

給排水管更新工事の実務 ～取り残された専有部分～

平成30年6月30日

一般社団法人 杉並マンション管理士会
会長 田村 晃 清

はじめに

マンションが住宅の一形態として普及して、早や40年が経過してきました。

共用部分の管理については、「区分所有法」・「マンション標準管理規約」・「マンション管理適正化指針」等で、管理組合の責任において着実に行われつつあります。

しかしながら専有部分については、区分所有者各自が行うこととして、これまであまり省みられませんでした。最近の樹脂管の場合は、あまり問題になりませんが、従前よく使用されていた金属製の配管の場合は、経年劣化による腐食から漏水事故が発生しやすくなります。

マンションの専有部分の給排水管に漏水が起こると、下階の住戸に甚大な被害が生じます。

区分所有者の安心な生活を守るためには、本来、計画的な点検・改修が望まれるところですが、個人の対応に任せられることが多く、老朽化により大きな不安をかかえたままのマンションが増加し続けているのが現状です。

本セミナーでは、専有部分の給排水管からの漏水問題を、管理組合としてどのように取り組むべきか、また工事の際の留意点などを取り上げてみました。

マンション管理組合様、マンション管理や改修工事に携わる方々に活用していただければ幸いです。

一般社団法人 杉並マンション管理士会
会長 田村 晃 清

本日の内容

1. 専有部分 給排水管の老朽化による事故例
2. 専有部分 給排水管の取り扱い・実情
3. 一般的なマンション専有部分 給排水管の設置例
4. 近年の考え方と提案
5. 専有部分 給排水管改修工事を管理組合主導で行う際のステップ
管理規約改正等

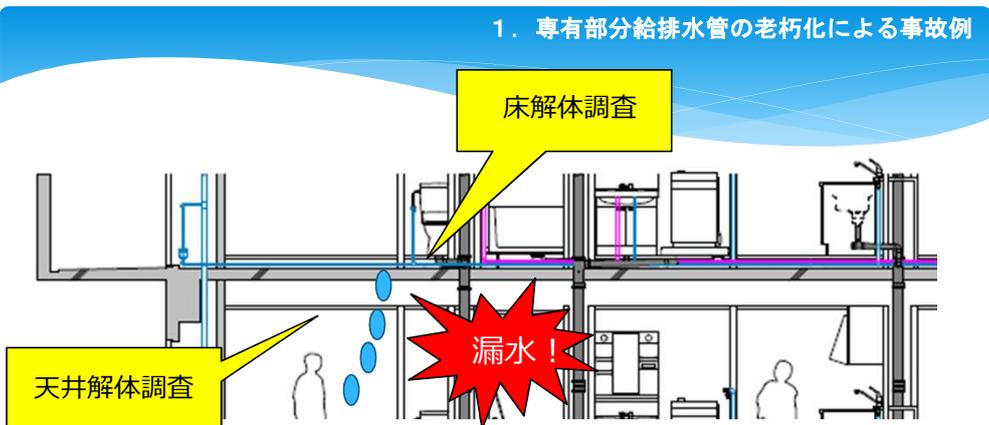


1. 専有部分給排水管の老朽化による事故例

床解体調査

天井解体調査

漏水!



1. 専有部分給排水管の老朽化による事故例

トイレ壁内に設置された共用部分污水管

漏水被害は室内の床



1. 専有部分給排水管の老朽化による事故例

室内壁内に設置された
共用部分雑・污水管



知らない間に
漏れている…

1. 専有部分給排水管の老朽化による事故例

下階天井に設置された
共用部雑排水管



ある日突然、
天井から排水が…

2. 専有部分給排水管の取り扱い・実情



2. 専有部分給排水管の取り扱い・実情

なぜ、専有部分給排水管は取り残されたのか？

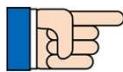
(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

- 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
- 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。



基本的には、この考え方がマンション管理に根付いている。

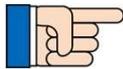
しかし、現状としては設備配管類は共用部分とつながった仕組みで専有部分に入っているため、管理組合運営では完全に無視することはできない環境となっている。

