

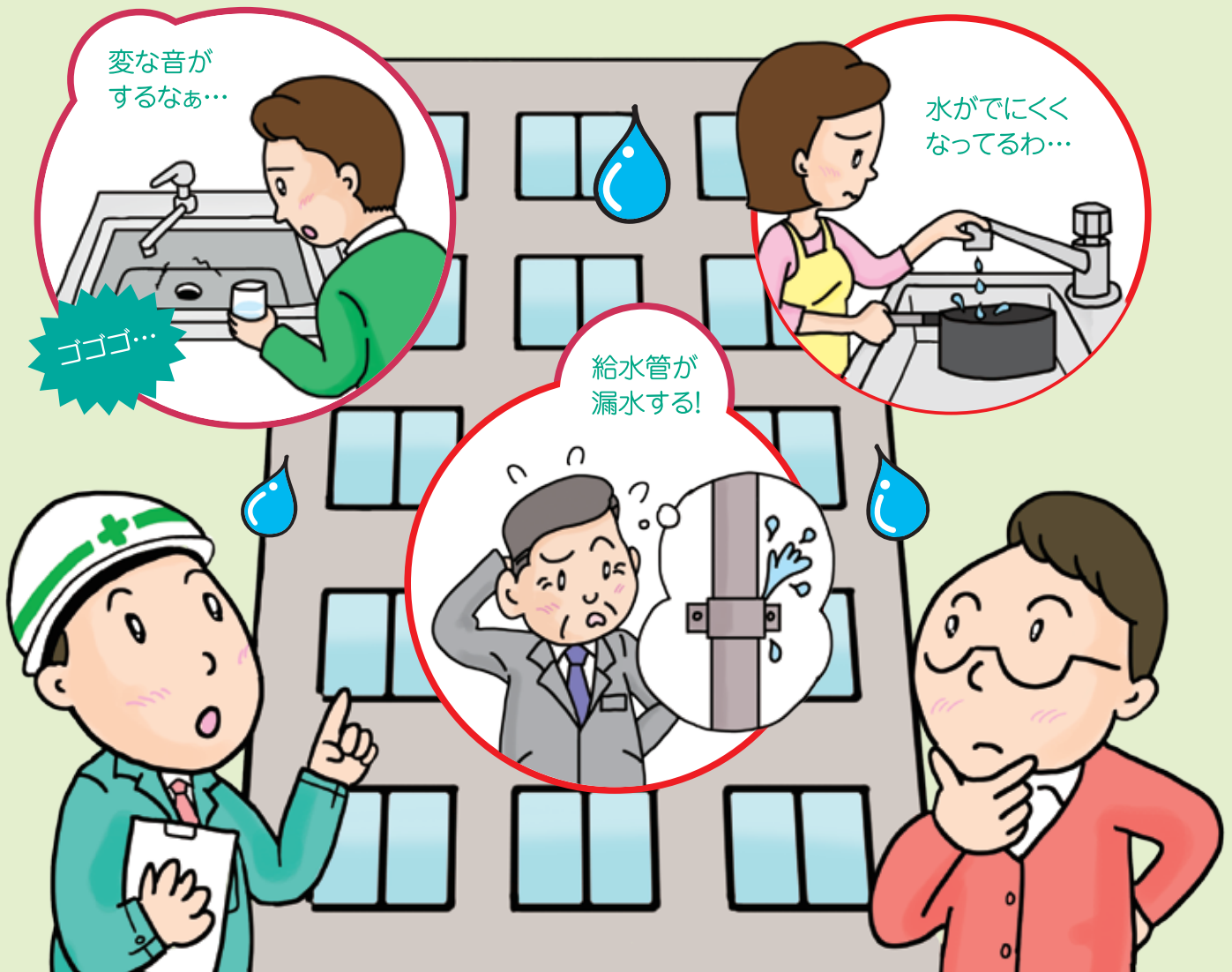
素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第**36**号

