



② 1 階の工事

イ) トイレ天井工事

2 階以上と同様に天井のボードをはがし、汚水管の取替を行います。

ロ) 洗面所、トイレ

2 階以上と同様に、床をはがし、給水管と給湯管の取替を行った後、標準仕様の材料により床面を復旧します。

ハ) キッチン

2 階以上と同様に、流し台を移動し、給水管と給湯管の取替を行った後、流し台をもとの位置に戻します。

ニ) 排水管

1 階の排水管は、床コンクリートの下に土中に埋まっているため、駐車場側からトンネルを掘り各戸の床下に到達する工法（以下「トンネル工法」という。3 ページの図参照。）を採用しますので、騒音・振動以外の影響はあまりなく、住みながらの工事が可能です。

(2) 復旧の方法

① 標準仕様による復旧

専有部分の工事に伴う床・天井等の解体後は、標準仕様により復旧します。

【標準仕様の内容】

床：塩ビシート（サンゲツ HFloor 程度）

壁：ビニルクロス（A クラス程度）

天井：ビニルクロス（A クラス程度）

②標準仕様以外による復旧

床、壁、天井について、標準仕様と異なる特別仕様をご希望の場合、その差額は自己負担とし、その都度施工会社から見積書を提出しますので、施工会社に直接お支払いください。

（３）給排水管工事をすでに実施済みかどうかの判断

①基本的な考え方

住戸によっては、既にリフォームの時に給排水管の取替を行っているというお宅もあるかもしれません。その場合、二つの考え方があります。一つはその事情を一切考慮せず、今回の工事においてすべて新しいものに交換するという考え方、もう一つは管理組合の要望する工事が既に済んでいると判断される場合には、今回の工事対象から除外し、他の住戸との衡平上、一定金額をお返しする、という考え方があります。

今回、われわれは、無駄な出費を極力抑え、また住戸への負担もできるだけ軽減するという観点から、後者の考え方を採用することになりました。

②判断の対象となる部位

各住戸の洗面所、トイレ、キッチン系統の給水管、排水管、給湯管がその対象となります。

③実施済みかどうかの判断

実施済みの住戸であるとの申し出を行う場合には、リフォーム時の設計図、仕様書、見積書、契約書、工事写真、竣工図書などをご提出いただき、書面により工事内容を確認します。この作業により管理組合が要求するレベルの工事（注）を実施済みであることが確認できた場合には、「**実施済み住戸**」として取り扱います。

（注）過去 10 年以内の時期に、給水管、排水管については、住戸の壁面から数十cm以内のところに継ぎ手が設けられ、その継手から各住設機器までの配管がすべて新しくなっていること、また給湯管については、給湯器から各住設機器までの配管がすべて新しくなっていることが必要です。

(4) 実施済みと判断される場合の取り扱い

- ①「実施済み住戸」と判断された場合には、確認書を取り交わしの上、配管に関する標準工事費を管理組合から返金します。
- ②なお、「実施済み住戸」と判断された場合においても、次の工事は実施します。
 - イ) トイレの床及び天井の解体復旧（上下階の污水管の更新のため）
 - ロ) 洗面所の床及び天井の解体復旧（上下階の污水管の更新及び開放廊下側のパイプスペースから住戸内の第一継手までの取替工事のため）
- ③「実施済み住戸」と判断された場合でも、漏水等が発生し下階等に影響を与えた場合には、当該住戸がその責任を負うものとします。

