

マンションのこと みんなでなんでも話し合ってみよう

## 連続座談会ニュース 第 54 回

板橋マンション管理組合ネットワーク

### 専有部分の給・排水管の改修 一斉に改修するメリット

#### 専有部分はどうするか

共用部分の給・排水管工事をするとき、共用部分だけの工事にするのか、専有部分までやるのか？

専有部分まで工事するとなると、資金の問題（専有部分の工事費用まで管理組合が持つ余裕があるか）、管理規約の問題、そして、何より住民の協力が得られるかなどのさまざまな壁があります。

建物全体からみれば、専有部分もいっしょに工事をするほうが、理にかなっているし、メリットも大きいのです。

横引き管も含めた全体の給・排水管の改修が同時期にできているというのは、賃貸したり、売りに出す場合の評価にもつながり、資産価値を高めます。



#### 給水システムの主流はタンクレスに



30 年以上前はほとんどのマンションの給水システムは、貯水槽（受水槽、高架水槽）を使う方式でしたが、今では貯水槽を撤去し、増圧ポンプ直送方式に変更するケースが増えています。

貯水槽があれば災害時の水の確保ができるので、あえてシステム変更をしないという考え方もありますが、その場合には、耐震化が必要です。



#### 排水管改修の難しさ



排水管の共用立て管は室内に区画されたパイプスペース内にあり、排水管の改修には専有部内の入室工事が必要になります。

しかも、工事の際、同じ立て管を使っている住戸（同じ系統）は排水することができません。住民の理解と多大な協力が必要です。

