

長期修繕委員会ニュース

給排水管改修工事 No. 1

はじめに

管理組合が共用部の給排水管改修工事だけを行って専有部の改修を各家庭に任すことにすれば、例え自分の部屋の工事を行っても上階からの漏水の心配は無くなりません。自分の事ではなく上に住む人たち全員に専有部給湯管、給水管、排水管の工事をやってもらうにはどうすれば良いかを研究しました。

取り残される専有部分が社会問題になっている現在、つつじ野を終の棲家と願う人たちへの朗報になれば良いと思います。

現在の到達点

これまでの説明会でご心配頂いている何点かを先に説明します。負担金のない床上配管工事（以後A工事と呼ぶ）と各家庭が一時金を負担して、給水管・給湯管の床下配管を行う工事（以後B工事と呼ぶ）の二つを用意します。

A工事 : 自己負担金なし

B工事 : 自己負担金あり

A工事

A工事は基本となる自己負担金なしのコースです。

- ・ 専有部給湯管の床上配管更新工事
- ・ 専有部給水管の床上配管更新工事
- ・ 専有部排水管の更生工事
- ・ 共用部排水管の更生工事

取り残される専有部分

		取り残される可能性	
		低い	高い
漏水の可能性	高い		専有部
	低い	共用部	

漏水事故の可能性の高さと改修工事をやらずに残される可能性の高い部分は専有部分です。これは、共用部は管理組合が管理改修すると決まっており、これまで専有部は各家庭が行うと決まっていたからです。

また床下の専有部給排水管が私有財産だと分かっても、日頃見えない部分ですから関心が薄くできれば管理組合にやってほしいな、と思っている方がたくさんおられます。



床上配管は極力目立たないように研究します。

更生工事は更新と違って文字通り管の内部を研磨加工し、そこに樹脂管を形成して現在ある鋼管を再利用します。台所の流し台の下と浴室・洗面所の床下にある横枝管とパイプスペース内にある共用立て管を継ぎ目なしに一本の管となるよう形成します。材料は年々磨耗しますが100年以上もつ科学的データがあります。中には高価で騒音が出て、工事迷惑期間が長いけれども我慢して更新すべきとの意見もありますが、当管理組合は専有部100%の一体工事を大目標にしていますので、専有部工事費用を修繕積立金から捻出するため、初期費用が低額な更生工事を選択しました。更に人間の健康診断と同じように、設計会社と長期の契約を結び経過観察を行って皆さんの安心を得たいと考えています。

B工事

各家庭のニーズに合わせるために、基本的なA工事プラス配管の床下化を設定します。A工事とB工事の金額差を各家庭にご負担いただきます。更にこの際だから一緒にシステムキッチン、ユニットバス、洗面台の交換、カーペットの張替えやフローリング化、クロスの張替えなどの工事を希望する家庭のために、設備業者と直接契約できるようにします。

これらオプションの希望は戸別調査時に聞き取りしています。

返金のこと

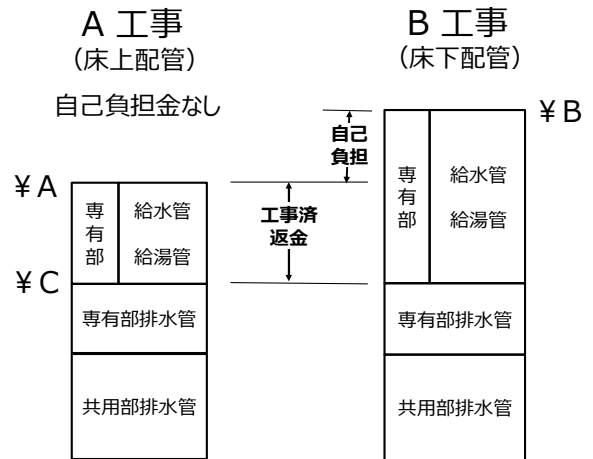
工事済みの家庭には、それに見合った金額を算定して返金できるようにします。A工事の費用を基準にします。

テラス棟341戸のこと

2階建て、3階建てテラス棟の給排水管工事はすべて自己負担の専有部内工事ですが、排水管改修が街のリフォーム屋さんには手におえないことが分かったため、住民支援のため、引き続いて調査を進めます。

見なし共用という離れ技

そこで一時的に専有部分を共用部と見なし、管理組合が共用部と一緒にまとめて面倒見ようというのが今回の専有部共用部一体工事の核心です。



更に60歳以上の人達が約50%居る団地ですから、もうお金は使いたくないという人がたくさんいらっしゃいます。この実現のために自己負担金なしで今回対象となる663戸を1戸も残さず工事を行えることを基本にしました。

この大目標の実現のため、修繕積立金を専有部に使えるように管理規約の改正が必要になります。

今後の検討事項

- ① 専有部100%工事実施の方策
- ② 目立たない床上給水給湯管の研究
- ③ 工事による住民生活の不便軽減の方策
- ④ 更生工事経過観察の研究

* このニュースはつつじ野団地管理組合ホームページでもご御覧いただけます