

JASO発 暮らしつづける街へ (Part 2) <第 58 回>

管理組合が行う専有配管一斉更新工事【後編】
全戸へ入室する改修工事と改正区分所有法への対応有限会社マンションライフパートナーズ
柳下雅孝5. 排水立て管更新における
内装道連れ工事の取り扱い例

共用排水立て管の更新工事を管理組合が実施する場合、上下階(最低3フロア)に同時入室し、下層階から上層階に向かって順番に立て管を積み上げていく事になる。

日数はマンションにより異なるが、およそ1週間程度連続した入室サイクルとなり、時間帯は住みながら行うので朝9時～夕6時の間に限定するのが一般的である。(夜間は排水立て管を仮接続して流せるようにする)

排水立て管の更新には、まずパイプスペースの壁を解体する必要があり、立て管更新後は当然に壁を復旧することになる。

この壁の復旧仕様が、実務上においてはデリケートな取り扱いが必要な所となる。何故なら、壁の仕様はリフォームにより変わってしまっていることが多いからだ。

標準仕様として、石膏ボードにビニルクロスが張られている状態を想定し工事を発注したとしても、住戸によっては壁に高級なタイルが張られている場合もあり、それも同様に解体・復旧しなければ排水立て管の更新工事が成り立たない。壁の解体復旧は、内装の仕様がどうであろうとも共用部分である排水立て管の更新を実現するために欠かせない工事項目である。

この想定を上回る工事費(クロス→高級タイルの差額)は、管理組合が修繕積立金の中から追加支出するのか、それとも別途戸別に追加差額分を当該区分所有者から徴収するのかを選択しなければならないが、実務上においては、マンション標準管理規約第23条第5項の「立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さ

なければならない」として、管理組合が修繕積立金を使って「現状回復」する例が多い。

そのため、いわゆる大規模修繕工事における外壁等躯体補修の「実数精算方式」と同様に、工事契約時の金額のほかに、「予備費」という名目で一定額を予算化し、工事会社に対し「実費精算」していく。

戸数の少ないマンションであれば、工事発注前(実施設計段階)において全戸の壁の仕様調査を行う事はできるが、50戸を超える規模になると、通常はなかなか困難なので、このような「実費精算」方式で進めることが一般的である。

共用排水立て管の更新のために道連れとなる専有横引き管の接続工事と共用立て管まわりにある壁の解体・現状回復費用は、管理組合が修繕積立金を使って柔軟に執行していくという方法である。

6. 専有部分給水・給湯管一斉更新工事の
費用負担区分事例

専有部分の給水管・給湯管等に対する管理組合としての取扱い方はマンションによって様々であるが、整理するとおよそ図4のような分類になる。

①～④の場合は総会の決議が必要で、①～③については管理規約上の整合も必要となる。

②の事例では、10年割賦徴収の方法として「特別修繕積立金」を創設することで、区分所有者の承継に備えた。工事費は住戸タイプ等により異なるので戸別の算出が必要となり、先行して更新済みの住戸は「ゼロ円」という扱いになる。

③の事例では、募集の時期を定めることになるが、申し込まなかった住戸への対応として向こう5年間のみ、

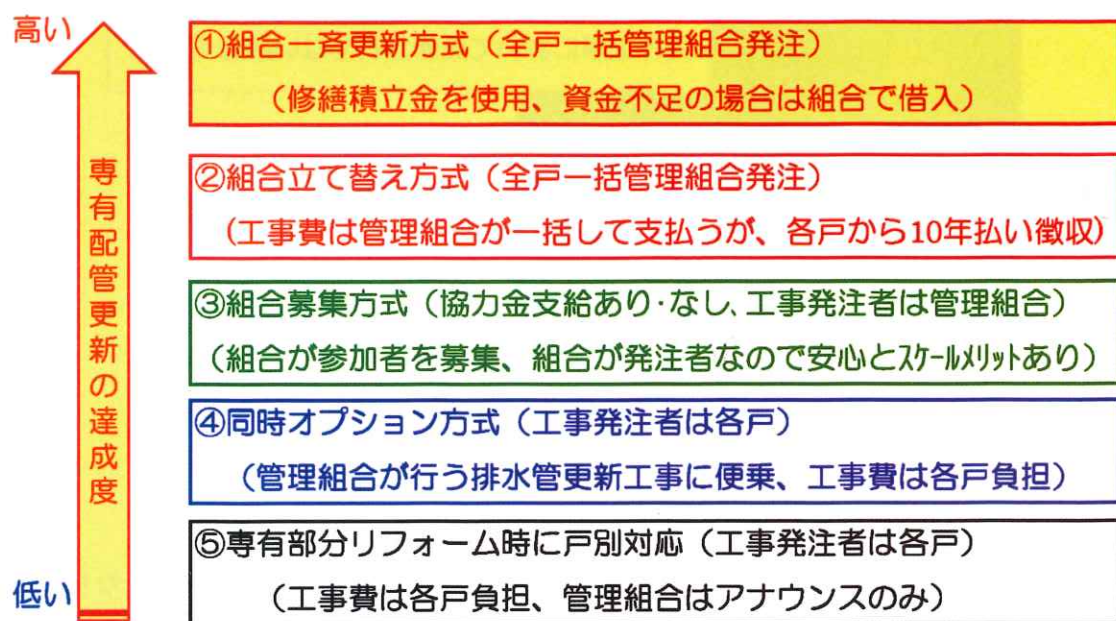


図4 専有部分給水・給湯管等の取り扱い事例

自分で配管の全面更新を行った場合は、申請により同額の協力金を受け取ることが出来るようにし、更新工事への理解促進と衡平性にバランスよく対応されていた。(ただし、申請手続きへの対応や工事完了の確認行為などが重要となるため管理組合の仕事が増える)

