

中規模修繕・給排水管修繕の革命

「長期修繕計画にはもう給排水管更新工事は必要ない」

給排水管修繕についての業界の現状と、これまでに、全建センターで実施した調査診断結果の分析をご説明したいと思います。

(1) ウソがまかりとおる更新工事提案の実情

1、管理会社のウソ

管理会社は、会社の内部方針で決まったことしか提案いたしません。したがって、実際に調査診断をして、更生工事でもいいのではないか、工事をしなくてもいいのではないかと、個人的に思っても、必ず会社の方針で管理組合様に提案してきます。

たとえば、A社の場合

A社の内部方針で、更新工事、取り替え工事しか、提案してはいけないというふうな、内部方針が決まっていれば、提案工事しかしてきません。

たとえば、B社の場合

例えば排水管修繕を提案すると、内装工事が多額にかかり、長期修繕積立金を大幅に食い尽くす可能性がありますので、こういう提案はするな。修繕積立金はきっちり建築で回収せよ、建築で最大を狙え、というような方針を立てている管理会社さんもあります。

(1) ウソがまかりとおる更新工事提案の実情

たとえば、C社の場合

共用給水管は、まず直結増圧化をせよ、そして、まとめて、給水管の更新工事だけを提案せよというような内部方針を決めてる管理会社さんもあります。

2、修繕コンサルタント（設計事務所）のウソ

たとえば、D社の場合

できるだけ工事規模を大きくせよ。大きくすることで、コンサルタント費用、工事業者からのバックマーゲンを最大限獲得せよという方針を立てます。そして、搾り取ったら撤退します。

たとえば、E社の場合

経営が大変。わが社は資格者ばかり、役員ばかりたくさんいて、経営が大変だということで、更新工事、取り替え工事を提案していかないと、経営が成り立たないというコンサルタント会社が少なくありません。

たとえば、F社の場合

給排水設備提案は、自社ではやらずに、お抱えの工事業者に名刺を持たせて、ただで調査、設計をやらせるという

コンサルタントもあります。そうして、その工事業者というのは、更新工事をやりたい、大きな更新工事をやりたいという業者がほとんどです。

3、マンション管理士のウン

最近よく相談相手として、管理組合様がマンション管理士に相談してみようかなというようなケースが多いと思います。

たとえば、G社の場合

管理組合から、給排水修繕の相談の依頼があったということで、まずオタオタしまして、知り合いの専門家（もどき）の方を探ってきて、相談相手としてやっているような状況です。とても管理組合様にとって有効なアドバイスができるとは思いません。

たとえば、H社の場合

少しだけ知識があるとか、昔工事に携わったことがあるというような形で、まれに相談に乗る場合があります。しかし、実際は、更新・更生の詳しい知識がなくて、最終的には理屈に行き詰まって、更新工事が無難じゃないですかというふうな形で逃げると、いうマンション管理士が非常に多いのが現状です。これがちょっと厄介な話になります。

4、管理組合の修繕委員、管理組合で声の大きい方

これは非常に難しい問題です。個人のプライドが優先され過ぎま、我々全建センターが説明にいつても、工事を抑制する方向に対して強く抵抗を示される管理組合役員や修繕委員の方がいます。

たとえば、I氏の場合

マンシヨンのことを思っって一生懸命いろいろと調べたり、確認したりするうちに、持論の思い入れが非常に強くなり、人の意見が聞けなくなってきました。そして、そのうちに自分がこれだけ一生懸命やっただとということ、多額の難しい工事やることで満足を得ようとする。そういう傾向の理事や修繕委員がごく稀にいます。

たとえば、J氏の場合

マンシヨンの修繕を一生懸命やっただというよりは、自分は会社でそれなりの地位を得ました。経験も会社で積んでいくということ、その会社での経験を、マンシヨンの修繕に持ち込みます。効率重視、規約重視、何回もやるよりも1回でまとめて済ますという傾向に流れる方が多いです。

こういう方は今回のセミナー視聴者の方にはいないとは思いますが、非常に自己本位で自己業務の経験を重視するというような方がたまにいらっしゃいます。

こういった方は、更新工事の選択に凝り固まる傾向があり、その考えを変えるのは非常に難しいということになります。

ウソがまかりとおる更新工事提案の实情についてまとめると次のようになります。

- ①管理会社の提案は「どうやって修繕積立金を有効に売上にするか！」しか考えない。
- ②「クリーンなコンサルタント」は少ない。
- ③マンション管理士に排水修繕を相談するのは難しい。
- ④更新工事に凝り固まった方（理事、修繕委員）の考えを変えるのは難しい。

