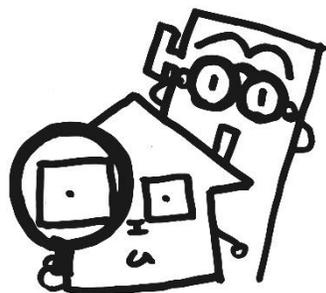


2025年10月9日（木）マンションストック長寿命化等モデル事業成果報告会（資料）

サンコーポ唐湊【改修・先導的再生計画支援】

「異なる給湯方式が混在する小規模マンションにおける
給排水管更新手法の検討」



エム管理不動産

マンション管理士 永田安修・永田 快

会社概要

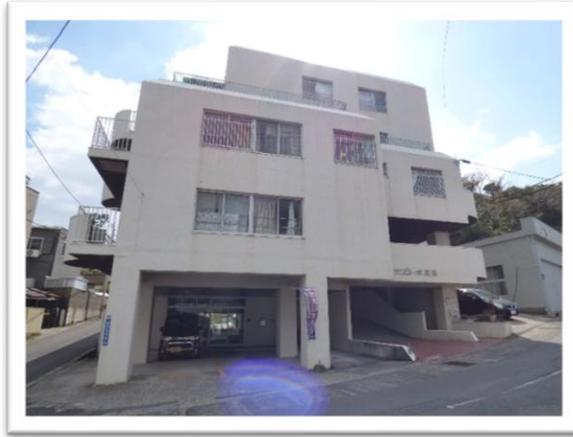
屋号 エム管理不動産
代表 永田安修
従業員 3名
所在地 鹿児島市唐湊1丁目15-12

事業内容

マンション管理士（平成21年5月～）
分譲マンション管理組合顧問業務、
外部理事就任
不動産業（平成26年4月～）
売買・賃貸の仲介業務、不動産管理
行政書士（平成30年8月～）
農地転用、各種許認可、契約書作成、
相続関係手続



サンコーポ唐湊（とそ）概要



鹿児島市唐湊2丁目8-1

（鹿児島中央駅から車で9分、高台の住宅街）

第2種中高層住居専用地域

昭和53年（1978）年1月新築（築47年）

地下1階地上4階、延床面積1599.96㎡

総住戸数24戸（うち事務所1戸）

主に3DKのファミリータイプ

区分所有者数20名

自主管理マンション

（設立から36年間管理組合が機能せず）

これまでの主な経緯

平成26年マンション管理士と顧問契約締結。
管理規約制定、修繕積立金の徴収を開始。

平成28年第1回大規模修繕工事

外壁塗装、屋上防水、照明LED化を、
地元金融機関からの融資を受け実施。

令和6年管理計画認定取得。

屋上での初日の出、

花火大会鑑賞など

イベントを継続し

コミュニティを熟

成させてきた。



これまでの取組～令和4年度計画支援事業に採択

令和元年

1階ピロティ天井配管からの漏水をきっかけに、予定を早め給排水管大規模修繕工事に向けた修繕委員会を立ち上げた。

顧問管理士、修繕委員による改修事例を用いた勉強や、実際の竣工図面から管の材質や経路の書き出しを行い、理事会・修繕委員会へ都度情報をフィードバックした。

コロナ禍による総会・理事会の延期、協力業者の協力辞退、温水器撤廃に対する一部組合員の反対によって、暗礁に乗り上げる。

合意形成にあたっては詳細な調査を実施し、現状と課題・改善策を見える化したうえで訴求力のある説明会を開催する必要があったが、資金不足により捻出方法が課題であった。



令和4年

令和4年度計画支援に採択。補助金を利用して現地開口調査を実施。

【開口調査を経た最終計画案】

- ・給水管のみの更新工事・直結増圧方式への転換
- ・電気温水器撤廃（亜鉛メッキ鋼管の更新工事を削減）
- ・床上スラブ配管への転換は困難、点検口の設置で事故に備える。



