



マンションみらい価値研究所

国土交通省成果発表会

共用部分の配管の取替えと 専有部分の配管の取替えを同時に行う事例

マンションみらい価値研究所
久保依子



それは漏水問題の発生から始まった

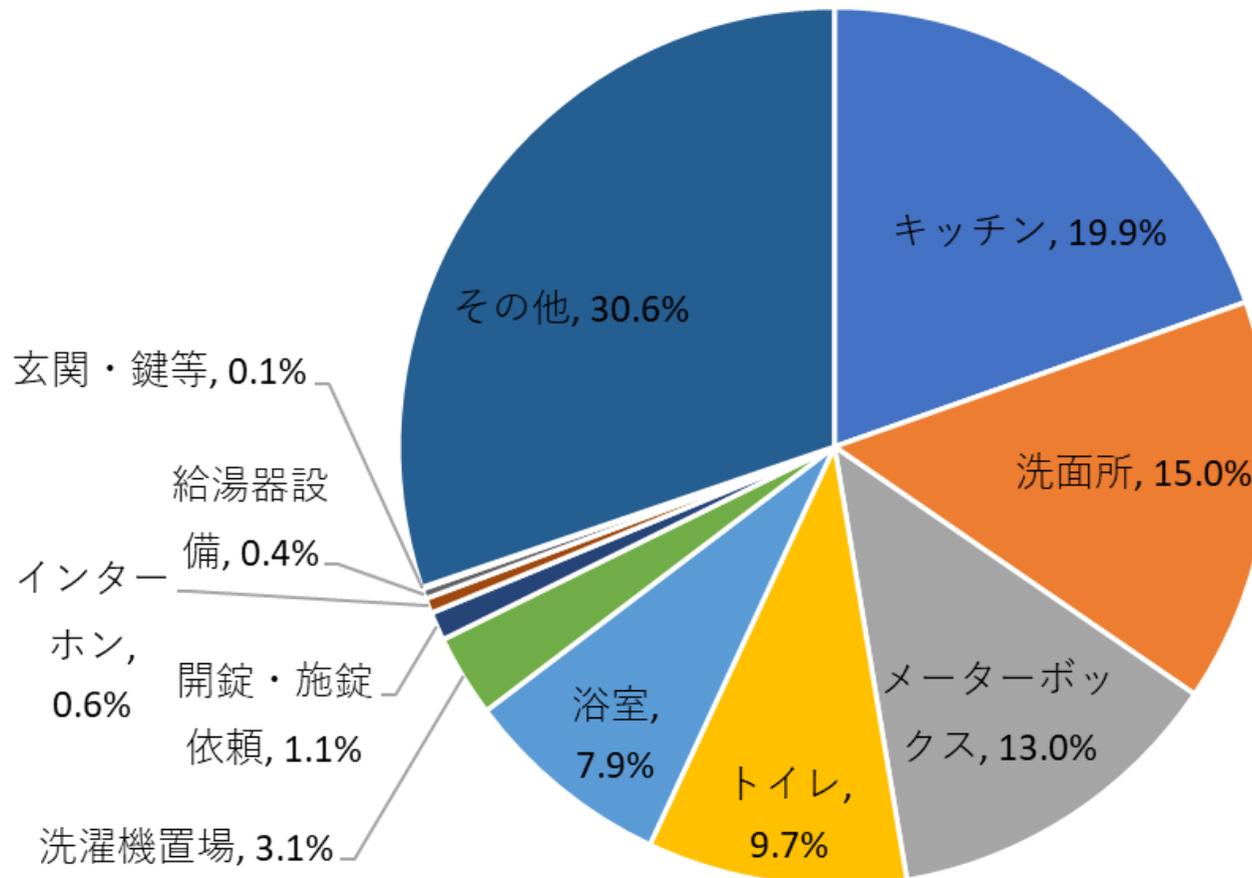
02



緊急コールセンターで受付した漏水案件

■緊急センター総問い合わせ件数 81,587件

漏水に関するお問合せ N=3,191 (3.8%)



