

「建築相談室」からの報告

元城北会千葉支部長

尾崎建築事務所の所長 尾崎 英二（S31）



私はマンションの大規模修繕工事の設計監理の仕事をしています。昨年に引き続いて設備工事についての事例をいくつか紹介します。マンションは通常、定期的（12～15年に一度）に建物の防水、外壁部分の改修工事が必要です。しかし給排水管の更新、あるいは延命工事をしっかり行えば、人間の寿命以上（100年近く、又はそれ以上）も長期に使用することが可能です。

事例1

古いマンションで下階の天井うらにある上階の排水管は 共用部であり従って管理組合が改修しなければならない

港区のマンションで台所の排水管の水の流れがよくないので、管理会社に調べてもらったところ、排水管の水勾配が逆になっていることが分かったので設備業者に頼んで見積りをしてもらったところ、その業者がこの場合は管理会社が直すのではないかと指摘されたので相談に見えたのである。

昭和時代のマンションで時々見られるが、現在ではすべて自宅のスラブ上の配管となっているので、改修は区分所有者で行うことになっている、従って今回はスラブ下の配管なので管理組合に伝えて直してもらうのがよい、と私はアドバイスしたのである。

このことは最高裁判所まで争われて決着済みの内容である。

今迄も同様な相談があったのでまとめてみる。

1. 世田谷区の三軒茶屋のマンションでも、階下へ排水を漏らしたので直せとそのマンションの上階の所有者の方が云われて、管理会社と私が現場に立ち会ったところ、配管がス

ラブ下であったので管理会社に説明して管理組合と打合せの上改修するように伝えた。

2. 市ヶ谷のマンションでは、下階が内装工事を終えた後に上階から排水管の水漏れがあり、やはり上階の方からの依頼で管理組合の理事長と管理会社が立ち会って依頼者と私が排水管を直すようにと云われた。しかし、スラブ下の配管なので理事長に組合で直すよう説明したが、組合の規約で決めてあると譲らなかったのとにかく組合で直して納得出来なければ裁判をおこしたらどうかと伝えて打合せは終わったが、その後裁判がおこされることはなかった。

事例 2

RC 造 5 階建(1 階店舗)共同住宅で排水不良で困っている

この建物は 8 年前に竣工した。1 階はおにぎり屋さんで厨房の床の排水がよくないために営業停止も受けたことがあり困っている。

施工した D 建託の説明では道路にある公設枳のレベルが高いために水勾配がとれずに直すのが難しいと云われたとのこと。

多分、営業が素人をだますための口実であって公設枍のレベルに合わせて所定の水勾配(2/100 以上)をとって、排水管の設計をすべきであって、下請け業者にまかせ切りで仕事をしたためにこのようなことになったので、排水管の工事をやり直してそれに合わせて 1 階のレベルも決め直して改修しなければ問題は解決しないことを説明した。

施工会社にまかせ切りで建物をたてると、この種のトラブルが多く見られる。

事例 3

マンションの理事会に出席し 給水管の防錆対策について意見を求められる

世田谷区の RC 造 5 階建、築 30 年のマンションの理事会に出席し、給水管の防錆対策に関して E 保険の担当者が来て説明を受けた。

活水器をつけることにより、防錆にもなるし、水もれ事故に対しても保険金が支給される、との説明であった。設置費用は 400 万円である。

私が質問し「活水器で防錆が出来るという技術的資料はありますか」に対して J R のトイレ排水管の尿石がとれるとの資料の提出を受けたが、これは防錆の資料ではない。他の資料はないとのことで、お帰りいただいた。

私は理事会のメンバー（5名）に対して、私が15年前から実施している永久磁石による防錆工事（モールドウォーターを設置する）を説明してこれを検討していただくことにした。

E保険のように技術的に何の根拠もないのに防錆工事と称して何の効果もないものをすすめるのはサギ行為であり問題が多いと思った。

管理組合は営業トークにだまされないように専門家（大規模修繕工事専門のコンサルタント）に相談してほしいものである。

10年前にモールドウォーターを設置したマンションで受水槽清掃時の水質検査

（この水は受水槽の水でなく給水管を通った水で検査する。）の結果は鉄分が0.01mmg（設置する前は0.07mmg）であったので赤錆が黒錆に変わってこれで安定しており錆が出ずに給水管が守られていることが分る。

