

4．維持管理への配慮に関すること

(1) 概説

建物は、構造躯体などの比較的耐用期間が長い部分と、配管や内外装などの比較的耐用期間が短い部分とが組み合わさってできています。前者については、「3．劣化の軽減に関すること」でその部分に使用されている材料の劣化を軽減する（劣化の進行を遅らせる）ための対策がどの程度手厚く講じられているかを評価しています。後者については、むしろ、日常の点検、補修などの維持管理を容易にするための対策を講じることがより重要と考えられます。

ここでは、給排水管、ガス管の日常の維持管理を容易にするための対策の手厚さを優先的に採り上げています。これは、これらの設備配管が、どの住宅にも一般的に設置されていること、内外装などによって隠されてしまうことが多いこと、漏水やガス漏れなどの事故によって居住者や建物への影響が大きくなる可能性があること、などを勘案したためです。

(2) 各性能表示事項の解説

4 - 1 維持管理対策等級（専用配管）

< 事項の説明 >

専用の給排水管及びガス管の維持管理（清掃、点検及び補修）を容易とするため必要な対策の程度

< 等級の水準の説明 >

等級3：掃除口及び点検口が設けられている等、維持管理を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている

等級2：配管をコンクリートに埋め込まない等、維持管理を行うための基本的な措置が講じられている

等級1：その他

専用の給排水管及びガス管

戸建住宅の場合は、水道蛇口、衛生機器、給湯器などの設備機器への接続部から敷地内の最終枘までをつなぐ配管を対象とします。

共同住宅等の住戸の場合は、設備機器への接続部から、水道管やガス管については、メーターボックス内の水道メーターやガスメーターまでの配管を、排水管については共用の立管との接続部までの配管を対象とします。

維持管理（清掃、点検及び補修）

ここでいう維持管理とは、配管が劣化して全面交換が必要となるまでの

期間において、日常行われる排水管の清掃、給排水管・ガス管の点検と補修をいいます。ここで、「点検」とは、漏水などの事故が発生した箇所の確認を指し、「補修」とは、事故が発生した箇所の修理や一部の部品の交換を指します。

特に配慮した（基本的な）措置

ここで採り上げている対策には、次のものがあります。

a．共同住宅等で他の住戸に入らずに専用配管の維持管理を行うための対策

例) 他の住戸の専用部分に当該住戸の配管をしないこと

b．躯体を傷めないで点検及び補修を行うための対策

例) 配管が貫通部を除き、コンクリートに埋め込まれていないこと

c．躯体も仕上げ材も傷めないで点検、清掃を行うための対策

例) 点検等のための開口や掃除口が設けられていること

ここでは、現状での対策の難易度に応じて、上記の全ての対策を講じたものを「特に配慮した措置」とし、cを除いた対策を講じたものを「基本的な措置」としています。

4 - 2 維持管理対策等級（共用配管）

< 事項の説明 >

共用の給排水管及びガス管の維持管理（清掃、点検及び補修）を容易とするため必要な対策の程度

< 等級の水準の説明 >

等級3：清掃、点検及び補修ができる開口が住戸外に設けられている等、維持管理を容易とすることに特に配慮した措置が講じられている

等級2：配管をコンクリートに埋め込まないなど、維持管理を行うための基本的な措置が講じられている

等級1：その他

共用の給排水管及びガス管

排水管については、共用の立管と建物外部の最初の枡までの横主管を対象とします。給水管やガス管は、建物の直下に設置されている横主管や立管のメーターまでの部分を対象とします。なお、受水槽などの共用の設備機器は対象外としています。

維持管理（清掃、点検及び補修）

基本的な考え方は、1)のと同様です。ただし、共用の配管を対象としていますので、維持管理を実施するのは、管理組合などとなります。

特に配慮した(基本的な)措置

ここで採り上げている対策には、次のものがあります。

a. 躯体を傷めないで補修を行うための対策

例) 配管が貫通部を除き、コンクリートに埋め込まれていないこと

b. 躯体も仕上げ材も傷めないで点検、清掃を行うための対策

例) 適切な点検等のための開口や掃除口が設けられていること

c. 躯体も仕上げ材も傷めないで補修を行うための対策

例) 適切な補修のための開口や人通孔が設けられていること

d. 専用住戸内に立ち入らずに点検、清掃及び補修を行うための対策

例) 共用配管が共用部分、建物外周部、バルコニーなどに設置されていること

ここでは、現状での対策の難易度に応じて、上記の全ての対策を講じたものを「特に配慮した措置」とし、cとdを除いた対策を講じたものを「基本的な措置」としています。