

コロナ禍での排水管改修工事 と 管理組合の積立金会計の健全化



【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45年）

背景（排水管改修工事の必要性）

1977年竣工（築45年）の旧耐震基準で建てられ、2016年に耐震改修工事を実施しており、その工事金額を借入し返済中でありました。

共用部排水管は竣工当初のままでSGP管やCIP管それぞれ異なる管種でありいわゆる鉄管が使用されておりました。

2019年に実施した排水管調査では経年劣化が著しく進行し、毎年実施している排水管洗浄は事故を誘発する可能性が大きいと判断され実施を見送っている状態でありました。

排水管改修工事の実施は待ったなしの状況で改修しなければならないことは明らかでした。

その為、実施するうえで最も重要となるのは資金繰りでした。

さらに2021年全世界で大流行となる、初めてのコロナ禍での工事など問題は山積みでした。

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。

ポ イ ン ト

工事の検討を始める

① 工事資金はどうするのか？

※2016年の耐震改修工事の借入が返済中である。

② 排水管改修工事の必要性を理解してもらうこと。

※毎年実施の排水管洗浄を見送り出来ていない状況

工事の実施について

③ コロナ禍での初めての工事。

※専有部に入室しての作業がある。

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 工事進め方の検討（理事会または専門委員会）

改修方法や長期的な改修工事の見直しを検討、スケジュールを組む



重要

③ 工事計画説明会（区分所有者及び居住者）

現況の説明～工事の必要性
改修工事計画・工事の資金計画・長期修繕計画



④ 臨時総会開催（本件についての議案上程）

排水管改修工事实施の件、工事費用に関する借入れの件

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

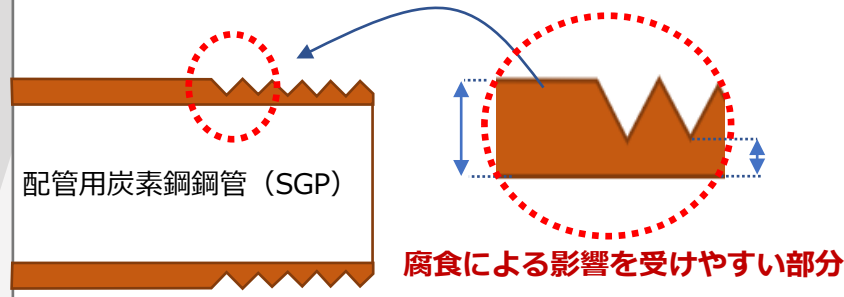
◆目視調査（パイプスペース内）



配管のネジ部が腐食し接続部でズレ隙間が空いている



※配管のネジ部分は肉厚が薄くなっています。



ネジ接続で継手部が腐食しやすい配管

②工事進め方の検討（理事会または専門委員会）

改修方法や長期的な改修工事の見直しを検討、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。

更新工事（取替え）

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。

集合管システムを採用

台所、洗面、トイレ
それぞれ異なる管種を
集合管システムで1本に集約

耐火VPパイプ
旋回羽根
耐火VPパイプ
旋回羽根

耐火プラAD継手

作業性アップ
コストダウン

■共用立て排水管の改修方法について

工事系統イメージ

区画	排水管種別・更新部分を示す	集合管部分を示す	更新部分を示す	更新部分を示す
1F	1F排水管	1F集合管	1F更新部分	1F更新部分
2F	2F排水管	2F集合管	2F更新部分	2F更新部分
3F	3F排水管	3F集合管	3F更新部分	3F更新部分
4F	4F排水管	4F集合管	4F更新部分	4F更新部分
5F	5F排水管	5F集合管	5F更新部分	5F更新部分

