


給排水管更新工事・給水方法の変更のために 専有部分リフォームを提案し合意形成を図る<サンコーポ唐湊>

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和4年度	所在地	鹿児島県鹿児島市	提案者	EM管理不動産
竣工年月日（築年）	1978年1月10日（築45年）			区分所有者数	24名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	740.13㎡	—	建築面積	669.642㎡	—		
延べ床面積	1599.96㎡	—	階数	地上4階/地下1階	—		
棟数	1棟	—	総住戸数	24戸	—		

異なる給湯方法が混在する自主管理マンション（電気温水器と、ガス給湯へリフォームした専有部分が約半数ずつ）。給排水管更新工事を行うにあたり、電気温水器系統の更新工事を省略して費用削減するため、電気温水器を廃止し全戸ガス給湯へ移行することを提案したが、ガス代高騰や、オール電化であることを理由とする反対意見があり、膠着状態となっていた。


😞 本当に必要な工事なの？



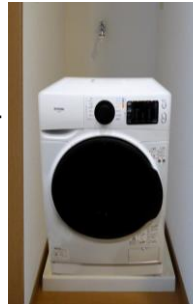
専有部分の開口調査で判明した給水管の劣化。一方排水管は適切なメンテナンスで継続使用可能であることも判明し、工事費を削減できることに。

スラブ下→スラブ上配管への転換は厳しいが、各戸に新たに点検口を設け、将来の漏水事故、リフォームに備えることとした。

😞 電気温水器を変えたくない！



電気温水器置場の深い奥行きを活かし、洗濯機置場やパントリーにリノベーションする活用方法を提案




😞 室内工事に入られるのが面倒…

希望者には配管更新と同時に行える水回りリフォームプランを提案。タイル風呂をUB仕様に。キッチン・トイレ・洗面台もきれいでできる等効果の『見える化』で賛同を求めた。



タイルクラックからの漏水予防にも！

😞 更新工事のメリットが見えにくい…




給水管更新工事を行うことで、既存の高架水槽方式から直結増圧方式へ転換が可能に。清掃費削減、ブースターポンプで辛うじて適圧に届くほど弱かった上層階の水圧不足解消が期待できる。不要となる受水槽をどうする？コンテストを実施。駐車場、EV充電設備、湿気を活かしたキノコ農園など多彩なアイデアが出された


▲コンテスト募集案内

😞 地方都市では実績が少ない配管修繕、地元の施工業者から敬遠される…

決議要件、工事費工面、居住者との調整といった分譲マンションならではの課題点は、日頃から顧問であるマンション管理士が担うことで施工業者は設計・工事に専念できるように。マンション管理士というプロとタッグを組めば、大都市の大手コンサルに負けない、地元業者による大規模修繕工事が実現可能となる！



不安・懸念をひとつずつ払拭し、いざ総会で提案！



顧問9年目のマンション管理士。これまでの取組、コミュニティを見てこのマンションなら実現できる！と自信がありました。

作成した完成パース図を使って修繕計画・リフォームプランをわかりやすく説明。これまでの取組を見て、工事に反対していた組合員からも賛成を得ることができた。今後は個別のより詳細な要望をまとめ、来年度の着工を目指す！