

江戸川区マンション管理組合セミナー 【給排水設備の劣化診断と改修方法】

平成27年3月21日
江戸川建築設計協同組合

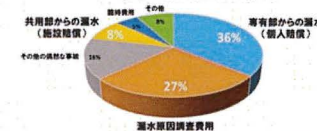
1

■マンション築年数と漏水事故の関係

高経年マンションに於けるマンション保険

保険請求金額の実に7割以上が漏水関連

マンション保険 項目別請求金額比率



※マンション保険は、各マンションの管理組合が加入している保険会社に加入している。個人賠償特約での賠償が保険会社にとってのリスク

マンション築年数と漏水事故の関係

築年数が(特に20年以上)で漏水関係での保険金支払いが急増

建築経過年数	1999年の平均保険料を100とした場合の平均保険料支払額	うち漏水関係支払額	保険金支払額を体感する漏水関係の割合
10年未満	58	11	19%
20年以上	148	111	75%

※「国土交通省 国土政策局 国土政策課 国土政策課 国土政策課」

保険請求の
7割が漏水関連

20年以上
で漏水事故急増

3

1. 劣化診断(調査)の目的

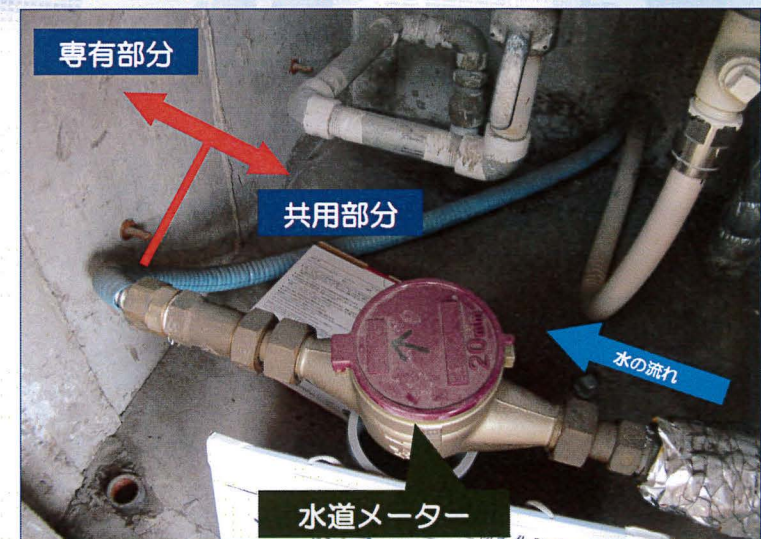
専有部分の給排水管に
漏水が起こると

下階に甚大な被害が生じます。

漏水保険が適用にならない場合があります。
【保険料の値上げ・契約打ち切り】の問題が発生

2

■専有部分と共用部分の区分(給水)



4

■専有部分と共用部分の区分(排水)