マンションライフ

特集

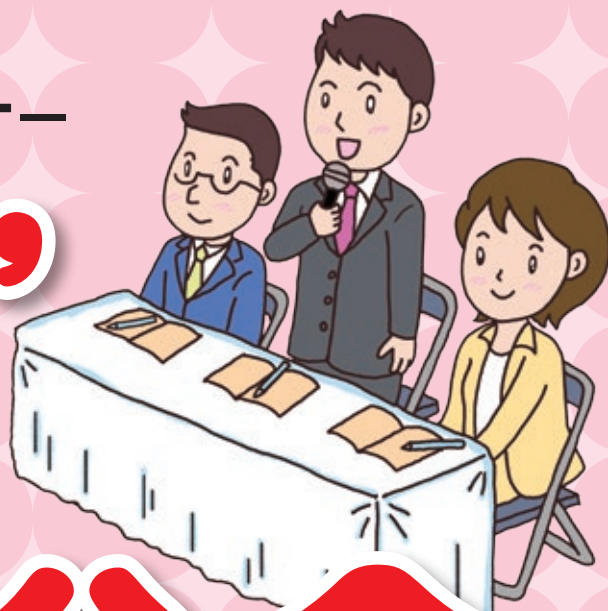
給排水管改修 工事の進め方



平成25年度－第3回

中央区分譲マンション管理セミナー

“実演”



模擬総会

～「総会の進め方」～

- 大規模修繕工事の進め方
- 合意形成のための方策
- 工事を進める上での共用部分と専有部分の考え方

[日 時] 平成26年 **2月2日(日)** 午後1時30分～3時30分
セミナー終了後に中央区分譲マンション管理組合交流会員との座談会を行います。

[会 場] 中央区役所8階大会議室

[講 師] 首都圏マンション管理士会 都心区支部 支部長 青木 みなみ

[対 象] 区内の分譲マンションにお住まいの区分所有者および管理組合の役員

[定 員] 100名(先着順)

[費 用] 無 料

[申込期間] 1月14日(火)から1月31日(金)まで

[申込方法] 電話またはファクス(①マンション名②所在地③氏名④電話番号を記入)

電話は平日の午前8時30分から午後5時まで

ファクスは1月31日の午後5時までにお申し込みください。

[申込(問合せ)先]

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

一般財団法人中央区都市整備公社

電話 3561-5191 FAX 3561-5192



給排水管改修工事の進め方

特集

マンションの大規模修繕工事という和外壁塗装や屋上防水工事を思い浮かべる方が多いのではないのでしょうか。比較的早い周期で行うそれらの工事とは別に、長い周期で行う、とても重要な工事として給排水管の改修工事があります。

年数が経つと、給水管では赤水が出始めたり、排水管では流れが悪くなったりしてきます。また、階下に水が漏れることもあります。劣化は目に見えないところで日々進行し、配管のいたるところで傷みが進んで大変なことになっているかもしれません。予防的な観点から、管理組合は給排水管の計画的な改修工事の検討を早めに始めることが重要です。この機会に、給排水管改修工事のポイントを確認してみましょう。

給排水管の種類と修繕周期

給水管、排水管の修繕周期の目安は下表のとおりです。管の種類により修繕周期が異なりますので、まずお住まいのマンションの給排水管は何の材質が使われているのかを竣工図（設備図等）で確認しましょう。



表1 修繕周期の目安

部 位	部 材	修繕区分	修繕周期
給水設備	水道用亜鉛メッキ鋼管	取替え	15～20年 更生工事を行っているものは、 工事後5～10年
	硬質塩化ビニルライニング鋼管（VLP）	取替え	15～20年 管端コア使用 25～30年 防食継手使用 30年～
	水道用ステンレス鋼管	取替え	30年～
排水設備	排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管（MD 継手）	取替え	30年～
	排水用亜鉛メッキ鋼管（ドレネジ継手）	取替え	20～30年
	硬質塩化ビニル管（VP）、耐火二層管	取替え	30年～
	排水用タールエポキシ塗装鋼管（MD 継手）	取替え	30年～
	集合管工法の鋳鉄管、硬質塩化ビニル管	取替え	30年～

（独立行政法人「住宅金融支援機構」作成 大規模修繕工事の手引きより）

上記の表を目安にして、修繕周期が近づいているマンションは、専門業者等に委託して劣化診断を行い、現在の給排水管の状況を把握するようにしましょう。

給排水管改修工事の進め方

給排水管の劣化診断

給排水管の劣化診断は、一般的には次の方法があります。

- ① 目視による診断：給水システム・付帯設備などの劣化状況を目視で診断
- ② 非破壊診断：目視では診断できない箇所を内視鏡などの検査器具を使用して診断
- ③ 破壊(抜管)診断：配管の一部を切り取って、配管部位の実際の状況を診断