協力金の額は例えば一律20万円としたり、専有面積あたり3,000円とするなど、いろいろ考え方がある。

更新の達成度としては、①・②は一気に100%を達成することができ、③は5年の時間をかけて100%を目指すことになる。

④の場合は、達成度はなかなか上がらず、筆者の経験上20～30%程度がよいところで、管理組合からのアナウンスをかなり頑張った事例でも65%程度であった。

最近では排水立て管の更新工事に併せ、①により専有部分給水管・給湯管の更新に取り組む高経年マンションが増えてきたように思う。その場合のほとんどは、手持ちの修繕積立金だけでは足りないので住宅金融支援機構等からの融資により資金調達している。

7. 管理組合が行う配管の全面更新における「衡平性確保」のポイント

A. 先行工事内容の確認

改修工事の設計が開始され、説明会を開催すると「我

が家は5年前に入居したのだが、入居時に内装を全面的にリフォームし給水管なども更新してある。それでも管理組合が行う全面更新を行わなければならないのか」という質問が出てくる。それに対し「更新された範囲や配管の種類などを確認させていただきたいので、リフォーム工事の写真や図面などをご提供ください」と回答する。架橋ポリエチレン管やポリブテン管など耐久性の高い樹脂管に更新されていればよいのだが、残念ながら旧管と同じ塩ビライニング鋼管や被覆鋼管を使われていることもあり、その場合は再更新を促すことになる。

また、水道メーター以降全ての専有配管を先行更新したと思われていても、メーターボックスと住戸との境界壁を貫通して住戸へ導入される部分など、一部が更新されずに残っているリフォーム事例(写真16)がよくあり、専門家による先行工事の事実確認行為が重要となる。

B. 住戸タイプ別の設計図作成と数量計測・工事費算出

先行更新された住戸に対する衡平性の確保措置として、組合が発注した一斉更新工事において掛かるはずであった契約見積額をベースに当該住戸に返還する。

適切な返還のため、住戸タイプ別の設計図を作成し、配管延長や必要部材の数量を明らかにした上で、単価と工事費を示した見積明細書を住戸タイプ毎に作成しておく必要がある。



先行工事において更新されていない部分 (鉄管)

先行工事において更新された樹脂管

写真 16 専有部分給水管の不十分なリフォーム事例

C. 返還手続き書類の作成

覚書や確認書、辞退届けなど書類の呼び名は様々であるが、先行工事で適切に更新されていた事実や一斉更新を辞退した範囲を図解した書面等を作成し、管理組合と区分所有者間で書面を取り交わす。

特に、先行工事(リフォーム工事)での配管の工事保証は1～2年程度であることが多いが、管理組合発注による一斉更新工事の場合は5～10年の長期保証を得られるため、一斉更新を辞退した範囲から漏水事故等が発生させてしまった場合の責任の所在などを確認しておく必要がある。

D. 工事後の精算

先行工事内容が完全であった場合はよいのだが、管路の一部が更新されていなかった場合は、当該部分のみを工事するか、全面的に再更新となるかは現場の状況にもよる。また、内装グレードが予定していた標準グレードと異なっている場合の増減精算なども踏まえ返還金額を計算していく。

E. 返還の方法

以上のような事実確認と返還金額の計算を行い全戸の工事が完了した後に、管理組合は一斉更新工事を発注した工事会社との増減精算により、先行住戸分の工事費が減額精算される。

この減額精算分が返還金の原資となり、先行工事を行った区分所有者に返還する。

返還の方法は、現金を管理費等納入口座へ送金するか、今後の修繕積立金の引き落としから返還分を差し引きする方法もある。

8. 専有配管の維持保全として 「管理組合による一斉更新」が 合理的とは限らない

住戸タイプ数が多いマンションや、所有者変更によるスケルトンリフォームが多く実施されるマンションにおいては、経年により間取り可変が進行していくことが想定され、住戸タイプ別の工事費格差が大きくなる事が想定できるので、管理組合による一斉更新が必ずしも合理的になるとは限らない。

その場合には、所有区分の原則論通り、管理組合は専有配管の改修を取り扱わないことを早くから宣言し、専有配管の管理責任は区分所有者に帰属するものであることを今一度周知しておくことが必要となる。

適切な戸別管理を実現させる方策としては、管理組合が「配管更新ガイドライン」を住戸タイプ別に作成し、維持管理が円滑に行われるベースを構築することが考えられる。