マンション排水管更新工事

【物件概要】

■　建物種別：分譲マンション（大阪市内）

■　規　　模：鉄筋コンクリート造　地上５階　79戸

■　竣　　工：1977年（築年数44年）

マンションで使用されている排水管

配管用炭素鋼鋼管（SGP）

【共用部雑排水管（台所、洗面、浴室）】

内外面共に鉄製で耐食性に弱く、ネジ接続で継手部が腐食しやすい配管。
耐用年数は一般に２０～２５年程度。

排水用鋳鉄管（CIP）

【汚水配管（便所）】

配管の肉厚が厚く耐食性・耐震性・耐火性に優れた配管。
耐用年数は一般に３０～４５年程度。

硬質塩化ビニル管（VP）

【専有部内配管】

塩化ビニル製で耐食性に優れた配管。また、硬質塩化ビニル管の外側に耐火被覆を施した配管は耐火二層管（TMP）
耐用年数は一般に４０年以上。

約３０～４０年で修繕（更新・更生）が必要です。

1　排水管改修工事の検討を始める

①調査（現状把握）

内視鏡カメラによる管内調査・目視調査

↓

②改修方法の検討（理事会または専門委員会）

改修方法を検討し、スケジュールを組む

↓

③工事計画説明会（区分所有者及び居住者）

工事の計画・概要を説明し情報を共有する

↓

④総会（定期総会または臨時総会）

工事の実施について議案を上程し採決をとる

①調査（現状把握）

内視鏡カメラによる管内調査・目視調査

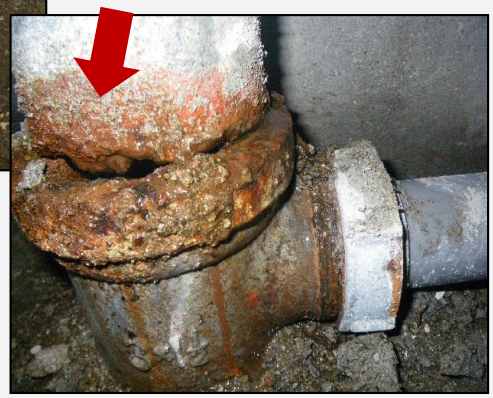
◆内視鏡カメラ調査

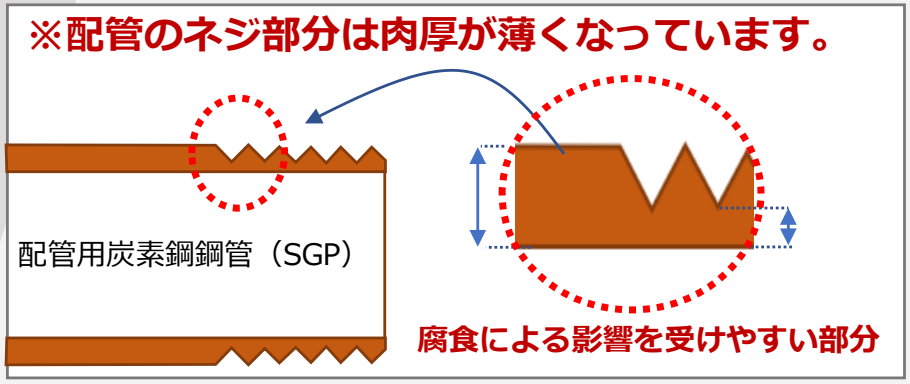
１階床下埋設排水管の状況

配管の一部が著しい腐食により無くなっている

◆目視調査（パイプスペース内）

配管のネジ部が腐食し接続部でズレ隙間が空いている





ネジ接続で継手部が腐食しやすい配管

②改修方法の検討（理事会または専門委員会）

改修方法を検討し、スケジュールを組む

◆調査結果を基に改修方法を検討する

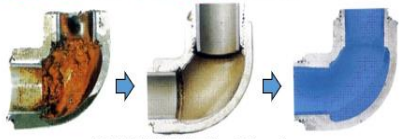
腐食した排水管

更新工事（取替え）

配管自体を取替える方法で最も賢明な改修方法。しかし、コンクリートのハツリ作業・室内の壁や天井等の開口ハツリが伴い、在宅要請・排水規制・騒音振動で居住者にかなり負担のかかる工事となる上、コストがアップする。

更生工事（ライニング）

既設配管内部の錆やスケールを研磨材にて除去し、配管内面をコーティングしていく改修方法。更新工事に比べ建築付帯工事が最小限に抑えられ工期が短縮できコストダウンできる。

