

給排水設備工事6つの疑問に答えます

1. 排水管更新工事費用が積立金を大幅に上回ることが判明。どうすればよいか・・・

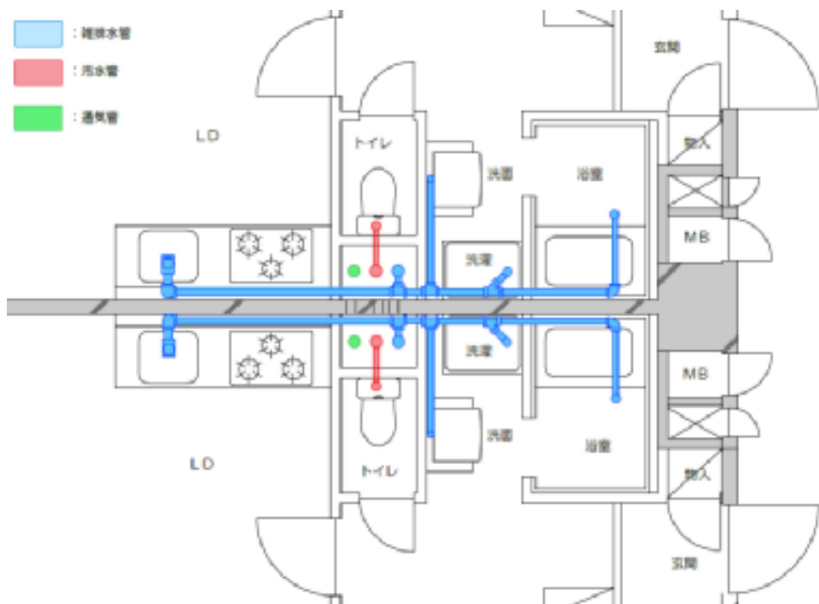
(1) 付帯工事（内装工事）が必要になる

排水管更新工事費用が積立金を大幅に上回ることが判明しました。さて、どうすればよいかという質問です。

排水管の更新工事というのは、今ある排水管を取り替えるという工事です。なぜお金がかかるかというと、積立金を大幅に上回る理由は、排水管の更新工事とは名ばかりで、実態は工事の多くは、「専有部の内装工事」がメインの工事になるからです。

したがって、内装工事というのが思った以上に費用がかかるというところで、積立金を大幅に上回ることになるためです。どういう部分が内装工事にあたるのかというと、次ページの図はマンションの平面図ですが、この青色赤色の排水管がすべて。マ



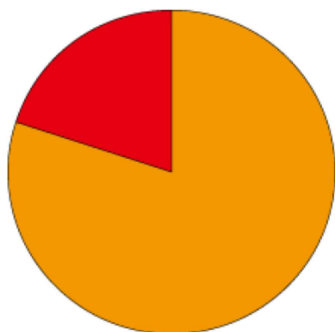


ンションの壁の中、床の下に書かれています。
 そのため、この排水管を取り替えようとすると次の
 ような作業が必要になってしまいます。

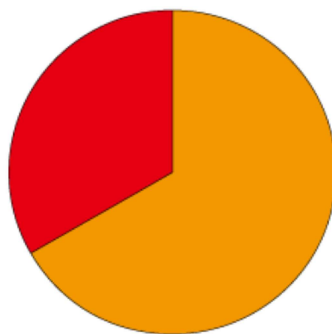
- ・トイレ便器の脱着
 - ・トイレの床壁を壊す
 - ・キッチンを解体する
 - ・キッチンの床壁を一部解体する
 - ・洗面化粧台を移動する
 - ・洗濯パンを移動する
 - ・脱衣場の床壁を解体する
 - ・ユニットバス一部を開くする
- ・場合によっては、その他内装工事が発生する
 この内装工事に、大幅にお金がかかる事になってし
 まいます。

給排水設備工事6つの疑問に回答えます

■ 内装工事 ■ 排水管工事



■ 内装工事 ■ 排水管工事



(2) 排水管修繕工事費用の割合

工事の費用の比率は上表のようになります。

① 排水管の更新工事費用の比率の実態は、排水管工事そのものの工事費用というのは全体の20%、それ以外の付帯する内装工事で80%かかっています。

② 入室日数の実態はどうかというと、排水管工事に2日間、内装工事に4日間かかっています。

この内装工事が積立金を、大きく上回る要因となっています。

1. 排水管更新工事費用が積立金を大幅に上回ることが判明。
どうすればよいか・・・

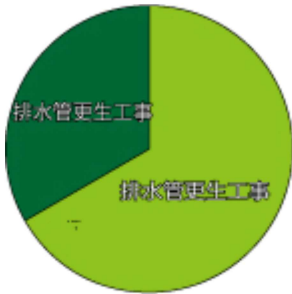
排水管更新工事 費用比率

排水管工事 20% 内装工事 80%



排水管工事 100% 内装工事 0%

※内装工事を無くす、内装レス修繕



したがって、費用をなんとか積立金を上回らないように
圧迫しないようにするには、
まず更生工事が可能かどうか
検討します。

次に、排水管修繕工事の費用を比較してみると、排水管の更新工事が100%としたら、排水管の更生工事は、その半分の50%という比率に大体収まります。場合によっては50%を下回るといいうケースもあります。

(3) 排水管修繕工事費用比較

では積立金を大幅に上回る場合、どうすればいいかということですが、この内装工事80%というのを出来る限り0に近づけることが肝要です。
結論としては、排水管の修繕工事において、まずは排水管の「更生工事」を検討するべきであると、全建センターでは考えます。



(4) 更生工事とは

排水管の更生工事とは、まだまだ使える排水管の内面をコーティングして、錆や汚れを付きにくくして長期間使用するという工事です。排水管というのは、実際はまだまだ肉厚があって使えるというマンションが多いが、どうしても排水管の内部は、表面の錆びや排水の汚れが付着するのが目につき、もう使えないのではないかと考えがちです。

まだまだ肉厚あって、充分使えるな、表面の汚れや錆さえ除去すればまだまだまだ何10年も使えるという状態のマンションが多いのが実状です。したがって、排水管の更生工事をまず検討するという形で進めることが重要です。

排水管の更生工事とは上写真のように、既存の排水管の内面をクリーニングをします。クリーニングすると、排水管の内部の表面がきれいになります。綺麗になったその表面に樹脂をコーティングします。樹脂を塗ることで、表面にサビができにくくなり、汚れが付きにくくなり、排水管の劣化も防ぐことができます。

汚れの付着・堆積が抑制されることで、排水管を長く使え、場合によっては、建替まで竣工された当時のものの排水管を使うことができます。ということ、排水管は、更生工事から検討して費用を抑えることができます。

2. 専有部給湯管からの漏水が多発。専有部の配管は個人資産の為、組合事業で修繕出来ない。また、積立金は専有部配管は除外されている、どうすればよいか・・・

(1) 専有部給湯管漏水状況例

これは非常に悩ましい問題です。専有部の給湯管から漏水が発生すると、自らの部屋の床やカーペットが濡れます。(写真上)

床カーペット漏水



押入れ床漏水



下階押し入れ天井漏水



そして、給湯管が通っている写真中の「押入れ床漏水」、押入れの下部分が濡れるという形になります。もっと問題なのは、写真下の「下階押し入れ天井漏水」です。自