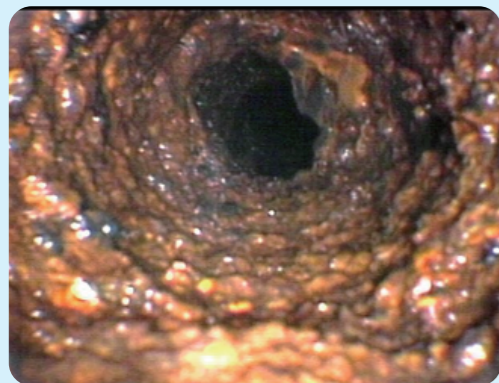


写真1：内視鏡で見た配管用炭素鋼鋼管の管内全面腐食
(出典：「マンションを長持ちさせる設備改修ノウハウ」より)



写真2：浴室下漏水配管用炭素鋼鋼管の全面腐食

排水管って時間がたつと、こんなに劣化しちゃうんだあ



給排水管の改修工事の方法

●劣化が軽度の場合の更生工事

劣化診断の結果、現存の給排水管の劣化が軽度で厚みと強度が十分と判断された場合に、管の機能を再生する工事です。実際には、給排水管内部を研磨（クリーニング）した後、管内に樹脂被膜を施すもので、管の修復をして延命を図る方法です。

●腐食が進んだ場合の鋼管の更新（取り換え）工事

鋼管の腐食が進み「鋼管の強度が十分に期待できない場合」は、全ての管を取り換える更新工事を行います。

それぞれにメリット・デメリットがあり、どちらを採用したらよいかの判断は、前述の劣化診断に並行して、各住戸の給排水の不具合についてのアンケートによる現況調査も実施し、両方の調査結果や管理組合の財政状況も考慮して、理事会で検討します。

診断から検討、実施までは数年にわたり大きな費用が必要になる場合も考えられます。そのため、理事会の諮問機関として修繕委員会を立ち上げて対応することができれば理想的です。

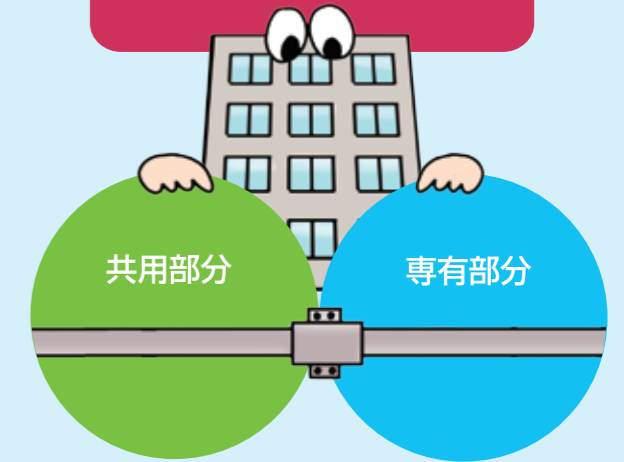
理事会（修繕委員会）では、アンケートや説明会などを行いながら、区分所有者の意見を十分に取り入れ、慎重に検討を重ね、どのように改修するかを決定します。

給排水管の専有部分と共用部分の区分

給排水管は管理組合が管理する共用部分と区分所有者が管理する専有部分に分かれています。実際にはひとつの管でつながっています。

給排水管の改修工事を実施する際、どこまでを組合で直し、どこまでを区分所有者の負担にするのがよく問題になるため、お住まいのマンションの給排水管がどのように分けられているかを確認しておく必要があります。ただ管理規約で細部にわたって区分が明確に定められている例は少ないので、前もって区分所有者の合意を得て明確にし、規約等に定めておくとい良いでしょう。

区分はどこまで？



給排水管だけでなく、各住戸のバルコニーや専用庭など、専有部分と共用部分の区別は意外に難しく、何かトラブルが発生した場合、誰がどのように責任を負うかでもめることになりかねません。そのため、実際にはあらかじめ管理規約で細かく決めておくことが重要になるのです。

共用部分と専有部分の工事費の負担

給排水管の改修工事を行う時に理想としては、『全戸で工事を実施する』ということです。実施しない場合、漏水などで被害を受けるのは工事を行わなかった部屋ではなく、その階下の部屋になります。それは何としても避けなければなりません。専有部分の工事の必要性を繰り返し説明し、共用部分と専有部分の一斉工事ができるよう努力することが大切です。

一斉工事の場合、標準管理規約のコメントでは「配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである」とされていますので、専有部分の工事を区分所有者が負担することが原則です。修繕積立金にゆとりがある場合は管理組合で合意形成をしっかりとらえ、専有部分も含めた全ての改修を管理組合の費用で負担するののも一つの方法です。

