

### 高額工事および専有部内工事

- 管理組合が計画修繕として対象とするのは原則として「共用部分」
- 窓ガラスや玄関扉などの開口部にあつては、共用部分でありながらも一定の条件下で各区分所有者が工事を行うことを認めているケースがある。
- 一方、住戸内の専有配管や専有設備を共用部分の設備と一体で改修するケースも少なくない※

※国土交通省 長期修繕計画作成ガイドラインコメント

共用部分の配管給排水管の取替えに併せて、専有部分の給排水管の取替えを行う場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の給排水管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて管理規約に規定する等、区分所有者間で十分に合意形成を図っておくことが必要です。また、これらの合意形成がなされる前に工事を行った区分所有者に対しては、当該区分所有者に対する補償の有無等について留意することが必要です。

なお、修繕積立金から専有部分の工事費用として拠出する場合には、その対象を共用部分と構造上一体となった部分及び共用部分の管理上影響を及ぼす部分（いわゆる横引き配管など）に留め、これに連結された室内設備類は区分所有者の負担とすることが相当です

## 高額な費用を必要とする窓サッシの改修

### 高額工事になる窓サッシの交換・修繕

窓サッシの全交換には、1住戸あたり100万円程度を超える場合も少なくない（修繕積立金の大幅な値上げや資金の借り入れなどを必要とするため、マンション全体での一括した対応が困難な場合もある）。

#### 標準管理規約

##### （窓ガラス等の改良）

第22条 共用部分のうち各住戸に付属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、**管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。**

2 区分所有者は、**管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。**

戸車や気密材等の部品交換による窓サッシの再生を実施する選択肢も検討される。



枠カバー工法によるサッシの更新



戸車・ゴム気密材の取替え

## 専有部分において工事が必要となる設備の改修

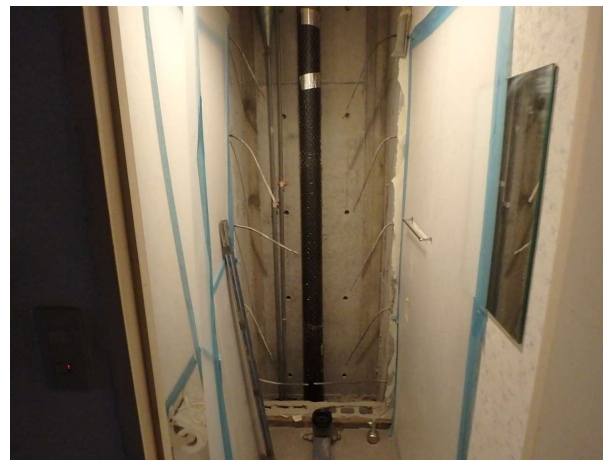
### 専有部分に配管されている共用配管（例：排水管）

住戸内に設けられたパイプスペースに配管されている排水管の取替えに際しては、専有部分の解体・復旧工事が必要となる。



共用部分である排水管の改修に際して、**専有部分の内装解体・復旧が伴う**  
この費用をどこまで見込むかの検討も必要

- 排水管の改修工事を実施する時期（築30～40年代）には、各戸で内装リフォームも増えていることが推測され、新築当初は概ね均質であった内装グレードに差異が生じているケースが少なくない
- 内装の復旧を、各住戸の現状の内装グレードに応じたものとするか、新築時の内装グレードを基準とするか、実際の工事時には住戸により内装復旧費用に差異が生じることの理解・認識が必要