5

■配管調査：抜き管調査【排水管】



実際の排水管を抜き管して調査を行います。

7

2. 調査方法と診断



- 配管調査：抜き管調査
- 配管調査：内視鏡調査
- 劣化状況の判定（診断）

6

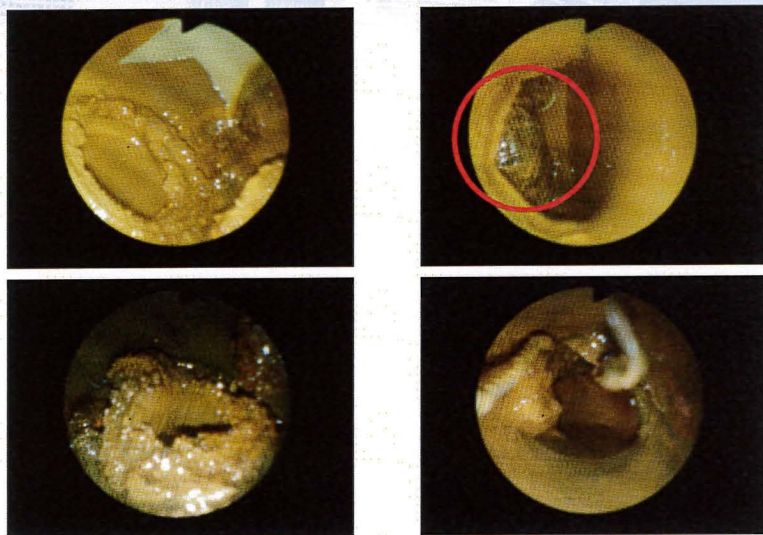
■配管調査：抜き管調査【給水管】



実際の排水管を抜き管して調査を行います。

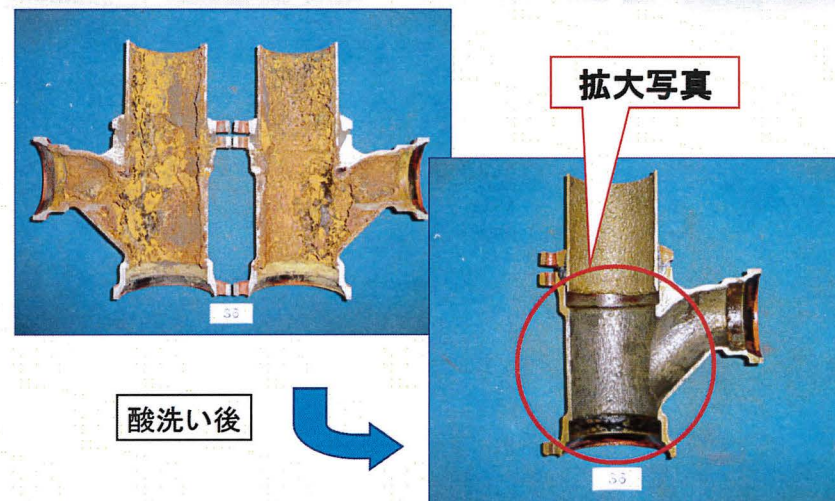
8

■配管調査：内視鏡【給水管】



9

■判定結果の事例【排水管】



11

■劣化状況の判定【配管腐食形態】

腐食形態一覧表

各調査結果により判別した管の腐食状況をより明確にするため、代表的な腐食形態を下記のように設定し、各調査結果及び調査結果一覧表の腐食形態の欄に当てはまる記号を表示しました。

記号	腐食形態	説明
A		■孔食
B		■孔食（全面）
C		■腐食（部分）
D		■腐食（全面）
E		■管端部腐食

VLP（塩ビライニング鋼管）の個別評価表

各調査結果により判別した塩ビライニング鋼管の腐食状況をより明確にするため、下記のように劣化レベルを設定し、調査結果一覧表及び各調査結果の個別評価の欄に当てはまる記号を表示しました。

評価	腐食形態	説明
a		■管端部腐食の発生は認められるが、軽微である。 ■管端部の割れ（ヒス）は認められない。
b		■管端部の高さ 2%未満 ■管端部に一部に割れが認められている。 ■管端部の割れは軽微であり、数も少ない。
c		■管端部の高さ 2%以上 ■管端部及び継手部に同程度の腐食を形成し、割れに認められている。 ■管端部の割れは大きく、数も多い。
d		■管端部の高さ 2%以上 ■管端部に同程度の腐食を形成し、割れに認められている。 ■管端部の割れは大きく、数も多い。