実際の事故報告書から



①キッチン下物入 開口前



②開口後

実際の事故報告書から



③はつり前



④はつり作業

実際の事故報告書から



⑤ たまり水を確認



⑥ 集塵機にて残水処理

実際の事故報告書から



⑦ 流し台下取り外し



⑧ 外側壁排水管

実際の事故報告書から



⑨鉄管エルボに穴あき確認



⑩水中ボンドにて仮止水

最大の課題。先行工事への補填問題

03



調査した11マンションの概要

調査No.	配管の場所	工事実施個所	規約の改正	先行して工事を 行った区分所有者 への補償	決議の結果
1	床上	給水管・給湯管	なし	あり	可決
2	床上	給水管・給湯管	なし	あり	可決
3	床上	給湯管	なし	あり	可決
4	床上	給水管・給湯管	なし	あり	可決
5	埋設	給水管・給湯管・配水管	なし	なし	可決
6	埋設	排水管	あり	なし	可決
7	床上	給水管	あり	なし	可決
8	床上	給水管・給湯管	あり	なし	可決
9	床上	給水管・給湯管	なし	なし	否決
10	床上	給水管・給湯管	なし	なし	可決
11	スラブ下	排水管	なし	なし	否決

各マンションの総会議案書・議事録などから調査

どんなキモチ？

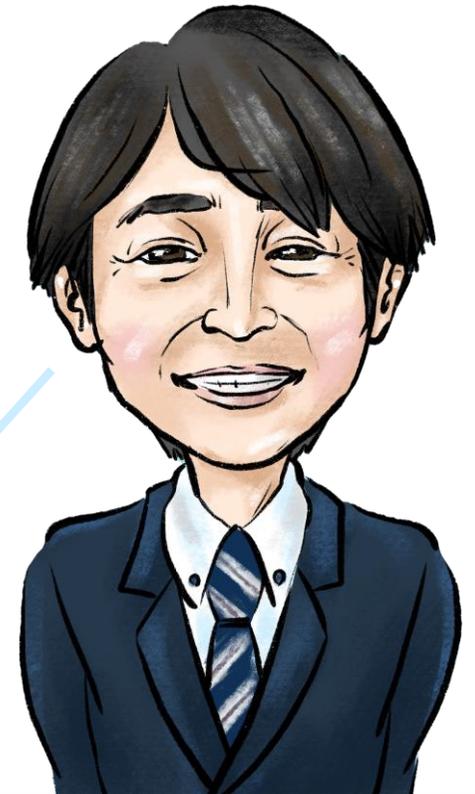
管理組合理事

漏水問題が発生した住戸から、管理組合でなんとかしてくれと言われて困っている。管理組合にはお金がないのでできる限り安く工事できるように検討したい。



304号室区分所有者

5年前に下階に漏水させてしまい、賠償問題でもめてさんざんな目にあった。その時に、自分で30万円を払って給湯管を更新している。



区分所有者全員が納得する補填方法はない。

管理組合理事

今まで使用した分、物価の変動など考えると同額は無理。他の人にも説明がつかない。



304号室区分所有者

自分の負担した額と同額30万円
支払え！

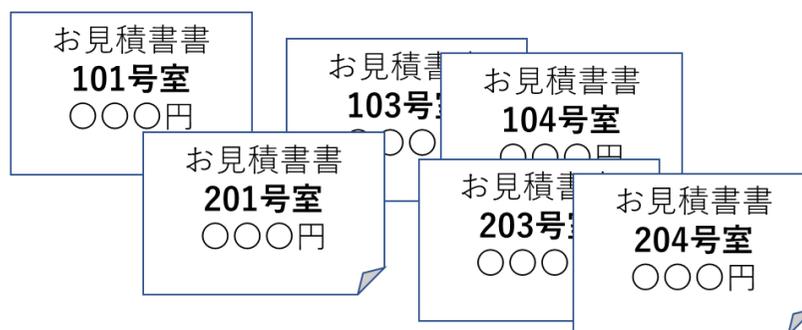


おおむね理解が得られる補填方法3つの案

全戸見積取得

先行して工事した全戸について、今、工事をしたらいくらになるか、見積書を取得する。当時の工事金額でなく、現在の工事費用を補填額とする

301号室 Aタイプ	302号室 Bタイプ	303号室 Cタイプ	404号室 Cタイプ
201号室 Aタイプ	202号室 Bタイプ	203号室 Cタイプ	204号室 Cタイプ
101号室 Aタイプ	102号室 Bタイプ	103号室 Cタイプ	104号室 Cタイプ