2. 専有部分給排水管の取り扱い・実情

そして第21条第2項では、

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。となっている。

しかし、第1項のように**管理組合がその責任と負担において**となっていないため、結局、管理はできるものの、



**管理組合がお金を捻出するまでの意識が持ちにくい環境
となってしまう。**

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、**管理組合がその責任と負担において**これを行うものとする。

ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

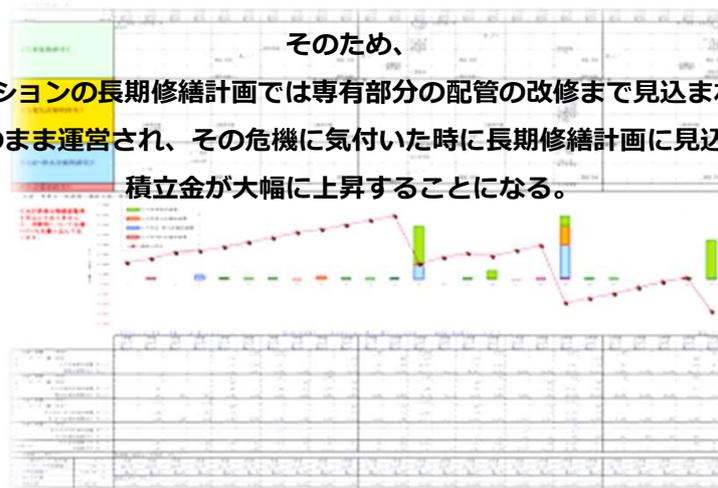
2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

2

2. 専有部分給排水管の取り扱い・実情

そのため、

多くのマンションの長期修繕計画では専有部分の配管の改修まで見込まれていないプランのまま運営され、その危機に気付いた時に長期修繕計画に見込むと、積立金が大幅に上昇することになる。



