

マンション管理・再生セミナー（第2回）

講演 3

管理組合が共用部分と一体で行う 専有部設備改修

講師 NPO法人 横浜マンション管理組合ネットワーク

技術者部会 伊藤和彦

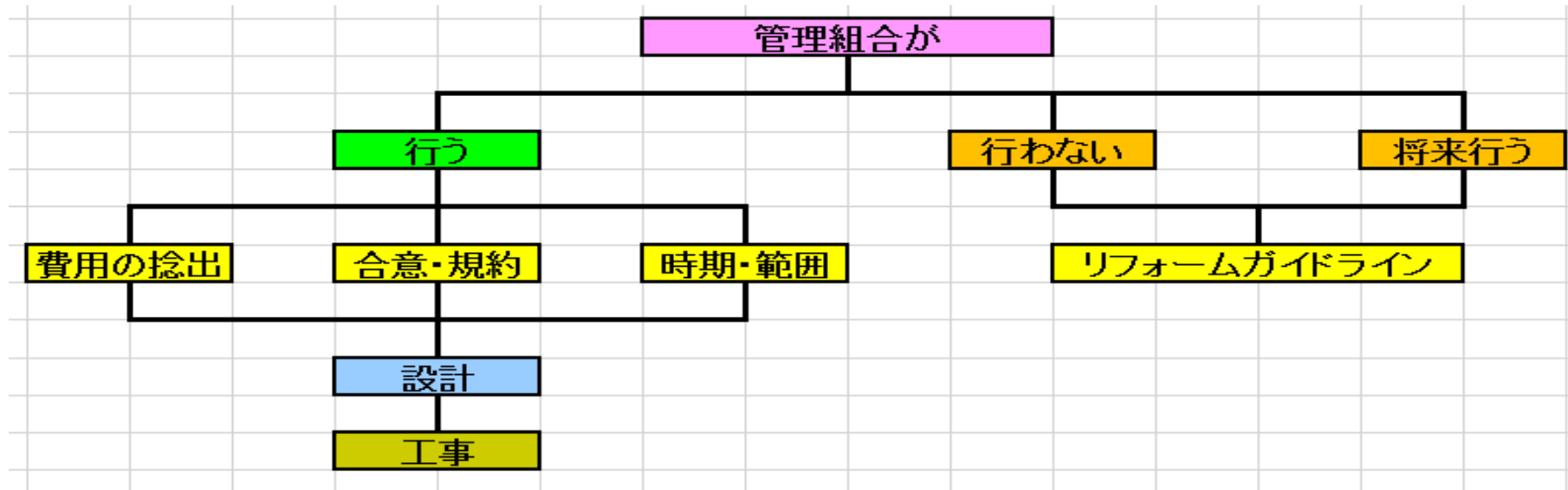
はじめに

- ◆ 令和3年6月のマンション標準管理規約改正により、**共用部分と専有部分の配管を一体的に工事**する場合に、修繕積立金から**工事費を拠出**することができるようになりました。
- ◆ ただし、あらかじめ**長期修繕計画**に入れておく、**規約に規定**するなど、取扱いに留意点があります。
- こうした留意点を整えて実施した、共用・専有部分の一体設備の**改修事例**を**設備の仕組み**と共に紹介します。

第一部

- 専有部改修工事の進め方
- 共用部と専有部の境界はどこ？
 - ◆ 給水管、給湯管、ガス管の場合
 - ◆ 排水管、通気管の場合
 - ◆ 特殊な場合（在来型浴室床防水の排水）

