

#### 4 維持管理への配慮に関すること

##### 4 - 1 維持管理対策等級（専用配管）

###### (1) 適用範囲

一戸建ての住宅及び共同住宅等について適用する。

###### (2) 基本原則

###### イ 定義

「評価対象設備配管」とは、評価対象住戸の専用の排水管、給水管（給湯管を除く。以下同じ。）、給湯管及びガス管をいう。

「専用配管」とは、次に掲げる住宅及び配管の種類に応じ、それぞれ次に掲げるものとする（4 - 2において同じ。）。

###### a 一戸建ての住宅

~~( ) 排水管にあつては 敷地内最終ますから設備機器との接続部までの配管を~~

~~( ) 給水管及びガス管にあつては 水道又はガスのメーターから住戸内の給水栓、ガス栓又は設備機器（給湯設備を含む。）との接続部までの配管をいう。~~

**( ) 給湯管 給湯設備から住戸内の給湯栓又は設備機器との接続部までの配管**

~~( ) 給水管及びガス管にあつては 水道又はガスのメーターから住戸内の給水栓、ガス栓又は設備機器との接続部までの配管をいう（4 - 2において同じ。）。~~

###### b 共同住宅等

~~( ) 排水管にあつては 共用立管との接続部から設備機器との接続部までの住戸専用部の配管を~~

~~( ) 給水管及びガス管にあつては 各住戸の水道及びガスのメーター（メーターが設置されない場合にあつては、共用配管との接続部）から専用部の給水栓、ガス栓又は設備機器（給湯設備を含む。）との接続部までの配管をいう。~~

**( ) 給湯管 給湯設備（専用部に給湯設備が設置されない場合にあつては、各住戸の給湯のメーター（メーターが設置されない場合にあつては、共用配管との接続部））から住戸内の給湯栓又は設備機器との接続部までの配管**

~~( ) 給水管及びガス管にあつては 各住戸の水道及びガスのメーター（メーターが設置されない場合にあつては、共用配管との接続部）から専用部の給水栓、ガス栓又は設備機器との接続部までの配管をいう。~~

「維持管理」とは、評価対象設備配管の全面的な交換が必要となるまでの期間内に実施される点検、清掃及び補修をいう（4 - 2において同じ。）。

「点検」とは、排水管、給水管、給湯管又はガス管に事故が発生した場合における当該箇所の確認をいう（4 - 2において同じ。）。

「清掃」とは、排水管内の滞留物及び付着物の除去をいう（4 - 2において同じ。）。

「補修」とは、排水管、給水管、給湯管又はガス管に事故が発生した場合における当該箇所の修理及び配管、バルブ、継ぎ手等の部品の部分的な交換をいう（4 - 2において同じ。）。

###### ロ 評価事項

この性能表示事項において評価すべきものは、配管の全面的な交換が必要となるまでの

期間内における専用配管の維持管理の容易さとする。

各等級に要求される水準は、次の表の(い)項に掲げる等級に応じ、評価対象設備配管において想定される維持管理を容易にするために講じられた対策が(ろ)項に掲げる水準にあり、かつ、評価対象設備配管について維持管理を容易にするために必要な対策が講じられていることとする。

(い) 等級	(ろ) 講じられた対策
3	a 構造躯体及び仕上げ材に影響を及ぼすことなく専用配管の点検及び清掃(排水管に係るものに限る。以下同じ。)を行うことができること。 b 構造躯体に影響を及ぼすことなく専用配管の補修を行うことができること。 c 共同住宅等にあつては、評価対象住戸以外の専用部分に立ち入ることなく当該評価対象住戸の専用配管の点検、清掃及び補修を行うことができること。
2	a 構造躯体に影響を及ぼすことなく専用配管の点検及び補修を行うことができること。 b 共同住宅等にあつては、評価対象住戸以外の専用部分に立ち入ることなく当該評価対象住戸の専用配管の点検及び補修を行うことができること。
1	-

### (3) 評価基準

#### イ 等級3

次に掲げる基準に適合していること。

専用配管が、壁、柱、床、はり及び基礎の立ち上がり部分を貫通する場合を除き、コンクリート内に埋め込まれていないこと。

地中に埋設された管(4-2において「地中埋設管」という。)の上にコンクリートが打設されていないこと。ただし、当該コンクリートが建築物の外部に存する土間床コンクリートその他構造躯体に影響を及ぼすことが想定されないものである場合及び他の法令(告示及び条例を含む。)の規定により、凍結のおそれがあるとして配管を地中に埋設する場合については、この限りでない。

共同住宅等にあつては、評価対象住戸の専用配管が他住戸の専用部分に設置されていないこと。

専用の排水管(継ぎ手及びヘッダーを含む。)の内面が平滑であり、かつ、当該排水管が清掃に支障を及ぼすようなたわみ、抜けその他変形が生じないように設置されていること。