見積書は6枚

おおむね理解が得られる補填方法3つの案

タイプ別見積取得

先行して工事したタイプ別に今、工事をしたらいくらになるか、見積書を取得する。
全戸調査はせず、タイプごとに補填額を決める

301号室 Aタイプ	302号室 Bタイプ	303号室 Cタイプ	404号室 Cタイプ
201号室 Aタイプ	202号室 Bタイプ	203号室 Cタイプ	204号室 Cタイプ
101号室 Aタイプ	102号室 Bタイプ	103号室 Cタイプ	104号室 Cタイプ

お見積書書
Aタイプ
〇〇〇円

お見積書書
Bタイプ
〇〇〇円

お見積書書
Cタイプ
〇〇〇円

見積書は3枚

おおむね理解が得られる補填方法3つの案

全戸同額

見積書の取得等はせず、管理組合が支払うことのできる範囲で、全戸同額の補填額を決める

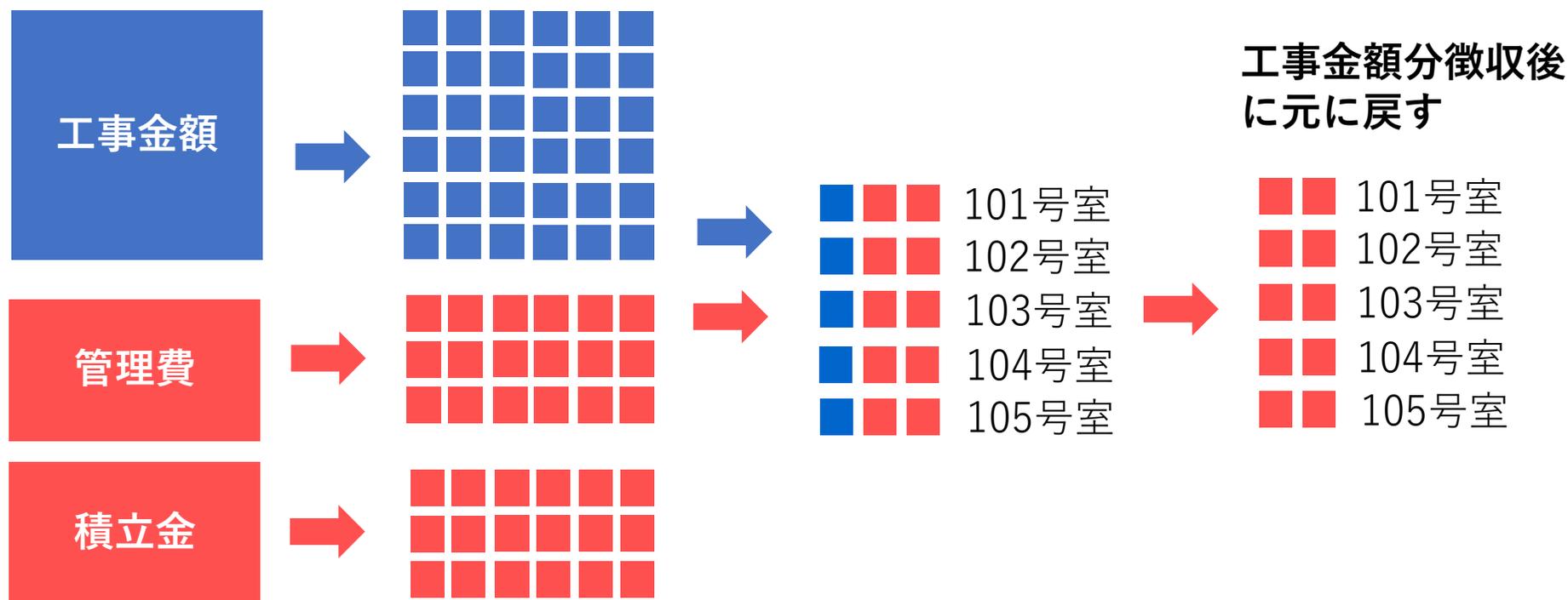
301号室 Aタイプ	302号室 Bタイプ	303号室 Cタイプ	404号室 Cタイプ
201号室 Aタイプ	202号室 Bタイプ	203号室 Cタイプ	204号室 Cタイプ
101号室 Aタイプ	102号室 Bタイプ	103号室 Cタイプ	104号室 Cタイプ