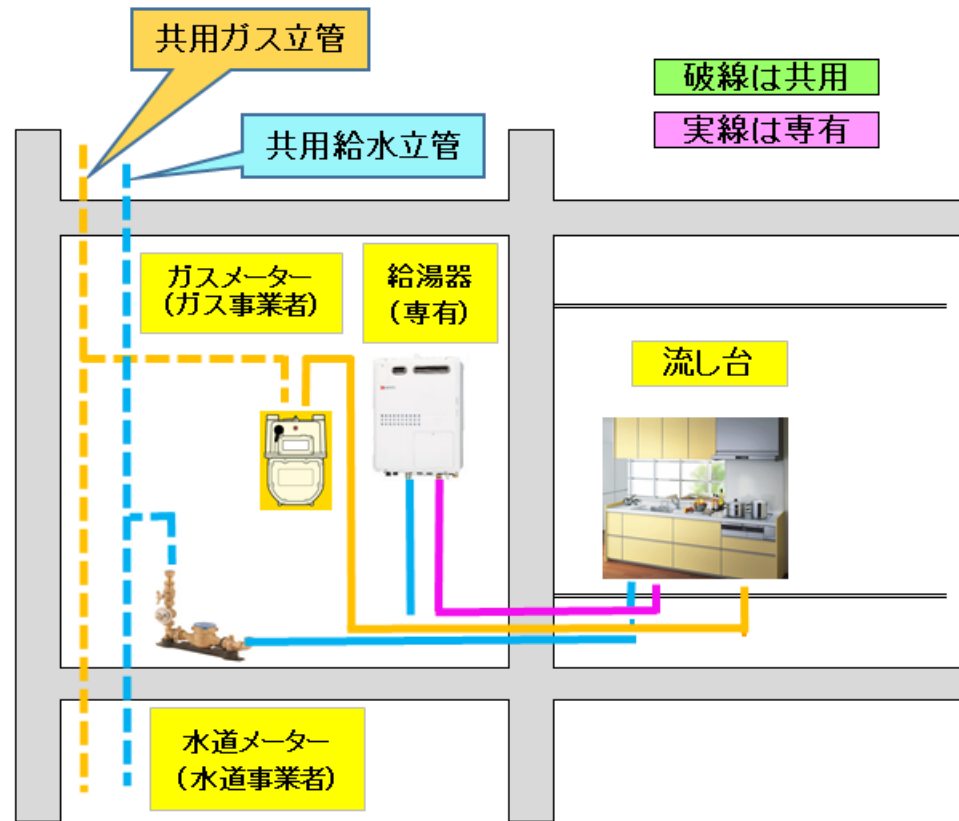
専有部改修工事の進め方



- 管理組合が行わない場合又は将来行う予定の場合は**リフォームガイドライン**を作成し、統一化を図ると良いでしょう。
- 管理組合が行う場合は事前に必要性をアピールし、管理規約の見直しが必要です。
一番の問題は、長期修繕計画の中で、この工事に関する修繕積立金が確保されていないと、費用を捻出するとできず、あきらめる管理組合が多いのが現実です。
- 標準管理規約：第21条2項
専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。⇒ 排水管の高圧洗浄がこれに該当しています。
※給水管は該当するが、給湯管はあてはまらない？ ⇒ このことにも管理規約の見直し時に検討しましょう。

共用部と専有部の境界はどこ？ (給水管、給湯管、ガス管の場合)

給水・ガス・給湯の場合



■ 給水・給湯・ガスの場合

破線が共用、実線が専有部分を表しています。

メーターは各事業者よりの貸与品ですので共用部分とします。

※まれに下階の天井裏に配管されている場合がありますが規約に規定した方が良いでしょう。特に改修工事を計画する場合、費用は誰が出すかが問題になります。

《豆知識》

■ 給湯器の16号とか24号とか呼ぶ号数とは？

※水温 + 25度のお湯を1分間に何リッター沸かせるか
例えば水温30度の水を、25度上げ、55度のお湯をつくる場合、1分間に24リッター沸かせられれば24号と呼びます。

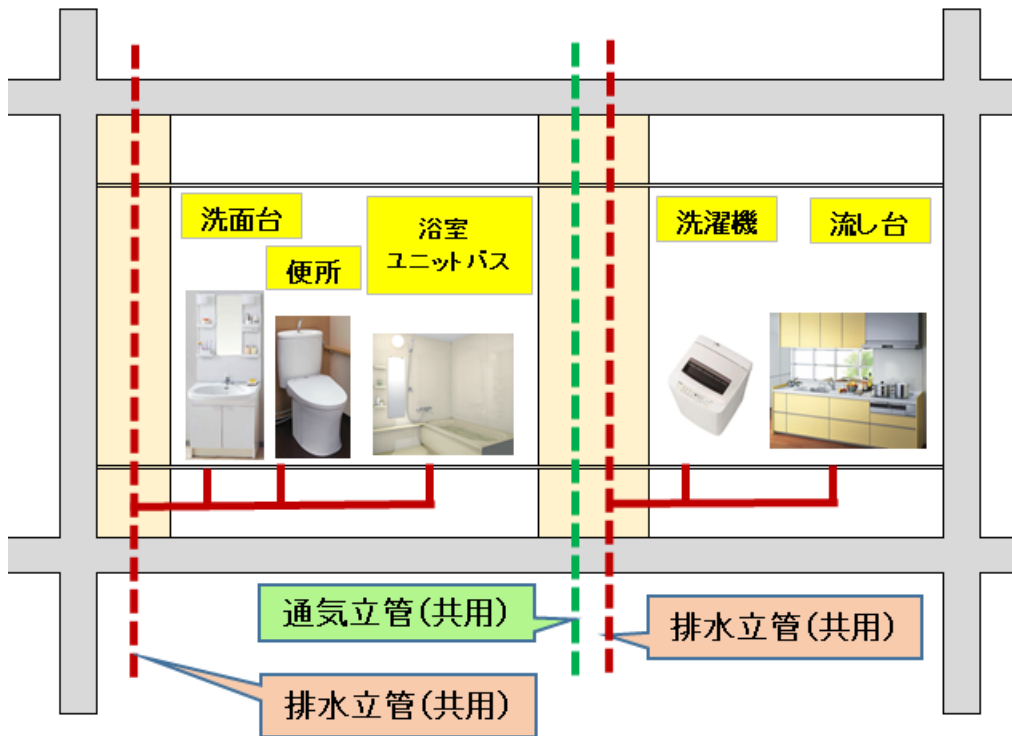
共用部と専有部の境界はどこ？ (排水管、通気管の場合)

