

# 住宅の交換部品に関するガイドライン

発行日：2020年6月16日

改定日：2022年4月11日

改定日：2024年2月5日

プレハブ建築協会 住宅部会

CS品質委員会（品質小委員会）発行

## I. 総則

### 1. 目的

一般社団法人プレハブ建築協会が制定した「プレハブ住宅の供給業務管理規準」に示されている各規準の中で、メンテナンスに必要とされる部品・部材に関する以下の規準を補完するために、そのガイドラインを示す。

【参考】プレハブ住宅の供給業務管理規準（2019年6月版）

### III. 新築住宅の各業務基本事項

#### 1. 商品開発業務（3）

メンテナンスを必要とする品質項目に関しては、住宅の長期使用に対応したメンテナンスプログラムを確立し、点検時期および補修方法を設定すると共に部品、部材の共通化を図る等、メンテナンスの容易性を考慮した開発設計を行う。

#### 5. 購買（調達）業務（2）

購買先に対しては、取引の基本事項および購入する原材料・部品・部材等の品質保証およびサービスについて取り決めた取引基本契約を結び、必要に応じて品質保証契約を締結する。また、部品・部材採用停止後もアフターサービス部品・部材の対応方法についても取り決めに締結する。

## 2. ガイドラインの構成

協会の会員企業が供給する住宅は、60年の耐用年数を前提と考えられている。それを実現するために、お客様がメンテナンスやリフォームを計画的に実施し、維持管理をし易い様に、2008年「メンテナンスプログラム0811版」を発行した。そこには「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」の維持・保全のために関連部材の耐用年数を規定し、それに合わせた計画修繕（交換・塗装・防蟻）時期が示されている。

プログラムの下には、設備更新について大まかな更新・メンテナンス時期を紹介しているが、その他の修繕や部品交換については具体的な指針は示されていない為、本ガイドラインで、供給されたプレハブ住宅が長期間快適に暮らせるために必要なメンテナンス部品・部材の供給のための指針を示す。

I. 総則	・ ・ 目的
II. 基本方針	・ ・ 基本方針、用語の定義
III. 各業務基本事項	・ ・ 商品開発時に予め決めておく事の指針
IV. 交換部品の事例一覧	・ ・ 部材・交換部品の特定（主なもの）
V. 長期使用に関する指針	・ ・ 保有期間、供給期間などの指針
VI. メンテナンスプログラム 2202版	（参考）
VII. 自主チェックシート 2402版	（参考）

