

マンション排水管の経年劣化と工事について

薬師寺アーバンライフは築40年を超え、排水管の老朽化が進んでいます。漏水事故は当マンションでも増加傾向にあり、毎年10件前後発生しています。

当マンションに使用されている排水管は鉄製であり、耐用年数は20年程度とされています。排水管の経年劣化は進行しますので、今後も漏水事故が増加することが考えられます。

そのため、来年度に大規模な共用部の排水管工事を予定しています（※当工事は理事会において検討のうえ、総会にて議案が承認されてからの工事となります）。また、排水管の経年劣化は専有部にも及んでいるため、専有部分の工事も併せて進めていくことが必要と考えております。専有部分の工事につきましては各戸自己負担が発生するため、工事の必要性について十分ご理解いただけるように、管理組合では今後住民説明会やアンケートを実施させていただく予定です。ご協力の程、どうぞよろしくお願いいたします。

【参考資料】

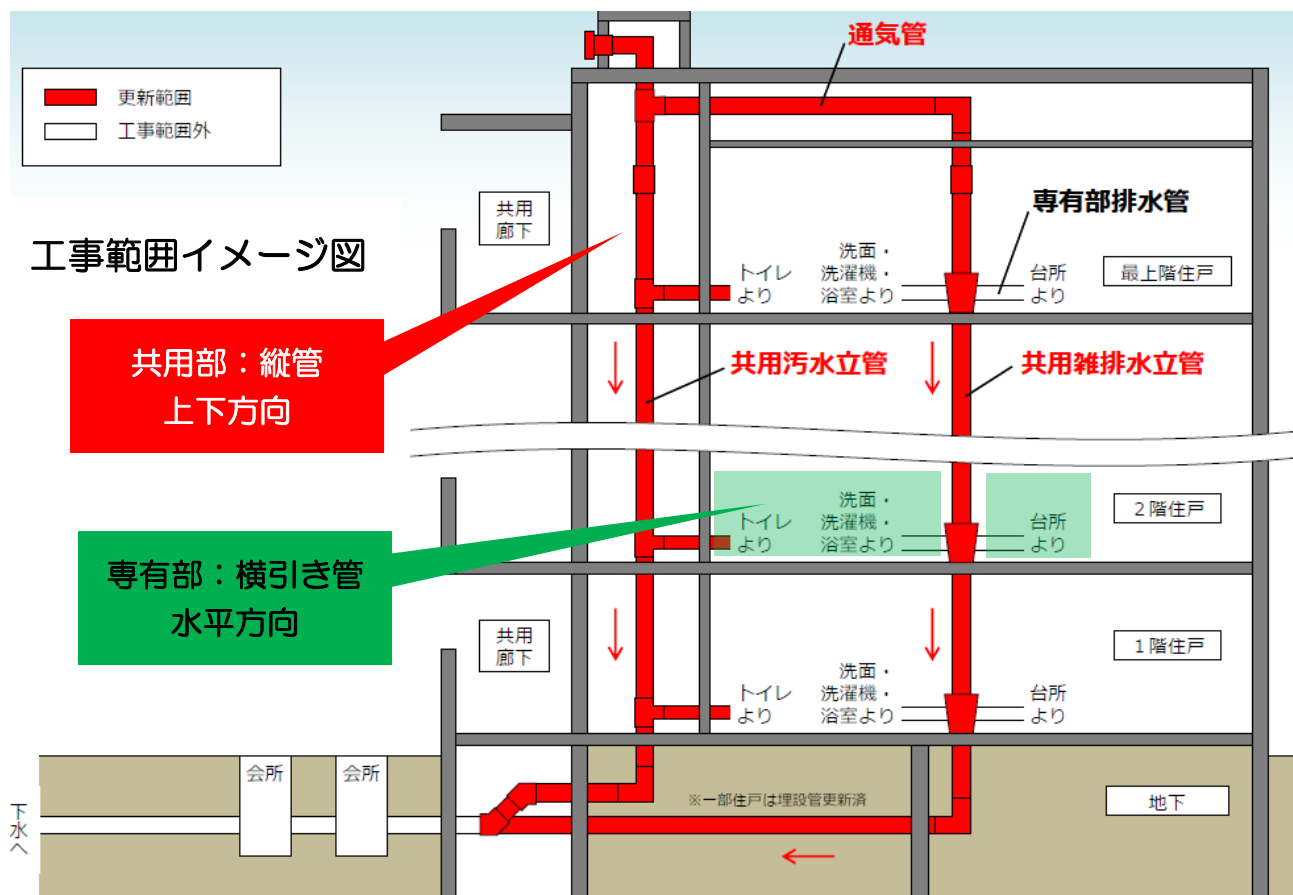
築33年 他マンションの排水管状況

※引用：「高経年マンションにおける給排水設備の改修方法」（公社）日本建築家協会 関東甲信越支部

<https://www.machidukuri.or.jp/mseminar/msjisseki/data/H290723%281%29.pdf>



◆◆◆◆今回の工事概要◆◆◆◆



- キッチン、トイレ裏の工事
- 壁など内装を撤去し、排水管交換
工事後に内装復旧
- 工事期間は各住戸連続 4 日間程度
(日祝は工事なし)
- 工事期間中は在宅が必要
- 専有部分の工事を同時期に行うと
内装復旧が一度で済みます

【他物件参考写真】トイレ壁床開口



【他物件参考写真】キッチン背板開口

★★★★マンション火災保険について★★★★

漏水免責費用は起因者負担となります。(管理組合加入保険：補償なし)

個人賠償責任は管理組合加入の保険において補償されますが、保険会社免責 5 万円のため、起因者が 5 万円を自己負担いただくこととなります。

漏水事故は個人賠償責任保険を火災保険か自動車保険で契約できます。年間 3,000 円程度ですので、未加入の世帯はご加入の検討をお願いします。