排水・通気

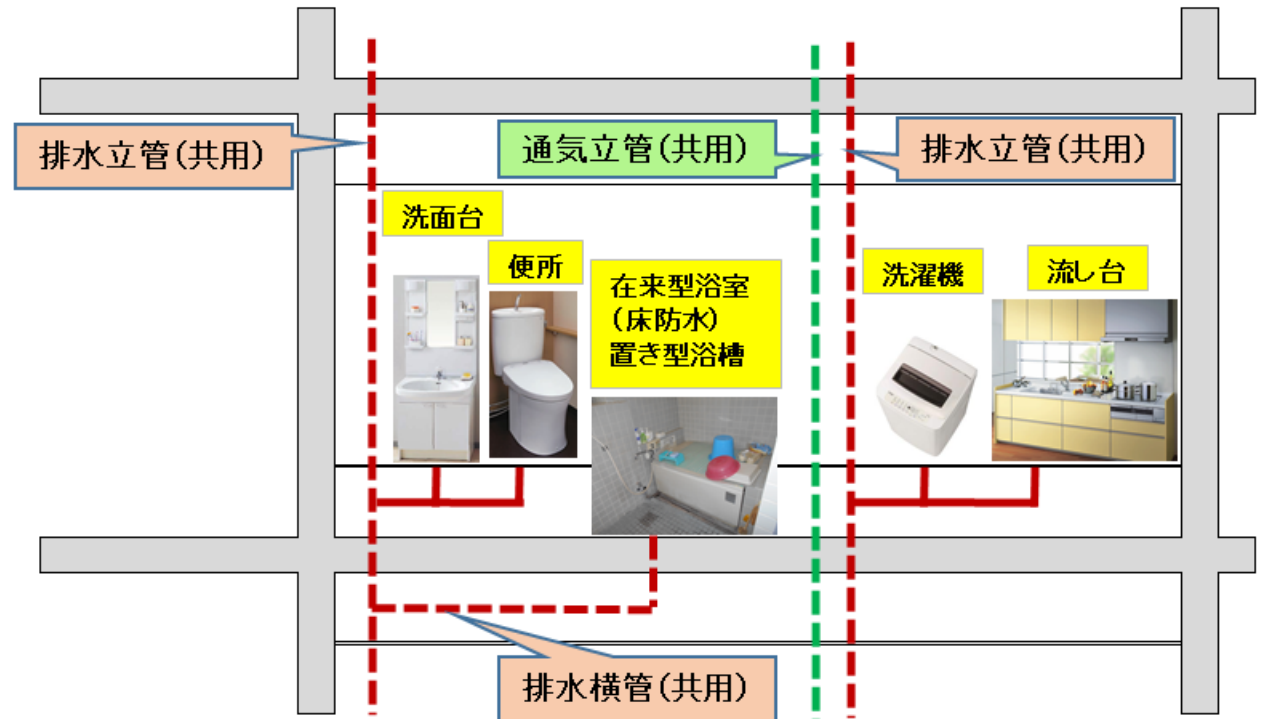
実線は専有

破線は共用

コンクリート床と仕上げ床の間を配管されている場合