2. 専有部分給排水管の取り扱い・実情



結果として『専有部分を無視してはいけない』と思いつつも目を背けてきた。

それでも

専有部の漏水事故は24時間365日待たなしで修繕が必要となり、
実際の被害が甚大なのは専有部分であるということを真剣に考える
必要がある。

5

2. 専有部分給排水管の取り扱い・実情

設備専門業者では理解できない、内装業者による配管工事の実例



2. 専有部分給排水管の取り扱い・実情

設備専門業者では理解できない、内装業者による配管工事の実例

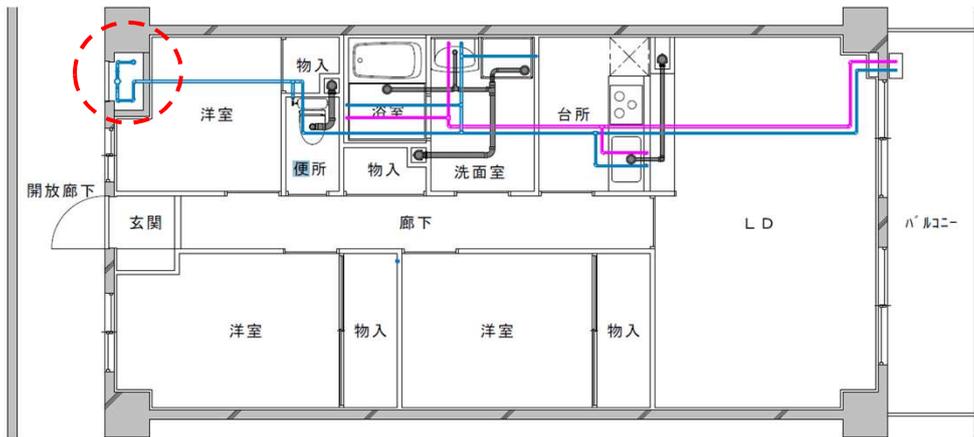
悲しい事実

- 人々の生活を向上させるために行われているリフォーム工事が、設備配管漏水や機能障害などの重大事故の原因をつくっている可能性がある。



3. 一般的なマンション専有部分給排水管の設置例

これまで盛んに改修工事が行われてきた【共用部分給水管】



3. 一般的なマンション専有部分給排水管の設置例

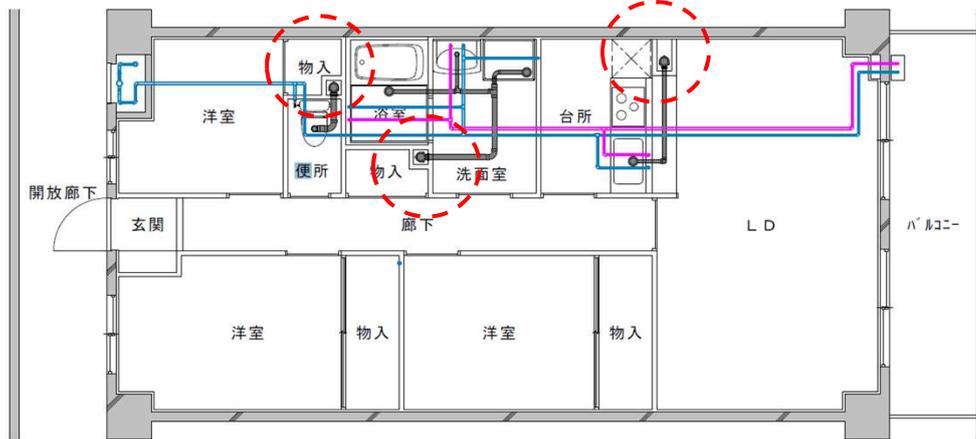
これまで盛んに改修工事が行われてきた【共用部分給水管】



更新工事をするために室内に入る必要がない。

3. 一般的なマンション専有部分給排水管の設置例

共用部分排水管はどこに???



3. 一般的なマンション専有部分給排水管の設置例

共用部分排水管はどこに???



3. 一般的なマンション専有部分給排水管の設置例

共用部分排水管はどこに???



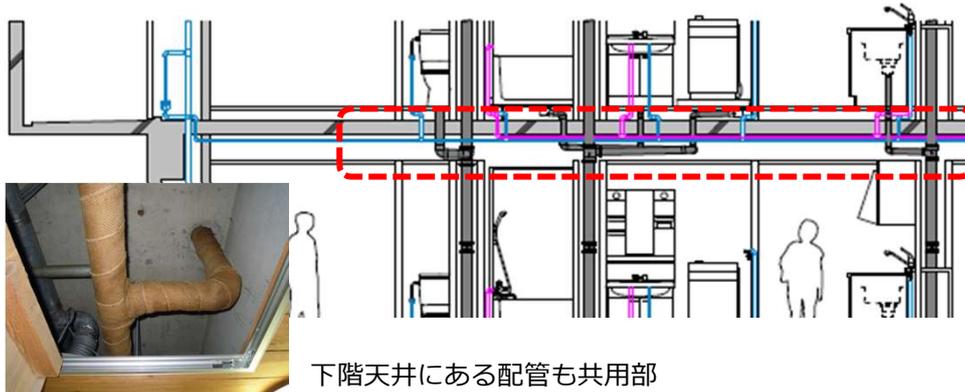
3. 一般的なマンション専有部分給排水管の設置例

共用部分排水管はどこに???



3. 一般的なマンション専有部分給排水管の設置例

昭和40年代に建設されたマンションでは…



下階天井にある配管も共用部

3. 一般的なマンション専有部分給排水管の設置例

<参考>

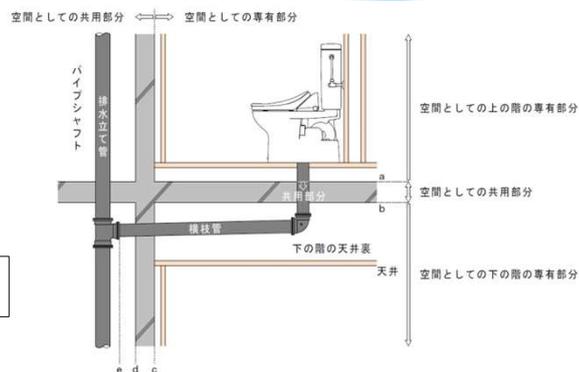
下階天井排水管改修に関する問題点

1970年代頃に建設されたマンションでは、自室の排水管が床コンクリートスラブを貫通し、下階の専有部分（天井内）に設置されている構造の『下階天井配管』を採用している場合が多い。

