

■ 4-1 維持管理対策等級（専用配管）のグループ分けの考え方

住戸のグループ分けは下記の条件により、同一住戸ごとに分類する。

- i) 等級住戸ごと ii) 「接地住戸」・「非接地住戸」 ごと

※ 「接地住戸」とは、該当住戸の床が「土に接している住戸」「ピットに接している住戸」のこと。

■ 設計内容説明書の作成

① 共通

- 1) 自己評価等級欄に、申請等級を記入する。
- 2) グループ別評価確認欄・確認欄は、UHECで記入するので申請時は口印とする。

② 4-1 維持管理対策等級（専用配管）

等級1の場合

- 1) 設計内容説明書の、内容説明欄は記入しない。
ただし、等級1の理由を特記欄に記入する。(例：専用排水管を他住戸専用部(店舗)に設置、SK用給排水管がコンクリート内埋込み有り、散水栓用給水管上にコンクリート打設有り 等々)

等級2の場合

- 1) 住戸番号欄に住戸番号を記入する。住戸数が多い場合は別紙参照・グループ分け図の代表住戸番号の記入でも良い(例：101他)。
- 2) 「①専用配管～④排水管の清掃の容易性」の内容の有無等を選択し、■印を記入すると共に該当グループに●印を記入する。又、散水栓・SKが有る場合は特記欄に「散水栓・SK有」と記入する。

等級3の場合

- 1)、2) は等級2の場合と同様。
- 3) 「⑤専用排水管の清掃措置・⑥排水点検口」の内容の有無等を選択し、■印を記入すると共に該当グループに●印を記入する。 又、UB排水管接続部の点検措置を記入した図書を添付する。

③ 4-2 維持管理対策等級（共用配管）

等級1の場合

- 1) 設計内容説明書の、内容説明欄は記入しない。
ただし、等級1の理由を特記欄に記入する。(例：排立管の掃除口が15m以内毎に無し、掃除口・接合部の点検口無し、地中埋設管上(給水・ガス引込管or排水管)のコンクリート打設の有り 等々)