耐火VPパイプ配管システム

積水化学の開発した耐火テクノロジーにより塩ビ管がさらに進化！熱によりパイプの中間層が膨張し、貫通部からの熱気の浸入を遮断。火災の際の延焼を防止します。

SEKISUI

耐火プラAD継手の各種性能を大規模リニューアル！

高層までご対応
耐火プラADシステム

耐火プラAD継手HG・SG

HG（受口）
HG（雄口）
SG（受口）

立管・横枝管にVP管の接続も可能です。

VPパイプS
耐火VPパイプS
ほか

VPパイプ
耐火VPパイプ
ほか

VP受口付立管

中間層が膨張し、延焼を防止！

■防火区画の貫通がパイプだけで可能
国土交通大臣認定および（財）日本消防設備安全センター性能評定（共住区画・令8区画）を取得しています。

■国土交通大臣認定及び（財）日本消防設備安全センター性能評定品

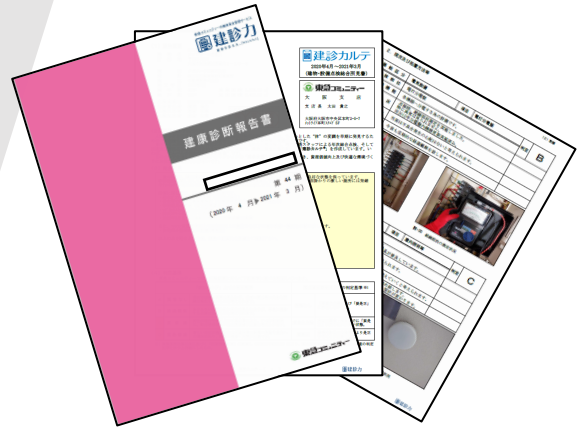
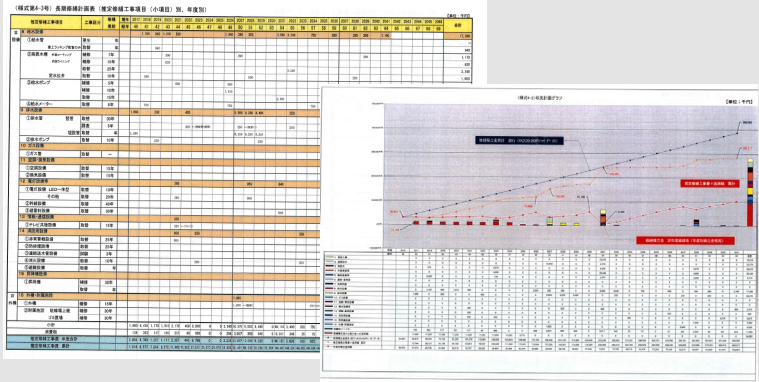
②工事進め方の検討（理事会または専門委員会）