VI 工事工程

1. 全体工程（現時点での想定であり、変更する可能性があります。）

工期：2018 年（平成 30 年）2 月 1 日～2018 年（平成 30 年）7 月 30 日
（資料 4 参照）

2. 専有部分の工事

(1) 専有部分の入室工事手順と使用制限

（資料 5 参照）

(2) 専有部分の部屋別工事範囲

（資料 6 参照）

VII 事前調査の実施

1. 調査の内容

専有部分の図面と異なる部分や仕上状況を確認するとともに、居住者の皆様に工事内容を説明します。

2. 調査の時期

専有部工事の 1 ヶ月前くらい前に調査を行います。1 戸あたり 30 分程度を予定しています。

VIII 専有部分工事に際しての事前準備事項

1. 準備する内容

工事範囲（洗面所、トイレ、キッチン）の床に置いてあるものや壁に設

置してあるものの撤去移動（移動が困難な居住者の場合、施工会社がお手伝いしますので事前調査の時にご相談ください）

2. 準備する時期

専有部分の工事着工前日までに片付けをお願いします。

Ⅸ 工事期間中のトラブルへの対応

1. 騒音、振動などがひどい場合

一時移動先として集会室を開放しますのでご利用ください。

また居住者のお申し出により、工事時間中のみ自宅の鍵を施工会社に預け外出できるようにすることも検討いたします。



2. 断水への対応

断水日時は事前にお知らせしますので、水の購入や貯水などの対応をお願いします。



3. 排水制限への対応

排水制限の日時は事前にお知らせします。

なお、排水制限の時間はトイレ、流し台、洗面所、浴室が使えませんので、計画的な作業をお願いします。（右の写真のように表示します）

なお、トイレについては敷地内に仮設トイレを用意します。また、作業期間中は洗濯ができませんので、コインランドリーの利用をお勧めします。なお、ご希望があれば、洗濯機の利用を検討します。

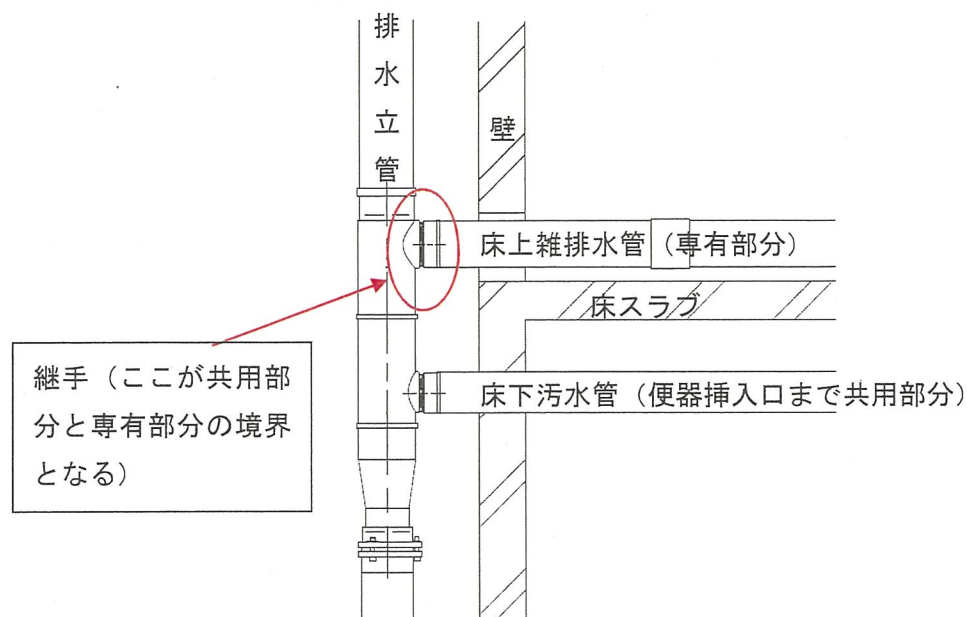


4. 相談窓口

工事中の相談は、現場代理人が随時お受けします。また管理組合でも相談窓口を検討いたします。

X 工事完了後の専有部分と共用部分の境界及び維持管理責任

1. 工事完了後の専有部分と共用部分の境界



2. 工事完了後の維持管理責任

今回の工事は、専有部分についても管理組合の負担により工事を行います。従来どおり床スラブ上の雑排水管については継手の手前まで各区分所有者が維持管理責任を負い、継手から排水立管は管理組合が責任を負います。

