回答を用意しました。

同時に「豆知識」としてそれぞれの項目（部位・部材など）において、部材の特性や長持ちさせるための知識や注意事項をまとめました。

メンテナンススケジュールガイドにそってメンテナンスを行い、住宅や設備の劣化などの様々な現象をしっかりとチェックいただき、適切なメンテナンスや交換時期の判断を行っていただくガイドとしてお役にたてれば幸いです。



* メンテナンスでお困りのことがありましたら、住宅メーカー（契約した請負会社）にご相談ください。

浴室 浴室用電気乾燥機・水栓

現象 2 蛇口を閉めても、ポタポタ水が垂れ落ちる

なぜこうなるの？（原因）

- 水漏れの殆どは、本栓に内蔵されているシートパッキンなどの劣化や部材によるものです。
- ①浴室用ターハンドルシャワー
- 3～5年でパッキン劣化・摩耗
- ②サーモスタットシャワー水栓
- 5～10年でOリングパッキン、劣化・摩耗

メンテナンスを必要とする判断基準

蛇口からポタポタ水漏れが止まらない場合。

メンテナンスをしないとうなる（劣化が進行した場合）

劣化・不具合を起こしてポタポタ水漏れが止まらなくなります。

現象 1 浴室用電気乾燥機から温風が出ず、衣類が乾きにくい

※長期使用製品安全点検制度対象製品（99ページ参照）

なぜこうなるの？（原因）

暖風口についているエアフィルターにゴミやホコリがたまり、通気を悪くしています。この状態が長く続くと、モーターに負担がかかり、モーター部の不具合に繋がります。さらに温風の出が悪くなってしまいます。

メンテナンスを必要とする判断基準

フィルターにゴミやホコリが付着し、温風の出が悪くなった場合。

メンテナンスをしないとうなる（劣化が進行した場合）

モーターが焼け、異音や異臭が発生し、本体交換が必要となります。「長期使用製品安全点検制度」対象製品であるため、10年後には点検が義務化されています。

現象 3 サーモスタット式シャワー水栓の吐水温度が表示温度と異なる

メンテナンスを必要とする判断基準

温度調節ハンドルは、出荷時に設定していますが使用条件（給水・給湯圧力および給湯温度）が異なるなど、表示通りの温度のお湯が出ないことがあります。

また、サーモスタット式水栓は湯と水を混ぜて吐水させるため、給湯機の設定温度より低くなります。

なお、季節によっては、給湯温度は夏温かく、冬冷たいなど、一定ではありません。このため給湯温度の変化につれて、吐水温度も表示温度からズレることがあります。

メンテナンスを必要とする判断基準

キッチンの水栓でも希望の吐水温度のお湯が出ない場合。

メンテナンスをしないとうなる（劣化が進行した場合）

調整を行わないと、表示通りの温度のお湯が出ない状態が続きます。

メンテナンスの方法

給湯機の設定温度を希望吐水温度より+10℃くらい高く設定する。それでも改善しなければ、取扱説明書にしたがって温度の調節を行ってください。

外壁《塗装》

塗装劣化のプロロー



現象 1 カビ・菌による汚れ 5年頃

なぜこうなるの？(原因)

雨やカビは、適度な水分と温度などの環境があれば外壁の種類に関らずどこでも発生します。家は光合成によって必要な栄養を供給しますが、カビは必要な栄養に付着して栄養を供給します。しばしば黒い色を見かけますが、これはカビが侵入したのと思われ、いずれにせよ、自然現象であり、メーカー問わず同じ現象が発生してあります。あくまでも品質に問題はないことをご理解ください。

半建壁に関しては壁地(42ページ)の項目と合わせてメンテナンス方法を検討ください。

半年に1度は外壁をしっかりと水洗い

常に風雨にさらされている外壁は、砂やホコリなどが付着しやすい状態。そのままにしておくと気づかぬうちに、半年に1度はお手入れが必要で、定期的に水洗いして汚れやホコリを取り除きましょう。



現象 2 塗膜のチョーキング 10年頃

なぜこうなるの？(原因)

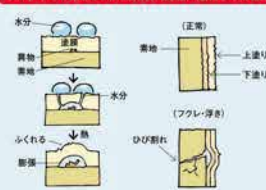
太陽光による紫外線、風雨、熱、寒気と長期にさらされ、塗膜樹脂が劣化し(樹脂の分子と分子の鎖が切れる)、表面が次第に粉状になり(チョーキング現象をおこし)取れる(塗膜が剥がれる)。

メンテナンスを必要とする判断基準

手のひらを外壁面に触り付着を観る



メンテナンスをしないとこうなる(劣化が進行した場合)



メンテナンスの方法

- 一般的な塗替え工事
- 高圧洗浄
- 外壁表面
- 下地処理
- 塗装

現象 3 塗膜のヒビ割れ、素材の割れ

なぜこうなるの？(原因)