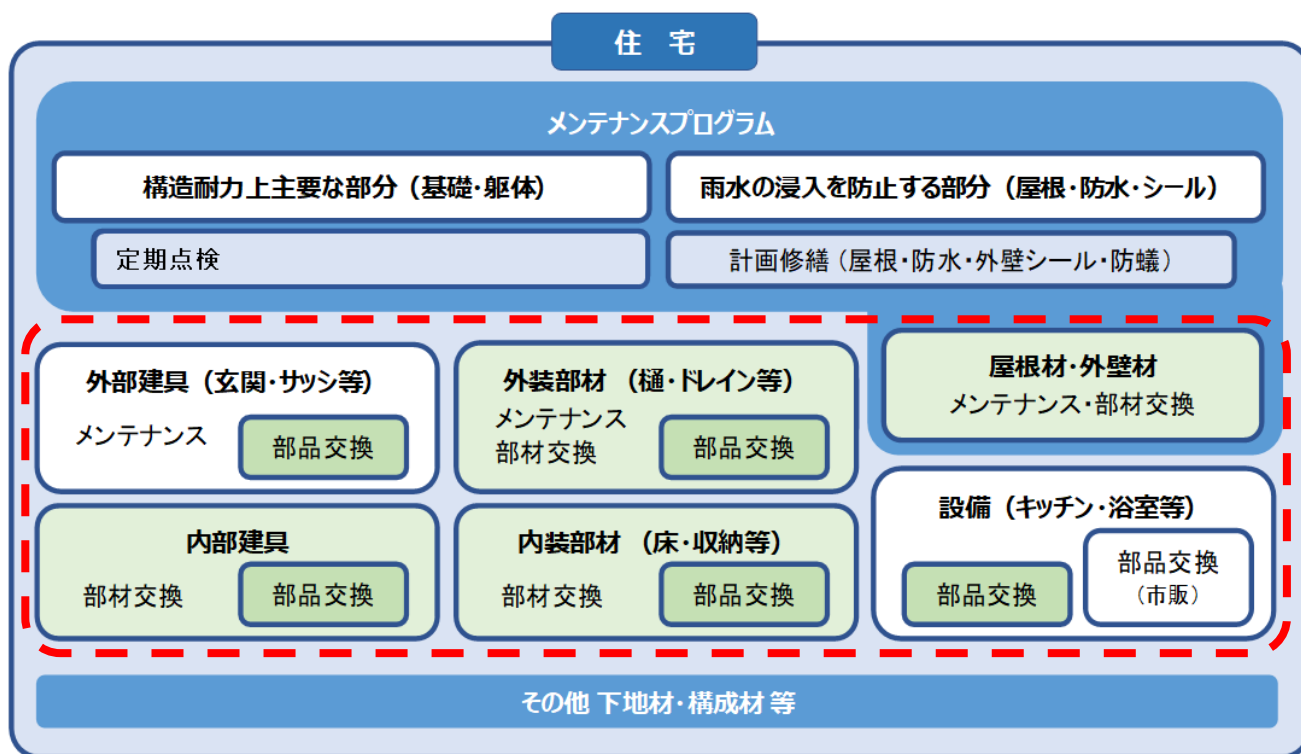
## II. 基本方針

### 1. 基本方針

本ガイドラインはお客様がメンテナンスやリフォームを計画的に実施し、維持管理をし易い様に、会員企業が商品開発をする段階で交換部材、部品リストを整備するとともに、設備・部品メーカーと部材の耐用年数の間は、代替部品を含めた部品を供給し続けることをめざし、お客様が維持管理し易いしくみづくりを構築することを目的とする。

### 2. 対象部材・部品

本ガイドラインにおいては、メンテナンスプログラム、及び部材・部品の交換について、以下の通りに体系づける。



※赤の点線の範囲及び緑で塗られた部分が、本ガイドラインの対象

### 3. 用語の定義

部材 いくつかの部品・構成材で構成され、定められた機能と耐用年数を持っている。

但し、その機能を維持するために、部品の交換、メンテナンスが前提。

60年を想定した場合、15年・30年等において部材の交換が発生する。

- ・玄関、サッシ など外部建具・・・耐用年数は30年
- ・屋根材、外壁材、外装部材など・・・耐用年数は30年
- ・内部建具、内装部材など・・・耐用年数は製品ごとに設定
- ・キッチン、ユニットバスなど・・・耐用年数はキッチン20年、ユニットバス30年

交換部品 部材の機能を耐用年数の間維持させるために必要な交換部品。

- ・クレセント、戸車、丁番など

交換部品 (市販) 設備メーカーの部品で一般的に供給可能なもの ⇒ 本ガイドラインでは対象外

- ・浄水器のカートリッジ、換気扇のフィルター (一部) など

本ガイドラインでは、上記の交換部品と部材の一部 (緑の部分) を対象とする。

### Ⅲ. 各業務基本事項

#### 1. 開発時の実施事項

商品開発担当は開発する段階で交換部材、交換部品を明確にするとともに、設備・部品メーカーと部材の耐用年数の間は、代替部品を含めた部品を供給し続けることをめざす。

#### 2. 製造・部品メーカーとの協議内容

新たな商品、仕様を開発した際には、供給する製造・部品メーカーより納品される納入設計図書、指定仕様書等に以下の内容を記載して頂く。

- ① 保証期間（保証内容）
- ② 想定耐用年数
- ③ 部材・部品の保有期間（廃番後）
- ④ 交換部品の指定（リスト化 及び 品番化）
- ⑤ 交換部材・部品の部品図（姿図又は写真）
- ⑥ 部材・部品の交換要領書
- ⑦ アフターメンテナンスの方法

部材の耐用年数の間は部品を供給し続けることが前提となり、そのためには保有期間＋代替品供給がポイントとなる。

長期に亘ってメンテナンスを容易にする為に互換性を持たせた部品・部材を推進している長期使用住宅部材標準化協議会の基準適合部材の活用も不可欠となる。

一部の部材（外装材等）では、メンテナンスや補修方法まで検討が必要なものも含まれる。

代替品を開発した際の交換部品については、必要に応じて性能評価結果を確認するものとする。

#### 3. 適用除外

昨今の台風、水害などによる部材の破損により、耐用年数内に供給するケースも見受けられるが、それらの対応については本ガイドラインには含まない。

内装部材で人的破損などにより耐用年数内に供給するケースもあるが、それらの対応については傾向分析を実施し、必要となる部材について供給体制を整備する。

#### 4. 標準化部材の利用

長期に亘ってメンテナンスを実施するという事は、部材の耐用年数の間は部品を供給し続けることが前提となる。長期使用住宅部材標準化推進協議会（略称：長住協）において部材・部品の標準化が推進されており、長期使用対応部材（略称：CjK 部材）の利用も不可欠である。

長住協のCjK部材は下記サイトを参照下さい。

長住協のホームページ：<https://www.chojukyo.jp/>

#### ◆CjKマークとは◆

長期使用住宅部材標準化推進協議会（略称：長住協）が定める長期使用対応部材のシンボルマークです。長期使用対応部材（CjK部材）とは、長期にわたってメンテナンスを容易にする為に互換性※をもたせた部品・部材です。

