

# 規約改正で給排水管専有・共用部一体改修

## つつじ野団地 663戸を1戸も残さず負担金なしで実現

### 専有部工事費も管理組合が負担

### 日本設備工業 更生、更新、リフォーム技術を駆使

度重なる専有部分の給・排水管からの漏水に頭を抱えている管理組合は少なくない。長期修繕計画で共用部配管の改修は予定されているが、専有部配管までは見込まれておらず、結局、専有部配管だけが老朽化したまま取り残されてしまっている。そんな中、管理規約を改正し、専有部配管改修を共用部と一体化し給・排水管改修工事を実施した集合住宅がある。埼玉県狭山市のつつじ野団地だ。工事対象となった663戸のうち、1戸も欠けることなく見事に完成させた。

つつじ野団地は1978年入居開始のテラス11棟、2階建て106棟1004戸の。今回の給・排水配管対策を終えること大規模団地だ。8階建て専有部・共用部一体化が高層2棟、5階建て改修工事は、テラス棟は、87年からの自主管理体制の維持・継続により築いた組合員の管理組合執行部への全幅の信頼だ。

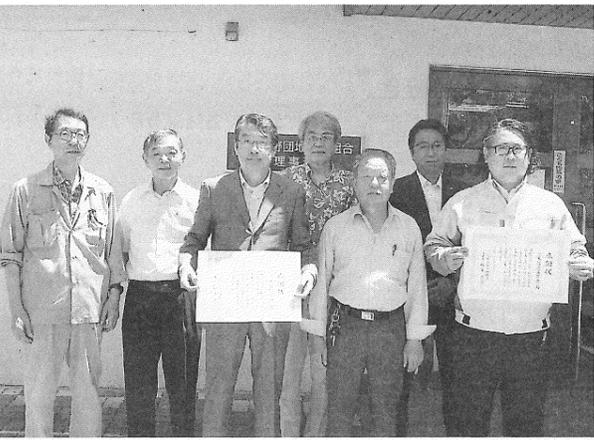
とここで同団地管理組合の長期修繕計画で

### 工事済みの住戸には応分の工事費相当額を返戻

原因「専有部の給・排水」

「共用部からの漏水事故はほとんどない」「漏水事故で被害が甚大となるのは専有部が原因」「専有部の給・排水」

「共用部からの漏水事故はほとんどない」「漏水事故で被害が甚大となるのは専有部が原因」「専有部の給・排水」



管理組合から設計事務所と施工会社に感謝状が贈呈された。右から日本設備工業の田中博現場代理人、河野智哉営業1課長、稲澤健次理事、長瀬戸祐一長期修繕副委員長、改修設計の伊藤佳比古執行役員、伊藤廣志長期修繕委員長、柴田明事務局長

#### つつじ野団地管理規約 (土地及び共用部分等の管理)

##### 第22条

2 専有部分である設備のうち棟の共用部分と構造上一体となった部分の管理を棟の共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がその責任と負担においてこれを行うことができる。

4 第2項及び第3項の規定を準用し、管理組合が共用部分の給水管及び排水管の改修工事を実施するとき、中層棟、高層棟及びメゾネット棟の専有部分の給水管、給湯管及び排水管の全部又は一部の改修工事(以下、本条では「当該改修工事」という。)を共用部分との一体工事とみなし、管理組合の責任と負担で実施することができる。ただし、当該改修工事完了後の専有部分の管理は、各団地建物所有者が行うものとする。

5 前項において、管理組合が行う当該改修工事に既に実施した団地建物所有者は、その旨を管理組合に届け出るものとする。

6 前項の届け出を行なった団地建物所有者に対し、団地総会の決議により公平の観点から応分の工事費相当額を返戻することができる。

「共用部からの漏水事故はほとんどない」「漏水事故で被害が甚大となるのは専有部が原因」「専有部の給・排水」

「共用部からの漏水事故はほとんどない」「漏水事故で被害が甚大となるのは専有部が原因」「専有部の給・排水」

は、給・排水対策は排水管工事を各家庭に共用部だけが見込まれていない。長期修繕委員会で検討されてきたが、漏水事故の可能性の高さと改修工事をやらずに残される可能性の高い「マンション」の全体を均一な品質で工事したい」として、修繕委員会は「専有部最優先」の方針を打ち出した。

「専有部最優先」の方針を打ち出したが、修繕委員会は専有部改修は見込んでいない。そこで、共用部の修繕積立金をやりくりし、専有部工事費に回す。各戸負担金なしで工事ができる方法の検討に入った。

「共用部からの漏水事故はほとんどない」「漏水事故で被害が甚大となるのは専有部が原因」「専有部の給・排水」

埼玉県狭山市の106棟1004戸のつつじ野団地