改修方法や長期的な改修工事の見直しを検討、スケジュールを組む

◆長期的な改修工事の見直しを検討

長期修繕計画表で今後修繕工事が必要となる項目を洗い出し、直近の建物診断で現状把握を行い、先延ばしできるものや、合わせることで削減できる等検討を行った。

■長期修繕計画表

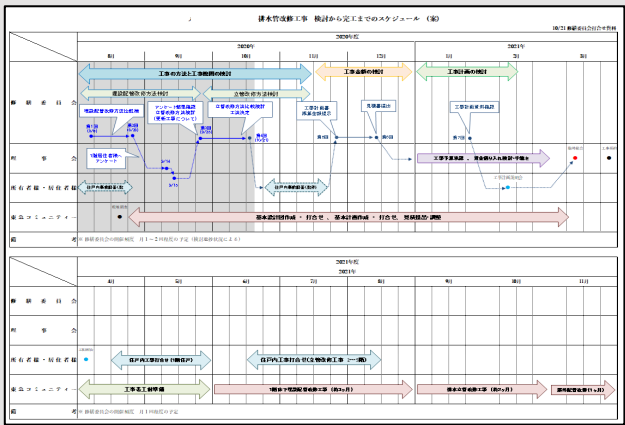


■建物診断

重要

◆スケジュール表を作成し検討を進める

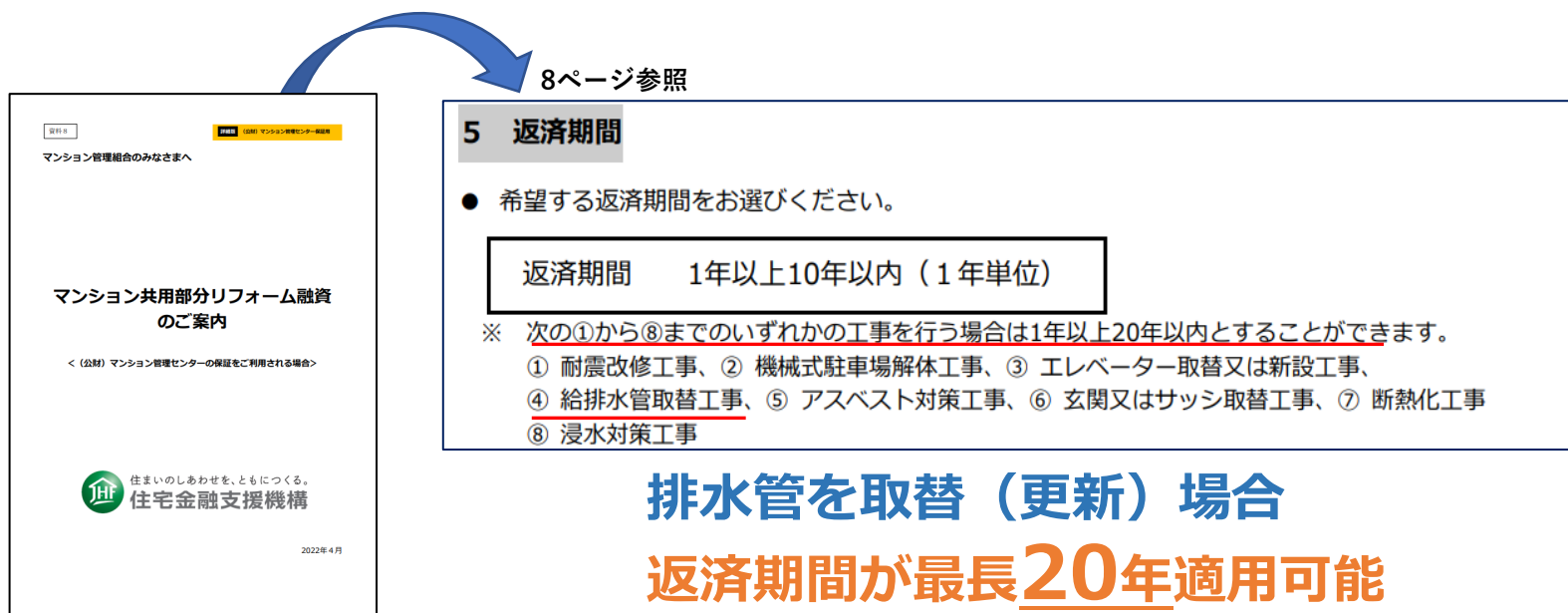
※ポイント
最終のゴールを決め計画する。
（定期総会or臨時総会）



①ポイント工事資金はどうするのか？

■工事資金は住宅金融支援機構から借入（低金利で返済期間20年適用）

国のバックアップにより返済期間が緩和され返済しながら修繕積立金も貯めることができます。
従って月々の返済額を低くする為に特定の工事には返済期間20年（以前は10年）が適用されます。



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

排水管を取替（更新）場合
返済期間が最長20年適用可能

※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>

※住宅金融支援機構から借入するポイント

- ①総会において排水管改修工事の決議が行われていること。
- ②排水管改修工事は更新工事方法であること。（返済期間20年適用の為）
- ③総会において住宅金融支援機構からの借入につき十分説明がなされたうえで借入の決議がされること。
- ④耐震改修工事の折り借入した残債を完済すること。←積立修繕金を取崩し完済が可能でした。