等級2の場合

- 1) 「①専用配管～⑤排水管の清掃の容易性」の内容の有無等を選択し、■印を記入する。
又、最上階用排水特殊継手が有る場合、特記欄に「特殊継手有」と記入する。

等級3の場合

- 1) は等級2の場合と同様。
- 2) 「⑥横主管天井又はピット内等の措置・⑦共用配管の補修の措置」の内容の有無等を選択し、■印を記入する。

④ 4-3 更新対策等級（共用排水管）

等級1の場合

- 1) 「□共用排水立管の位置」の該当項目に■印を記入する。又、その他の場合は位置を記入する。

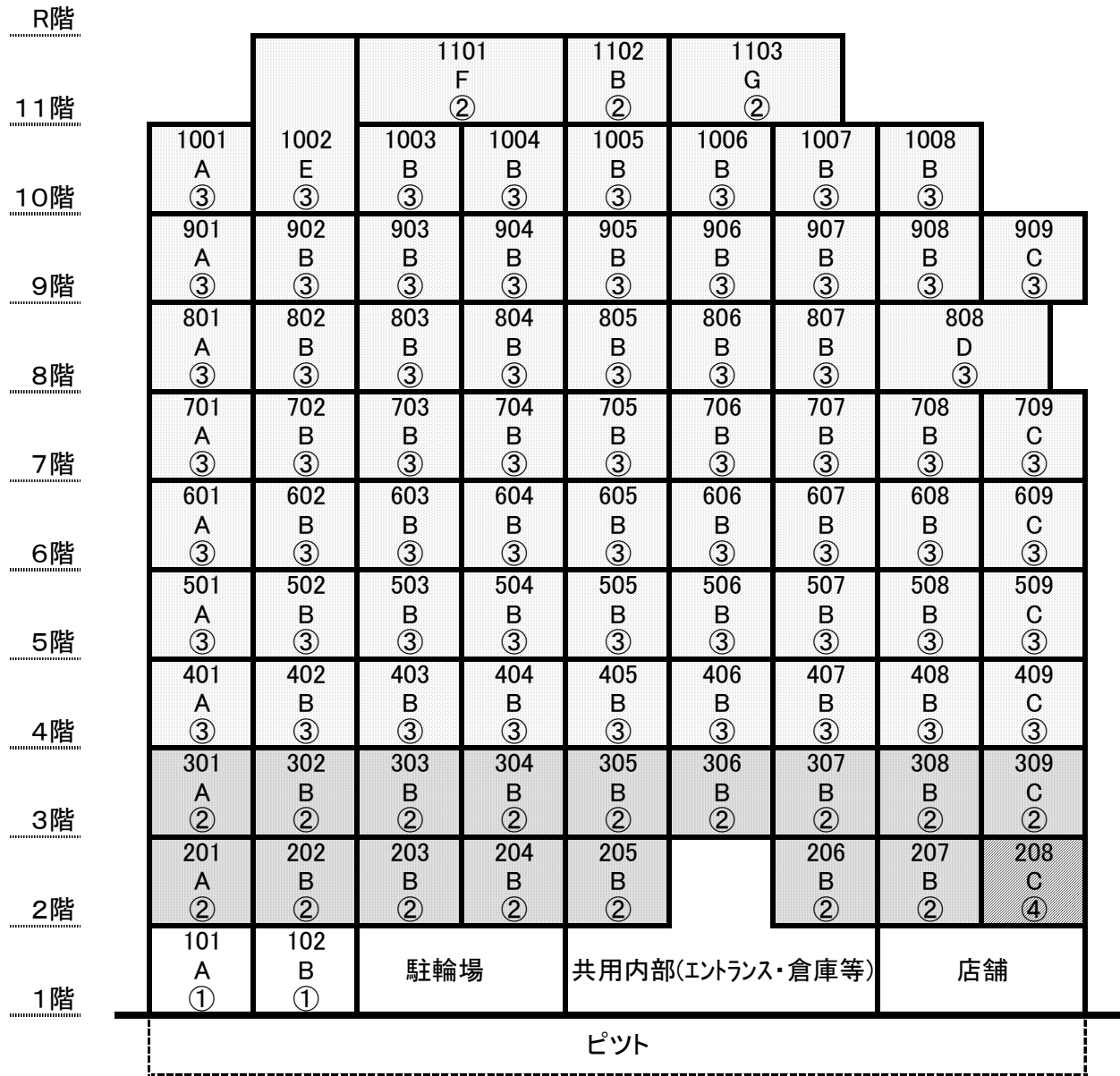
等級2の場合

- 1) は等級1の場合と同様。
- 2) 「イ更新対策の①コンクリート内埋込配管の有無～④共用排水管の更新の措置」の内容の有無等を選択し、■印を記入する。

等級3の場合

- 1)、2) は等級2の場合と同様。
- 3) 「イ更新対策の⑤コンクリート床等の貫通部貫通部の措置等、⑥新たな共用排水管の設置余地」の一方か、⑤⑥両方の内容の有無等を選択し、■印を記入する。

■4-1維持管理対策等級(専用配管)のグループ分け図



グループ番号	タイプ名称	住戸番号	分類条件
①	A、B	101・102	接地 ・【等級2】
②	A・B・C	201～207・301～309 501～509・601～609・701～709・ 801～808・901～909・1001～1103	非接地 ・【等級3】
③	A・B・C・D・ E・F・G	401～409・501～509・601～609・ 701～709・801～808・901～909・ 1001～1008・1101～1103	非接地 ・【等級2】
④	C	208	非接地・ 【等級1】専用排水管が他 住戸専用部(店舗)に設置

設計内容説明書（兼 自己評価書）

案件略称： 虎ノ門マンション

4. 維持管理・更新への配慮に関すること（住戸評価用）

4-1 維持管理対策等級（専用配管）

評価方法：■ 評価方法基準による □ その他 []