令和6年度工事支援事業に採択



高架水槽方式から、直結増圧方式へ変更。

老朽化した高架水槽の交換費用、清掃費・揚水ポンプ維持費等のランニングコストを削減。

受水槽跡スペースを有効活用。



電気温水器とガス給湯器が混在していた給湯方法を、ガス給湯に統一。

電気温水器ドレン管更新工事を削減。



専有部分内の水回りリフォーム工事を同時に提案。

目に見える成果で協力を促す。



耐震スリット設置。

限りある駐車場を削減することなく、実現可能な耐震補強工事。



マンション管理士、施工業者による、地域密着型の大規模修繕モデル。

共用部分工事の様子

共用部分配管は耐震・紫外線に強い配水用高性能ポリエチレン管。

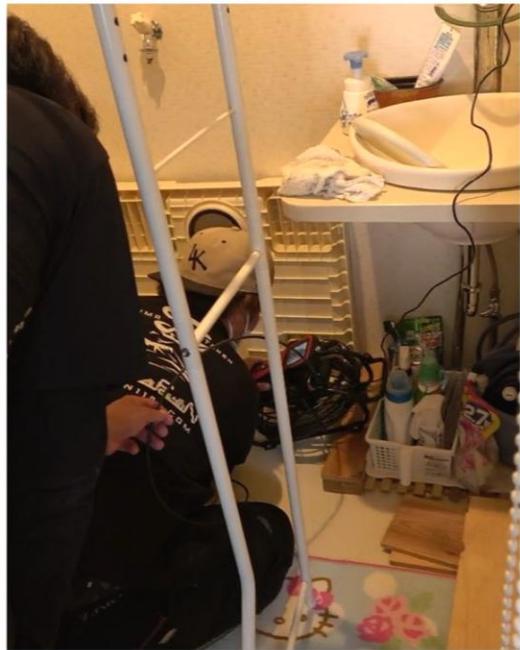
継手部分はEF接合方式（電熱線に通電し管表面と継手内側を融解して一体化）で漏水により強く。



受水槽＋隣接する老朽化したプロパン庫も解体。広いスペースを確保できた。

専有部分工事の様子

専有部分への立ち入り調査、リフォーム履歴、事故履歴の聴き取りを、一軒ずつ入って現状の管を確認し、経路計画を立てた。記録のため一月かけ顧問管理士が全戸立会いを行ったが、この費用もかかる。海外の方だと通訳が必要（これからの課題）
リフォーム済みの部屋も住設を外したり、マイクロスコープを使用して給水管の状況把握を行った。



▲UB、洗濯パン下の配管状況をマイクロスコープで確認。

→ 鋼管から架橋ポリエチレン管へ交換が必要な部屋が24戸中15戸。
電気温水器からガス給湯へ転換が必要な部屋は9戸。

基本的に露出配管で取り廻すが、リフォームの影響で隠蔽配管で行う方が容易な部屋もある。
一部だけに鋼管が残っている部屋もあった。
…全戸の記録を残し、今後のリフォームの参考とする。

