

給排水管更新工事に伴う管理規約の改定案

<改定事項>

第7条（専有部分の範囲）第3項

下水道設備のうち、スラブ下に配管されている汚水管は専有部分に含まれないことを明記した。

第23条（敷地及び共用部分等の管理）第3項

現行規約でも「専有部分である設備のうち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。」となっているが、修繕工事等も総会決議をへて管理組合が行うことができることを明確にした。

第30条（修繕積立金）第四号

修繕積立金の取り崩し事由に、新設する第23条第3項の場合を加えた。

第52条（議事録の作成、保管等）第2項

総会議事録の署名押印者を区分所有法どおり議長及び2名の出席区分所有者とした。

附表（規約の対象となる物件）3 建物共用部分及び施設共用部分の範囲

給排水管更新工事实施後を想定し、配管・配線に関する共用部分と専有部分の境界について定めた。

<改定対照表>

改 定 案	現 行
（専有部分の範囲） 第7条 省略 2 省略 3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備の帰属については、次のとおりとする。 一 電気・水道・ガス設備については、取引メーター以降の専有部分側を専有部分とする。 二 <u>下水道設備については、次の区分による。</u>	（専有部分の範囲） 第7条 省略 2 省略 3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備の帰属については、次のとおりとする。 一 電気・水道・ガス設備については、取引メーター以降の専有部分側を専有部分とする。 二 <u>下水道設備については、配管シャフト内配管継ぎ手以降の専有部分側を専有部分とする。</u>

<p><u>イ 配管シャフト内配管継ぎ手以降の専有部分側を専有部分とする。</u></p> <p><u>ロ 床スラブ下に配管されている污水管は専有部分に含まれないものとする。</u></p> <p>三 テレビ・電話・インターネット設備については、各室集合情報盤以降の専有部分側を専有部分とする。</p> <p>四 火災報知器・ガス漏れ警報機その他の防災機器は専有部分に含まないものとする。</p>	<p>三 テレビ・電話・インターネット設備については、各室集合情報盤以降の専有部分側を専有部分とする。</p> <p>四 火災報知器・ガス漏れ警報機その他の防災機器は専有部分に含まないものとする。</p>
<p>(敷地及び共用部分等の管理)</p> <p>第23条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。</p> <p>2 専有部分である設備のうち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。</p> <p>3 <u>「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の修繕を共用部分の修繕と一体として行う必要があるとき」及び「共用部分と専有部分の同時実施が合理的で有効な修繕を全戸に共通して行う必要があるとき」は、管理組合は総会の決議を経たうえで、これを行うことができる。</u></p>	<p>(敷地及び共用部分等の管理)</p> <p>第23条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。</p> <p>2 専有部分である設備のうち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。</p>
<p>(修繕積立金)</p> <p>第30条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金</p>	<p>(修繕積立金)</p> <p>第30条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金</p>

<p>は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <p>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕</p> <p>二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</p> <p>三 敷地及び共用部分等の変更</p> <p><u>四 23条第3項に定める修繕</u></p> <p><u>五 省略</u></p> <p><u>六 省略</u></p> <p>2 省略</p> <p>3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。</p> <p>4 省略</p>	<p>は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <p>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕</p> <p>二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</p> <p>三 敷地及び共用部分等の変更</p> <p>四 省略</p> <p>五 省略</p> <p>2 省略</p> <p>3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。</p> <p>4 省略</p>
<p>(議事録の作成、保管等)</p> <p>第52条 省略</p> <p>2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、<u>議長及び議長の指名する2名の総会に出席した区分所有者</u>がこれに署名押印しなければならない。</p> <p>3 省略</p> <p>4 省略</p>	<p>(議事録の作成、保管等)</p> <p>第52条 省略</p> <p>2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、<u>理事長と議長</u>がこれに署名押印しなければならない。</p> <p>3 省略</p> <p>4 省略</p>
<p>附表(規約の対象となる物件)</p> <p>3 建物共用部分及び施設共用部分の範囲</p> <p>次に掲げる建物部分及び施設は建物区分所有者の共有とする。</p> <p>①前条の専有部分に属しない建物部分 省略</p> <p>②建物に直接する付属施設(前条専有部分内のものを除く) 省略</p> <p>③建物に直接しない付属施設 省略</p>	<p>附表(規約の対象となる物件)</p> <p>3 建物共用部分及び施設共用部分の範囲</p> <p>次に掲げる建物部分及び施設は建物区分所有者の共有とする。</p> <p>①前条の専有部分に属しない建物部分 省略</p> <p>②建物に直接する付属施設(前条専有部分内のものを除く) 省略</p> <p>③建物に直接しない付属施設 省略</p>

<p>注：「配管」、「配線」については、次の様に補足する。</p> <p><u>給水管</u> 本管から各住戸メーターを含む部分</p> <p><u>雑排水管</u> 配管継手及び排水立管</p> <p><u>汚水管</u> 床スラブ中の便器との接続口から排水立管まで</p> <p>ガス供給管 ガスメーターまで</p> <p>電気配線 電気メーターまで</p>	<p>注：「配管」、「配線」については、次の様に補足する。</p> <p><u>給水管</u> 各戸部屋内からみて壁面まで</p> <p>イ. <u>蛇口の上流壁面まで</u></p> <p>ロ. <u>給湯器ラインは給湯器上流壁面まで</u></p> <p><u>排水管</u> 開放廊下以降</p> <p>ガス供給管 ガスメーターまで</p> <p>電気配線 電気メーターまで</p>
---	--

※補足説明

当マンションの現在の排水管は、アルファ鋼管の立て管に同じアルファ鋼管の横引管がソベント継手という型式で溶接されており、標準管理規約で定められているようにパイプスペース内に継手を設けられているのではなく、溶接されたアルファ鋼管が住戸内の壁面を貫通して伸びてきて、住戸内の壁面から数十cmのところの最初の継手が設けられている。

現在の排水方式では、この最初の継手までを共用部分とするのが合理的であるが、給排水管更新工事後は標準管理規約どおり、給水管についてはメーターまで、雑排水管についてはメーターボックス内の継手までを共用部分とするのが合理的と考えられる。

また、汚水管の横引管は、当該住戸の床スラブ下を貫通し、階下の天井を通過して立て管に接続しているが、これは平成12年3月の最高裁判決において共用部分とされているので、併せてこれも改定する。

さらに、修繕積立金を使用して専有部分の給排水管改修等が可能な規定を設ける。

以上