この場合、管理組合として改修工事事業を進めるにあたって、必ず問題となるのは『共用部』と『専有部分』の区切りの問題である。

平成12年3月の最高裁判所の判例では次のようになっている。

最高裁判例では、上の階がスラブ下の配管を管理するのは実質不可能であることから、b～cも共用部分とした。



●コメント

共用部と専部の線引き、修繕積立金を専有部分の改修工事に対して取り崩すことなどについては、法的な考え方を考慮していくべきだが、マンション全体を健全に保つためには全員で力を合わせて維持保全に努めていくことが望まれる。漏水事故が発生した場合に困るのは、当事者と下階居住者である。居住者の合意の上、安心して住める住環境を最優先目標にマンション全体で取り組まないと、いつまでたっても漏水事故の不安は取り除かれない。

3. 一般的なマンション専有部分給排水管の設置例



結局いつかは専有部分に入って室内の床や壁を壊す作業が来る！

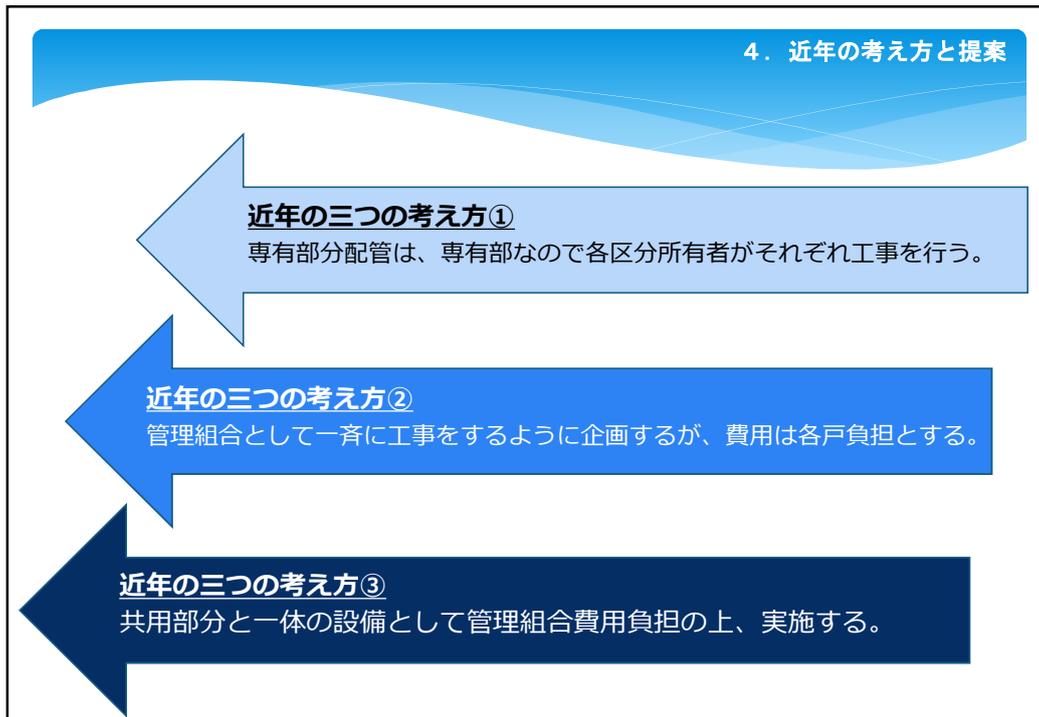
共用部分、専有部分と線引きしている時代ではなくなった！

マンション全体で均一な品質と衛生的で機能的な給排水管改修を！

4. 近年の考え方と提案

5. 専有部分給排水管改修工事を管理組合主導で行う際のステップ





4. 近年の考え方と提案

近年は、専有部分の給排水管も管理組合が一斉に改修する動きが活発となってきた。

マンションにおける専有部給排水管改修の背景

- 共用部分と同じ管材で同じ経年、劣化診断の結果も同様である専有部分配管のみが放置される状況は好ましくない。
- 資金がないことを理由に工事を拒否されたら、下階の居住者は常に漏水の不安の中で生活しなければならない。
- 各戸がそれぞれに工事を行うと工事費が割高となり、施工品質にもばらつきが生じて、結果としてマンション全体の価値が守れなくなる。

