

美しい式番街 (No. 29, 平成 13 年 6 月 10 日)

コープ野村南流山式番街管理組合・保全専門委員会

修繕積立金について

自治会の階段集会で、「平成 13 年度管理組合総会における修繕積立金の値上げについて、その内容の理解がいただけていない意見が出された」との連絡がありましたので、既にご存知の方も多いと思いますが、本紙面で説明させていただきます。

■ 専有部と共用部、そして 1998 年の給水設備更生工事

マンションには、区分所有法の定めによる「専有部分」と「共用部分」があるのはご存知のことと思います。また、バルコニーは共用部分ですが、「専用使用部分」となっています。お住まいの専有部分の維持・メンテナンス等に必要な費用は、区分所有者となる皆さんの負担で行うことになります。専用使用部分の範囲は「コープ野村南流山式番街管理規約」の第 5 条に「専有部分の範囲」として明記されていますので、これをご覧になってください。

当マンションは 1993 年に策定された長期修繕計画に基づいて大規模修繕工事、給水管の更生工事等が行われてきています。この長期修繕計画における資金計画は他のマンションと同様に共用部分を対象に策定されました。

建物は躯体といわれる構造部分と、給排水・電気などの設備部分で構成されます。前者のコンクリート構造物の税法上の耐用年数は 60 年ですが、メンテナンスがしっかりすればそれ以上の使用にも耐えられます。そこで当マンションはこの 60 年を目処に長期修繕計画を立てています。一方、後者の給排水設備は錆などの腐食の影響があるため、コンクリート構造物より短い期間で更新することが必要になります。この配管の劣化の程度は水道水の水質、管材料、施工品質、そして居住者の使用状況で大きく変わります。このため、配管の改修工事は計画の時期に近づいたら一部、抜管して残存肉厚等を検査し、その着手時期を検討することが必要となります。

専有部分の給排水設備の改修に対する備えがなされていなかったマンションでは、「専有部分の給排水設備の経年変化を原因とする漏水が多くなったことからその改修を計画したが、居住する区分所有者の多くが高齢化しているため工事に必要な一時金を集めるのが困難で、対処療法的な措置しかとれない状態に陥っている」といった事例も報告されています。

当マンションでは 1998 年に給水設備の更生工事(管内部にライニング塗装を行なうもの)を実施しました。この前年にその工事について実施したアンケートで、「共用部とともに専有部も含めて管理組合で一括して工事する」にご賛同をいただきました。そこで専有部分の給水管更生工事については修繕積立金と別に「区分所有者から工事費の一時金徴収」という形も考えられましたが、アンケート結果、また、修繕積立金の積立状況等から 1998 年の総会に「給水管更生工事は専有部分も含めて修繕積立金から工事費用負担」の議案を提出して承認をいただき、それに沿って工事を実施しました。

