

# 給排水管更新工事

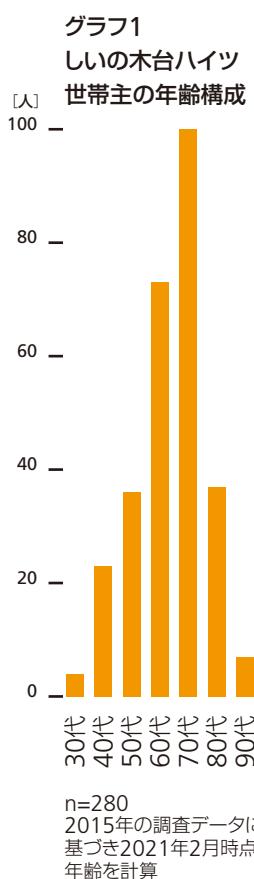
## NEWS

02

発行:しいの木台ハイツ住宅団地管理組合法人 給排水管更新工事委員会 | 2021年3月15日



建設中のしいの木台ハイツ1982年11月撮影



### 38年目のしいの木台ハイツ

しいの木台ハイツは横浜市住宅供給公社によって1983年に分譲が始まりました。今年で38年目になります。当時分譲された人の多くは30~40代だったと思いますが、38年過ぎると今や60代から70代の方が大半を占めるようになっていると思います。この状況はグラフ1の年齢分布が裏づけています。建物の中を走る給排水管は、人間に例えれば血管です。当時の配管は主に鉄(錆鉄管)が使用されていました。鉄は腐食して管の壁厚が薄くなっていきます。今、年一回の雑排水管の高圧洗浄を行っていますが、水漏れを起こさないように水圧を下げる実施されています。この度の更新工事は、給排水管を腐食しない樹脂配管に交換し、耐火接続継手などを使って40年以上安心して暮らせるようにリノベーションします。

## 共用部にある排水立て管と横管について

給排水管更新工事は、建物内の給排水管を新しく(更新)します。

まず、排水の配管がどのようにになっているのか、ご説明しましょう。

- 排水立て管は、最上階から1階まで立てに伸びています。具体的にはトイレの排水管、浴室・洗濯・洗面所の排水管、そして台所の排水管が3系統の立て管に接続されています。
- ユニットバス、洗濯機、洗面所の排水管は、躯体(コンクリートの床)を貫通し、階下天井裏の排水横枝管によって立て管に合流しています。(写真1及び図1参照)
- ここで大切なことは、躯体の上の配管は専有部にあり、躯体下の天井裏配管は共用部にあるということです。尚、トイレの排水横枝管は自階の上にあって立て管と接続されていますので、専有部にあると言えます。
- 給水管、ガス管の配管は玄関もしくは階段にあるメーターボックス(共用部)から住戸内に管が引き込まれていて専有部内の配管になっています。
- 給湯管は給湯器(TESなどの熱源機)から専有部内で台所、洗面所、風呂に配管されています。