② 排水管改修工事の必要性を理解してもらうこと。

③ 工事計画説明会（区分所有者及び居住者）

重要

現況の説明～工事の必要性
改修工事計画・工事の資金計画・長期修繕計画

◆ 工事の必要性を周知し、合意形成を図る

管理組合 排水管改修工事検討説明会

排水管改修工事 説明資料

■ 物件概要



現状と改修工事について

築43年を経過し排水管の老朽化により、排水管の劣化が進行している状況です。

2月）に実施した室内調査において、築43年を経過し排水管の劣化が進行している状況です。

全体的な排水管改修が必要と考へ、工事実施に向けて検討をへ進捗上程する予定です。戸内へ入居しての作業となり、お住いの生活を妨げます。次へいてご確認頂き何卒ご理解ご協力申し上げます。

※実際に不具合のあった排水管の状況



（概要）

排水（VP）
排水口～共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

立管（VP）
共用排水立管までの配管

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

マンション管理組合 生活の未来計画（例）			年度																																2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465	2466	2467	2468	2469	2470	2471	2472	2473	2474	2475	2476	2477	2478	2479	2480	2481	2482	2483	2484	2485	2486	2487	2488	2489	2490	2491	2492	2493	2494	2495	2496	2497	2498	2499	2500	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000	3001	3002	3003	3004	3005	3006	3007	3008	3009	3010	3011	3012	3013	3014	3015	3016	3017	3018	3019	3020	3021	3022	3023	3024	3025	3026	3027	3028	3029	3030	3031	3032	3033	3034	3035	3036	3037	3038	3039	3040	3041	3042	3043	3044	3045	3046	3047	3048	3049	3050	3051	3052	3053	3054	3055	3056	3057	3058	3059	3060	3061	3062	3063	3064	3065	3066	3067	3068	3069	3070	3071	3072	3073	3074	3075	3076	3077	3078	3079	3080	3081	3082	3083	3084	3085	3086	3087	3088	3089	3090	3091	3092	3093	3094	3095	3096	3097	3098	3099	3100	3101	3102	3103	3104	3105	3106	3107	3108	3109	3110	3111	3112	3113	3114	3115	3116	3117	3118	3119	3120	3121	3122	3123	3124	3125	3126	3127	3128	3129	3130	3131	3132	3133	3134	3135	3136	3137	3138	3139	3140	3141	3142	3143	3144	3145	3146	3147	3148	3149	3150	3151	3152	3153	3154	3155	3156	3157	3158	3159	3160	3161	3162	3163	3164	3165	3166	3167	3168	3169	3170	3171	3172	3173	3174	3175	3176	3177	3178	3179	3180	3181	3182	3183	3184	3185	3186	3187	3188	3189	3190	3191	3192	3193	3194	3195	3196	3197	3198	3199	3200	3201	3202	3203	3204	3205	3206	3207	3208	3209	3210	3211	3212	3213	3214	3215	3216	3217	3218	3219	3220	3221	3222	3223	3224	3225	3226	3227	3228	3229	3230	3231	3232	3233	3234	3235	3236	3237	3238	3239	3240	3241	3242	3243	3244	3245	3246	3247	3248	3249	3250	3251	3252	3253	3254	3255	3256	3257	3258	3259	3260	3261	3262	3263	3264	3265	3266	3267	3268	3269	3270	3271	3272	3273	3274	3275	3276	3277	3278	3279	3280	3281	3282	3283	3284	3285	3286	3287	3288	3289	3290	3291	3292	3293	3294	3295	3296	3297	3298	3299	3300	3301	3302	3303	3304	3305	3306	3307	3308	3309	3310	3311	3312	3313	3314	3315	3316	3317	3318	3319	3320	3321	3322	3323	3324	3325	3326	3327	3328	3329	3330	3331	3332	3333	3334	3335	3336	3337	3338	3339	3340	3341	3342	3343	3344	3345	3346	3347	3348	3349	3350	3351	3352	3353	3354	3355	3356	3357	3358	3359	3360	3361	3362	3363	3364	3365	3366	3367	3368	3369	3370	3371	3372	3373	3374	3375	3376	3377	3378	3379	3380	3381	3382	3383	3384	3385	3386	3387	3388	3389	3390	3391	3392	3
----------------------	--	--	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	---

