



I'mネット通信 No. 67

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

「築30年以上のマンションの給排水管の改修について」の講演

今回は、マンション管理士の阪本義樹様による講演を実施しました。給排水管は、人間の身体で言えば血管などに当たります。これが詰まったり、破れたりしますと、命に関わるような事態になります。築30年以上もすれば、ぼつぼつ気にしなくてはいけない時期になるようです。

給排水管工事（更新、更生）の流れ、共用部の配管の取り換え時期、ケアすべき配管の優先度、給排水管工事の費用目安、修繕費用の見積りの取り方、排水管立管の内視鏡調査の順に、丁寧に説明していただきました。

これらの工事は、工事期間中は基本的に専有部内に入室しての作業が中心になるため、工事期間中は、断水や使用制限などマンションの住人に負担が掛かります。したがって、給排水管改修工事に際しては、マンションの住人の協力が不可欠です。そのため、工事を成功させるには、いかにしてマンションで暮らす住人の理解を得るかにかかっていますとの話は、説得力がありました。

ある程度の規模のマンションであれば、給排水管改修工事に向けた修繕委員会を立ち上げることが望ましいでしょうとのこと。そして、給排水管改修工事では、どのような施工方法を採用するかは、給排水管の劣化状況や、配管スペース、系統等、様々な条件に影響されます。そのため、どの施工方法を採用するかは、あらゆる可能性を事前調査しておくことが肝心です。こうした判断は、管理組合のメンバーだけでおこなうことは難しいため、マンションの設備専門のコンサルタントに協力を仰ぐことが望ましいでしょう。その後、事前調査や施工会社の選定、総会承認、工事概要説明会の開催、給排水管改修工事の実施へと、一つ一つ説明をしていただきました。

さらに踏み込んで、配管の取り替え時期、保全費用、長期修繕計画の作成、ケアすべき配管の優先度、費用の目安、見積りの取り方、内視鏡調査など詳細にわたって説明がありました。

講演テーマについてのディスカッション

講演後は、花谷理事の議事進行で皆様から積極的な質疑応答がありました。この花谷理事の建築や設備に関する知識は、幅が広く、いつもながら感心します。阪本氏の説明も良かったですが、花谷

理事の補完説明も十分に面白かったです。皆様からの質疑応答も活発でした。

次に機会があれば、本来は共用部だけの給排水管工事を、専有部分も含めて行う時の、改正すべき規約の箇所や、心すべきことなどをお聞きしたいと思いました。

(文責 首藤 靖平)

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご参加ください。**

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内

TEL / 072-655-2755 (直通)

FAX / 072-620-1730

**次回は定例会を2024年3月8日(金)19時から
男女共生センターローズ WAM 会議室にて行う予定です。**