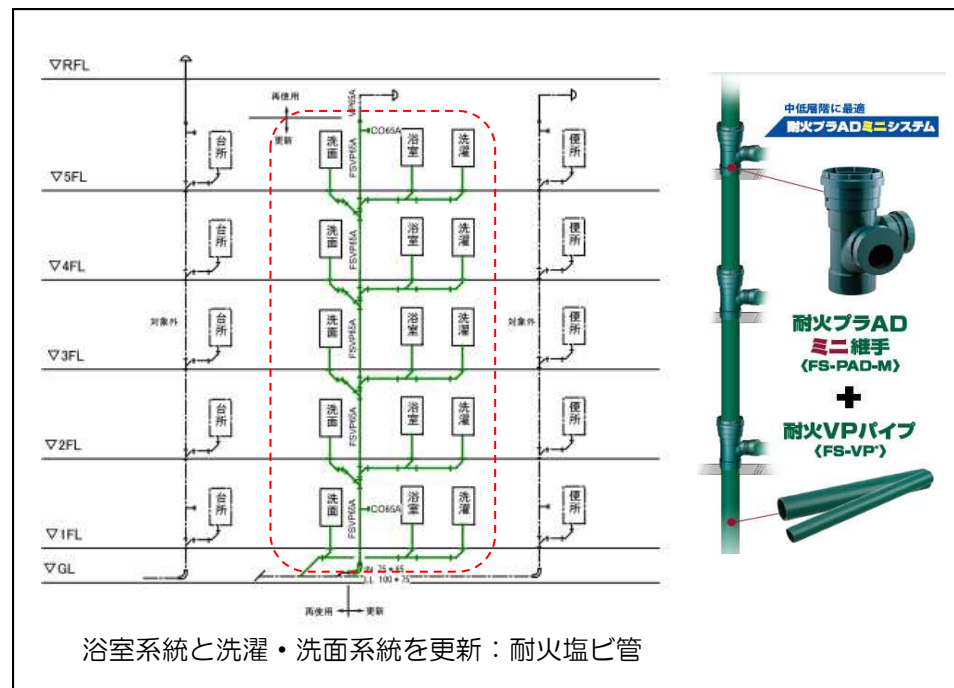
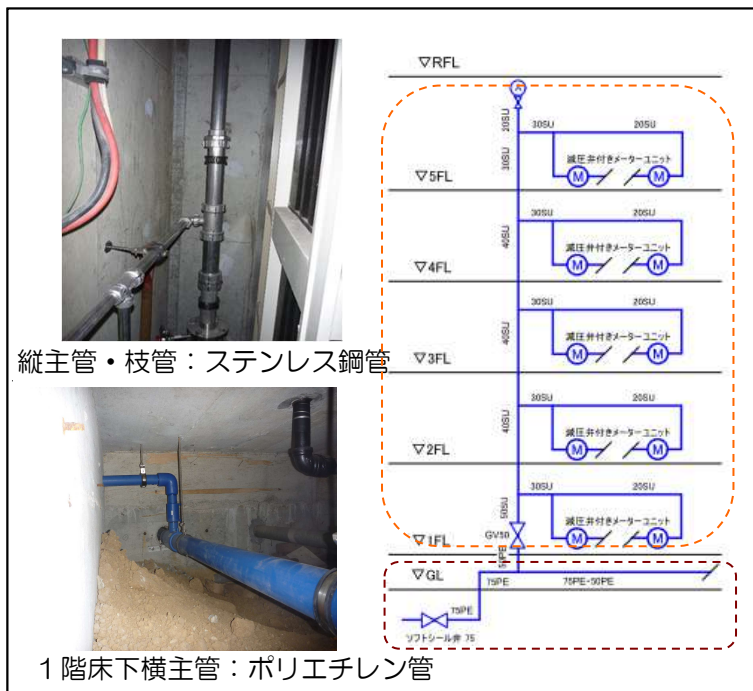
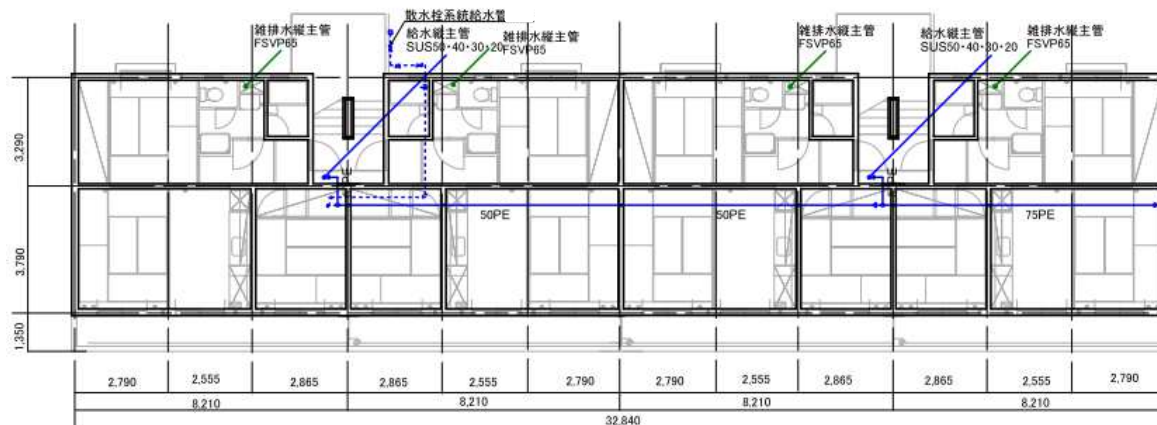
排水管取替えのための室内壁解体