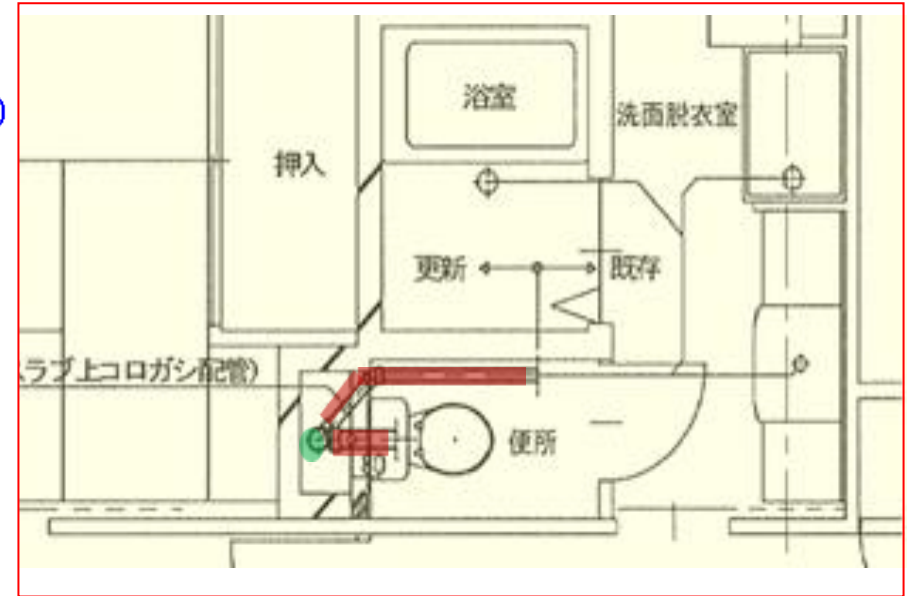
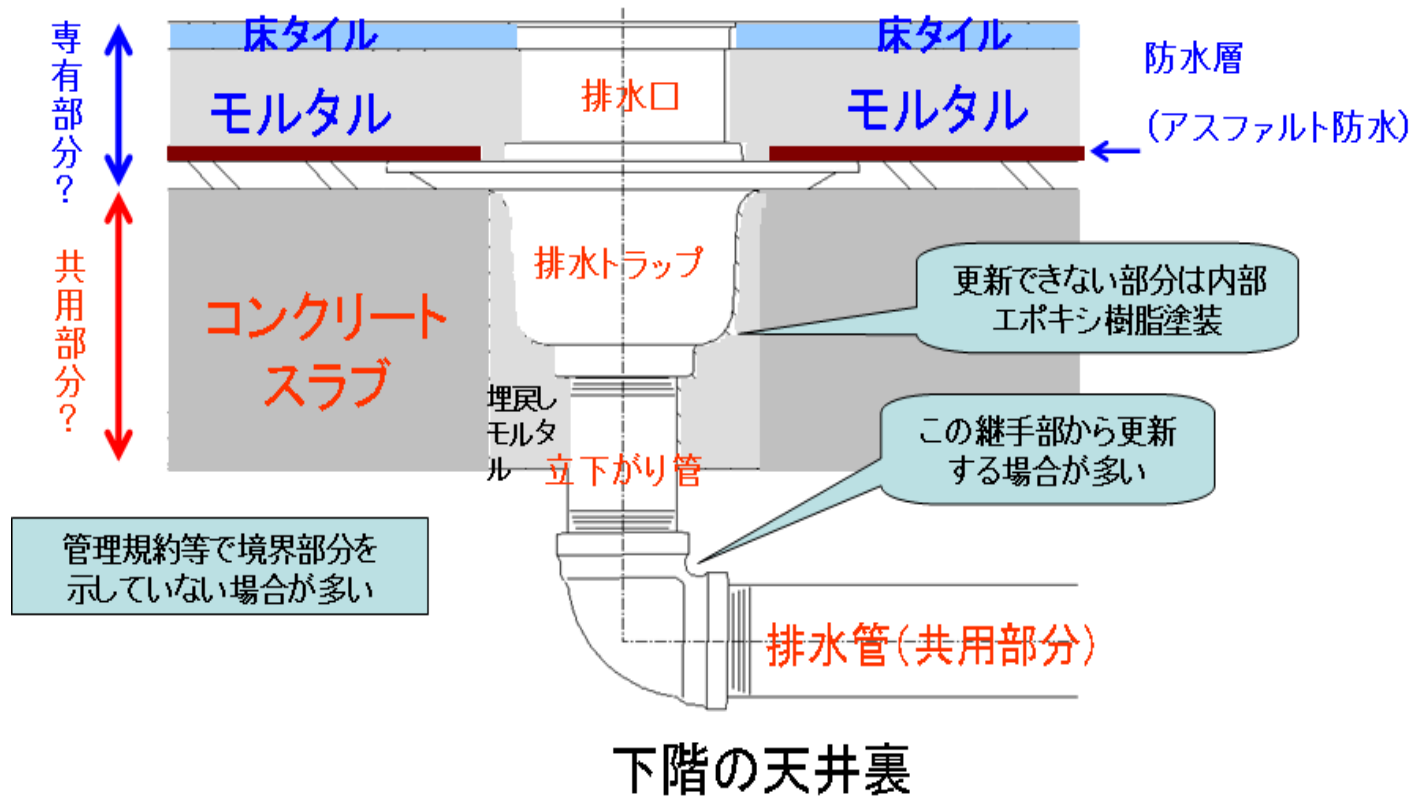


