

## 2-3-4 維持管理・更新の容易性

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で組み合わせられてきており、前者の劣化の軽減措置と、後者の日常の点検・清掃・補修などの維持管理を容易にする対策、補修等による対応が困難になった際の全面的な更新を容易にする対策を講じることにより、住宅をより長く使用することができるようになる。

住宅性能表示制度では、建物の耐用性に影響する重要な要素である設備配管を採り上げて維持管理のための対策、また、共同住宅等で問題になりやすい共用排水管の更新のための対策について規定している。

長期優良住宅においても、設備配管の維持管理及び更新を適切に実施することは住宅を長期に使用するために特に重要なことであることから、設備配管の維持管理及び更新を容易に行うようにするための対策について、原則として、最高等級を講じることが求められることとした。

### 4. 維持管理・更新の容易性

#### (1) 適用範囲

新築住宅に適用する。ただし、(2)②及び③については、一戸建ての住宅には適用しない。

#### (2) 基準

次に掲げる基準に適合すること。ただし、共用配管について、維持管理の円滑な実施のために必要な措置が講じられている場合にあつては、当該共用配管に評価方法基準第5の4の4-2(3)イ⑦及び4-3(3)イ①dの基準を適用しない。

- ① 評価方法基準第5の4の4-1(3)の等級3の基準に適合すること。ただし、専用配管のうち、ガス管に係るものを除く。
- ② 評価方法基準第5の4の4-2(3)の等級3の基準に適合すること。ただし、共用配管のうち、ガス管に係るものを除く。
- ③ 評価方法基準第5の4の4-3(3)イの等級3の基準に適合すること。

#### 【解説】

認定基準では、維持保全を容易にするための措置として、原則として、住宅性能表示制度に基づく維持管理対策等級（専用配管）、維持管理対策等級（共用配管）及び更新対策等級（共用排水管）のいずれも等級3を求めるとしている。

なお、長期優良住宅法において、維持保全の対象となるのは、構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分及び給水又は排水に係る設備であり、本基準はガス管には適用されないが、ガス管についても、長期に使用する観点から、点検等を容易に行えるように措置しておくことが望ましい。

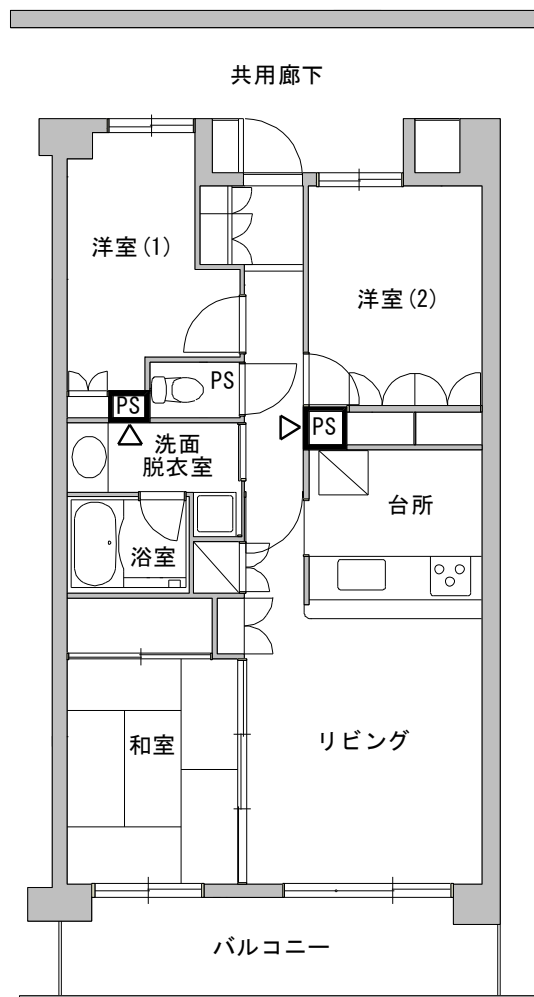
ただし書きの規定では、不在居住者等による影響及び居住者の負担の観点から、維持管理の円滑な実施のために必要な措置が講じられている場合にあつては、維持管理対策等級（共用配管）の等級3及び更新対策等級（共用排水管）の等級2・等級3で求められている専用部分に立ち入らないで維持管理・更新ができる措置と代替性があるものとして、当該規定の適用が除外されている。

このような措置の例としては、次の1)～4)のすべての条件に適合していることが考えられる。

(ただし書き規定が適用できる条件)

