

# 今月のトピックス (2025年5月)

2025.5.11 瀬谷区交流会

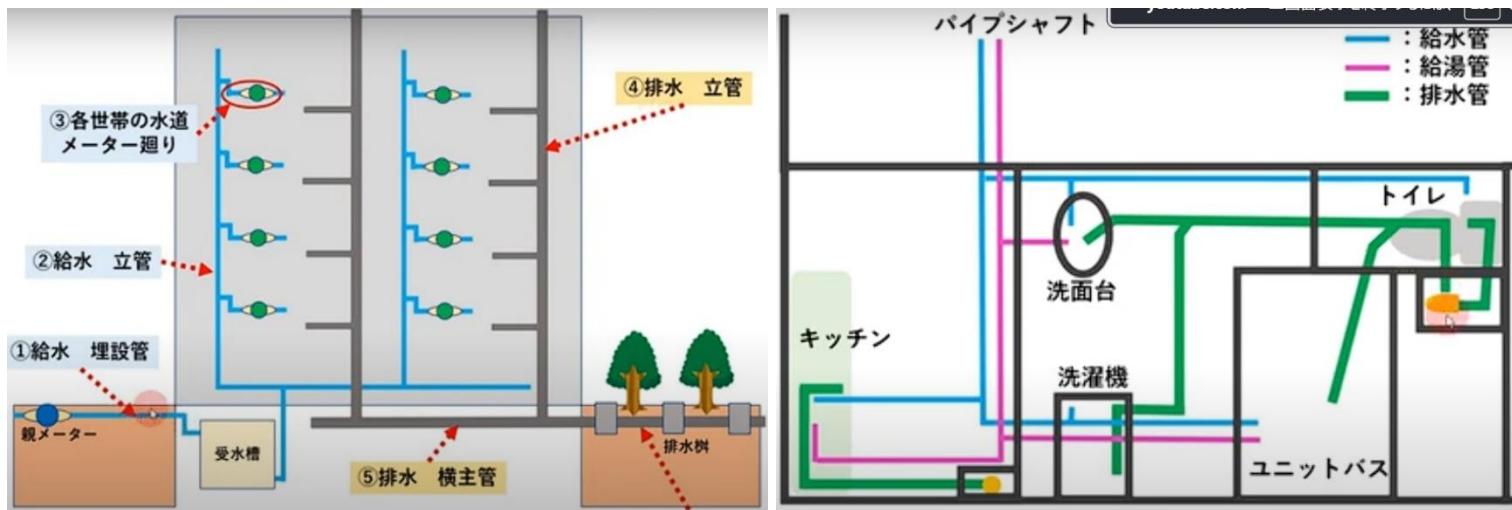
## 【給排水設備を適切に管理維持するために】

### (1) 給排水設備の修繕を検討するに当たって留意すべき事項

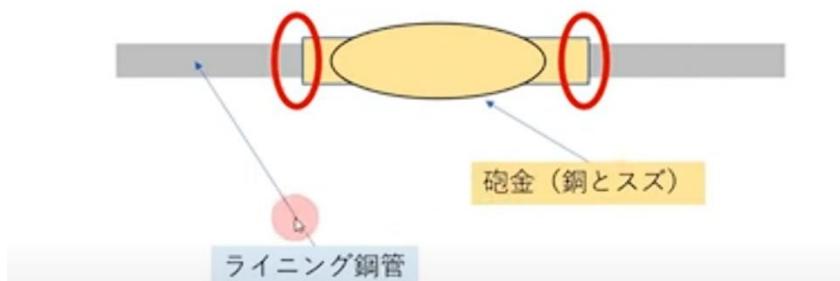
- ・本格的な修繕は築後30年以降に実施されるので新築時に業者から提供される大規模修繕計画には含まれない。
- ・専有部分の修繕は区分所有者の負担で実施されるので管理組合の大規模修繕計画には含まれない
- ・管理組合の負担で専有部分の修繕を実施する場合は区分所有者の合意を得たうえ管理規約の改定が必要である。
- ・すべての設備を更新する場合は中規模マンションでも億単位の費用が必要となるので慎重な検討が必要である
- ・設備の更新は建物躯体の修繕積立金と異なり目に見えない部分が対象となり、管の設置場所や材質、過去の修繕履歴等により費用は大幅に異なる。見積のチェックには専門知識をゆうするセカンドオピニオンの関与が必要である

### (2) 築30年以上のマンションでケアすべき配管優先度⇒[配管保全センター](#)

#### ・給排水管の配置

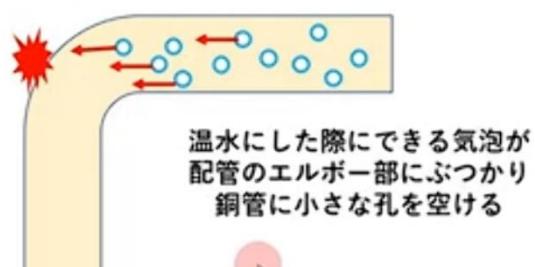


#### ・異種金属接触腐食(水道メーター回り)



水道メーターの砲金と接続しているライニング鋼管が、異なる金属で、「異種金属接触腐食」を起こし、鋼管側が錆びやすい専有部内の蛇口と鋼管の接続も異種金属接触腐食を起こしやすい。