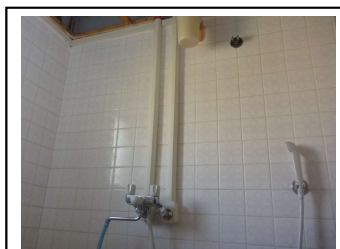
排水管取替えのための室内天井解体



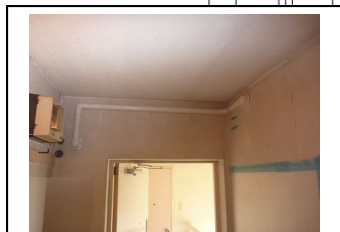
# 給水管・排水管の改修工事計画事例 (住戸内の専有配管や専有設備を共用部分の設備と一体で改修したケース)



# 給水管・排水管の改修工事計画事例 (住戸内の専有配管や専有設備を共用部分の設備と一体で改修したケース)



浴室露出配管部分のイメージ (カバー付)



玄関扉上の配管部分のイメージ (カバー付)

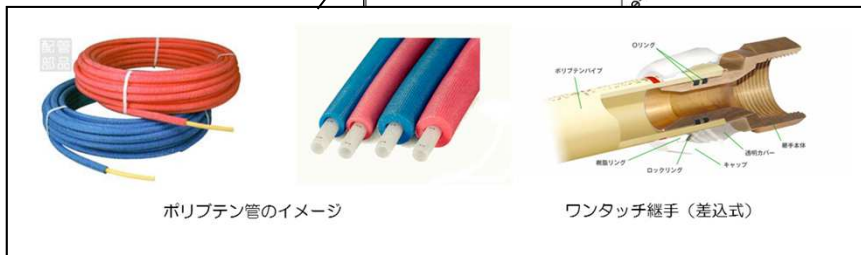
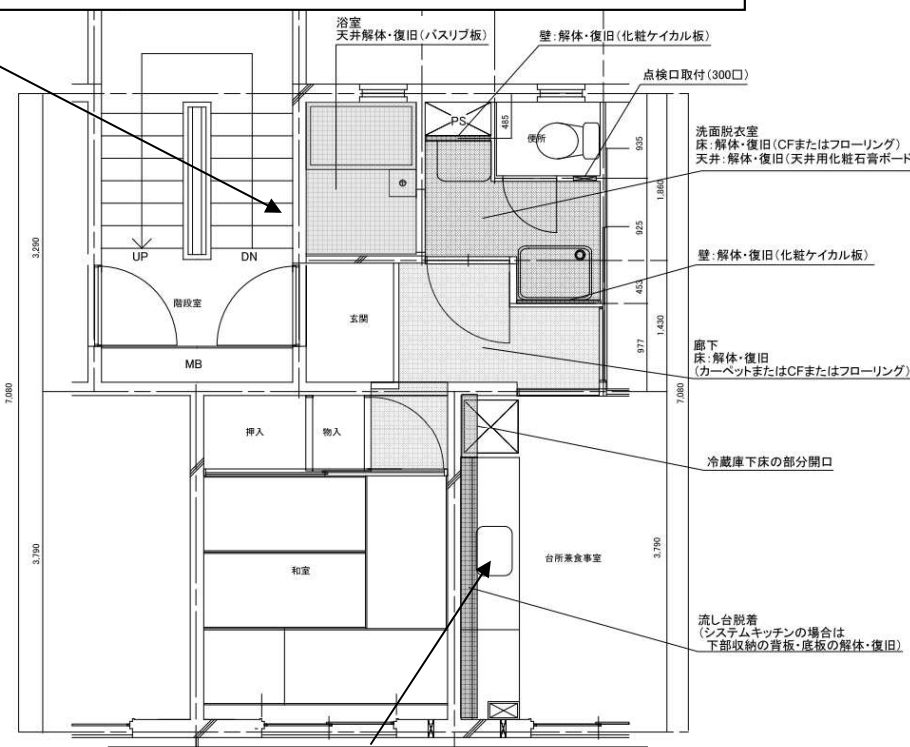
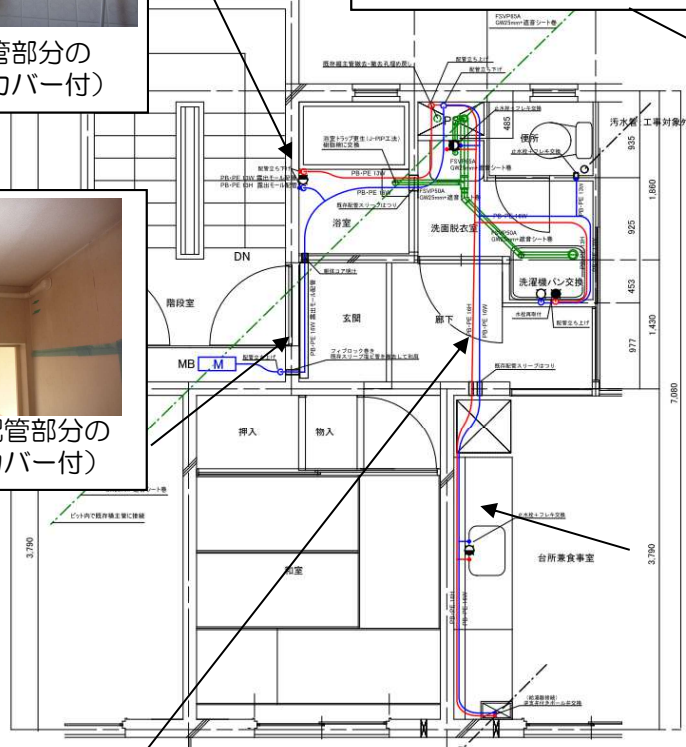