④臨時総会開催（本件についての議案上程）

排水管改修工事実施の件、工事費用に関する借入れの件

◆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】

- 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

第1号議案 排水管改修工事実施の件

今臨時総会では、当マンションの排水管改修工事の実施について、議案の審定等の協議を依頼して参りました。

つきましては、排水管改修工事に関する決議事項の通りご提案致しますので、ご承認の程、宜しくお願ひ致します。

【決議事項】

1. 工事内容

排水管改修工事

【見積書・…・別添資料】

2. 施工業者

3. 工事金額・支払条件

(1) 工事金額

(2) 支払条件 工事完了後、最終検定金合計より納付

(3) 支払金額は、予備金

4. 工事実施時期

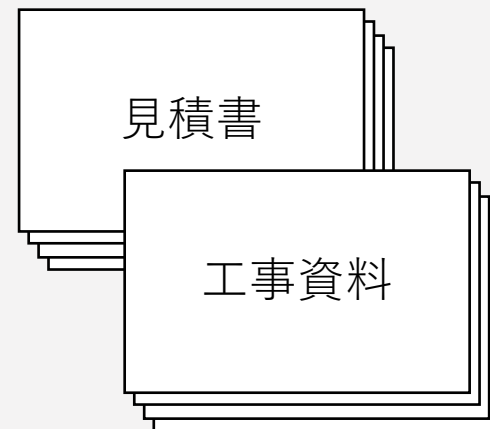
2021年5月実施予定（工期：延べ8ヶ月）

5. その他

これらに関する一箇の事項については、理事会に一任願ひます。

尚、本議案は、管理規約第50条（総会の決議及び議案）第3項により総会出席者の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決することとされています。