4. 近年の考え方と提案

近年の三つの考え方③

共用部分と一体の設備として管理組合費用負担の上、実施する。

合意形成の困難さを避け、

容易に施工できる共用部分工事ばかり行われている現状では、マンション全体の価値は守られず、規約改正を含んだ管理組合としての取り組みが必要である。

5. 専有部分給排水管改修工事を管理組合主導で行う際のステップ

ステップ1

いくらかかるのか？

＜理事会・委員会検討事項＞

- マンション管理会社が予算を算出しない場合は、専門工事会社へ依頼する必要がある。
- 専門工事会社と管理組合の関係性についての透明性を図る必要がある。

5. 専有部分給排水管改修工事を管理組合主導で行う際のステップ

ステップ2

**将来は大丈夫なのか？
＜理事会・委員会検討事項＞**

- 将来、修繕積立金が不足しないか、修繕積立金の値上げの必要性があるかを明確にしておく必要がある。
- 不足する場合は、借入先やローンについても検討しておく。

5. 専有部分給排水管改修工事を管理組合主導で行う際のステップ

ステップ3

**なぜ管理組合でやるのか？
＜全組合員検討事項＞**

- 管理組合で専有部の改修工事を実施することについてマンション全体の合意を得る。
- 管理組合だけで説明できない場合は専門工事会社または管理会社の出席が必要。（透明性に注意）

5. 専有部分給排水管改修工事を管理組合主導で行う際のステップ

ステップ4

総会準備

- 現行マンション管理規約の確認
- 国交省マンション標準管理規約を参考とし、規約の変更をして特別決議（3/4）とする

● 総会準備に伴う規約の変更について ●

管理組合が専有部の給排水管改修工事を実施するにあたっては、一時的に費用負担を管理組合で行うものの、改修工事後の管理やすでに改修工事済みの住戸への対策を含んで規約の変更をすることが重要である。

5. 専有部分給排水管改修工事を管理組合主導で行う際のステップ

規約変更の提案

マンション標準管理規約（国土交通省）

（敷地及び共用部分等の管理）

- 第21条** 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。
ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。
- 2** 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。

5. 専有部分給排水管改修工事を管理組合主導で行う際のステップ

マンション標準管理規約第21条（敷地及び共用部分等の管理）第6項の次に
下記4項を加えることを提案する

- 7 専有部分の給水管・給湯管又は排水管の更新工事を含む管理は、区分所有者がその責任と負担において行うものとする。
- 8 専有部分の給水管・給湯管又は排水管の更新工事を行った区分所有者は、その旨を管理組合に届け出るものとする。
- 9 管理組合は、一定の時期に、専有部分の給水管・給湯管又は排水管の更新工事について、総会の決議を経て管理組合がその責任と負担においてこれを行うことができるものとする。
- 10 前項において、管理組合が行う更新工事をすでに実施した区分所有者に対し、公平の観点から、第60条第6項の定めに関わらず、応分の工事費相当額を総会決議により支出することができるものとする。

また第28条（修繕積立金）第1項にも、本追加条項9項及び10項の内容を加えるものとします。

最後に

マンションで快適に日々の生活を営むためには、理事会の運営ひとつをとっても様々な苦勞があります。

特に本日のセミナーで触れました専有部分の給排水管の取り扱いについては、もう先送りできない時代となり、皆が真剣に考えなくてはならなくなってきました。

本日の内容を、皆様の管理組合で実施するにあたっては、専門のスタッフがいませんとなかなか進めることはできないと思います。

本内容に限らず、皆様の管理組合でお困りのことがありましたら、お気軽に当杉並マンション管理士会までお問い合わせください。

※本日のセミナーの資料は、私も参画している、NPOリニューアル技術開発協会がとりまとめた「とり残された専有部分」の資料を使用させて頂いています。