外壁表面を保護する塗膜が薄くなり、外壁表面から水分を吸いこみ湿気を持ち、塗膜と塗膜の隙り近により外壁表面から材料破壊が進む。

メンテナンスを必要とする判断基準



メンテナンスをしないとこうなる(劣化が進行した場合)



よくある質問

Q1 塗装の方法として、吹付けとローラー、どちらが良いのですか？

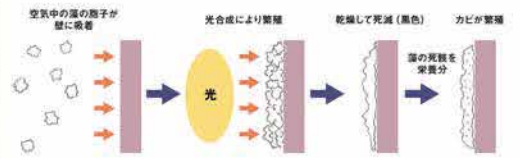
A1 両者とも塗膜の性能に大きな差はありませんが、施工時や仕上の種類一貫一貫があります。吹付けは施工の持ちが長いです。塗料のロスが少ないので、効率的な作業になります。吹付けは塗料が均等に塗布され、塗膜の厚さが均一になります。ローラー工法でも機械塗りではありますが、吹付けの多量なロスにはなりません。

Q2 水性塗料より油性塗料の方が長持ちすると聞いたのですが？

A2 水性塗料は油性塗料より劣ることはありません。塗料の性能を左右するのは樹脂の種類と分子量(大きさ)です。油性塗料は、シンナーに溶けているため、大きさに依存しています。一方、水性塗料は水に溶けるのではなく、粒子状態で水に溶け、この粒子の分子量の大きさは油性塗料に比べて大きくすることができます。同じ樹脂の種類で比較すると水性塗料は油性塗料以上の耐久性能を持っているといえます。

Q3 藻・カビはなぜ生えるのですか？

A3 カビが発生する原因として、水分と温度・酸素・水分が関係します。湿度と水分に関しては、外壁塗膜の劣化により塗膜の透水性が低下して、壁の含水率が高まることに起因します。また、風合に関しては、塗膜に侵襲している有機成分が関係します。外壁に付着する種類の菌や、外壁表面に付着している菌など過剰な有機成分がカビが発生しやすくなります。カビや藻は種類によっては以下のような過程で発生します。



自然界的カビは約40,000種類あり、空中に浮遊する菌が気候条件に合うところに付着してカビが発生します。このうち、50種類のカビが特に多く知られています。
 ◎カビカビ 藻類(緑藻) ◎アスペルギルス菌 ◎黒カビ ◎ペニシリウム菌 ◎赤カビ(漆病) ◎フザリウム菌

カビの処理

やわらかいブラシを使って水洗いすることにより、表面のカビを除去できますが、数ヶ月で再発するかもしれません。こすりすぎると塗膜自体を傷めてしまい悪影響が生じかねませんので、加減しながらクリーニングしてください。ワイヤーブラシの使用は塗膜の欠損を招きますので避けてください。塗膜が剥がれればその部分の防水性も低下してしまいます。逆に含水率を高めてしまう結果となり、微生物の再発の確率が高くなります。塗膜の下地処理として、除菌剤を塗布してから、植物性のハイオク洗浄液で高圧洗浄をするのが効果的です。カビは塗膜の深部に侵入している【菌糸】を処理することが大切です。そのうえで防カビ性の塗料を塗ると効果的です。

ONE POINT

カビの生育条件

- 1) 温度・高温性菌・中温性菌 (5~50℃)・低温性菌
- 2) 湿度に生育するものは (20~30℃)に繁殖するといわれています。
- 3) 湿度・70~90%
- 4) 80%を超えると繁殖力は大きくなります。
- 5) 栄養 水・酸素・チリ(すべての栄養)

残念ながら、すべての種類のカビに効果がある薬剤はカビを根絶してはくれません。

豆知識

雨垂れ汚れ(黒い筋汚れ)の原因とメカニズム



ナノ親水の外壁材の特長

【ナノ親水】の外壁材は、水をかけた時に水を弾きにくく表面に広がります。この親水性の効果で外壁材表面に水がたまらず、表面についた汚れが洗い流されやすくなります。

外壁の高いところは、高水圧でお手入れ

外壁の高いところは、水圧を強くして水洗いします。また、水を出しながら洗えるタイプのブラシがあると便利です。高圧洗浄器を使う場合は、目地および開口部に直接当たらないようにしましょう。

- 作業時間 約30分
- 作業頻度 半年ごと
- 準備物 ホース、スポンジ、中性洗剤

キッチン換気扇の排気口付近は急入りに

キッチンの換気扇の排気口付近は、油で汚れやすいこと。その場合は汚れた部分に薄めた中性洗剤をかけて、汚れた部分を拭き取ってください。その後必ず洗剤を洗い流してください。

- 作業時間 30分
- 作業頻度 半年ごと
- 準備物 ホース、スポンジ、中性洗剤

再塗装仕様のコストと耐久性