議案書



工事の実施について

① 工事説明会（全体工程表・専有部調査）

工事実施に向けて重要な説明（在宅要・規制など）



② 全戸室内調査（現状把握）

専有部内の工事範囲の確認及び居住者への説明



③ 工事実施（在宅4日間）

上下階の立管更新に伴う排水規制と在宅

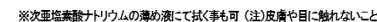


④ 内装復旧工事

排水管更新に伴う内装復旧工事

工事実施に向けて重要な説明（在宅要・規制など）

◆工事概要 ◆仮設計画 ◆全体工程表 ◆室内調査（全戸）
◆排水規制 ◆コロナ対策についてなど



②全戸室内調査（現状把握）

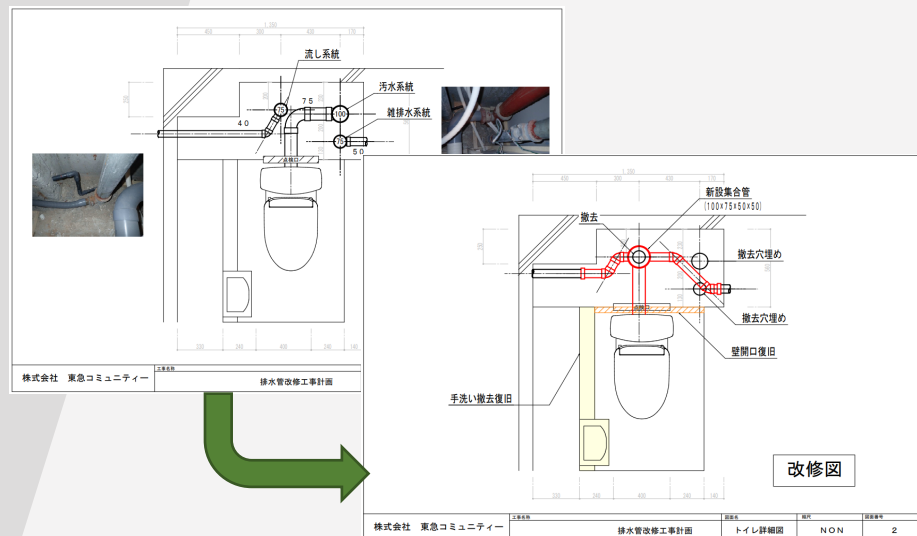
専有部内の工事範囲の確認及び居住者への説明

◎ 工事実施前に以下の目的の為、全戸室内調査を実施します。

- ・ 共用部立管の位置を確認する。
- ・ 壁の解体部分および復旧範囲の確認。

これらを居住者へ説明する

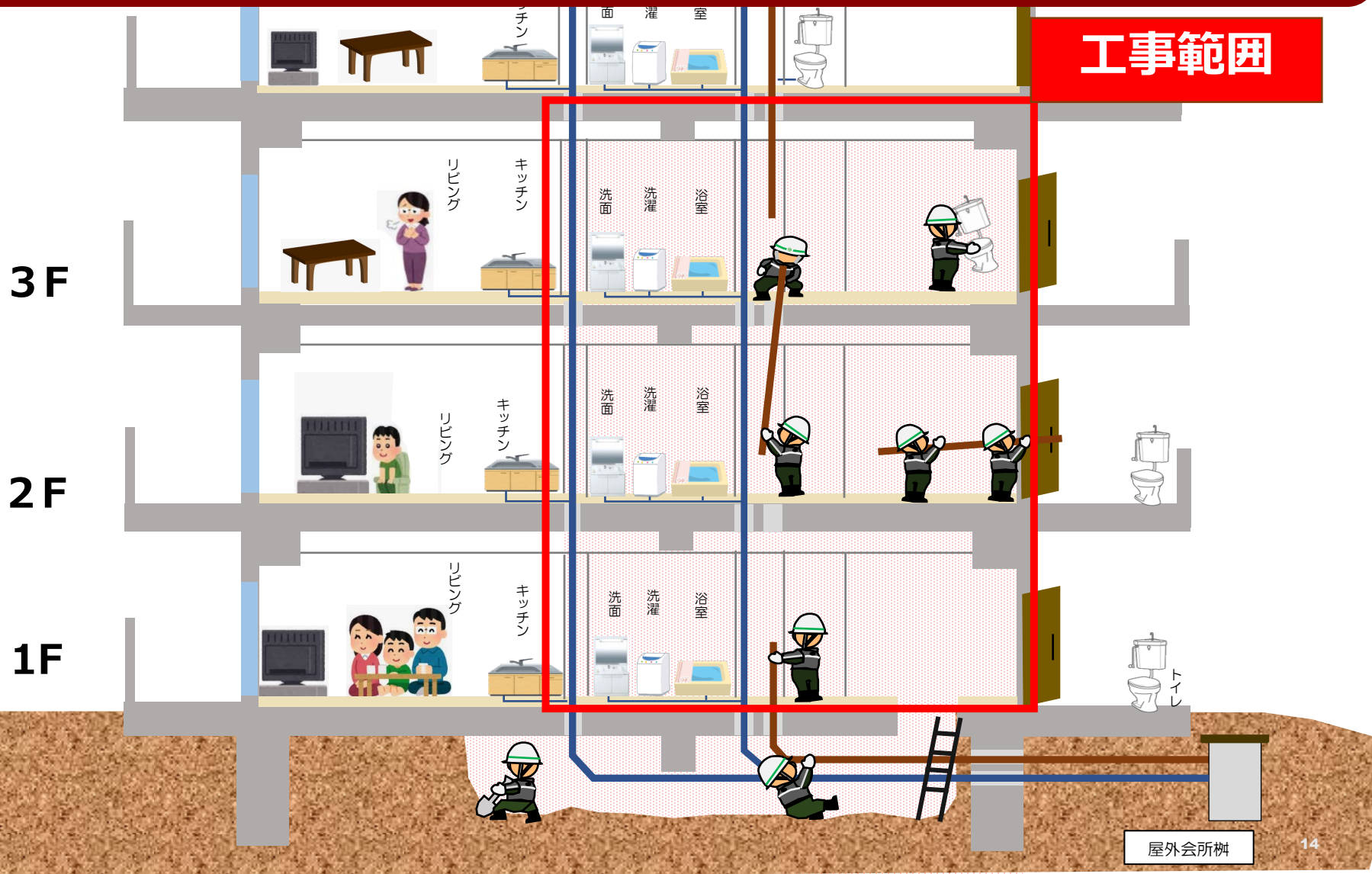
■住戸内調査結果報告書		
号 室	調 査 日 時	平 面 図
215	2021/7/5 13時～15時	
調 査 結 果		
写真① 正面の壁状況	住戸内調査結果報告書	
写真② 洗面の壁状況		
写真③ 写真①中の収納状況、収納も配管ギリギリまで作っている為、解体が困難。		
写 真		
①	②上	②下
③	④	⑤
内 装 復 旧 方 法		
・共用排水管更新に伴う、専有部分の復旧については、以下施工時等の範囲となります。 ①施工当初のユニット式トイレの場合は、壁壁を石膏ボードにて復旧し壁紙クロス仕上げ。 ②トイレ位置が施工時より変更が無い、石膏ボード下地の場合は壁紙クロス4面の張替え。 ③壁紙取り変更等によりPSが配管の取替作業が困難な場合は、現状復旧できない場合があります。 ④壁紙クロスは指定品10種類の中から選んでください。（指定品以外は選べません） ※上記平面図に復旧範囲を記載しておりますのでご確認ください。 ⑤共用部が管改修後の内装復旧工事について説明を受け、承諾いたします。		
号 室	ご 認 意	印