当部材は、経済産業省の研究会の提言に基づき、住宅部品・部材の標準(共通)化の推進団体として設立された「長期使用住宅部材標準化推進協議会（長住協）」により定めています。

※「寸法」「形状」等の統一や単純化を指すもので、対象部材や部品についての保証や保証期間を設けるものではありません。



IV. 交換部品の事例一覧

	部位	部材	交換部品
A-1	開口部関連 部品	玄関ドア 勝手口ドア	ドアクローザー、丁番、電気錠、錠・ケース、サムターン、シリンダ、レバーハンドル、ストライク、ドアスコープ、ドアチェーン、タイト材
A-2		サッシ	戸車、クレセント・受け、オペレーターハンドル、気密材、ガイド・振れ止め・ブロック、化粧キャップ、引手ロック、錠、グレイジングチャンネル、ガラスビード、ベランダドアクローザー
A-3		網戸	戸車、外れ止め、引手、モヘア、気密材、防虫材、虫よけ材、防虫網、網押えゴム、プリーツ・ロール本体
A-4		雨戸	戸車、下鍵、錠・振れ止め、落とし錠、引手、上框摺り
A-5		シャッター	ボックス化粧キャップ、戸当たり、操作棒・ペンダント、モヘア、操作紐、シャッタースイッチ、電動モーター、ねじ隠し、ロック受け・カバー、スラット、ガイドレール
B	外装部材	バルコニー・樋	ベランダ手摺端部キャップ、ドレイン、グレーチング、給気口、ベントキャップ、軒天材、縦樋・横樋
C	外壁材	サイディング材	サイディング材
D	屋根材	屋根材	瓦、シングル、金属瓦、スレート、屋根板金、太陽光パネル（一体型）
E	内部建具	建具	戸車、丁番、引手、空錠、鎌錠、吊り金具、マグネットキャッチ、ストッパー、戸当り、ラッチ受け、折れ戸部品、ピボット、ストライク、フランス落とし、モヘア、レール、レバーハンドル、表面化粧シート
F-1	内装部材	内装部材	床材、建具枠、巾木・廻り縁、敷居・見切り材、框、笠木、手摺棒・ブラケット、押入造作材、点検口、床下収納庫、内装材、カーテンレール用ランナー
F-2		収納	可動棚、収納扉用取手、可動棚用ダボ、可動棚用ブラケット、ハンガーパイプ
G-1	設備	浴室設備	引戸用戸車、水栓、ポップアップ排水栓、排水口部品
G-2		キッチン設備	スライド丁番、引手・取っ手、耐震ラッチ、棚受け、断熱キャップ、水栓、止水栓、排水：キクサゴム・菊割れゴム、トラップ
G-3		洗面設備	丁番、水栓、ヘアキャッチャー、ポップアップ排水栓
G-4		サニタリー設備	防水パン部品、洗濯用水栓、洗濯排水部品、衛生設備部材、便座、トイレタンク内のパーツ
G-5		電気設備	コンセント、スイッチ部品、ダウンライト
G-6		換気設備	ファン、グリル、スイッチ

V. 長期使用に関する指針

	2	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60 (年)	
A-1 玄関ドア類	同一の交換 部品供給	代替の交換部品供給 及び メンテナンス (フィルム貼り等)						新規部材に交換						30年耐用 (60年耐用)
A-2 サッシ類	同一の交換 部品供給	代替の交換部品供給 及び メンテナンス (勘合部シール等)						新規部材に交換						30年耐用 (60年耐用)
A-4 雨戸	同一の交換 部品供給	代替の交換部品供給						代替仕様 (シャッター等) に交換 (その商品化を準備)						30年耐用
A-5 シャッター	同一の交換 部品供給	代替の交換部品供給 及び メンテナンス (オーバーホール等)						新規部材に交換						30年耐用 (60年耐用)
B 外装部材 (樋・受金物)	同一の交換 部品供給	代替部品供給						新規部材に交換						30年耐用
C サイディング材	同一部材供給	代替部品供給 及びメンテナンス (塗装等)						新規部材に交換 (交換仕様の商品化)						30年耐用
D 屋根材	同一部材供給	代替部品供給 及びメンテナンス (塗装等)						新規部材で葺き替え						30年耐用
E 内部建具	同一の交換 部品供給	代替の交換 部品供給		新規部材に交換								20年耐用		
F-1 内装部材 (床材)	同一部 材供給	新規部材で交換												
F-1 内装部材 (造作材)	同一部 材供給	新規部材で交換												
G-1 浴室設備	同一の交換 部品供給	代替の交換部品供給 及びメンテナンス (シール等)						新規部材に交換						30年耐用
G-2 キッチン設備	同一の交換 部品供給	代替の交換 部品供給		新規部材に交換								20年耐用		
G-3 洗面設備 G-4 サニタリー、 トイレ設備	同一の交換 部品供給	代替の交換 部品供給		新規部材に交換								20年耐用		
G-5 電気設備	同一の交換 部品供給	新規部材 に交換		新規部材 に交換		新規部材 に交換		新規部材 に交換		新規部材 に交換		10年耐用		
G-6 空調設備	同一の交換 部品供給	新規部材 に交換		新規部材 に交換		新規部材 に交換		新規部材 に交換		新規部材 に交換		10年耐用		