なお、污水管については床スラブ下の配管が継続されることから、便器挿入口から排水立管までを共用部分とします。

XI 管理規約の改定

皆様に毎月納付いただいている修繕積立金は、本来共用部分の計画修繕等のために使われるべきものですが、今回のように専有部分と共用部分とが構造上一体となっている場合には、2ページに述べた理由により、管理組合が修繕積立金を使う、あるいは修繕積立金を返済原資として借入をし工事を行うことに合理性があると言えます。しかし標準管理規約に準拠した現在の管理規約では工事实施は可能だとしても、修繕積立金の専有部分工事への使用までは認められていないと解されており、管理規約の改定が必要になります。

また、現在予定している給湯管については、完全に専有部分となりますが、これも専有部分の床をはがして工事を行う際に一緒に工事を行うことが合理的であるため、同じく修繕積立金が使えるように規約上の手当をします。

(資料7参照)

以上

資料集

内視鏡調査結果

調査 No. : 4

配管材質 : 水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管
(更生ライニング)

配管用途 : 給水管

調査部位 : 6階609室 メータ周り 枝管

【評価の基準】

A : 腐食、管内閉塞などの劣化がほとんど認められない。

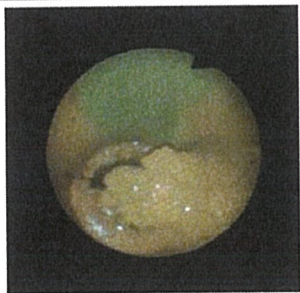
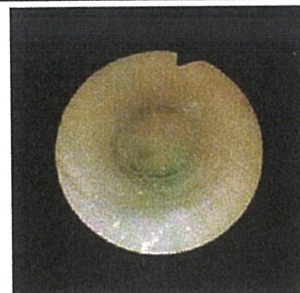
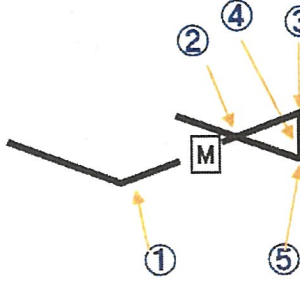
B : 腐食、管内閉塞などの劣化が進行中である。

C : 腐食、管内閉塞などの劣化が顕著に認められる。

評価 : C

調 査 結 果

一次側及び二次側の配管接合部に腐食の発生が顕著にみられ、錆の隆起による50%以上の閉塞の進行が認められる。また、内面の更生皮膜の劣化が認められる。(メータ交換時に部分的に配管が更新されている)

写真No.1	写真No.2	写真No.3
		
メータ一次側 配管接合部に顕著な腐食の発生がみられ、錆の隆起による閉塞の進行が認められる。	メータ二次側 継手部 配管接合部に顕著な腐食の発生がみられ、錆の隆起による閉塞の進行が認められる。	継手部 部分更新された継手部と考えられる。特に問題は認められない。
写真No.4	写真No.5	撮影箇所
		