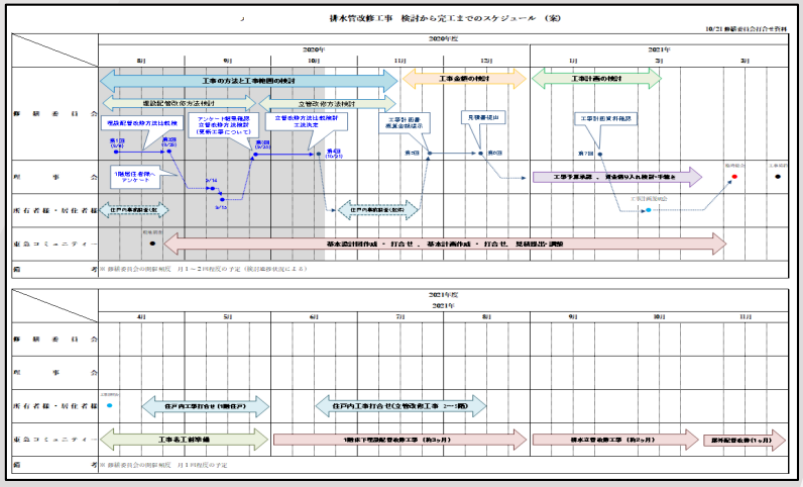


※上写真は給水管更生の写真です。

※参考比較表

更新工事		更生工事
内容	比較項目	内容
配管自体を取替える為、最も確実	耐久性	審査証明工法による施工で耐久性は期待できる 但し、更新工事に比べ耐久性は劣る
排水管：４日間	１住戸当たりの在宅日数	排水管：１日間
コンクリート斫り等によりかなり大きい	騒音・振動	更生工事用機材のエンジン音が生じる
全住戸内にて壁や天井の解体復旧が必要	建築付帯工事	最小限に抑えることができる （壁点検口の設置が必要な住戸がある）
5年間	工事保証期間 （今回の工事に限る）	１０年間
更生工事に比べ費用が高い	費用	更新工事に比べ費用が安い

◆スケジュールを作成し検討する



※ポイント
最終のゴールを決め計画する。
（定期総会or臨時総会）

＜住宅金融支援機構からの借り入れ条件＞ ※返済期間２０年が適用できる

資料８

詳細版 （公財）マンション管理センター保証用

マンション管理組合のみなさまへ

マンション共用部分リフォーム融資のご案内

＜（公財）マンション管理センターの保証をご利用される場合＞

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

2022年４月

排水管を取替（更新）場合
返済期間が最長20年適用可能

8ページ参照

5　返済期間

● 希望する返済期間をお選びください。

返済期間	1年以上10年以内（１年単位）

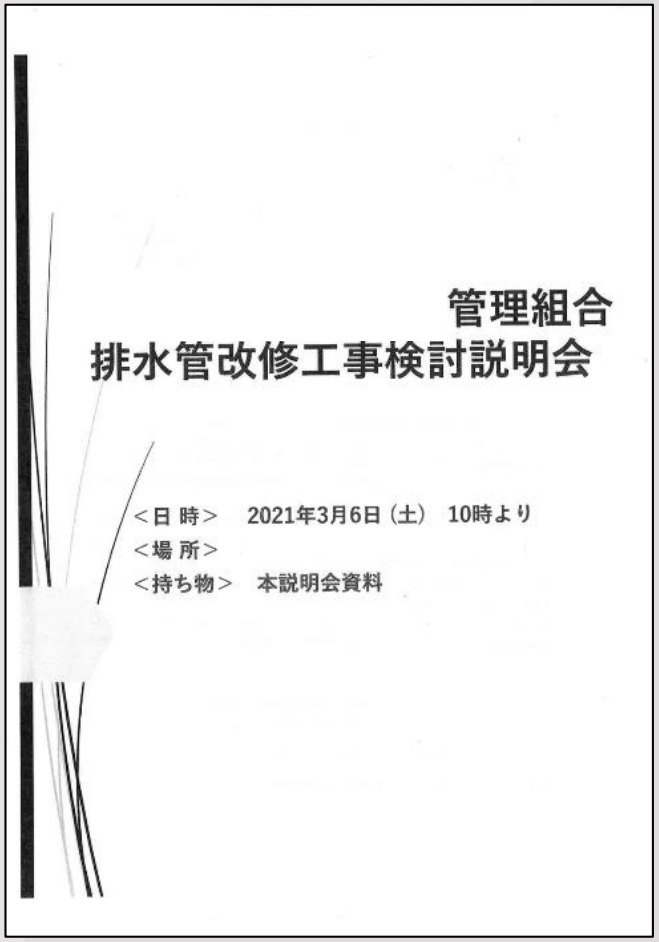
※　次の①から⑧までのいずれかの工事を行う場合は1年以上20年以内とすることができます。
① 耐震改修工事、② 機械式駐車場解体工事、③ エレベーター取替又は新設工事、
④ 給排水管取替工事、⑤ アスベスト対策工事、⑥ 玄関又はサッシ取替工事、⑦ 断熱化工事
⑧ 浸水対策工事