住戸番号を記入。別紙参照でも良い

性能表示事項 (自己評価等級)	確認項目	設計内容説明欄	住戸番号 (別紙記入可)				特記事項 ・備考欄	記載図書	確認欄	備考欄	
			戸数	101・102	別紙参照	別紙参照					208
			グループ番号	1	2	3					4
4-1 維持管理 対策等級 (専用配管) (等級1の 場合は記入 不要)	①専用配管	ユニット内埋込み配管の有無 (ユニット7口を含む)	排水管	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	SK有	■ 設備図 ■ 平面図・立面図 ■ 構造図	<input type="checkbox"/>	
			給水管	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
			給湯管	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
			ガス管	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
	②地中埋設管	地中埋設管上のユニット打設の有無	排水管	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	散水栓有	■ 設備図 ■ 平面図・立面図 ■ 断面図・矩計図 ■ 構造図	<input type="checkbox"/>	
			給水管	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
			給湯管	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
			ガス管	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
	③配管ルート	専用配管が他住戸専用部に設置されないこと	排水管	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	④グループ住戸の専用排水管が他住戸専用部(店舗)に設置	■ 設備図 ■ 平面図・立面図 ■ 断面図・矩計図 ■ 構造図	<input type="checkbox"/>	
			給水管	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
			給湯管	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
			ガス管	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
④排水管の清掃の容易性	内面平滑、たわみ・抜け防止措置	管内面平滑(含、フレキ管)	<input type="checkbox"/> 平滑でない	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	等級3の場合記入	■ 設備図 ■ 承諾図・加割	<input type="checkbox"/>		
		たわみ・抜け防止措置	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>					
⑤専用排水管の清掃措置	排水管における掃除口又は清掃可能な措置のドラフの有無	便器	<input checked="" type="checkbox"/> 取外しできる便器(洋風便器)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	等級3の場合記入	■ 設備図 ■ 平面図・断面図 ■ 承諾図・加割	<input type="checkbox"/>		
		その他器具(掃除口又はドラフ)	<input type="checkbox"/> 上記外便器で共用立管が隣接しているか掃除口有	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>					
⑥配管点検口 (主要接合部等の点検措置)	排水管と器具の接合部	点検措置の確保	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	等級3の場合記入	■ 設備図 ■ 平面図・断面図 ■ 承諾図・加割	<input type="checkbox"/>		
		給水管・給湯管と器具の接合部	点検措置の確保	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	
		給水・給湯管のバルブ・アダプターの点検	点検措置の確保	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	
自己評価等級			等級2	等級3	等級2	等級1	UHEC記入。申請時は口印	<input type="checkbox"/>	左記等級を評価する		
評価確認			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	UHEC記入。申請時は口印	<input type="checkbox"/>			

接地住戸の定義は、作成要領参照

接地住戸のみ記入

接地住戸のみ記入

全住戸接地住戸無しの場合も■印記入

等級1の場合、理由を記入

UHEC記入。申請時は口印

SK・散水栓等がある場合記入

等級3の場合記入

等級3の場合記入

申請等級を記入

UB排水管接続部の点検措置を記入した図書

設計内容説明書（兼 自己評価書）

案件略称： 虎ノ門マンション

4. 維持管理・更新への配慮に関すること（住棟評価用）

4-2・3 維持管理対策等級（共用配管） 評価方法：■ 評価方法基準による □ その他 []

