

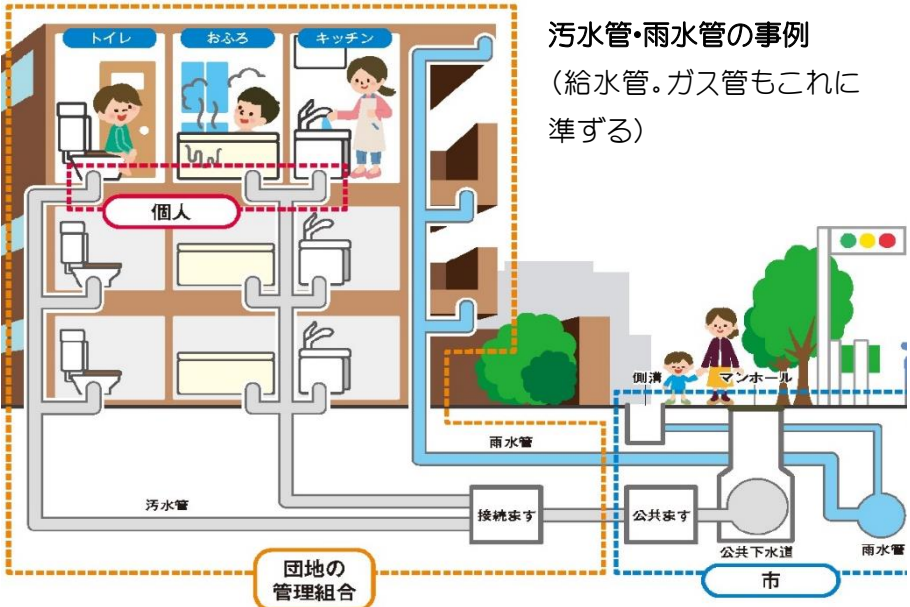
今月のトピックス（2025年4月）（草稿）

2025. 4. 7 瀬谷区交流会

◆「マンションの給排水の維持管理」「配管保全センター」のHPより

【給排水の維持管理の責任範囲は】

- 右図に示すように公道側は市、マンション敷地内は管理組合となり修繕費用を負担
- 敷地内の共用部分は管理組合が専用部分は区分所有者が管理し修繕費用を各負担
- 共用部分と専用部分の分けは核管理組合の状況により管理組合規約で定める
- 横浜市では給排水管更新に関する補助金制度「老朽給水管改良促進事業」がある
- 国交省の標準管理規約で「共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合にはこれらについて一体的に工事を行うことも考えられる」とのコメントあり



汚水管・雨水管の事例
(給水管。ガス管もこれに準ずる)

【給排水の漏水を始める時期は】（目安）

配管の種類	部位・材質	漏水し始める時期（目安）	特徴・注意点
共用部の給水管	①立管（ライニング銅管）	築35年以降	専有部より肉厚。系統バルブまわりから漏水が始まりがち。経年で内部にヌメリが発生し、不衛生になる可能性がある。
	②各世帯の水道メーターまわり	築25年以降	異種金属接触による腐食が原因となり、酸化による腐食より進行が速い。
共用部の排水管	③铸铁管（立管）	築45年以降	特に専有部との接続部で漏水や詰まりが発生しやすい。
	④铸铁管（横主管）	築40年以降	堆積物から発生するガスが原因で劣化が進行する。
	⑤白ガス管	築30年以降	表面の鉄が水と触れ、酸化による錆びの進行が速い。
	⑥樹脂管（耐火二層管、塩ビ管）	築50年以降	錆びずに築50年以上漏水しない場合が多い。詰まりや堆積物の固着が原因で交換が必要になる場合がある。施工方法によっては気温変化や地震で築30年あたりでも破損する可能性がある。

【配管の修繕相続周期は】 国交省「長期修繕ガイドライン」(平成 30 年 9 月改定)

	対象部位	工事区分	従来の修繕周期	改定後の修繕周期
給水管	屋内共用給水管	更生	15年	19～23年
	屋内共用給水管・屋外共用給水管	取替え	30年	30～40年
排水管	屋内共用雑排水管	更生	15年	19～23年
	屋内共用雑排水管・汚水管・雨水管	取替え	30年	30～40年

- 配管の種類や用途によって寿命は変わる。特にキッチンからの雑排水管—横引き管の詰まりに注意
- 更生工事と更新工事はどちらも必ず実施する事ではない。

【共用部・専有部の配管を一斉に更新するための課題】

標準管理規約第 21 条のコメントに「共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる」とあり、共用部・専有部の配管を一斉に更新することを計画する場合、以下の課題がある

- ・修繕積立金の不足
- ・管理規約上、専用部だけの工事は取り扱えない
- ・部屋の広さやレイアウトの違いから工事費用の差が出る
- ・取り換え済みの組合員からの不平が出る

【専有部の配管を一斉更新するための管理規約の改定について】

- ・修繕積立金の取り崩し⇒第 28 条(3)に「専有部分に関する修繕」を追加
- ・補償条件を上記条項に追加⇒「管理組合が実施する以前に組合員が実施していた場合は補償金を支払う」を追加
- ・管理組合に係わる業務⇒「専有部内に属する専用配管の修繕」を追加

【共用部の配管はいつ取替えるのか】

- ・「漏水を一度たりとも許さないのか」、「いつまで住み続けるのか」の方針により保全費用は大きく異なる
- ・現状は給排水管の修繕工事の実施割合は築 50 年で 26%程度、築 40 年で 20%程度(平成 30 年国交省調査)
- ・築 40 年以上の配管の漏水は大部分が専有部で共用部は少なく排水管の立管が多い(配管センター調査)
- ・排水立管(ライニング鋼管)の更新は漏水が起きた管の 1 系統のみを更新又はその箇所だけ更新し長期間住み続ける
- ・給排水管の材質がステンレスや樹脂系なら保全装置を取り付ければ、管の全面更新をする必要がないのでは

【給排水管の保全装置】

- ・流動式セラミックス方式の中でも実績のある「エルセ」という延命装置がある。エルセを設置することによる配管保全費用を全体的に削減できる効果が期待できる

◆ マンション長寿命化促進税制の運用改善(申告主体の追加)⇒ 令和7年4月1日施行

- ・マンション管理組合の管理者等から必要書類の提出があり、要件に該当すると認められる場合には、区分所有者からの申告書の提出がなくても、減額措置の適用を受けることができることとする見直しを行う

《参考》

- ・減税措置の概要

■対象マンション	築20年以上かつ10戸以上で管理計画の認定※を取得したマンション ※管理計画の認定基準未満から認定基準以上に修繕積立金を上げた場合のみ減税の対象となります。 管理計画の認定基準については、裏面をご覧ください。 ※管理計画の認定基準は、お住まいの自治体ごとに異なる場合があります。
■工事要件	長寿命化工事(屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事)を過去に1度以上実施していて、令和5年4月1日～令和7年3月31日の間に2回目以降の長寿命化工事を完了していること
■減税額	各区分所有者が翌年度支払う固定資産税(建物部分のみ)を1/2～1/6の範囲内※で減額 ※減額割合は、お住まいの自治体の条例で決定されます。
■留意事項	・工事完了後、3か月以内に市町村に申請すること ・工事完了日の翌年1月1日※までに管理計画の認定を取得すること ※工事完了日が1月1日の場合は、同年1月1日