工事費用の負担区分

工事費用の負担については管理組合の事情によって、次のような方法が考えられます。

1. 原則方式

共用部分は管理組合負担、専有部分は各区分所有者が実費に応じて負担する。

2. 借入方式

専有部分の費用は各戸で負担するが、共用部分、専有部分の費用を含めて管理組合で一括借入をし、専有部分の費用は別途清算し、管理組合に割賦で返済してもらう。

3. 補助金支給方式

共用部分の更新は管理組合で実施する。各専有部分については管理組合が選定した推薦工事会社に「標準プラン」を提案してもらい、工事費の目安を示す。組合で定めた期間中に「標準プラン」で工事を行った区分所有者には、工事費の2～5割の補助金を支給する。

4. 全額管理組合負担方式

専有部分の工事は住戸タイプ別に「組合標準工事」を定め、その金額の範囲内については管理組合負担で実施（修繕積立金を使用）する。標準工事を超える部分の金額については各戸が費用負担して実施する。（オプション工事）

● ● ● 計画的な給排水管改修でトラブルを未然に防止 ● ● ●

マンションの相談では給排水管のトラブルが非常に多く寄せられます。これらのケースでは給排水管のトラブルが発生した時点では、既にかかなり劣化が進んでいるという状況が見られます。

こうしたことを未然に防ぐために、築年数が経過しているマンションでは、給排水管の劣化診断を定期的の実施するようにしましょう。

また、理事会でどこの部屋で何の工事を行ったかの記録を取っておき、建物の専有部分を含めた建物の改修等の情報を蓄積する仕組みを作ると良いでしょう。

給排水管改修工事は検討から終了までに長い時間と高額な費用がかかります。手遅れにならないように早めの対処が肝心です。

[参照]

「標準管理規約」 http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070123_3/03-1.pdf

特集記事監修：一般社団法人 首都圏マンション管理士会事務局

〒101-0021 東京都千代田区外神田1-1-5 昌平橋ビル3階 TEL 03-3453-3563

分譲マンション管理相談のご案内

分譲マンション管理組合の役員や区分所有者の方が抱える計画修繕・維持管理や日常トラブルなど、さまざまな問題に対する相談を行っています。

- 対象 区内分譲マンション管理組合の役員または区分所有者
- 相談内容
 - ・管理組合の運営に関すること。
 - ・居住者の日常生活に関すること。
 - ・管理組合の財務に関すること。
 - ・建築・設備に関すること。
 - ・委託契約等に関すること。
 - その他
- 相談日
 - ・原則として毎月第2・第4月曜日の午後（相談時間は一時間以内）
 - ・1週間前までに予約をいただいたうえで相談時間を設定
- 相談場所 京橋プラザ区民館2階（中央区都市整備公社）
- 相談費用 無料
- 申し込み方法 管理相談を希望する方は、所定の相談カードに相談内容を記入し、相談日の一週間前までにFAX等で公社へ申込みをしてください。詳しくは、中央区都市整備公社へお問い合わせください。

中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

平成25年度の交流会開催予定

●第32回交流会

平成26年**3月1日**（土）
第11期定期総会



交流会とは？ 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

参加資格は？ 団体会員：分譲マンション管理組合代表
個人会員：分譲マンションの区分所有者

活動は？ 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年2回行っています。また、分譲マンションの管理・運営に関する特定のテーマについての勉強会を随時開催しています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。

会費は？ 無料

いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか？見学もできます。

【申込（問合せ）先】交流会事務局：中央区都市整備公社まちづくり支援第一課

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192



エンジョイ♪マンションライフ! その28

マンション管理の大きな課題のひとつに「防犯」があります。管理員が常駐していても、留守を狙ったり死角を突いて侵入するケースが多いようです。その死角のひとつに駐車場があります。管理員の目が届きにくいというえ、駐車場の出入口は常に開いていることが多いので出入りも簡単。駐車場から棟内への侵入はさらに簡単だそうです。また、エントランスがオートロックでも、居住者と一緒に通り抜けられることはよく知られています。

空き巣狙いは時間をかけて下見をします。営業マンや業者を装って入り込むことがありますから、ちょっとでも不審に思ったら声をかけることを居住者の方に勧めてみましょう。そうした不審者がもっとも嫌うのが「人の視線」です。居住者の目はもちろんですが、防犯カメラを数カ所に設置して効果を挙げた例が数多くあります。見通しの悪い場所やエレベーター内に設置すれば、さらに安心感が高まるはずです。



編集・発行

一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日、年末年始(12月29日～1月3日)