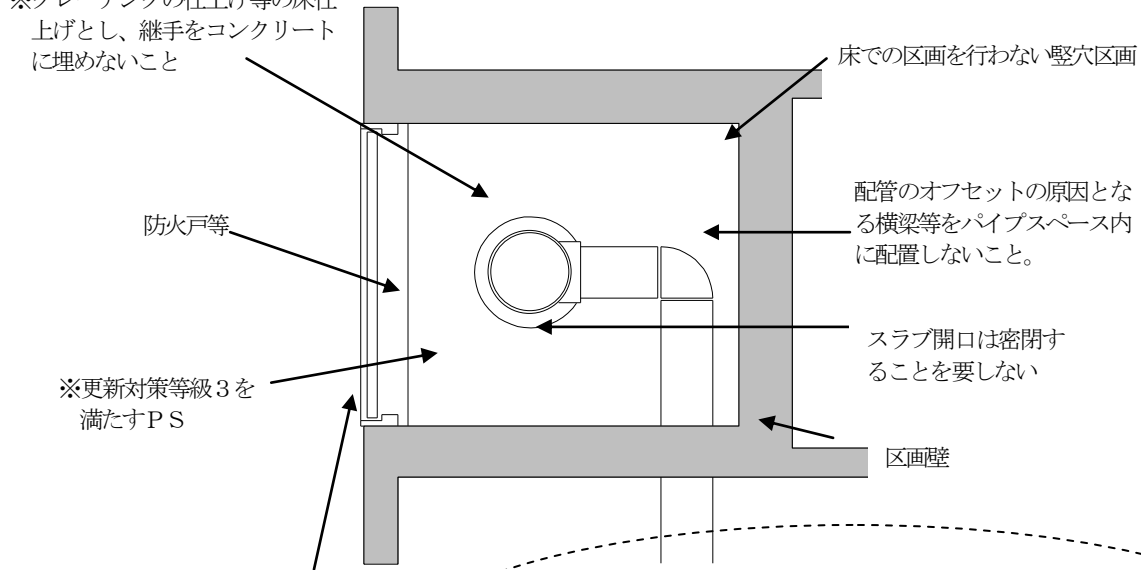
- 1) 管理者等の立ち入りを認める居住者の協力義務が管理規約で定められていること。
- 2) パイプスペースは、以下の要件を満たすこと。
  - ・間仕切り等で独立した区画となっていること。
  - (※パイプシャフトやパイプスペースの床面は法規制に応じて防火区画が要求される場合がある)
  - ・維持管理等に際し、構造躯体に支障を及ぼさない場所に設置すること。
  - ・配管のオフセットの原因となる横梁等をパイプスペース内に配置しない等、パイプスペースの形状に留意すること。
  - ・少なくとも一つの面が維持管理・更新の作業が容易にできるスペースに面すること。
  - ・作業が容易にできるスペースに維持管理を行うための点検口が露出していること。
  - ・躯体に影響を及ぼすことなく更新を行える開口が確保できる面を有すること。
- 3) パイプスペースを堅穴で区画せず、床面で防火区画を確保する場合には、配管の区画貫通部または管の構造において、更新の処理を軽減する措置をおこなうこと。
- 4) 評価方法基準第5の4の4-2(3)イ⑦及び4-3(3)イ①dの基準を除き、評価方法基準第5の4の4-2(3)の等級3の基準及び4-3(3)イの等級3の基準に適合すること。