#### ・給湯管の銅管の漬食(かじしょく)



- ・給水・給湯管の交換は同時にを行うとよい
- ・専有部分の補修は専有者がリフォームする際に更新するようにアドバイスするとよい

・キッチン排水管⇒塩ビライニング鋼管や白ガス管は、さび、漬食による漏水やつまりが発生する。更新や給排水管の延命装置が望ましい。製品例:エルセ

### (3) 水漏れ発生時の対処法([さくら事務所](#))

#### ①原因と責任の所在は

- ・人的ミスの場合は本人の責任になる⇒流しっぱなし、洗濯機のホース外れ、トイレなどの配管詰まり、水道凍結など
- ・配管の場合は原因と場所により責任の所在が異なる⇒水漏れは床下など目視できない部分で起っているケースもあり原因特定に時間がかかる。さらに「配管の場所が専有部か共用部か」「水漏れの原因が経年劣化か施工不良か」によって責任の所在が異なるため、しっかり調査が必要
- ・原因不明の水漏れは管理組合の責任になる⇒調査をしても水漏れの原因が分からぬケースは管理組合の責任となり、管理組合が修理費用を負担し損害賠償する(区分所有法第9条)。

## ②マンションで水漏れが発生した際の対処法

- ・応急処置をする⇒水による被害を最小限に抑えるため「元栓を閉じる」、「タオルで水漏れ箇所を押さえる」、「水受けを用意する」、「家財などを養生する」、「被害状況を撮影しておく」等の応急処置をする

## ③速やかに管理会社や管理組合に連絡する

- ・自分が被害者・加害者どちらであっても相手方とのやりとりが必要になり自ら話そうとすると新たなトラブルに発展するリスクもあるため必ず管理会社など第三者を通して対応する。修理の手配など今後の動きを指示される

## ④保険会社に連絡する⇒「今月のトピックス(2024年8月)」を参照のこと

- ・応急処置や管理会社への連絡済後、保険会社へ連絡。加害者のときは個人賠償責任保険を、被害者のときは火災保険の水漏れ補償が適用される。共用部からの水漏れは管理組合が加入する施設賠償責任補償特約が適用される

## (4)屋内配管すべて交換したらいくらかかるか⇒[配管保全センターの見積例\(2022年4月現在\)](#)

- ・配管部材や工事内容による異なるので下記は目安。現時点では部材の値上りや人件費の高騰等があるので注意要

部 位	費用(目安)	費用変動要素
共用部	給水 20~40 万円/戸	露出配管かパイプシャフト内で隠蔽配管による
	排水 20~70 万円/戸	排水管の本数、シンダーコンクリートへ埋まっているかどうか、横主管がピット内にあるかどうかによる
専有部	給水・給湯・排水 50~110 万円/戸	シンダーコンクリートへの埋まり度合い、露出配管にするかどうか、また、浴室をどの程度壊さなくてはよいかによる
合 計	90~220 万円/戸	アスベストの含有レベルによっては高額になる

## 【その他】

### (1)管理会社の談合問題

- ・4/27付のemailでお知らせ致しましたが、理事会や総会で話題になるかと存じますのでご注目ください  
(要約情報⇒[日経新聞 4/23版](#))

### (2)横浜市分譲マンションの共用部又はその敷地のバリアフリー化整備に関する補助⇒[詳しくはこちら](#)

- ・補助対象⇒バリアフリー整備する施設(手すり、スロープ等)の部分
- ・整備基準⇒福祉のまちづくり条例の指定施設整備基準に適合すること
- ・補助金額⇒工事費用(税抜)の3分の1かつ30万円以内 申請に当たっては住宅再生課に事前相談要(必須)

### (3)日管連管理組合サポートセンター(NKS)の設立

この度、日本マンション管理士会連合会(日管連)に所属する「認定マンション管理士」にて[管理組合サポートセンター\(NKS\)](#)を設立されました。具体的な活動は今夏になりますが、外部管理者を検討される場合は参考にして下さい⇒[こちら](#)

#### 《特徴》

- ・NKS会員と管理組合が締結する受託契約書の確認を行う
- ・NKSは会員及び管理組合への相談があった場合に応じる
- ・会員が履行不能になった際に、**バックアップマンション管理士**がその者に代わり業務を引き継ぎ遂行する
- ・管理組合の管理者として就任する**外部管理者総会監督型**と管理会社が外部管理者方式の管理者となっている場合、外部管理の監事として就任する**外部管理者相互監督型**が対象