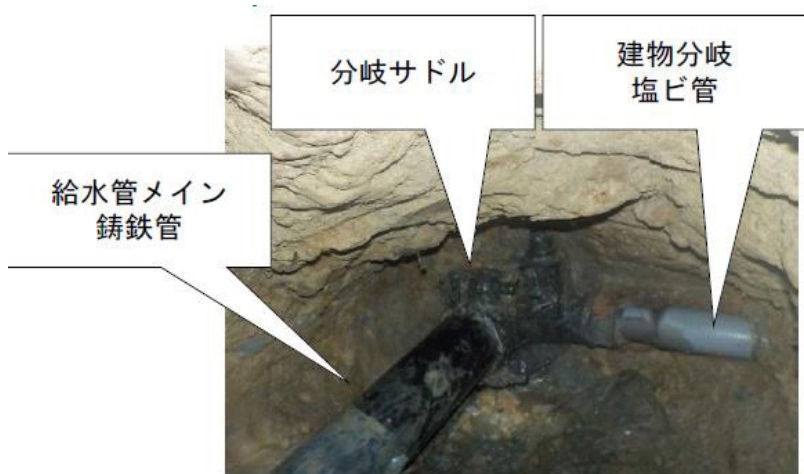
(2) 全建センターで実施した調査診断結果の分析

次に、全建センターで実施した調査診断結果の分析を詳しくご説明したいと思います。

1、東京都内某マンションの事例

・竣工1984年 築37年

(2) 全建センターで実施した調査診断結果の分析



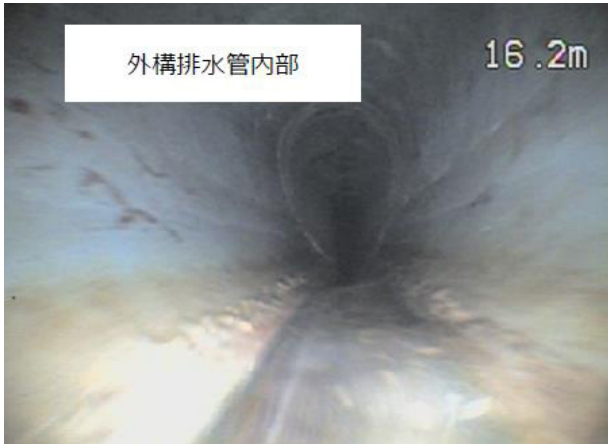
2、調査結果

① 埋設給水管掘削目視調査

地面を深掘りして、埋設の給水管がどういう状態になっているかを目視で外面を調査しました。掘削したところ、埋設給水管には75ミリの鋳鉄管が使用されておりました。2階建ての分岐管は20ミリの塩ビ管が使われていました。

- ・ 112戸「23棟」5F建十タウンハウス型マンション
- ・ 給排水修繕工事履歴は一度もなく、かつ、漏水事故の履歴もなし。
- ・ 給排水管調査概要（全建センターで調査を実施した内容）

- ① 埋設給水管掘削目視調査
- ② 外構汚水桝、雨水桝全数目視調査
- ③ 5階建て建物共用部、専有部給排水管調査
- ④ 2階建て建物給水管、排水桝目視調査



②外構汚水樹、雨水樹全数目視調査

外構汚水樹、雨水樹。マンホールを開けて、これを全数、目視調査しました。コンクリート製インバート樹。インバート排水管が流

れるような溝を切っております。(上写真)

外構の樹と樹を繋ぐ間に排水管があります。その間の内部を、内視鏡を入れて、外構の排水管がどういう状況かというのを、調査をしたのが(写真下)です。外構の排水管には塩ビ管が使われておりました。

(2) 全建センターで実施した調査診断結果の分析



③ 5階建て建物共用部、専有部給排水管調査

5階建て建物共用部、専有部の給排水管の調査をしました。パイプスペース内の共用の給水管、通常は保護がされていて、配管そのものが見えないのですが、この保護を一部ちよっと開

口して、剥きまして、実際の配管の材質と、継ぎ手の状態を目視で確認しました。

共用の給水管には塩ビライニング鋼管 (SGP-VA) が使われていることを確認しました。その塩ビライニング鋼管の内部がどうなっているか、内視鏡を用いて、その内部を確認しました。(写真下)

専有部給水管



実際の専有部の給水管の現物写真です。塩ビライニング鋼管 (SGP-VA) です。写真は内部のところを写した画像です。この内部も確認しました。

(2) 全建センターで実施した調査診断結果の分析



次は給湯管です。給湯管は専有部に使われてるものであって共用部ではありませんが、念のため、現物を取りまして確認しました。写真が実際にそのマンションの専有部内で使用されていた給湯管（銅管）です。