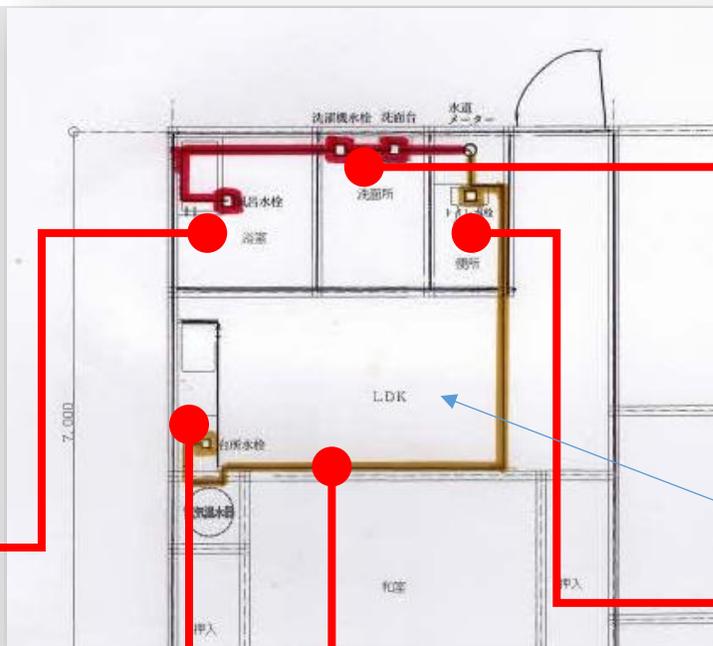


▲UBは開孔を避けるため、周囲に管を取り廻すことに。



▲吊戸棚、ガスコンロを避ける経路を検討中。

専有部分工事の様子



キッチンへの経路はコン口を避け
ダイニング天井を横断させた。

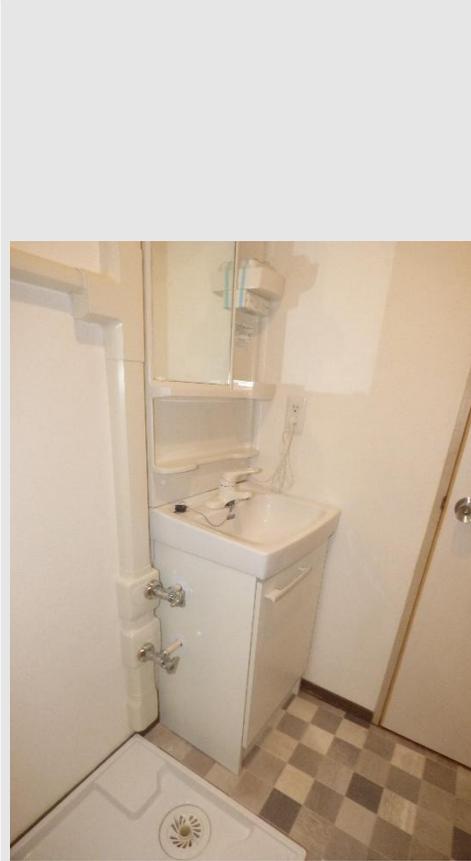
専有部分工事の様子（オプション工事）



タイル張りの浴室
にパネル設置(意外
とUB導入は0件)



電気温水器設置場
跡をクローゼット
に



洗面化粧台の交換
(幅の広い旧型を
スリム化)

今回行わない部屋も将来のリフォームを見据え、現在の家電の寸法にあわせて露出配管の位置を工夫！



タンクレストイレ向けに接続位置を床近くに



ドラム式洗濯機向けに蛇口の位置を高く

取組の様子（ソフト面）

一部屋の施工期間は最低4日間。代替部屋がホテルや外部アパート部屋では不便…

→セカンドハウスとしての所有者、相続後そのままになっている所有者に依頼し、管理組合で借りることに。

部屋の清掃、備品の準備は修繕委員会と顧問管理士が行った。

夜は自室で休む方のために、避難訓練を兼ねて防災用簡易トイレを用意した。



取組の様子 モデルルーム見学会

先行して一部屋を露出配管で仕上げ、総会後に住民へ向けてモデルルーム説明会を開催した。工事完了後は、外部へ向けての完成報告会を実施する。

地元のマンション管理士&施工業者が協力し取り組む、地域密着型大規模修繕工事。採算割れするような小規模自主管理マンションを救うスキームを確立させ、地域に水平展開できることを期待する。



補償金について

- 現地調査において、専有部分ごとにカルテを作成。
- 専有部分内全ての配管で架橋ポリ管を使用していると確認できる部屋、あるいは高確率でそうであると推定される専有部分には、露出配管工事を実施しない選択肢を提示。
- 所有者に結果を提示し、そのうえで工事不要、万が一の事故は自己責任で対応することに承諾された方に、補償金の返還を行う。

() 号室専有部分確認カルテ

立会人: 斗建工業㈱元、工管理 永田

立会年月日: R7.6.5 AM10:00, R7.6.19 AM9:00

1	管の素材を目視確認できたか、または目視箇所	台所	Sk
		浴室	UBエプロン取外し、ポリ管
		洗面台	床下点検口、ポリ
		洗濯機置き場	床下点検口
		ベランダ水栓	蛇口外し、銅管あり
		メーターボックス内	旧銅管は切断済み、ポリ管
		その他	
2	現状把握できた経路の割合	水回りは全2。リビングの経路のみどこも接続していません。	
3	リフォーム図面が残っているか	なし。	
4	リフォーム時期が明確であるか	購入前。H25頃	
5	給水管に関する漏水事故歴の有無	なし	

