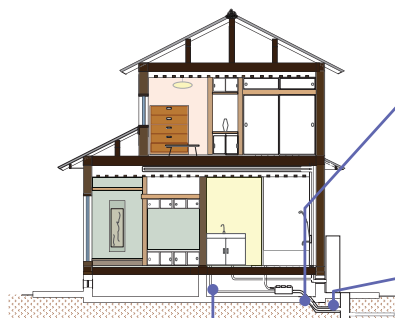


専用配管の構造

(1)～(3)を全て満たすこと



(1)コンクリート内埋め込み配管がない

原則として専用配管が、壁、柱、床、はり、及び基礎の立上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。

ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することとし、その内容を維持保全計画に記載する場合は当該基準は適用しない。

(2)地中埋設管上でのコンクリート打設がない

床下から屋外へ接続する部分で基礎下に配管されている部分を除き、原則として、**地中埋設された専用配管の上にコンクリートが打設されていない**こと。

(3)専用排水管の内面が平滑である

専用排水管のうち、**改修を行う部分及び厨房用の排水管の内面**が、清掃に支障のないように平滑で、かつ、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。

127

専用配管の構造

(1)～(4)を全て満たすこと



(1)コンクリート内埋め込み配管がない

専用配管が、壁、柱、床、はり及び基礎の立上り部分を貫通する場合、及び**PSから住戸内への引き込み部分がシンダーコンクリート等へ埋め込まれている場合を除き、コンクリート内に埋め込まれていない**こと。

ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新すること、維持保全計画に記載することも可。

(2)地中埋設管上でのコンクリート打設がない

地中埋設された**専用配管の上にコンクリートが打設されていない**こと。

(3)専用配管が他住戸専用部に設置されていない

専用配管が他住戸等の専用部分に設置されていないこと。**他住戸等の専用部分を貫通している場合は以下の対応が図られていること。**

- 当該部分の点検、清掃を床面から行うことができること。（便器を取り外して点検・清掃できれば可）また、**管理者の住戸内への立入が可能であること。**
- 将来の共用部分の排水立管の改修に合わせて、**専用配管を更新することとし、その内容を維持保全計画に記載すること。**
- 浴室排水管が階下の他住戸等に設置されている場合、**浴室の床スラブ防水改修など適切な措置が長期修繕計画、リフォーム細則等に位置付けられていること。**

(4)専用排水管の内面が平滑である

専用排水管のうち、**改修を行う部分及び厨房用の排水管の内面**が、清掃に支障のないように平滑であり、かつ、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。

128

共用配管の構造 (1)～(7)を全て満たすこと



(1)コンクリート内埋め込み配管がない

原則として、**共用配管**が壁、柱、床、はり及び基礎の立上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。**

(2)地中埋設管上でのコンクリート打設がない

地中埋設された共用配管の上に**コンクリート**が打設されていないこと。

ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することを、維持保全計画に記載することも可。

(3)共用排水管における掃除口がある

共用排水管には、**共用立管**にあつては最上階又は屋上、最下階及び3階以内おきの中間階又は15m以内ごとに、**横主管**にあつては15m以内ごとであつて、管の曲がりやが連続すること、管が合流すること等により管の清掃に支障が生じやすい部分がある場合にあっては、支障なく清掃が行える位置に**掃除口**が設けられていること。

(4)主要接合部等又は排水管の掃除口がある

専用配管と共用配管の**接合部**及び共用配管の**バルブ**又は排水管の**掃除口**における点検又は清掃可能な開口が設置されていること。

(5)共用排水管の内面が平滑である

共用排水管のうち、**改修を行う部分の内面**が、清掃に支障ないように平滑であり、かつ、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。

(6)将来対応時の共用排水立管の措置がある

将来的に、他住戸等の専用部分に設置されている専用配管の更新を行う場合は、**共用排水立管**についての必要な措置を講じていること、又はその計画が立案されていること。

(7)共用排水管の掃除のための開口がある

共用の排水管に設けられた**掃除口**、**主要接合部等**を点検するために必要な開口及び掃除口による清掃を行うために**必要な開口**が使用できるものであること。

129

よくある質問と回答

■維持管理・更新の容易性

⑳共同住宅等の建物全体を補助対象とする(一棟申請)場合、要件適合はどのように確認するのか。専用部分だけの補助申請の際、共用配管は基準を満たす必要があるか。

- 性能項目のうち、劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性の共用配管に係る基準、高齢者等対策については、**建物全体で評価基準を満たす**必要があります。
- 性能項目のうち、省エネルギー対策、維持管理・更新の容易性の専用配管に係る基準、可変性、住戸面積については、**過半の住戸において評価基準を満たしていれば、基準を満たしているものとみなします。**
- 省エネルギー対策、住戸面積基準は必須なので、過半の住戸が満たしていなければ全体が補助対象外になります。
- 専用部分のみの申請であっても、**共用配管と専用配管の両方が、基準を満たす**必要がありますので、**共用配管が住棟全体で評価基準を満たさないと、補助申請はできません。**