天井解体・復旧

壁解体・復旧

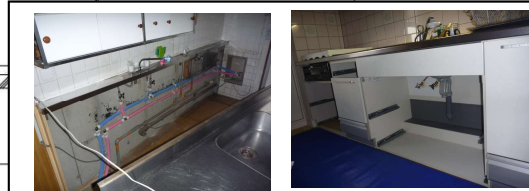
床解体・復旧

洗濯機・洗面化粧台脱着



ポリプロピレン管のイメージ

ワンタッチ継手 (差込式)



流し台脱着、または流し台内部の解体・復旧

# 給水管・排水管の改修工事計画事例 (住戸内の専有配管や専有設備を共用部分の設備と一体で改修したケース)

## 住戸内の工事に関わる標準的な日数と作業内容・使用制限

日数	主な作業内容	水回りの使用制限 (○使用可能 ×使用不可 △使用はできるが普段通りの使用はできない)	備考																		
1日目	<ol style="list-style-type: none"> <li>室内養生</li> <li>天井の解体および床・壁の部分解体</li> <li>器具脱着または部分開口</li> <li>配管貫通部の穴あけ・はつり</li> </ol>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>流し台</th> <th>トイレ</th> <th>風呂</th> <th>洗面</th> <th>洗濯機</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>日中</td> <td>△</td> <td>△</td> <td>×</td> <td>×</td> <td>×</td> </tr> <tr> <td>夜間</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>×</td> <td>×</td> </tr> </tbody> </table>		流し台	トイレ	風呂	洗面	洗濯機	日中	△	△	×	×	×	夜間	○	○	○	×	×	断続断水
	流し台	トイレ	風呂	洗面	洗濯機																
日中	△	△	×	×	×																
夜間	○	○	○	×	×																
2日目	<ol style="list-style-type: none"> <li>雑排水管の取替え</li> <li>洗濯パン取替え</li> <li>給水管・給湯管の仮配管</li> </ol>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>流し台</th> <th>トイレ</th> <th>風呂</th> <th>洗面</th> <th>洗濯機</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>日中</td> <td>△</td> <td>△</td> <td>×</td> <td>×</td> <td>×</td> </tr> <tr> <td>夜間</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>×</td> <td>×</td> </tr> </tbody> </table>		流し台	トイレ	風呂	洗面	洗濯機	日中	△	△	×	×	×	夜間	○	○	○	×	×	排水禁止・断続断水 1～5階まで同日在宅
	流し台	トイレ	風呂	洗面	洗濯機																
日中	△	△	×	×	×																
夜間	○	○	○	×	×																
3日目	<ol style="list-style-type: none"> <li>給水管および給湯管の取替え</li> <li>天井・床・壁の下地復旧</li> </ol>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>流し台</th> <th>トイレ</th> <th>風呂</th> <th>洗面</th> <th>洗濯機</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>日中</td> <td>×</td> <td>×</td> <td>×</td> <td>×</td> <td>×</td> </tr> <tr> <td>夜間</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>×</td> <td>×</td> </tr> </tbody> </table>		流し台	トイレ	風呂	洗面	洗濯機	日中	×	×	×	×	×	夜間	○	○	○	×	×	日中完全断水
	流し台	トイレ	風呂	洗面	洗濯機																
日中	×	×	×	×	×																
夜間	○	○	○	×	×																
4日目	<ol style="list-style-type: none"> <li>天井・床・壁の下地復旧</li> <li>内装仕上げの一部復旧</li> </ol>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>流し台</th> <th>トイレ</th> <th>風呂</th> <th>洗面</th> <th>洗濯機</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>日中</td> <td>△</td> <td>△</td> <td>×</td> <td>×</td> <td>×</td> </tr> <tr> <td>夜間</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>×</td> <td>×</td> </tr> </tbody> </table>		流し台	トイレ	風呂	洗面	洗濯機	日中	△	△	×	×	×	夜間	○	○	○	×	×	
	流し台	トイレ	風呂	洗面	洗濯機																
日中	△	△	×	×	×																
夜間	○	○	○	×	×																
5日目	<ol style="list-style-type: none"> <li>仕上げの復旧</li> <li>水回り器具の全面復旧</li> <li>片付け・清掃</li> </ol>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>流し台</th> <th>トイレ</th> <th>風呂</th> <th>洗面</th> <th>洗濯機</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>日中</td> <td>△</td> <td>△</td> <td>×</td> <td>×</td> <td>×</td> </tr> <tr> <td>夜間</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> </tbody> </table>		流し台	トイレ	風呂	洗面	洗濯機	日中	△	△	×	×	×	夜間	○	○	○	○	○	
	流し台	トイレ	風呂	洗面	洗濯機																
日中	△	△	×	×	×																
夜間	○	○	○	○	○																