コンクリート床の下(下階の天井部)に配管されている場合



《豆知識》 ユニットバスは前回の東京オリンピック（1964年・昭和39年）の時、ホテル建設の工期短縮に考案され、以後マンションに採用されました。

共用部と専有部の境界はどこ？ 特殊な場合（在来型浴室床防水の排水）



共用排水管更新の場合

共用部分とは立管と分岐の継手までを呼びますが、専有部の鉄管部分も同時に更新する計画を立てるとよいでしょう。

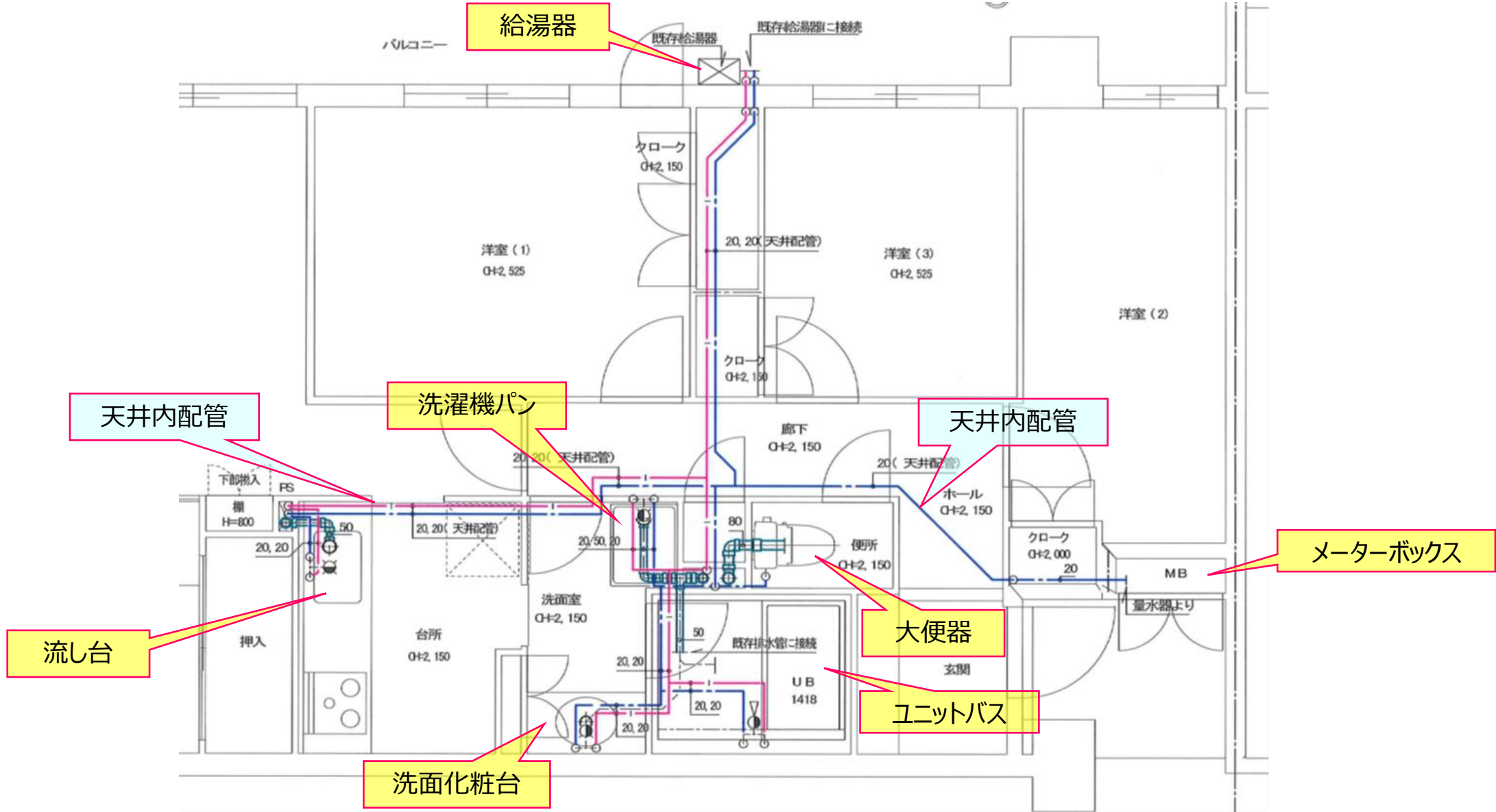
《豆知識》

下階の天井裏に配管されている管は、共用部扱いと判断されています。
※2000年（平成12年）：最高裁判例によります。

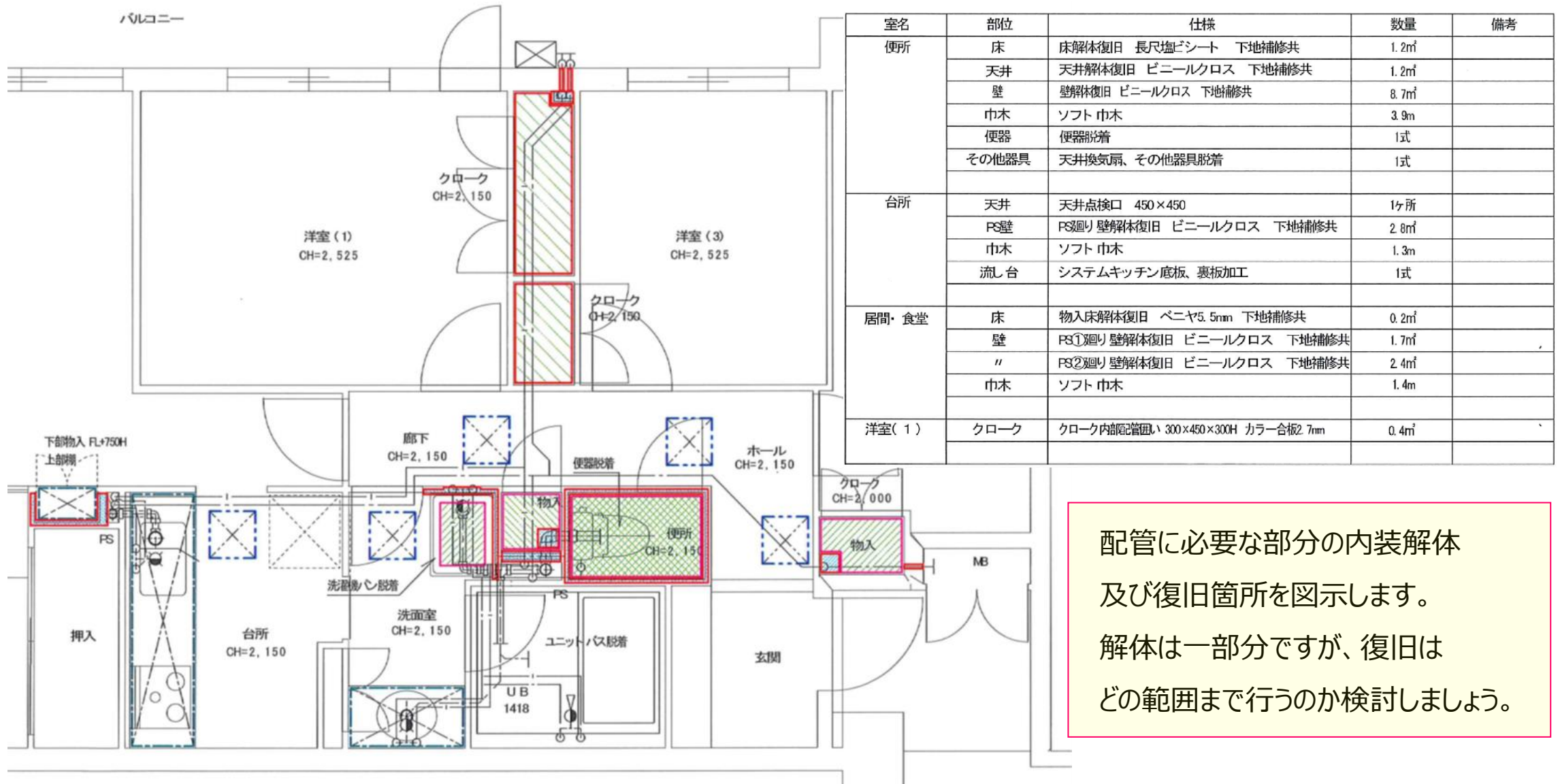
第二部

- 改修設計図の例
 - ◆ 配管図
 - ◆ 内装解体復旧図
- 住戸内工事施工予定表の例
- 住戸内器具使用の可・不可表

改修設計図の例 (配管図)



改修設計図の例 (内装解体復旧図)



配管に必要な部分の内装解体
及び復旧箇所を図示します。
解体は一部分ですが、復旧は
どの範囲まで行うのか検討しましょう。

住戸内工事施工予定表の例

	1日目	2日目	3日目	4日目	5日目	6日目	7日目	8日目	9日目	10日目
