

相談事例 & アドバイス

● タイトル

「階下天井裏排水管更新工事」

● 相談内容

全戸の排水管の更新工事をどのように進めれば良いか？

これまでの経過は、以下のとおりである。

1. 20年くらい前から何回も検討してきたが、費用的に難しく、住民の同意も得られないだろうとその都度断念してきた。
2. 全戸排水管の更新工事より建て替えをしたほうが良いという意見も多々ある。
3. 下階天井裏の配管は、共用部分と理解はしているが、漏水事故の都度上階の人の個人負担で補修工事をしてきた。
4. 理事会より組合員に対し、下階が空室の時に排水管の更新工事を該当室の負担で行う事を言ってきた。ただし、その工事費用は後日管理組合より返金する旨も言ってきた。
5. 2階事務所部分の所有者及び1階店舗部分の所有者と打ち合わせの上合意が必要である。

- ・ 総戸数：44戸（住宅39、事務所4、店舗1）
- ・ 築年数：49年
- ・ 管理形態：管理会社へ全部委託
- ・ 相談を受けた年：2023年

● アドバイス

以下の手順で進めている。

1. 理事会が全戸排水管の更新工事を管理組合の費用で行う事的意思決定
2. 建て替え工事が、容積率・その他敷地の権利関係から非常に困難であることの組合員に対するアピール
3. 修繕委員会の稼働
4. 工事の概要と概算金額の把握
5. 資金計画の立案
6. 店舗部分及び事務所部分の所有者との打ち合わせ及び合意
7. 管理規約変更案作成

8. 工事説明会の実施
9. 総会決議 ①工事实施 ②施工計画及び概算費用 ③不足額の借り入れの承認 ④借り入れ金の返済のための修繕積立金の値上げ ⑤工事概算金額の承認 ⑥工事会社の承認 ⑦管理規約変更案承認
10. 工事予定会社による全戸現状調査及び契約金額の決定
11. 着工

<別案>

1. 修繕積立金の値上げの合意形成が難しい場合は更新工事費は現状の区分所有者負担として、下階と相談して漏水が起きる前に更新工事を行う。
2. 最高裁の裁判で下階の天井裏に通じる排水管は共用部扱いと判例が出たが、管理組合に於いて規約で区分所有者負担としても問題はない。