

マンションのこと みんなでなんでも話し合ってみよう

連続座談会ニュース 第 58 回

板橋マンション管理組合ネットワーク

(建築・設備の) 改修・修繕あれこれ その1

専有部分の給水管・排水管等の更新工事

マンションにおいて、専有部分の給水管等は所有者が管理するのが一般的ですが、現実には給水管等の更新時期になっても、改修を行わない所有者がいます。

結果として漏水事故というトラブルが発生します。

近年、経年劣化から専有部分の給水管・排水管・給湯管の更新工事をせざるを得ないマンションにおいて、管理組合が修繕積立金で専有部分の工事を行うケースが増えてきています。



(元設計・鈴木社長&渡邊一級建築士)

管理組合が修繕積立金で工事を行う場合の注意点

(1) 規約の改正をする

標準管理規約第 21 条 2 項

専有部分である設備の位置、共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

→例) この条文に「管理組合がその責任と負担において」の文言を加える。

(2) すでに専有部分の給水管・排水管等の更新工事を行っている部屋がある場合

→公平を期するため、その工事費を返金する。

(3) その内装工事の復旧費用が他の部屋より余分にかかる場合

→新築時のグレードのものを前提とし、他の部屋より余分に費用が掛かる場合は、差額分を本人負担とする。

(4) 配管材質を錆びない材質のものとし、以後専有部分の更新工事を行う必要がないようにする。