部材・部品の交換の時期の目安は、協会が2008年に制定した「メンテナンスプログラム0811版」及び住宅産業協議会の「住まいと設備のメンテナンススケジュールガイド」、法定点検が義務付けられている長期使用製品安全点検制度の設備機器等を考慮し制定しています。各社においては、保証年数などを考慮し作成します。

VI. メンテナンスプログラム 2202版 (参考)

メンテナンスプログラム (戸建60年耐用)		プレハブ建築協会 住宅部会 CS・品質委員会 2202版														
建物を長期使用する為に、予め定められた「定期点検」と「計画修繕」 (構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分 + 資産価値を維持するために必要な外装部材等)																
築後経過年数	引渡し日	0	1	2	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
西暦	2011/10/10				2016	2021	2026	2031	2036	2041	2046	2051	2056	2061	2066	
〇〇〇〇社 △△△ビルズ □□年仕様																
定期点検 (■は無料点検)		■	■	■	■	■	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		● = 部材の交換、改修工事      ○ = 塗装、洗浄、補修等														
勾配屋根 塗装・葺き替え										○						
陸屋根 (防水シート)																
外壁材 (タイル)																
外壁材 (ボード)																
シーリング (乾式)																
シーリング (湿式)																
バルコニー 外装部材																
外階段等 鉄部塗装																
防蟻処理		●			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
<b>その他のメンテナンスの目安</b>		建物を長期使用する上で、点検や故障時にその都度交換・部品交換・修理して行うメンテナンス														
		○ = 交換      ○ = 部品交換、修理														
開口部関連部品																
雨戸・シャッター関連部品																
雨樋等 樹脂部材																
排水管 (洗浄)																
バスユニット																
給湯器																
ガスコンロ																
エアコン																

【注意事項】

1. 建物保証期間等に関しては、各社発行の保証書をご覧ください。
2. ホームエレベーターは安全使用のため法定点検が義務付けられています。浄化槽についても定期的維持管理が必要です。
3. 一般的なメンテナンス時期については、住宅産業協議会発行の「住まいのメンテナンススケジュール」を参考にしてください。

※本資料は、プレハブ建築協会CS・品質委員会会員各社にて運用する。(優良ストック住宅推進協議会 会員各社の運用を許可する。)

会員会社は定期点検及び各社の建物仕様に適合した「計画修繕」を盛り込んだ60年に亘る「メンテナンスプログラム」を作成する。

VII. 自主チェックシート 2402 版（参考）

本ガイドライン推進のための運用手段のひとつとして、以下チェックシートでの運用方法を示す。  
 本チェックシートはプレ協会各社が各々の責任において実施することを目的に作成されたものであり、  
 協会としてサプライヤーへの強制を促すものではない。

<運用方法①>

新たな商品・仕様の設定時に、開発もしくは購買部署より製造・部品メーカーへ本帳票の提出依頼を求める。

<運用方法②>

自社にて製造・部品メーカー提出書類の記載項目確認として使用する。

<b>納入設計図書／指定仕様書等 記載事項チェックリスト</b>				
				20yy年mm月dd日
管理番号:				
部品名称:				
購買先名:				
No.	項目	記載有無 いずれかにチェックを入れる	記載箇所(ページ) ※記載ありの場合	備考
①-a	保証期間	<input type="checkbox"/> 記載あり <input type="checkbox"/> 記載なし		
①-b	保証内容	<input type="checkbox"/> 記載あり <input type="checkbox"/> 記載なし		
②	想定耐用年数	<input type="checkbox"/> 記載あり <input type="checkbox"/> 記載なし		
③	部材・部品の保有期間 (廃番後)	<input type="checkbox"/> 記載あり <input type="checkbox"/> 記載なし		
④	交換部品の指定 (リスト化及び品番化)	<input type="checkbox"/> 記載あり <input type="checkbox"/> 記載なし		
⑤	交換部材・部品の部品図 (姿図又は写真)	<input type="checkbox"/> 記載あり <input type="checkbox"/> 記載なし		
⑥	部材・部品の交換要領書	<input type="checkbox"/> 記載あり <input type="checkbox"/> 記載なし		
⑦	アフターメンテナンスの方法	<input type="checkbox"/> 記載あり <input type="checkbox"/> 記載なし		
その他特記事項				