■ 排水管改修工事

図 1 に南流山式番街の住居内の排水管の配置を示します。

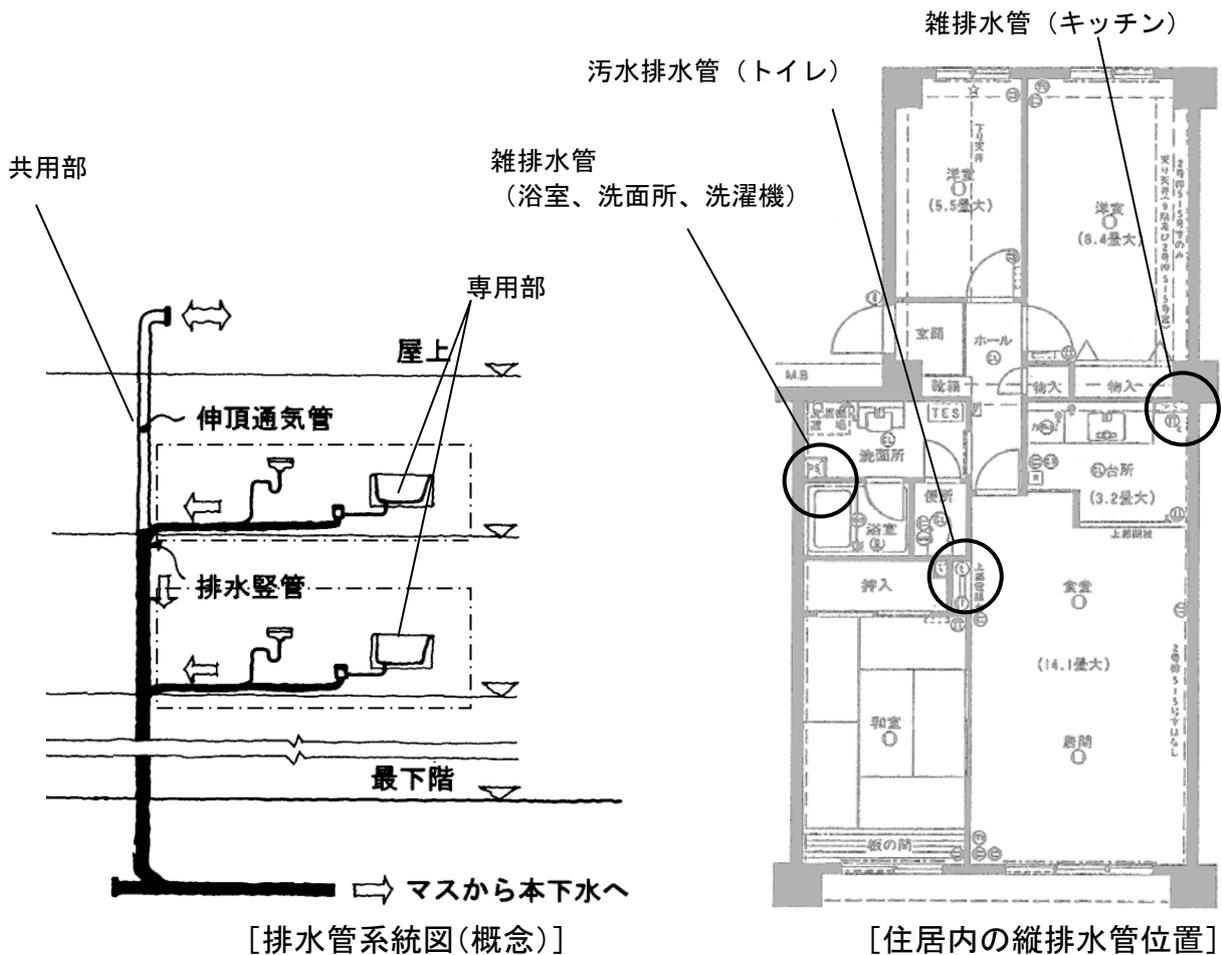


図1 居室内の縦排水管の位置

排水管は図1左に示すように縦管(共用部分)とそこから各住居に振り分けた横引き管(専有部分)があります。そして縦管は図1右の住居の位置(柱型)を通っています。長期修繕計画で2012年に計画している排水設備補修改修工事では住居内の排水管周囲の床や柱型などを解体して、既存の排水管を撤去して新しい排水管を施工し、その上で解体した床や柱型の造作と仕上げ工事を行いません。また、1998年に更生工事を実施した給水管も排水管改修工事と同時期に更新(給水管を新しいものに交換)が必要な時期になりますので、工事費の低減の観点から、同時施工を行います。なお、トイレ排水管の管材料は耐用年数が高いため、工事対象外です。

専有部分の排水管・給水管の改修工事やそれに伴う建築工事の費用を区分所有者から一時金(約130万円/戸)として徴収することも考えられました。しかし、前述の事例もあり、給水管更生工事に続いて、排水管の工事についても管理組合で専有部分を含めて資金計画することが必要であると認識されました。なお、『専有部分の工事に充当する積立金であるから、「特別修繕積立金」として「修繕積立金」とは別の費目で』という議論もなされましたが、本年度総会で「修繕積立金の値上げ」としてまとめた形で議案を提出し、承認いただきました。

なお、現在の修繕積立金の資金計画では2012年の時点で積立額の不足がありますが、今後の長期修繕計画の工事の仕様の検討、排水管改修工事に関する技術開発動向の調査、配管診断による工事時期の見直しなどにより、努力を重ねていきます。