# 大規模修繕により建物としての基本的な性能を回復・維持

仮設事務所



鉄筋腐食・浮き箇所の補修



ひび割れ箇所補修



シーリング改修



高圧水洗浄



外壁・天井塗装



鉄部塗装



屋上防水



ベランダ床防水



# 大型の二次部材を更新することによる住まいとしての性能・機能向上



玄関扉の更新



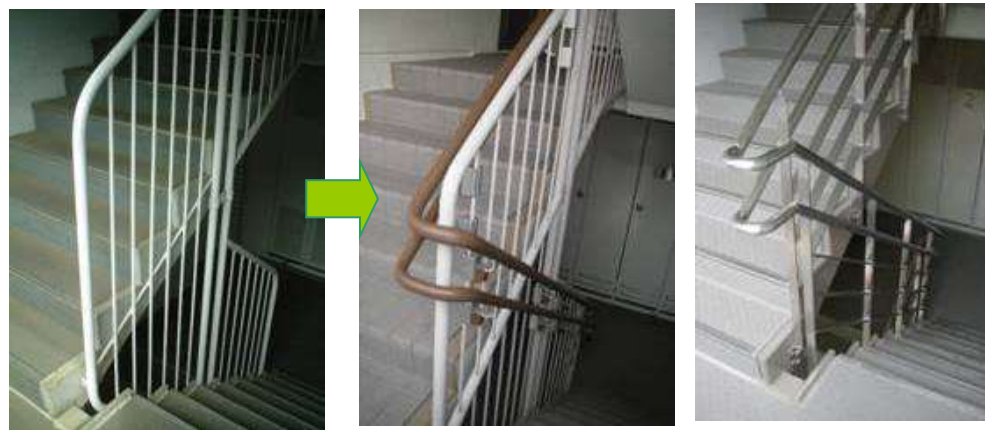
アルミサッシの更新



スチール製手摺更新（アルミ手摺化）



階段入口周りの改善  
(集合郵便受・掲示板・照明)



階段手摺の改良（補助手摺追加、2段手摺への更新）



## 屋内共用部の意匠的・機能的向上

改修前⇒



オートドア化



改修後（床仕上げ材張替え、折り上げ天井化、E L V扉改装、照明器具交換、その他）

# 屋内共用部の意匠的・機能的向上



改修前



改修後（床仕上げ材張替え、ELV扉化粧フィルム、壁・天井・その他塗装）



改修工事時のアスベスト含有床仕上げ材の撤去作業