10

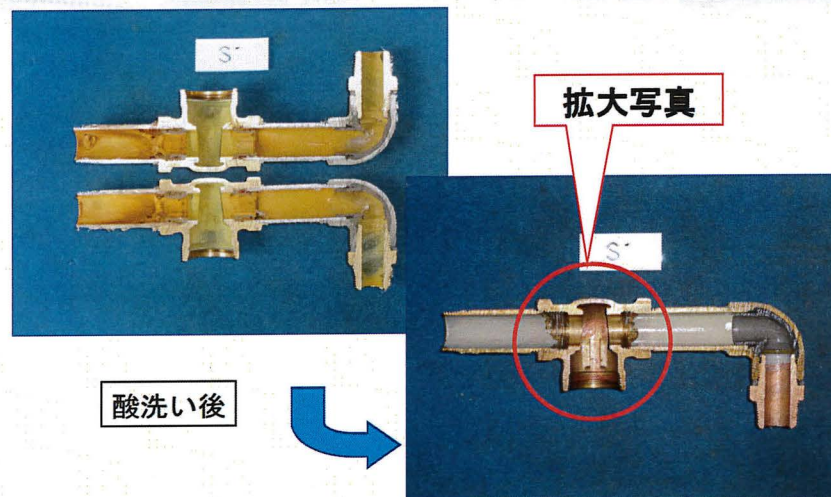
■判定結果の事例【排水管】

■腐食形態：B



12

■判定結果の事例【給水管】



13

3. 診断後の改修方法

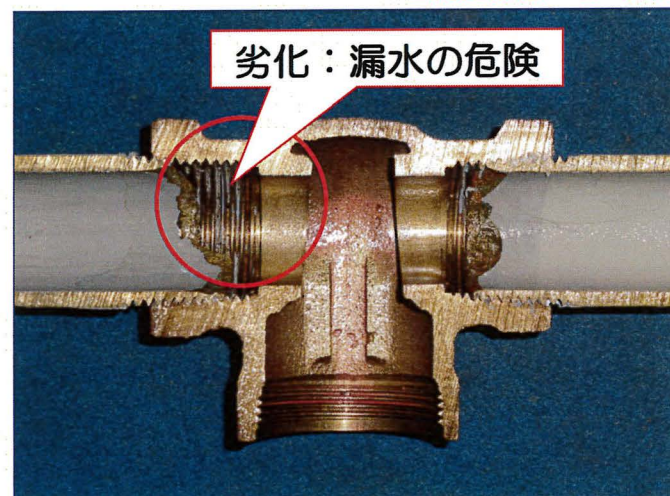


- 排水管「更生」工事【参考】
- 排水管「更新」工事【参考】
- 給水管「更新」工事【参考】

15

■判定結果の事例【給水管】

■腐食形態：E（d）



14

■排水管「更生」工事【参考】

■「更生」工事とは！

既存の排水管をそのまま利用して排水管の内側をコーティングし、配管の寿命を延ばします。



16

■排水管「更新」工事【参考】

■「更新」工事とは！

既存の配管を撤去し、**新しい排水管**へ取替えます。
→工事が大掛かりとなります。（解体工事発生）



17

■専有給水管「更新」工事【参考】



19

■共用給水管「更新」工事【参考】



18

4. 工事の費用負担 【専有部分】



- 修繕積立金の徴収一時中止型
- 一定額返金型
- 一時金徴収型
- 修繕積立金から貸付型

20

■専有部分の工事費用負担【参考】

■修繕積立金の徴収一時中止型

- ①工事を行う住戸：修繕積立金より支出
- ②工事を行わない住戸：一定期間修繕積立金を徴収しない（工事費分）
＊現在、調査する場所は検討中です。

■一定額返金型

- ①工事を行う住戸：修繕積立金より支出
- ②工事を行わない住戸：修繕積立金から工事費分を返金

■一時金徴収型

- ①工事を行う住戸：一時金徴収
 - ②工事を行わない住戸：何も徴収しない
- 実際は一時金の徴収は困難な場合が多い

■修繕積立金から貸付型

- ①工事を行う住戸：修繕積立金より支出（個人負担分は貸付と位置づけ）
- ②工事を行わない住戸：一定期間修繕積立金を徴収しない（個人負担分）

21

ご清聴ありがとうございました。

平成27年3月21日
江戸川建築設計協同組合

23

■結ぶに：管理組合として「参考事例紹介」

■居住者の理解と協力を得ることが重要

■工事の難しさ（全住戸で工事を行う事が目標）

【事例物件：住民合意形成の経緯紹介】

- ・ H25年05月 通常総会にて建物劣化診断を行うことを決議
- ・ H25年10月 建物劣化診断開始
- ・ H25年12月 全戸アンケート調査を実施：不具合を感じている部分確認
- ・ H26年01月 住民説明会（全体）：調査方法の説明（抜管調査協力）
- ・ H26年02月 個別相談会：希望者と個別相談（建物なんでも相談会）
- ・ H26年05月 通常総会にて給水管更新工事を行うことを決議
- ・ H26年07月 住民説明会（全体）：各戸調査及び工事方法の説明会
- ・ H26年07月 全戸室内調査実施：例年実施の配管清掃時に同行し調査
- ・ H26年09月 住民説明会（全体）：工事基本方針の説明会
- ・ H26年10月 住民説明会（個別）：全戸と個別面談
- ・ H26年12月 業者選定（公募方式：建通新聞に掲載し募集）
- ・ H27年03月 臨時総会開催予定

22

■メモ用紙

24