	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水
6階	養生	研り 内装解体 器具外し	通気管接続 排水 立管新設 立管撤去	給水管 給湯管	給水管 給湯管	内装下地	休工	内装仕上げ	器具付け 内装仕上げ	予備日
5階	養生	研り 内装解体 器具外し	排水 立管新設 立管撤去	給水管 給湯管	給水管 給湯管	内装下地	休工	内装仕上げ	器具付け 内装仕上げ	予備日
4階	養生	研り 内装解体 器具外し	排水 立管新設 立管撤去	給水管 給湯管	給水管 給湯管	内装下地	休工	内装仕上げ	器具付け 内装仕上げ	予備日
3階	研り 内装解体 器具外し 養生	排水 立管新設 立管撤去	上階排水 接続 給水管 給湯管	給水管 給湯管	内装下地	内装仕上げ	休工	器具付け 内装仕上げ	予備日	
2階	研り 内装解体 器具外し 養生	排水 立管新設 立管撤去	給水管 給湯管	給水管 給湯管	内装下地	内装仕上げ	休工	器具付け 内装仕上げ	予備日	
1階	研り 内装解体 器具外し 養生	排水 立管新設 立管撤去	給水管 給湯管	給水管 給湯管	内装下地	内装仕上げ	休工	器具付け 内装仕上げ	予備日	
床下 ピット	配管準備	排水 横主管新設 横主管撤去	排水 横主管新設 横主管撤去							