性能表示事項（自己評価等級）	確認項目	設計内容説明欄	特記事項・備考欄	記載図書	確認欄	備考欄	
4-2 維持管理 対策等級 (共用配管) □ 該当無し (等級1の 場合は記入 不要)	①共用配管	コンクリート内埋込み配管の有無	排水管 ■ 埋め込み無 □ 有	■ 設備図 ■ 平面図・断面図 ■ 構造図	□	UHEC記入。申請時は口印	
		給水管 ■ 埋め込み無 □ 有					
		給湯管 ■ 該当無 □ 埋め込み無 □ 有					
		ガス管 □ 該当無 ■ 埋め込み無 □ 有					
	②地中埋設管上のコンクリート打設の有無	排水管 ■ 埋設管上のコンクリート打設無 □ 有	■ 設備図 ■ 平面図・断面図 ■ 構造図	□	等級1の場合、理由を記入		
		給水管 ■ 埋設管上のコンクリート打設無 □ 有					
		給湯管 ■ 該当無 □ 埋設管上のコンクリート打設無 □ 有					
		ガス管 □ 該当無 ■ 埋設管上のコンクリート打設無 □ 有					
			□ 条例等により凍結防止の為、配管埋設が可能な地域				
	③共用排水管	共用排水管の掃除口の位置	立主管 ■ 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以内毎に設置有 □ 15m超	掃除口・接合部の点検口無し	■ 設備図 ■ 平面図・断面図	□	
		横主管 ■ 始端部掃除口から15m以内毎であつて、支障なく管の清掃を行える位置に設置有 □ 15m超					
	④配管点検口	主要接合部・排水管の掃除口の点検又は清掃可能な開	主要接合部 ■ 点検・清掃可能な開口有 □ 無 (■ 給湯管該当無 □ ガス管該当無)		■ 設備図 ■ 平面図・断面図	□	
		排水管掃除口	■ 点検・清掃可能な開口有 □ 無				
	⑤排水管の清掃の容易性	管内面平滑、たわみ・抜け防止措置	管内面平滑(含、ガス管) ■ 平滑である □ 平滑でない		■ 設備図 ■ 承諾図・加付	□	
たわみ・抜け防止措置		■ 有 □ 無					
⑥横主管の天井又はビット内等の措置	横主管の設置位置及び人孔等の有無	横主管位置 ■ 共用部に設置 □ 共用部以外に設置 (■ 給湯管該当無 □ ガス管該当無)	到達経路 ■ 専用部分に立入り無で到達できる経路有 □ 到達できる経路無	■ 設備図 ■ 平面図・断面図	□		
	等級3の場合記入						
⑦共用配管の補修の措置	排水管	■ 専用部分に立入り無で補修可能 □ 立入り有	等級3の場合記入	■ 設備図 ■ 平面図・断面図	□		
	給水管	■ 専用部分に立入り無で補修可能 □ 立入り有					
	給湯管 ■ 該当無 □ 専用部分に立入り無で補修可能 □ 立入り有	申請等級を記入					
	ガス管 □ 該当無 ■ 専用部分に立入り無で補修可能 □ 立入り有						
		等級2・3の場合記入	自己評価等級	等級2	左記等級を評価する		
4-3 更新 対策等級 (共用排水管) □ 該当無し	イ)更新対策 等級2・3の場合記入	①コンクリート内埋込み配管の有無	共用排水管 ■ コンクリート内への埋め込み無 □ 有 (コンクリートブロックを含む)	■ 設備図 ■ 平面図・断面図	□	等級2・3の場合記入	
		②地中埋設管上のコンクリート打設の有無	共用排水管 ■ 埋設管上のコンクリート打設無 □ 有 □ 条例等により凍結防止の為、配管埋設が可能な地域				
		③横主管の位置・到達経路	横主管位置 ■ 共用部に設置 □ 共用部以外に設置 到達経路 ■ 専用部分に立入り無で到達できる経路有 □ 到達できる経路無				
		④共用排水管の更新の措置	共用排水管位置 ■ 専用部分に立入り無で更新可能 □ 立入り有 (共用部分の仕上げ材等の軽微な除去で到達可能も含む)				
	等級3の場合記入	⑤コンクリート床等の貫通部貫通部の措置等	■ 排水管の切断工事の軽減措置、排水管撤去のはつり工事軽減措置有 □ 無 ■ 排水管の接続替えを容易に行う為の措置有 □ 無 ■ 共用排水管の撤去、接続替えその他更新の為の空間有 □ 無	等級3の場合記入	■ 設備図 ■ 平面図・断面図 ■ 承諾図・加付	□	
		⑥新たな共用排水管の設置余地	■ 共用排水管の近傍に新たな共用排水管の設置空間・スリーブ等有 □ 無 ■ 排水管の接続替えを容易に行う為の措置有 □ 無 ■ 共用排水管の撤去、接続替えその他更新の為の空間有 □ 有				
	□ 共用排水立管の位置	等級3の場合記入	■ ①共用廊下に向する共用部分 □ ②外壁面・吹き抜け等の住戸外周部 □ ③バルコニー ■ ④住戸専用部 ■ ⑤その他 [店舗内]	申請等級を記入	■ 設備図 ■ 平面図・断面図	□	左記等級を評価する
			自己評価等級	等級1			

4) 4-4 更新対策(住戸専用部、住戸評価用)