直管部 内面の更生皮膜に劣化が認められる。	継手部 配管接合部に腐食の発生が顕著にみられ、錆の隆起による閉塞の進行が認められる。	

内視鏡調査結果

調査 No. : 11

配管材質 : 硬質塩化ビニル管

配管用途 : 雑排水管

アルファ鋼管

調査部位 : 7階704室 洗面室内洗面器 トラップ取外し部

【評価の基準】

A : 腐食、管内閉塞などの劣化がほとんど認められない。

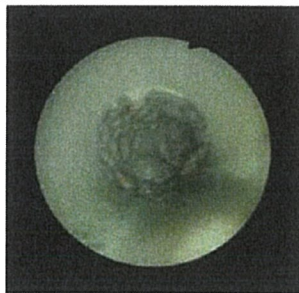
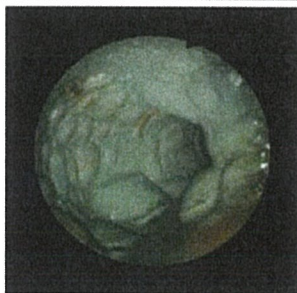
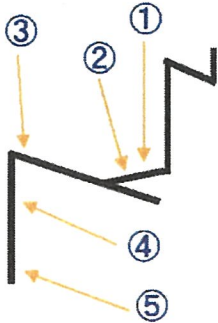
B : 腐食、管内閉塞などの劣化が進行中である。

C : 腐食、管内閉塞などの劣化が顕著に認められる。

評価 : C

調査結果

硬質塩化ビニル管使用部では、特に問題は認められない。アルファ鋼管使用部では、配管内面に塗膜の膨れがみられ、閉塞の進行が認められる。また、配管接合部に塗膜の劣化した部位から腐食の発生が認められる。ソベント継手接続管やソベント継手内部では付着物が認められる。

写真No.1	写真No.2	写真No.3
		
横引部 (VP) 特に問題は認められない。	継手部 (ARF) 配管内面の塗膜に顕著な膨れがみられ、閉塞の進行が認められる。また、部分的に腐食の発生が認められる。	継手部 (ARF) 配管接合部に塗膜の劣化がみられ、腐食の発生が認められる。
写真No.4	写真No.5	撮影箇所
		
ソベント継手(集合管) 管内に付着物がみられ、継手部からの錆の付着が認められる。	ソベント継手(集合管) 付着物が認められる。	

内視鏡調査結果

調査 No. : 16

配管材質 : 硬質塩化ビニル管

配管用途 : 雑排水管

アルファ鋼管

調査部位 : 4階401室 台所内流し 排水口

【評価の基準】

A : 腐食、管内閉塞などの劣化がほとんど認められない。

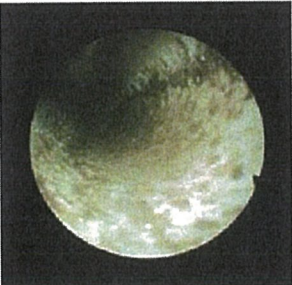
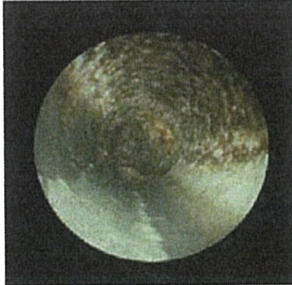
B : 腐食、管内閉塞などの劣化が進行中である。

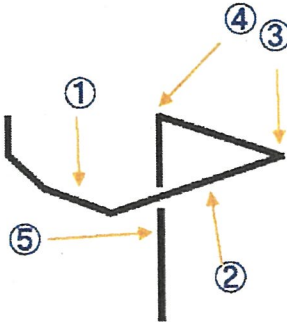
C : 腐食、管内閉塞などの劣化が顕著に認められる。

評価 : C

調査結果

硬質塩化ビニル管の配管内面では、喫水線下において付着物が認められる。また、アルファ鋼管の配管内面では、顕著な塗膜の劣化や腐食の発生がみられ、集合管内部では付着物が認められる。

写真No.1	写真No.2	写真No.3
		
横引部 (VP) 喫水線下において、付着物が認められる。	横引部 (ARF) 配管上部に褐色の付着物が認められる。	継手部配管 (ARF) 内面全体に顕著な塗膜の劣化や腐食の発生がみられ、付着物も認められる。

写真No.4	写真No.5	撮影箇所
		
継手部 (ARF) 合流部近傍に腐食の発生が認められる。	ソベント継手 (集合管) 接続配管の内面に塗膜の膨れや腐食の発生が認められる。また、集合管内部では付着物が認められる。	