見積書は0枚

おおむね理解が得られる徴収方法3つの案

不足する工事金額分を補うための一時的な特別積立金の徴収

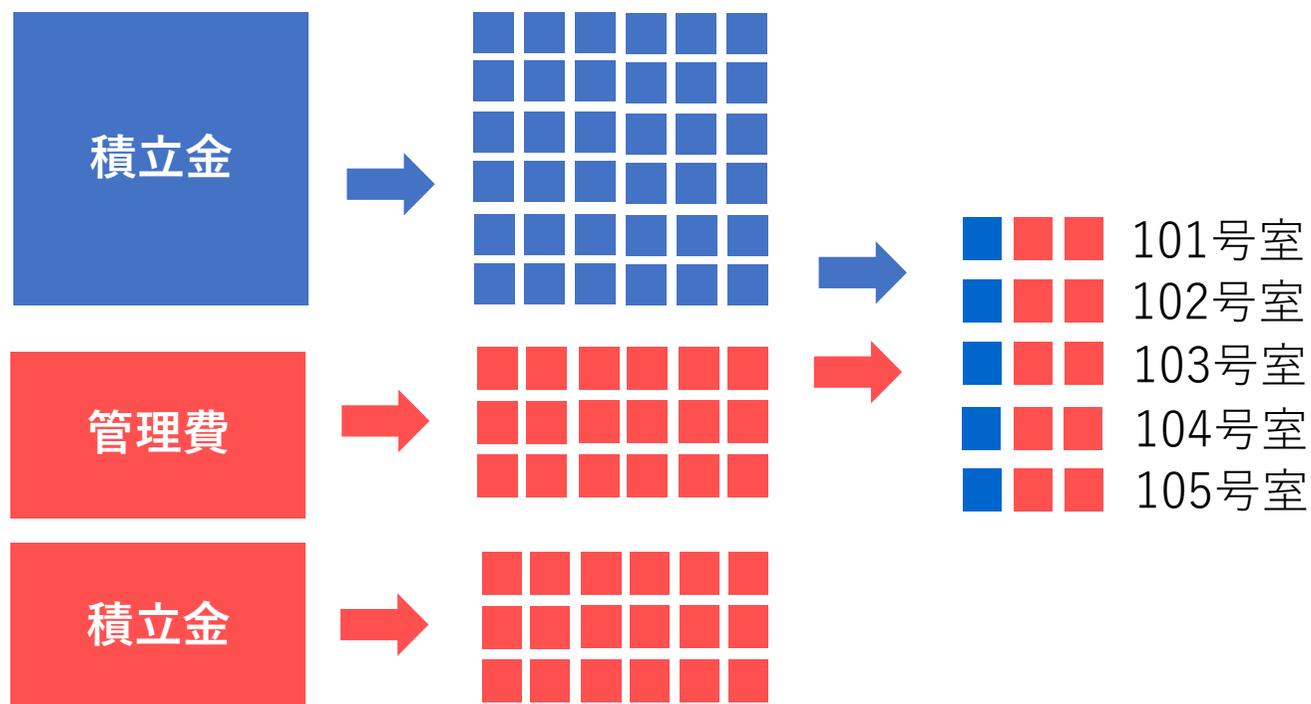
■資金の借り入れ



おおむね理解が得られる徴収方法3つの案

将来も含めた積立金の増額

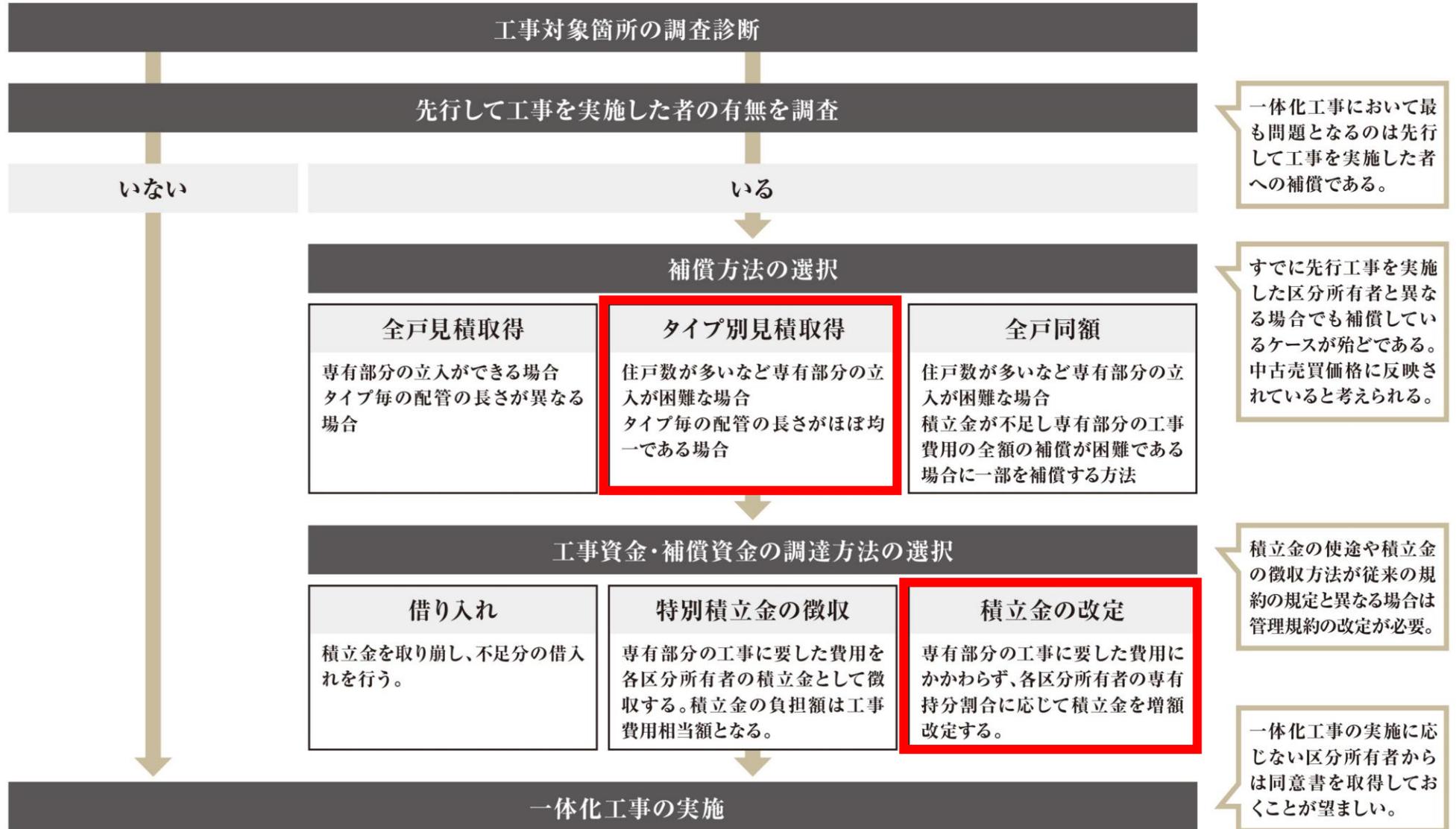
■資金の借入れ



元に戻さない

まとめ

共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行う工事における検討プロセス



他にもある、一体化工事の例

04



専有？ 共用？ インターホン交換工事

第7条（専有部分の範囲）

2 本マンションにおいて専有部分の範囲は、次のとおりとします。

4) 配線、配管、ダクト、パイプシャフト等の設備のうち、**共用配管（配線）から分岐し、特定の専有部分の専用**に使用される部分。ただし、電気、水道、ガス設備は各戸別メーターからとし、メーターは専有部分に含まれないものとします。



専有？共用？インターホン交換工事

第7条（専有部分の範囲）

2 本マンションにおいて専有部分の範囲は、次のとおりとします。

4) 配線、配管、ダクト、パイプシャフト等の設備のうち、**共用配管（配線）から分岐し、特定の専有部分の専用**に使用される部分。ただし、電気、水道、ガス設備は各戸別メーターからとし、メーターは専有部分に含まれないものとします。



専有？ 共用？ インターホン交換工事

第7条（専有部分の範囲）

2 本マンションにおいて専有部分の範囲は次のとおりとします。

4) 配線、配管、ダクト、パイプシャフト等の設備のうち、共用配管（配線）から分岐し、特定住戸に使用される部分。なお、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、**インターホン設備、消防設備は専有部分に含まれないものとします。**



管理規約の改正

- ① 専有部分の設備を共用部分にしてしまう。
- ② 専有部分の工事のうち、マンション全体に影響を及ぼすもの、一体化して実施した方がよいものは、管理組合が実施できるとする。

管理規約の改正

- ① 専有部分の設備を~~共用部分~~にしてしまう。
- ② 専有部分の工事のうち、マンション全体に影響を及ぼすもの、一体化して実施した方がよいものは、管理組合が実施できるとする。



マンションみらい価値研究所

ありがとうございました。



<https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/>