ただし書きに規定するパイプスペース（2ヶ所の場合）と点検口の配置例（平面図）



ただし書きに規定するパイプスペースの例（竪穴区画・平面図）

※グレーチングの仕上げ等の床仕上げとし、継手をコンクリートに埋めないこと



管理者等の立ち入りを認める居住者等の協力義務が管理規約で定められている

PSの1つの面は、維持管理、更新作業に必要な開口を持ち、維持管理・更新のためのスペースを持つこと

【維持管理に必要な開口】  
点検口が露出していること。

【更新に必要な開口】  
躯体に影響を及ぼすことなく更新を行える開口が確保できる面を有すること。

※は適用除外にならない更新対策等級3の基準で求められる対策

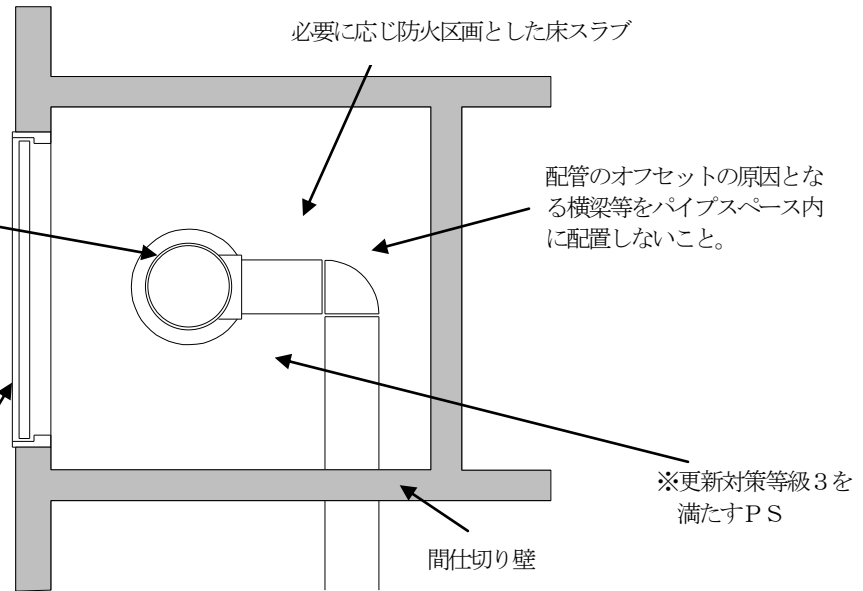
ただし書きに規定するパイプスペースの例（床区画・平面図）

スラブの区画貫通部等は防火上の措置（注）を講じるとともに、更新の処理を軽減する措置（モルタル+ロックウールなど）を行うこと。

（注）防火上、建築基準法・消防法への適合を図ること。

なお、建築基準法においては、防火区画との隙間をモルタルその他の不燃材料で埋めること等を求められており、消防機関における消防法の運用については、（財）日本消防設備安全センターによる評定等が広く活用されている。

管理者等の立ち入りを認める居住者等の協力義務が管理規約で定められている



PSの1つの面は、維持管理、更新作業に必要な開口を持ち、維持管理・更新のためのスペースを持つこと

【維持管理に必要な開口】  
点検口が露出していること。

【更新に必要な開口】  
躯体に影響を及ぼすことなく更新を行える開口が確保できる面を有すること。

※は適用除外にならない更新対策等級3の基準で求められる対策

このような措置を行う以外にも、

- ・排水に直接接する配管については、耐用年数を確保するため、腐食しやすい炭素鋼鋼管・亜鉛めっき鋼管等の素材は避けること
- ・P Sを共用部からアプローチしやすい位置に、分散せずに設置すること

などが有効であり、必要に応じてこれらの対策を講じることが望ましい。

また、住戸計画における将来的な可変性の確保のため、パイプスペースが居室の間取り等の変更の制約とならないよう配慮することや、P Sが竪穴として住戸内に設置されている場合は、上下階の遮音については区画壁などに遮音性に配慮した材料を使用したり、防犯についてはP Sの開口を管理組合の管理によって施錠するなど、十分に配慮することが望ましい。

長期優良住宅・共同住宅の基準見直しに係るQ & A

2012.05.10現在

	質問	回答・対応
1	パイプスペースの点検口はどれくらいの大きさであればよいか。	特段寸法の規定は設けておりません。点検を行える常識的な寸法が確保されていれば問題ありません。
2	パイプスペースの点検口は全住戸に取り付ける必要があるのか。	住宅性能評価の掃除口と同等に、最下階及び3階以内おきの中間階または15m以内ごとにあればかまいません。
3	パイプスペースの点検口は居室にあっても認められるのか。「露出していること」として、可動の家具の背後やウォーキングクローゼット内でも認められるのか。	いずれも認められます。ただし、作業を行う者が進入できないようなスペースの奥（物入れ等）にある場合や、据え付けの家具・棚・ハンガーパイプの裏にある場合等については認められません。
4	パイプスペースの更新の開口は間仕切り壁の取り外しを想定したものも認められるのか。	認められます。また、開口の取り外しについては一面である必要はありません。ただし、ユニットバス、洗面台の撤去や構造躯体のはつり等を行うような計画は認められません（防水パン・便器など、あらかじめ取り外しが想定されている設備の取り外しは許容されます）。
5	パイプスペースが面する、作業が容易にできるスペースはどれくらいの広さであればよいか。	特段寸法の規定は設けておりません。作業を行える常識的な寸法が確保されていれば問題ありません。
6	配管の区画貫通部の措置はどういったものが認められるのか。	モルタルの一部をロックウールで置き換えるようなもの（モルタル+ロックウール充填や振動絶縁工法等）、区画貫通部をパテで処理したもの等、更新作業に容易性が認められることを要件とします。
7	共用排水管の素材はどういったものであれば認められるのか。	ステンレス管・鋳鉄管・塩ビライニング鋼管・耐火二層管及びこれらの管と同等以上の耐久性を持った素材であれば認められます。
8	共用配管にオフセットを設けてはいけないのか。	オフセット自体を禁止するわけではなく、意匠設計の過度の追求により不必要なパイプスペースの形状になることを避けるための規定であることに留意していただき、つぎのような事情があればオフセットを設けることも認められます。 ・下階にロビー等の大規模空間があり、それを避ける必要がある場合 ・上下階の住戸規模が変わる境界で、水まわりの位置がやむを得ずずれる場合 等
9	横梁が無いことの確認はどのように行うのか。	構造図との照合となります。また、平面図等に点線で梁位置を明示することも可能です。