＜排水配管の場合＞

立て系統で進みますので各住戸が工事日程を守ることが重要です。途中、守れない住戸が出ると、すべての計画がずれてしまうので工事が中断してしまいます。

住戸内器具使用の可・不可表

	器具名	時間帯	1日目	2日目	3日目	4日目	5日目	6日目	7日目	8日目	9日目	10日目
			月	火	水	木	金	土	日	月	火	水
6階	流し台	9:00~18:00	○	×	×	×	×	×	○	×	△	○
		18:00~ 9:00	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
↕	トイレ	9:00~18:00	○	×	×	×	×	×	○	×	△	○
		18:00~ 9:00	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
4階	洗面器	9:00~18:00	○	×	×	×	×	×	○	×	△	○
		18:00~ 9:00	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
↕	浴室	9:00~18:00	○	×	×	×	×	×	○	×	△	○
		18:00~ 9:00	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1階	洗濯機	9:00~18:00	×	×	×	×	×	×	×	×	△	○
		18:00~ 9:00	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
3階	流し台	9:00~18:00	×	×	×	×	×	×	○	△	○	○
		18:00~ 9:00	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
↕	トイレ	9:00~18:00	×	×	×	×	×	×	○	△	○	○
		18:00~ 9:00	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1階	洗面器	9:00~18:00	×	×	×	×	×	×	○	△	○	○
		18:00~ 9:00	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
↕	浴室	9:00~18:00	×	×	×	×	×	×	○	△	○	○
		18:00~ 9:00	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1階	洗濯機	9:00~18:00	×	×	×	×	×	×	×	×	△	○
		18:00~ 9:00	△	△	△	△	△	△	△	△	△	○

- 洗濯機使用の可・不可は検討する必要があります。数日間、昼夜使用不可の場合は仮設の洗濯室を計画します。
- 日中、専有部のトイレが使えませんが、集会所等を開放したり、居住者用仮設トイレを計画します。
- 居住者用仮設トイレまで移動が困難な居住者に限り「災害用簡易トイレ」を配付する等を計画します。

第三部

- 浴室床防水方式の排水管の部分改修事例
- 将来を見据えた排水管の改修
- 仮設準備
- 専有部内の配管工事 - 1
- 専有部内の配管工事 - 2
- 給水管の材料
- 排水管の材料