■評価内容と自己評価等級

住戸専用部内の躯体内法高さ(過半の部分と最低部分)、及び将来の間取り変更の障害となる躯体の有無を評価します。

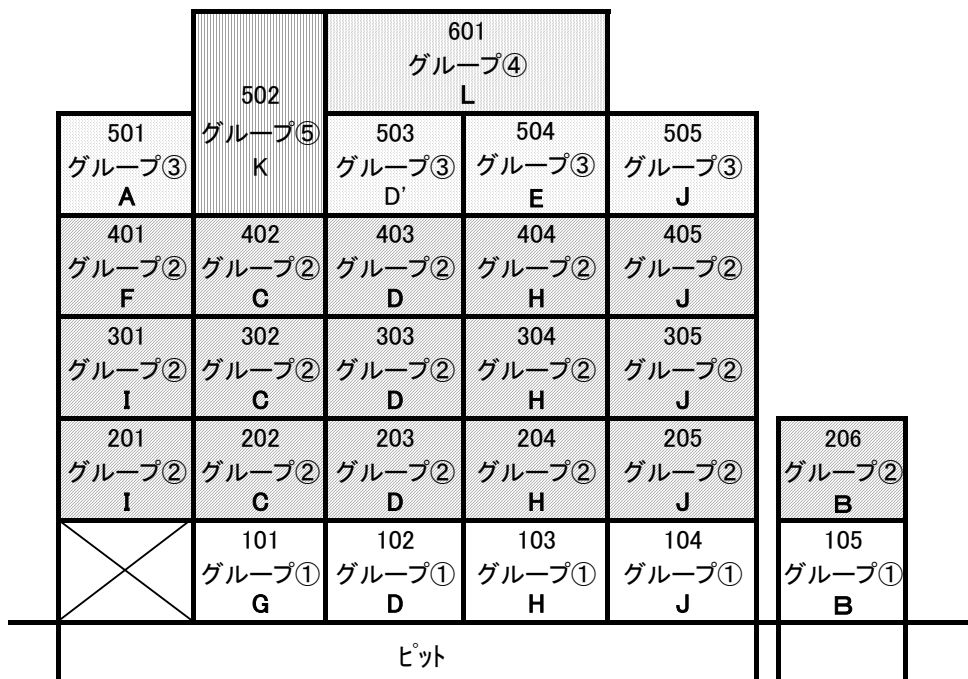
当該項目は等級表示ではなく、内法高さ数値と障害となる躯体部位の表示をします。表示値は施工誤差を見込み若干低減した数値とします。

■グループ分け

グループ分けの基本は、躯体天井高、最低の天井高、障害となる柱や壁の有無により分類します。

(4-4更新対策、住戸専用部: 躯体天井高によるグループ分け)

グループ名	部屋番号	住戸タイプ
①	101,102,103,104,105	最下階住戸
②	201~206,301~305,401~405	標準階住戸
③	501,503~505	5階の一般住戸
④	601	6階の最上階住戸
⑤	502	メゾネット住戸



設計内容説明書（兼 自己評価書）

案件略称： 虎ノ門マンション

4. 維持管理・更新への配慮に関すること（住戸専用部）（住戸評価用）

4-4 更新対策（住戸専用部）

評価方法： 評価方法基準による その他 []

グループ番号	戸数	住戸番号	自己評価結果						特記事項・備考欄	図面番号・その他	評価者記入欄			
			イ) 躯体天井高				ロ) 間取変更障害				確認	備考		
			躯体天井高 mm以上	最も低い部分		天井高 mm以上	無	有					部位	
①	5	101,102,103,104,105		2500	<input checked="" type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>
②	15	201~206,301~305,401~405	2400	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	その他	2250	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	壁		平面図 A12~17 構造伏図 S6~S11		
③	4	501,503~505	2400	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	はり	2150	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			平面図 A12~17 構造伏図 S6~S11		
④	1	601	2300	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	傾斜屋根	2100	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			平面図 A12~17 構造伏図 S6~S11		
MZ①	1	502	2400	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			平面図 A12~17 構造伏図 S6~S11		
// 上階			2300	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	傾斜屋根	2100	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			平面図 A12~17 構造伏図 S6~S11		
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					

住戸の境界部に存する壁・柱は対象外です。但し、壁構造の場合、最小実長寸法を超える構造躯体壁は含みます。

各天井高は、表示値（計算値-施工誤差）を記載して下さい。