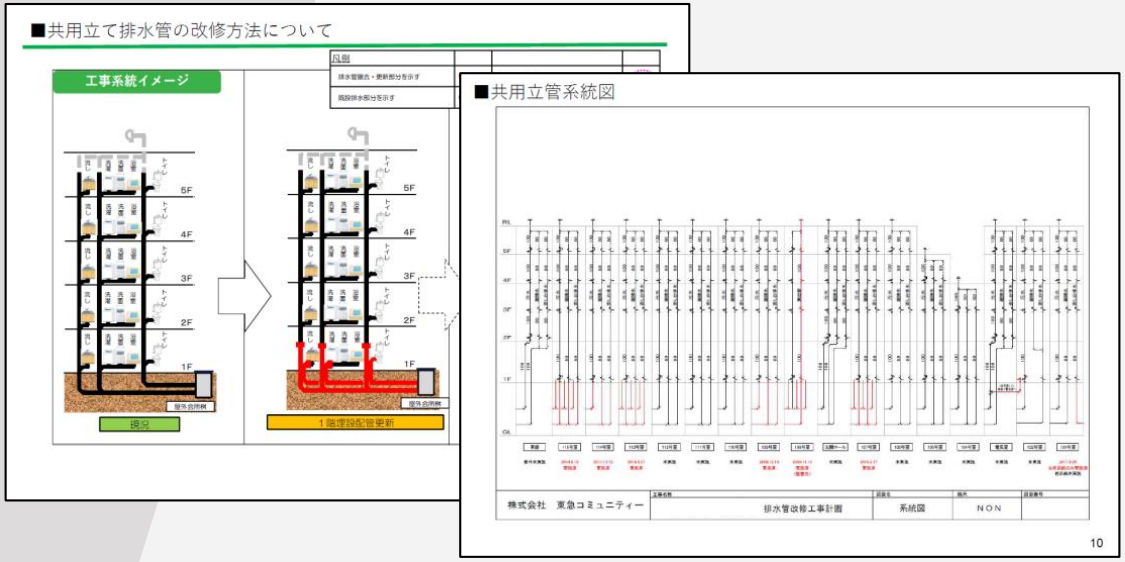
※住宅金融支援機構ホームページより引用（マンション共用部リフォーム融資のご案内）
https://www.jhf.go.jp

③工事計画説明会（区分所有者及び居住者）

工事の計画・概要を説明し情報を共有する

◆工事の必要性を周知し、合意形成を図る





④総会（定期総会または臨時総会）

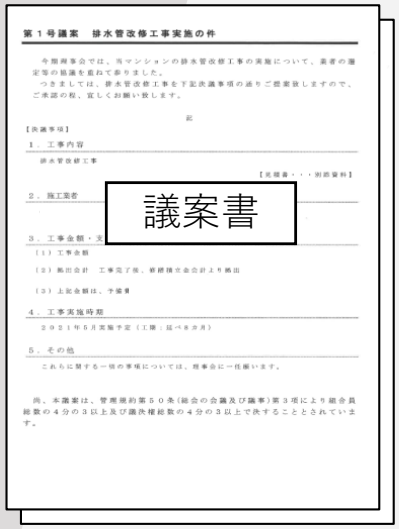
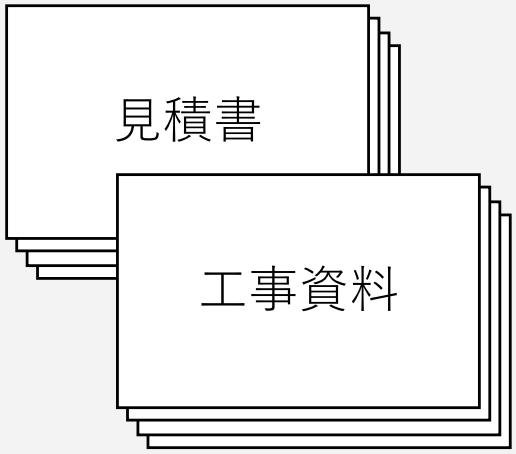
工事の実施について議案を上程し採決をとる

◆これまで検討してきた内容をまとめ１議案として上程する。

【決議事項】（例）

1、工事内容

2、施工業者

3、工事金額・支払条件

4、工事実施時期