6/28(日) 排水管更新工事の経験発表

大規模修繕工事は管理の全てに通ず
～排水管更新工事を契機とした、マンション管理全般の改善の取組み～

〈講師〉
ファミリープラザ
朝潮橋管理組合理事長
富川　薫
（とみかわ　かおる）

〈講師〉
株式会社長谷工コミュニティ
大阪支店
住田 佑太
（すみだ　ゆうた）

■マンション概要

竣工	1984年
構造・規模	SRC造11階建て・13階建て、総戸数277戸
主な共用施設	屋外プール、自走式駐車場
管理組合	理事会（理事15名、監事2名、月1回開催） 専門委員会（管理委員会・施設委員会・プール委員会）

・竣工以来、株式会社長谷工コミュニティが管理業務を受託
・排水管の老朽化による漏水事故が頻発し、事故の被害が大きく、修繕費用も高額になる傾向
・老朽排水管の改修が必要と調査で判明するが、多額の資金不足が課題

■工事の準備と工事内容

【検討事項】
・工事のタイミングと規模
　建替えかしっかりとした工事による長寿命化か
　（結果、早急な長寿命化に向けた改修工事を選択）
・工法
　更生、更新、部分補修を長寿命化の観点から検討
・工事費用
　（独）住宅金融支援機構の融資と工事費用削減のための手法

【具体的な取組み】
・情報の収集
　管理会社への相談や大阪市マンション管理支援機構のイベントなどを利用
・管理計画認定制度の認定基準達成に向けて
　（独）住宅金融支援機構が行う認定取得管理組合に対する優遇策を利用するため、欠格要件（管理規約の改正、長期修繕計画の見直し、防災訓練の実施など）の改善を半年間で成し遂げた
・借入金の返済と次回以降の計画修繕に備え、修繕積立金倍増を合意形成

【工事内容】
・公募やデザインビルド方式によってコストを削減
・汚水立管、雑排水立管、通気立管、電気温水器用立管の全戸更新
・工事監理は管理組合の施設委員会が担った

配管更新前

配管更新後

・工事中の住民対応や内装復旧に苦心した
　（全住戸4日間の入室作業と4日～7日間の排水規制）

■他の管理組合に向けて

【マンション管理について】
・将来像等を住民間で共有し、これまでの経験や知識によって、主体的にマンションの課題を見つけ出して解決する力が必要。
・継続的な情報の収集と合意形成のためのコミュニティ力の向上はマンション管理の両輪。

【管の更新工事に備えて】
1.日々の管理
・排水管まわりのリフォームは無理をせず慎重に計画し、点検口や配管スペースを塞がない。
・専有部の改修履歴を残すなど、“将来の修繕のしやすさ”を意識することがマンション全体の資産価値の維持につながる。

2.排水管を長持ちさせるために
雑排水管洗浄作業の定期的な実施、油をそのまま流さない、排水の異変を放置しないなど、日々の少しの心がけが大切となる。

6/28(日) 管理組合が利用できる金融サービス

住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度について

〈講師〉
独立行政法人
住宅金融支援機構近畿支店
中村　結
（なかむら　ゆう）

住宅金融支援機構では、マンションのライフサイクルに応じた金融サービスの提供や情報を発信して、マンションの維持管理・再生を支援

●マンションすまい・る債
大規模修繕に向けた修繕積立金の計画的な積立てをサポートするマンション管理組合のための利付10年債券

●マンションすまい・る融資
大規模修繕工事や耐震改修工事等にご利用いただけるマンション管理組合のためのローン

●マンションライフサイクルシミュレーション
マンションの規模や築年数、予定される工事の内容、修繕積立金の徴収額等を入力することで、ご自身がお住まいのマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」や今後40年間の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」等を無料で試算が可能

●大規模修繕の手引き
大規模修繕工事を実施するにあたり、工事の流れや、資金計画・長期修繕計画の見直しの考え方等、管理組合が知っておきたいポイントをまとめた冊子