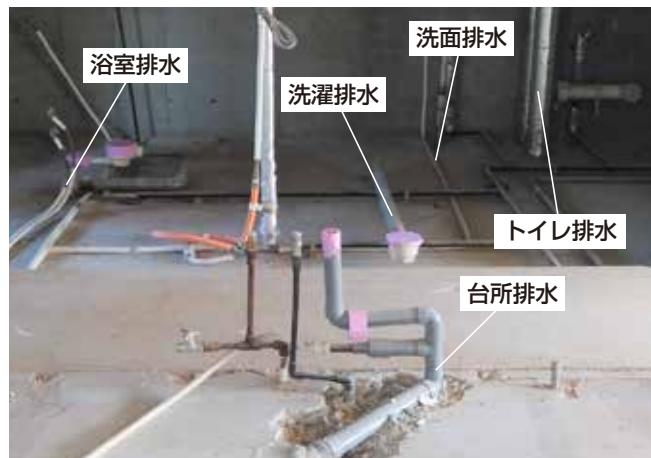


写真1 専有部内の排水管の設置例

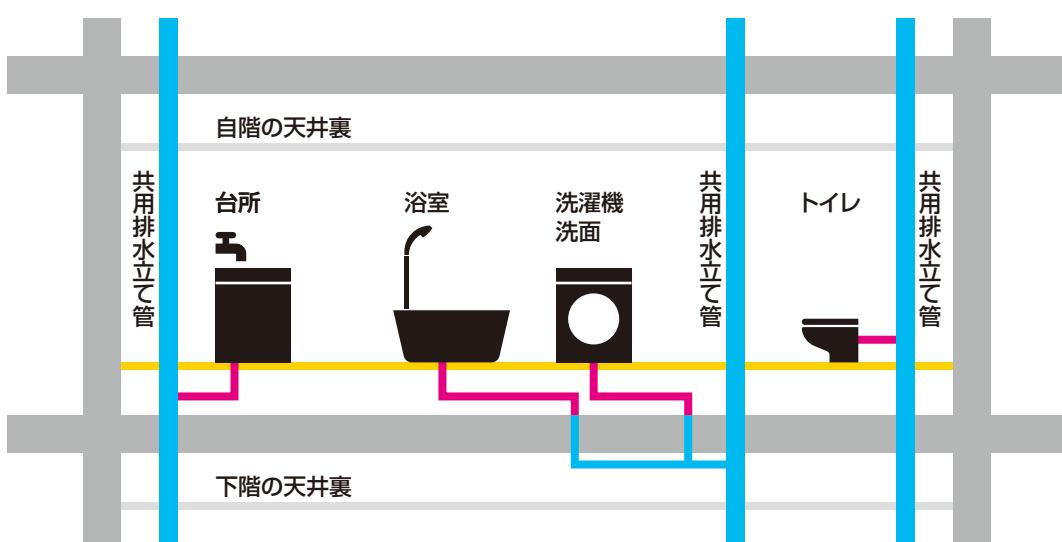


図1 排水管の横枝管と立て管を示す断面図

■ 専有排水枝管  
■ 共用排水枝管



## Q14 なぜ管理規約を変更するのですか?

**A** この更新工事は共用部、専有部にかかわらず排水管を最適の状態に更新することが将来の安心・安全につながると考えました。これを実施するために大修繕積立金を使えるようにするのが規約改定の主たる理由です。

## Q15 規約では修繕積立金の用途は共用部に限られるのではないですか?

**A** 現在の規約に従えば、その通りですが、上記のような複雑な工事を合理的かつ有効的に行うには、ある一定条件下では専有部の工事も可能にする必要がでできます。修繕工事において総会決議を経て大修繕費会計からの使用を可能にするように規約改定を行います。住民全体にとってのメリットと言えます。

## Q16 給排水管の更新箇所は共用部だけ行うのですか?

**A** 専有部にある対象の配管類も更新工事を行います。

## Q17 自宅の排水管は下階の天井と躯体(スラブ)の間に設置されていますが、これは専有部になるのですか?

**A** 階下に躯体(スラブ)を貫通して設置されている排水管は階下の天井裏にあります。このスペース(空間)は共用部になります。(図2参照)これを明確にするために規約改定を行います。

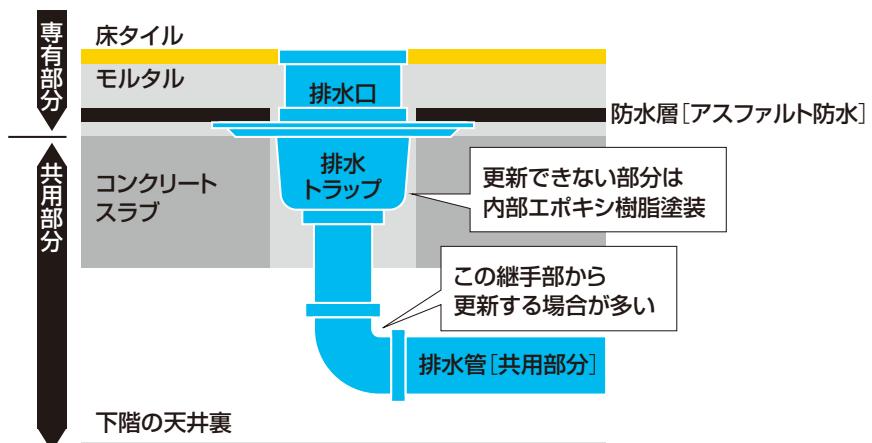


図2 浴室排水口まわりの断面図 [一般的な例]  
出典:かながわマンションネットワーク通信2018.1 No.44 から抜粋

## Q18 規約改定の他の理由はあるのですか?

**A** 給排水管更新工事に関して、共用部と専有部の区分を明確化しておく必要が出てきました。これまで業者によるリフォーム工事でその認識がなくて共用部を改造したり、住民も専有部と思って共用部を使ったりすることがありました。この間違いをなくすために共用部と専有部をより明確にします。ここでは、例をいくつか示します。

- 水道・ガス・電気設備について取引メーター以降を専有部分とすること
- 給湯器室は専用使用権のある共用部とすること
- 排水設備のうち、躯体の下階天井裏に配管されている排水管は共用部であり、専有部分に含まれないこと
- テレビ、電話、インターネットの情報コンセントまでの通信設備は共用部とすること

## Q19 2002年に給水管の内面をエポキシ樹脂ライニング(塗布)をして延命処理を行いましたが、同様な延命処理(更生工事)はできないのですか?

**A** この更生工事は10~15年の延命処置であって既にその年数を過ぎています。この延命処理法は1回とされています。更生工事後10~15年経つと、塗膜したエポキシ樹脂が劣化して鉄管との間に空間ができます。その空間に水が入り込み鉄管が錆びて水漏れの危険性が高まります。

## Q20 工事前に売却する場合、リフォームをしてもいいですか?

**A** 売却される場合は、給排水管更新工事があること、工事箇所によってはリフォームした部分も解体する可能性があることを、不動産会社や買主にお伝えください。

## Q21 工事前に自宅のリフォームを考えていますが、工事はできますか?

**A** 基本的には、給排水管更新工事に関する範囲のリフォームは工事が完了するまで行わないでください。二重投資、仕上げが合わなくなる、器具の再取り付けの発生などを防ぐためです。今後リフォームを検討される方は、管理組合にご相談ください。

広報紙及び給排水管更新工事についてご意見やご質問のある方は、氏名、号棟・部屋番号、電話番号をご記入の上、管理事務所のご意見箱に投函してください。  
また、ホームページのお問い合わせフォームもご利用できます。  
<https://syuzen.shiinoki.org/>



しいの木台ハイツ

給排水管更新工事

NEWS

- 広報担当：吉家章江 | 藤村陽子
- 筒井由記子 | 浅野菜穂
- 直枝智春 | 浅野雄
- 宮原康弘 | 畑田和行

● デザイン：森上暁