

住まいの安全のため住宅部品を点検していますか

明海大学不動産学部 教授 周藤 利一



7 こんな経験ありませんか

皆さんがお住まいのマンションの共用部分については、管理組合が長期修繕計画を立てて、計画的な修繕を行うとともに、日常の点検を通じて所定の機能がきちんと果たされるように、また、安全が保たれるようにチェックされていることと思います。

それでは、皆さん各自の専有部分についてはいかがでしょうか？ 次のような事例をご自身が経験したり、見聞きしたことはありませんか。

- ・住宅用火災警報器が電池切れで、いざという時に鳴らなかった。
- ・ドアやクローゼットの蝶つがい固定ネジのゆるみにより外れてケガ。
- ・窓や網戸が枠から外れて落下。
- ・ガス・電気調理加熱器、食器洗い乾燥機の異臭や異常による発熱、発火。
- ・浴槽表面のひび割れによるケガや、水漏れによる家屋の被害。

これらはいずれも、不具合が出ているのに、まだ大丈夫、もう少しと考えて、そのまま使い続けることにより発生する事故なのです。

2 ご存知ですか「住宅部品」

ここで「住宅部品」という言葉を紹介합니다。住宅部品とは、住宅を構成する建築設備や内外装の建築材料など工場生産されたものをいいます。例えば、次のようなものがあります。

- ・キッチンまわり システムキッチン、レンジフード、食器洗い乾燥機、ガス調理加熱機器、電気調理加熱機器
- ・浴室まわり 浴室ユニット、浴室暖房乾燥機
- ・洗面・トイレまわり 洗面化粧台、大便器、温水洗浄便座、換気扇

- ・給湯機器まわり ガス給湯器、石油給湯器、電気給湯器
 - ・居室まわり 内装ドア、補助手すり、住宅用火災警報器
 - ・外装まわり サッシ、玄関ドア、墜落防止手すり
- このように、マンションの専有部分や共用部分は住宅部品によって構成されているといえます。そして、専有部分は当然のことながら、住まい手の皆さん各自が維持管理しなければなりません。専有部分の住宅部品が共用部分と同様にきちんと点検され、適切に修繕・交換が行われていれば、快適なマンション生活を送ることができるとともに、皆さんの大事な資産を保全することができるのです。このため、次に紹介するような国の制度があります。

3 ご存知ですか「長期使用製品安全点検制度」

この制度は、住宅部品のうち、長い間使用を続けていると、部品などが劣化（経年劣化）し、さまざまな不具合が生じやすくなり、火災や死亡事故など重大事故につながりやすい9品目の製品に関して、設計上の標準使用期間が来たらメーカーに点検を依頼する制度で、2009年4月から施行されています。設計上の標準使用期間とは、標準的な使用条件（温度、湿度などの使用環境、電源電圧、運転負荷、運転時間などの使用条件、運転回数などの使用頻度）の下で使用した場合に、安全上支障がなく使用することができる期間のことで、長期間使用する製品を安全に使うための賞味期限ともいうべきものです。この期間を過ぎると、故障する確率が高くなり、事故の発生も多くなります。

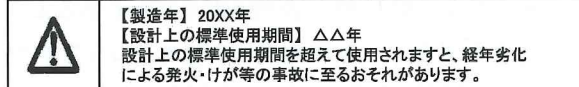
対象製品は、ビルトイン式電気食器洗機、浴室用電気乾燥機、屋内式ガスふろがま（都市ガス用・LPガス用）、屋内式ガス瞬間湯沸器（都市ガス用・LPガス用）、石油ふろがま、石油給湯器、FF式石油温風暖房器です。

この制度の仕組みは、次のとおりです。

- ①対象製品を買ったら：販売者から点検制度についての説明があります。
- ②所有者登録：対象製品に同梱されている所有者票をメーカーに郵送またはインターネットで登録します（販売者に依頼することもできます）。所有者登録は、点検の通知だけでなく、製品に重大な不具合が発見されたときのリコールのお知らせなどにも使われる重要な情報であるため、必ず行いましょう。
- ③点検時期が来ると：通知が来ます。メーカーに点検（有料です）を依頼しましょう。

