

平成 27 年 9 月 6 日
ビスタセーレ向陽台団地管理組合

専有部分給排水管の改修ガイドライン（要約）

これは、平成 27 年 9 月 6 日に行われた標記ガイドラインの説明会の主旨を要約したものです。リフォームの際は必ずご確認ください。

1. ガイドラインの目的

2028（築35年）～2033年（築40年）頃には管理組合による、**共用部分の給排水管**（注1）改修が想定されます（注3）。

共用部分の給排水管は、各戸の**専有部分の給排水管**（注2）と繋がっているため、共用部分と専有部分の給排水管は同時に改修する必要があります。

その際、各住戸内の壁や床を解体・復旧したり、ユニットバスの解体・復旧、キッチンシステムや洗面化粧台の一時移動が必要です。

各戸においては、①上記の改修時期には関わらずリフォームを行うか、②上記の改修時期に合わせてリフォームを行うことが考えられます。そこで、特に①の場合について留意しておくべき事項を整理することが、本ガイドラインの目的です。

それにより、リフォームしたばかりなのに再度、解体・復旧や移設が必要になることなどを避けられる可能性が大きくなり、結果として各組合員の損失を抑えることが見込めます。

（注1）共用部分の給排水管とは、各住戸を縦に貫通している「立て管」のことです。

（注2）専有部分の給排水管とは、各住戸床下に配置されている「横引き管」のことです。

（注3）給排水管の改修に当たっては調査診断を行い、必要性を見極めます。
2028～2033年の予定は、より早く又は遅くなる場合があります。

（注4）改修には、既存の給排水管を取り替える「更新工事」と、既存の給排水管に樹脂をコーティングする「延命工事」があります。

- ・「更新工事」の場合、将来二度と更新しなくても済む樹脂管を使用します。
- ・「延命工事」の場合、工事から10～20年後、再び工事が必要です。
- ・耐用年数、費用、工事の煩わしさ、「延命工事」の場合は施工の完全性やコーティングする樹脂の安全性なども検討して決めます。
- ・このガイドラインは、「更新工事」を想定しています。

2. 各戸が留意すべき事項

2. 1 共用部分の改修時期に関わらずリフォームをするときの留意点

(1) 各戸の図面を確認する

赤色（排水管）：痛み易い順に、キッチン>浴室・洗面>トイレ。共用排水立て管接続部分まで更新すること。圧力がかかっていないため漏水に気付かないことも多い。

青色（給水管）：キッチン排水管に次いで痛み易い。住戸内を長い経路で配管されており、改修には相当の費用が必要。水道メーター接続から壁貫通部分を含めて更新すること。

ピンク（給湯管）：樹脂管が使用されているので更新不要。図面では一部に銅管が使われており、銅管の場合も腐食や漏水の可能性は低い。銅管は、給排水管工事と合わせて、ついでに更新しておけばより安心。

緑色（塩ビ管）：更新不要。

(例1) ユニットバス更新時、ユニットバスの下に赤色の管があれば、共用立て管接続部分まで必ず更新しておく（将来、組合が共用立て管の更新工事を行うとき、ユニットバスを解体復旧する必要がなくなる）。青色の管もユニットバスの外の切りのいいところまでは必ず更新しておく。ピンクの管は銅管であればユニットバスの外の切りのいいところまで更新しておく（樹脂管であれば更新不要）。

(例2) キッチン更新時、キッチンの裏にある赤色の管は、共用立て管接続部分まで必ず更新しておく。青色やピンクの管については上記に同じ。

(例3) 給水管の更新は相当の費用がかかるので、床のリフォームを行うとき、ついでに更新しておけば非常に安く済む。

(2) リフォーム時の留意点

(a) 管理規約で定める専用部分の修繕等承認申請書を理事長宛提出する。

(b) 申請書は、前記（1）留意点を確認できる工事内容・図面を添付する（リフォーム会社にガイドラインを見せて作成を依頼する。）。

(c) 工事前・工事中・工事後の写真を撮影する（隠れてしまう部分は特に詳細に、前記（1）留意点を確認できる様に撮影する）…将来組合が共用立て管を工事するとき、自宅の専有排水管は更新済（ユニットバスの解体やキッチンの移動が不要）であることを証明できる。

(d) 組合は、それらの書類の提出を受け、保管しておく（組合の留意点）。

2. 2 共用部分の改修時期に合わせてリフォームを行うときの留意点

- (1) 共用部分の立て管改修時期が近づいたら、各戸の水回りリフォームは、その周囲の内装リフォームも含めて控えた方が得策です。 (そのためにも組合はいつ頃どの様な方法で工事を行うのか、早めに検討しておくことが必要です)。
- (2) 共用部分の工事に合わせて専有部分の排水管を工事すると効率的です(安く済む)。工事費は原則として各組合員負担で、一時金或いは修繕積立金に追加して割賦で返済する方法があります。オプションで各戸のユニットバスやキッチンシステムや洗面台を更新する好機でもあります(数量がまとまれば安くなる可能性があるため)。なお、便器の交換は、共用部分の工事に影響されることが少ないため、いつ交換しても構いません(工事に合わせてオプションで交換した方が安ければ、それもよいでしょう)。
- (3) 給水管等も共用部分に関係する工事範囲にあるものは、そのとき更新すれば安く済みます(それらの工事範囲外にあるものは、2. 1(1)(例3)のとおり専有部分リフォームに合わせて更新しましょう)。

2. 3 その他

本ガイドラインの図面は、旧公団の竣工図を元に読み取ったものです。図面と現場が異なっている場合があるので、リフォームを依頼するときには注意して下さい(リフォーム会社から詳しく説明を聴いて、管理組合に伝えて下さい)。

以 上