※特に壁の解体及び復旧範囲について管理組合と協議のうえ決定する。

③工事実施（在宅4日間）

上下階の立管更新に伴う排水規制と在宅



在宅が連続して4日間必要



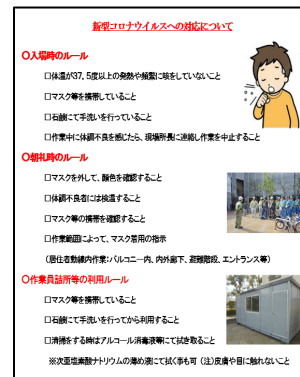
※縦系統をブロックに分けて作業します。

工事状況の写真

③ コロナ禍での初めての工事。

コロナ対策と準備

- ・ 毎日 朝と昼の2回の検温実施
- ・ 作業員の体調と検温結果を掲示
- ・ 入室前のアルコール消毒の徹底



コロナ対策と養生

室内養生の状況



・ 玄関から床、壁の全面養生を実施。

※ 室内作業の4日間

【あさ】 作業前に養生

【夕方】 作業後に養生撤去



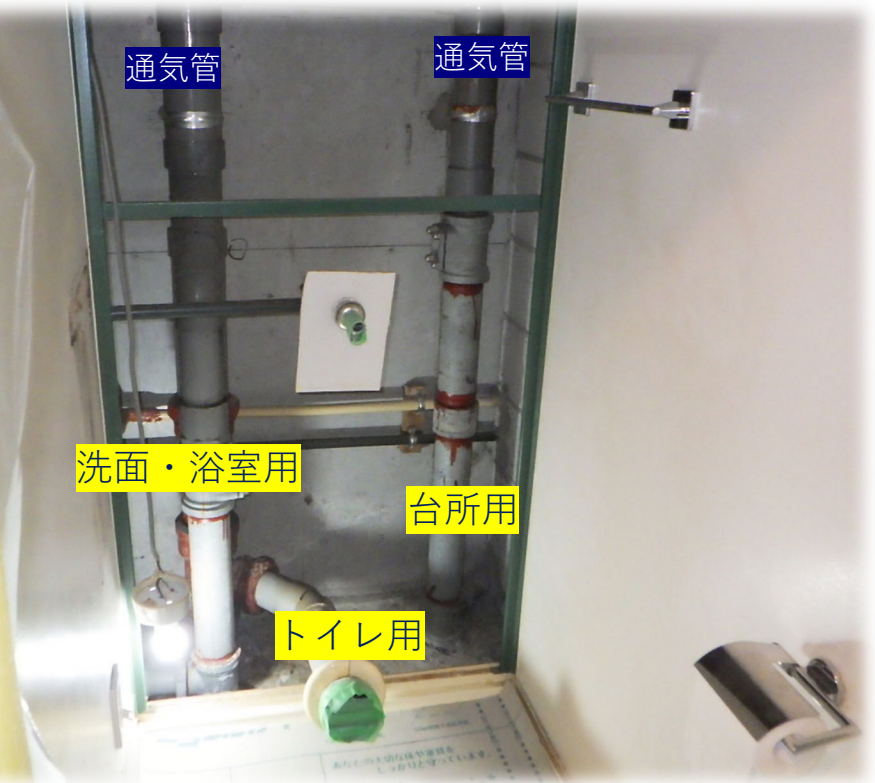
住戸内作業の状況

便器取外し・壁開口



住戸内作業の状況

更新前



住戸内作業の状況

集合管・配管更新後



←給湯配管 (湯)

←給水管 (水)

床下埋設配管の状況



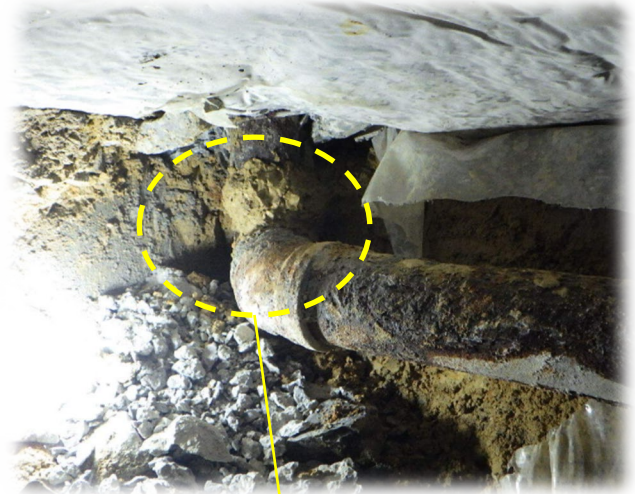
既設埋設排水管撤去



床下埋設配管の状況



埋設既設雑排水管



床下埋設配管の状況



床下埋設排水管更新



床下埋設排水管更新

流動化処理土打設状況



流動化処理土ポンプ車



流動化処理土打設



流動化処理土打設後

屋外排水管改修工事の状況



竣工当初よりあった桜の木



桜の木伐根



小口径樹へ更新

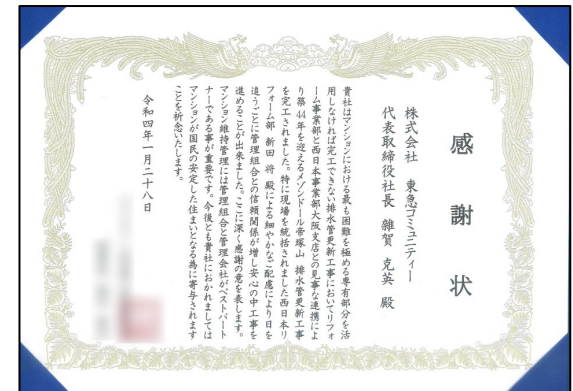
撤去した配管の状況



撤去排水管をケースに入れ集会室で展示しました。

検討開始から完工まで約 1 年 7 カ月

- ・ 2020年 8 月検討開始
- ・ 2021年 3 工事計画説明会
- ・ 2021年 3 月臨時総会
- ・ 2021年 5 月工事着工
- ・ 2022年 1 月完工引渡し



マンションは一筋縄ではいかない複雑怪奇な建物です。先送りされてきた問題が昨今露見されてきました。今や100年は建物を維持していこう言う時代になりましたが、旧態依然として区分所有者は蚊帳の外に居ります。建物維持管理の継続性を如何に持たせるかが大きなテーマだと考えます。この大きな問題をサポートできるのは継続性のある管理会社であると考えます。

貴社におかれましては今後も管理会社のパイオニアとして益々のご発展をされますことをお祈りいたします。



寄贈した桜の木