＝専用の排水管には、掃除口が設けられているか、又は清掃が可能な措置が講じられたトラップが設置されていること。ただし、便所の排水管で当該便所に隣接する排水ます又は共用立管に接続するものにあつては、この限りでない。

＝設備機器と専用配管(ガス管を除く。)の接合部並びに専用配管のバルブ及びヘッダー(以下＝ において「主要接合部等」という。)又は排水管の掃除口が仕上げ材等により隠蔽されている場合には、主要接合部等を点検するために必要な開口又は掃除口による清掃を行うために必要な開口が当該仕上げ材等に設けられていること。

#### ロ 等級2

イの から—\_までに掲げる基準に適合していること。

#### 4 - 2 維持管理対策等級（共用配管）

##### (1) 適用範囲

共同住宅等について適用する。

##### (2) 基本原則

###### イ 定義

「評価対象設備配管」とは、共同住宅等の共用の排水管、給水管、給湯管及びガス管をいう。

「共用配管」とは、次に掲げる配管の種類に応じ、それぞれ次に掲げるものとする。

( ) ~~排水管にあつては~~ 専用配管との接続部から建物外部の最初のますまでの立管及び横主管を~~いう。~~

( ) ~~給水管及びガス管にあつては~~ 横主管から各住戸の水道~~及びガス~~のメーター（メーターが設置されない場合にあつては、専用配管との接続部）までの立管~~並びに及び~~共同住宅等の水平投影内に存する横主管を~~いう。ただし、~~（この範囲内に存する受水槽等、高置水槽その他の設備機器を除く。）

( ) 給湯管 共用の給湯設備から各住戸の給湯のメーター（メーターが設置されない場合にあつては、専用配管との接続部）までの立管及び共同住宅等の水平投影内に存する横主管

( ) ~~給水管及びガス管にあつては~~ 横主管から各住戸の水道~~及びガス~~のメーター（メーターが設置されない場合にあつては、専用配管との接続部）までの立管~~並びに及び~~共同住宅等の水平投影内に存する横主管を~~いう。ただし、この範囲内に存する受水槽等の設備機器を除く。~~

###### ロ 評価事項

この性能表示事項において評価すべきものは、配管の全面交換が必要となるまでの期間内における共用設備配管の維持管理の容易さとする。

各等級に要求される水準は、次の表の(い)項に掲げる等級に応じ、評価対象設備配管において想定される維持管理行為を容易にするために講じられた対策が、(ろ)項に掲げる水準にあり、かつ、評価対象設備配管について維持管理を容易にするために必要な対策が講じられていることとする。

(い) 等級	(ろ) 講じられた対策
3	次に掲げる対策が講じられていること。 a 構造躯体及び仕上げ材に影響を及ぼすことなく共用配管の点検、清掃及び補修を行うことができること。 b 専用部分に立ち入ることなく共用配管の点検、清掃及び補修を行うことができること。
2	次に掲げる対策が講じられていること。 a 構造躯体及び仕上げ材に影響を及ぼすことなく共用配管の点検及び清掃を行うことができること。 b 構造躯体に影響を及ぼすことなく共用配管の補修を行うことができること。
1	-

(3) 評価基準

イ 等級3

次に掲げる基準に適合していること。

共用配管が、壁、床、柱、はり又は基礎の立ち上がり部分を貫通する場合を除き、コンクリート内に埋め込まれていないこと。

共用の地中埋設管の上にコンクリートが打設されていないこと。ただし、当該コンクリートが建築物の外部に存する土間床コンクリートその他構造躯体に影響を及ぼすことが想定されないものである場合及び他の法令（告示及び条例を含む。）の規定により、凍結のおそれがあるとして配管を地中に埋設する場合については、この限りでない。

共用の排水管には、共用立管にあっては最上階又は屋上、最下階及び~~2~~3階以内おきの中間階又は~~4~~15m以内ごとに、横主管にあっては10m以内ごとに掃除口が設けられていること。

専用配管と共用配管の接合部及び共用配管のバルブ（以下において「主要接合部等」という。）又は排水管の掃除口が仕上げ材等により隠蔽されている場合には、主要接合部等を点検するために必要な開口又は掃除口による清掃を行うために必要な開口が設けられていること。

共用の排水管（継ぎ手及びヘッダーを含む。）の内面が平滑であり、かつ、当該排水管が清掃に支障を及ぼすようなたわみ、抜けその他変形が生じないように設置されていること。

＝横主管が設置されている場合においては、当該配管がピット又は1階床下空間内に設けられ、かつ、人通孔その他当該配管に人が到達できる経路（専用部分に立ち入らないで到達できるものに限る。）が設けられていること。

＝共用配管が、専用部分に立ち入らないで補修できる位置（共用部分、住棟外周部、バルコニーその他これに類する部分をいう。）に露出しているか、又は専用部分に立ち入らないで補修が行える開口を持つパイプスペース内に設けられていること。

ロ 等級2

イの から＝までに掲げる基準に適合していること。