4 ご存知ですか「長期使用製品安全表示制度」

この制度は、経年劣化による事故の件数が多い5つの製品について、設計上の標準使用期間が来たら自発的に点検を依頼してもらうため、製造年などの表示を義務付けるものです。対象製品は、2009年4月以降に製造された扇風機、換気扇、エアコン、洗濯機（洗濯乾燥機を除きます）、ブラウン管テレビです。これらの製品を買ったら、表示を確認するようにしましょう。



表示のイメージ

※「長期使用製品安全点検制度」と「長期使用製品安全表示制度」の詳細については、下記を参照してください。

- 政府広報オンライン <http://www.gov-online.go.jp/tokusyu/201203/kurashi/chokishiyozanzenken.html>
- 経済産業省 http://www.meti.go.jp/product_safety/producer/shouan/07_shouan_panfu.pdf

5 まずは自分で CHECK !

以上で説明した品目以外にも住宅部品をきちんと点検して、消耗品の交換、不具合のあるものは修理、修繕または買い換えることにより、事故を未然に防ぎ、より安全に安心して快適に生活することができます。

そこで、住宅部品メーカーの団体である一般社団法人リビングアメニティ協会

は、定期的に住宅部品の点検をしていただくために「住宅部品の自主点検表」を作成して、協賛団体と協力して、住宅部品点検の普及活動を行っています。そして、住宅部品の中で主に重大事故につながる恐れがある箇所を紹介して、住まい手の皆さんにチェックしていただけるよう、「自分で点検！ハンドブック」を作成、公表しました。



ハンドブックの表紙

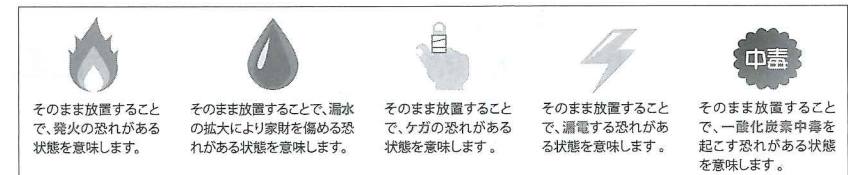
このハンドブックでは、「燃える」「漏れる」「ケガをする」などの大きな危険性をより分かりやすくするために、記号で表示しています。

そして、チェックする場所を図で説明するとともに、チェック欄に記入するようにしています。

マンションにお住いの皆さんも、是非、このハンドブックでチェックしてみてください。万一、不具合や異常を発見した場合には、まずは、使用を直ちに中止してください。次に、施工店、販売店、メーカーのいずれかに連絡してください。

※ハンドブックは、リビングアメニティ協会のホームページから無料でダウンロードすることができます。

○<http://www.alianet.org/guideline/handbook/>



危険性の表示記号

重大事故につながる点検項目		アイコン	チェック	想定される事故や不具合、一時的対応など
システムキッチン	① 吊戸棚・扉・引出し・棚板が変形したり、反りやガタツキがある		<input type="checkbox"/>	落下物でケガをする
	② シンク、カウンタートップにひび割れや欠けがある		<input type="checkbox"/>	亀裂に触れてケガをする。水漏れする
	③ 水栓レバーががたついたり動きが重い、配管接続部からの漏水、排水口やシンク下排水トラップ、排水ホースに損傷がある		<input type="checkbox"/>	水漏れし家屋に被害がでる。メーカー・販売店に相談する
レンジ	④ ファンの回転が不規則だったり、異常な音や振動がする		<input type="checkbox"/>	発火し周囲を焼損するおそれがある。使用を中止し、メーカー・販売店に相談する
食器洗い乾燥機	⑤ 庫内の食器類から焦げるにおいがする、煙が出る、漏電プレーカーが落ちる		<input type="checkbox"/>	発火し周囲を焼損するおそれがある。使用を中止し、メーカー・販売店に相談する

チェックシート（システムキッチンの場合）