浴室床防水方式の排水管の部分改修事例



お椀は更新

エポキシ樹脂塗装



継手より排水管の更新

既設管再利用

洗面器排水

既存浴室床排水に接続する **悪い例**

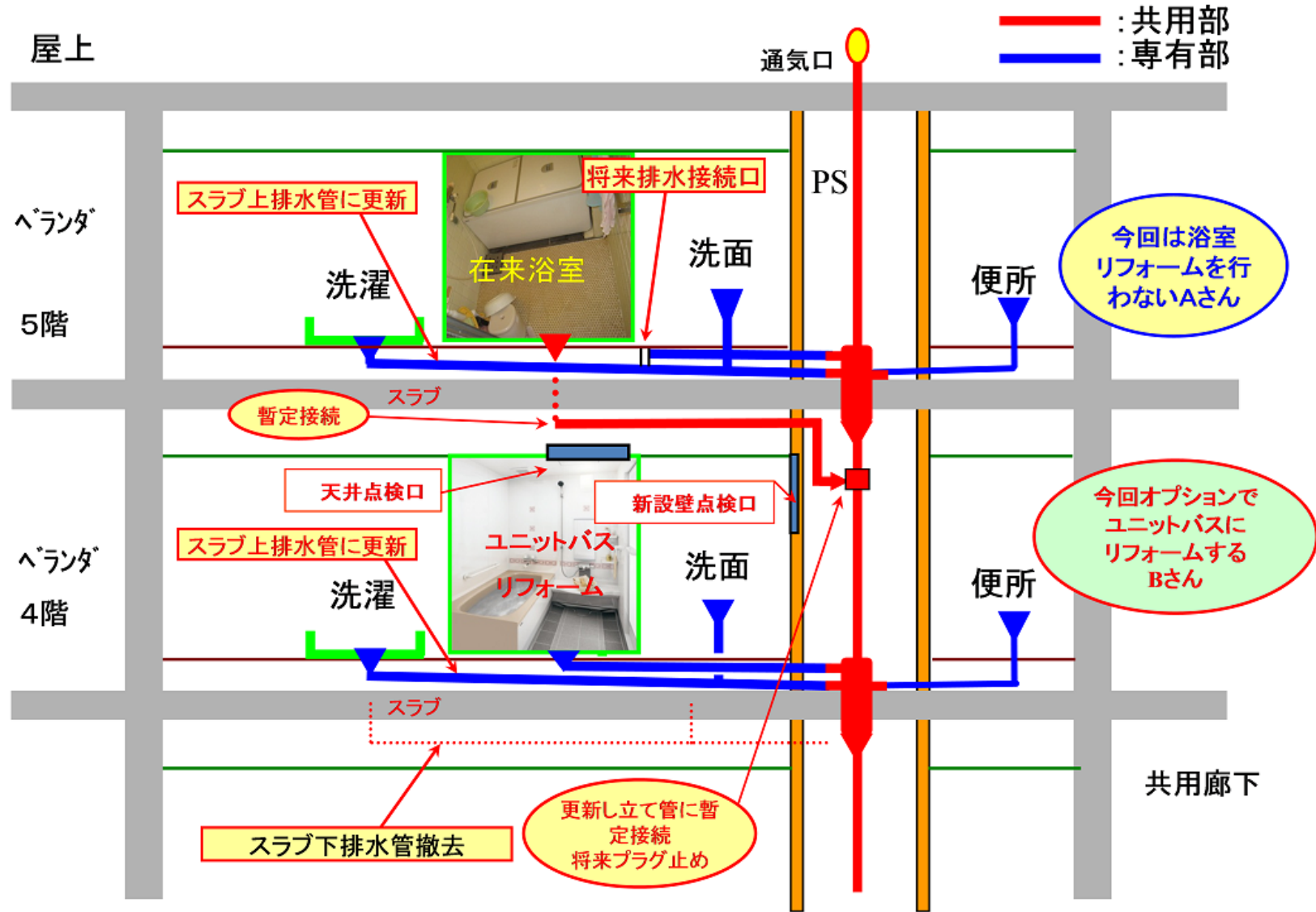
既存浴室床排水



ユニットバス排水

洗濯機排水

将来を見据えた排水管の改修



仮設の準備

1	専有部の工事 住民用トイレ・洗濯機	2	専有部の工事 住民用洗濯機	3	専有部の工事 身障者用トイレ
					
4	展示場 オプション用器具	5	養生 作業通路	6	養生 専有部作業場
					

専有部内の配管工事 - 1

1	トイレ立管更新 特殊継手	2	洗面所排水 横引管更新	3	物入シャフト 台所排水立管・通気管
					
4	公団タイプ シンダー内配管	5	脱衣室 床内配管	6	流し用給水・給湯管 化粧ベニア復旧
					

専有部内の配管工事 - 2

1	洗濯機用給水管 壁・洗濯パン下開口	2	下がり壁 ドア枠加工配管	3	ドア枠加工配管 ふかし壁
					
4	天井内配管 天井点検口設置	5	床内配管 床点検口設置	6	壁露出配管 露出カバー工法
					

給水管の材料

<p>①</p> <p>ビニルライニング鋼管 VLP-VA・VB・VD</p>	<p>②</p> <p>㊦樹脂コーティング継手 ㊧管端防食継手</p>	<p>③</p> <p>水道用高密度ポリエチレン管 (電気融着)</p>	<p>④</p> <p>水道用高密度ポリエチレン管 屋外埋設配管施工中</p>
			
<p>⑤</p> <p>一般配管用ステンレス鋼管</p>	<p>⑥</p> <p>一般配管用ステンレス鋼管用 メカニカル継手</p>	<p>⑦</p> <p>架橋ポリエチレン管 保温カバー：赤 給湯、青 給水</p>	<p>⑧</p> <p>架橋ポリエチレン管用 メカニカル継手</p>
			
<p>⑨</p> <p>ポリブデン管 保温カバー：赤 給湯、青 給水</p>	<p>⑩</p> <p>ポリブデン管用 メカニカル継手</p>	<p>⑪</p> <p>耐衝撃性硬質ポリ塩化ビニル管 HVP</p>	<p>⑫</p> <p>耐衝撃性硬質ポリ塩化ビニル管用 接着接合継手</p>
			

排水管の材料

① 排水用鋳鉄管 メカニカル接合	② ①配管用炭素鋼鋼管（白ガス管） ②排水用ノントールエポキシ塗装鋼管	③ ねじ込み式排水継手 ドレネジ継手	④ 排水用硬質塩化ビニル ライニング鋼管（DVLP）
	 <p>一次防せい塗装 鋼管 ノントールエポキシ樹脂塗装</p>		
⑤ 排水用可とう継手 MD継手	⑥ 排水用特殊継手	⑦ 排水用耐火二層管	⑧ 排水用耐火二層管用 接着接合継手
			
⑨ 硬質ポリ塩化ビニル管 VP管	⑩ 硬質ポリ塩化ビニル管用 接着接合継手	⑪ 耐火VPパイプ(FBVP) 接着接合継手	⑫ 耐火遮音カバー
			

おわりに

専有部内の配管改修工事は十分検討し、計画を進める必要があります。

それは、**建築大規模修繕**にまさる費用がかかるからです。

住戸内へ入っての作業は住民の方にも大きな負担がかかりますので、**40～50年先まで安心**できる工事として計画しましょう。

また、**既にリフォームを終え**、工事が必要でない部分が生じた場合の対応も検討しておきましょう。

『**不平等感**』が残ってしまうと、今後の管理組合の運営にも響いてきます。

専有部の工事を管理組合が行った場合でも、**その後の管理は区分所有者**であることを明記しておきましょう。

住んでいる人も十人十色ですが、なごやかな中で工事を計画し、竣工することを祈ります！