㉑共同住宅等の建物全体を補助対象とする(一棟申請)場合の補助額はどやって算定するのか。

- 共同住宅（併用住宅及び長屋建て住宅を除く）の**共用部分**を含む場合は、**共用部分、専用部分とも補助率方式で算定**します。
- 基準を満たしていない住戸は**全体の半数未満であれば支障ありません**が、共用部分に係る補助額は、**(基準を満たしている住戸数÷全住戸数)**を乗じた額となります。
- なお、併用住宅及び長屋建て住宅は、戸建て住宅と同様に、単価積上方式又は補助率方式のいずれかにより、補助額を算定します。

よくある質問と回答

■維持管理・更新の容易性

②② 共同住宅の下取り配管をそのままリフォームする場合、補助対象にできるか。

- ・ 共同住宅の浴室やトイレの排水管がスラブ下(下階の天井ふところ)に設置されていることがあります。

⇒本事業の評価基準では、原則として、下取り排水管は、スラブ上で配管するように改善することとしています。今回のリフォームで改善できない場合でも、将来改善する計画とすることを求めています。

ただ、スラブ下からスラブ上に配管ルートを変更することはハードルが高いので、スラブ下配管の取扱は以下の通りとします。

- スラブ下配管以外の工事について、評価基準に適合しない状態から適合するようにリフォームする工事は、特定性能向上工事、その他の場合はその他性能向上工事とします。

スラブ下配管をスラブ上に配管ルートを変更する工事は、特定性能向上工事とし、そのままの位置で更新する工事は、補助対象外とします。

②③ 配管材料を錆びやすいものから錆びにくいものへ変更する工事は特定性能向上工事とすることができるか

- ・ 評価基準に直接影響しない配管材料を変更する工事は、錆びにくい配管材料への変更であっても特定性能向上工事とすることはできません。その他性能向上工事としてください。

131

よくある質問と回答

■維持管理・更新の容易性

②④ 住戸内の給水・給湯管工事に用意されている2種類の単価の使い分け方はどうすれば良いか？

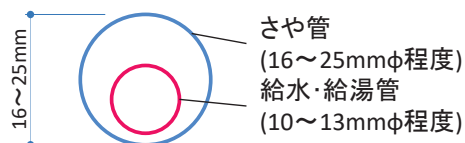
- ・ 住戸内の給水・給湯管更新工事には、以下の2種類があります。

メーターから各機器まで 120,000円/式

さや管ヘッダー方式 219,000円/式

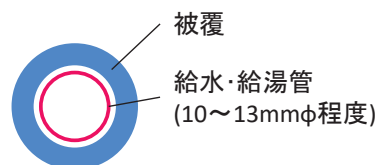
- ・ **さや管ヘッダー方式**の単価は、さや管の中に架橋ポリエチレン管等の給水・給湯管を通し、将来の更新性を高めることができる工法に限って適用できます。

メーターから各機器までの単価は、配管の種類によらず、いわゆる**先分岐方式**の他、**さや管を用いないヘッダー方式**を含みます。



さや管ヘッダー方式の配管イメージ

さや管(16~25mmφ程度)の中に給水・給湯管(10~13mmφ程度)が、挿入されるものです。



さや管ではない配管の例

給水・給湯管の保護・保温のため設けた被覆はさや管とは認められません。

132

■維持管理・更新の容易性

②⑨共同住宅でエコジョーズを設置するために行う配管工事は特定工事になるか？

- 共同住宅のパイプスペースにエコジョーズを設置するために必要なドレン配管を行う工事は、維持管理・更新容易性の特定性能向上工事として補助対象になります。

＜条件＞

ドレン配管を給湯器の設置箇所から、既存の雑排水管又は雨水排水管まで接続すること

ただし、雨水排水管に接続する場合は、自治体がドレン排水を雨水排水管に排水して良い旨定めていることが必要です。自治体の見解を把握できるホームページ等のコピーを添えて申請してください。

- ドレンレールで廊下側溝に排出する工事は、その他性能向上工事として、補助対象とします。自治体がドレン排水を雨水排水管に排水して良い旨定めていること、および管理組合が給湯器からの排水をドレンレールを用いて廊下側溝等に排出することを認めている場合に限ります。

上記同様の自治体の見解を把握できる資料と、管理規約・細則等のコピーを添えて申請してください。

なお、エコジョーズを設置せず、エコジョーズからのドレン排水ができるようにしただけでは省エネルギー対策の評価基準を満たす事はできません。