耐震補強工事

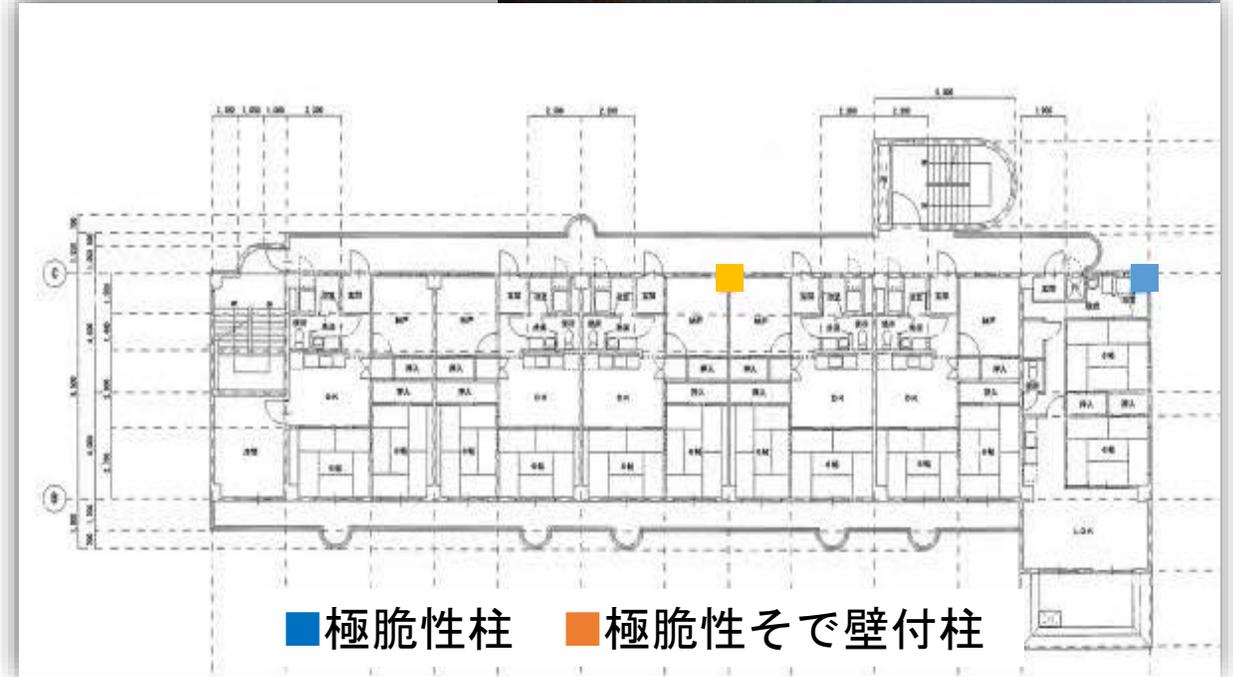
旧耐震建物であり、耐震診断を実施。
ピロティ部分は駐車場。ただでさえ不足している
駐車場を減らさざるを得ない大規模な耐震壁、
鉄骨ブレースなどの補強工事は避けたい。



診断の結果、新耐震基準を満たす強度が出たが、
極脆性柱が2箇所。
耐震スリットでの補強工事を計画した。

【懸案事項】

- ・マンションの耐震診断・補強に対する県、市の補助が無い。
- ・補助事業において、耐震補強工事としてのポリウレア樹脂塗装は認められなかった。効果が認められる多様な工法が、今後幅広く耐震補強工事として認められることを期待する。



採択後の「想定外」

専有部分内工事が補助対象外

- ・ 共用部分と一体化している専有部分の工事で、同時に実施しないと意味がない。

借りる予定だった代替部屋が借りられない

- ・ 相続、別に貸した、退去きっかけに売却など、時間経過とともに状況が変化。

意外と耐震強度が出た

- ・ 新耐震基準マンションの更なる補強工事は、マンション共用部分リフォーム融資の金利引き下げ対象外。

専有部分内のリフォーム履歴が不明確

- ・ 購入前のリフォームについて聞かされていない居住者が多い。図面だけでは想定外の事態もおこる。これにより工期の伸長や費用の拡大が発生する危険性。

事業途中の売買、区分所有者の変更

コミュニティの重要性

- ・ 丁寧な説明と対応で本当の信頼関係が構築されれば、工事説明や工事立会い等も、役員や顧問管理士のサポートして安心していただける。工事反対の住戸が協力者となってくださるケースも。

マンションも住民も長寿命化！



『エレベータがなければ、脚を鍛えればいいじゃない』



受水槽跡スペースを活用し、住民が気軽に健康チェックができる環境、それを呼びかけるイベントを企画する、健康支援プログラムを計画中。相続や売買をきっかけに入ってくる新しい居住者・組合員とのコミュニティ形成の場にも。

防災保管庫としても活用。工事代替部屋にも防災グッズを配置
(エアーマット、簡易トイレを用意。蓄電池、発電機を検討中)

実際の防災用グッズの使い心地や自室以外で生活する際の不便な点を記録に残したり体験する。

組合員の健康と安全を守る拠点に！

出ない…



反発がすごい



評価されたポイント

- ①計画支援事業での検討を経て、電気温水器の撤廃、給水方式の変更に至った。
- ②駐車場不足というマンション固有の問題を助長しない耐震改修方法を検討した。
- ③合意形成に対する工夫として、専有部分の水回りリフォームを同時に提案した。

何もないところから地方のマンション管理士とともに10年かけて作り上げた管理組合。
そのノウハウが浸透していると言い難い地方都市においても、自主管理マンションがなしうる大規模修繕工事モデルとなることを目指す！

