

特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会による調査 ・首都圏および関西、中部、一部北海道から計32事例(配管類関係は計29事例)を集計・分析

課題

専有部分配管類の老朽化に伴う漏水事故等について、すべての区分所有者の責任で更新することは事実上不可能

・専有部分の配管類の更新は、標準管理規約(第28条)上、修繕積立金の使途が共用部分に限られていること等、マンションの高経年化を前に、上記の課題に対して大きな障壁になっている。



・現段階では、唯一標準管理規約第21条第2項「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」の解釈の範囲内でしか対応できない。
※特に専有部分にしかない給湯管まで「すべて一体である」との解釈には無理がある。

主なアンケート結果・分析

更新に際して管理規約を改定した事例は約20%(29事例中6例)

・主な改正部分は、①専有部分の配管類を管理組合が一斉に更新できることを明記、②工事費の捻出に際して、修繕積立金の取り崩しを共用部分だけでなく、総会の決議を経て専有部分も可能とする2点である。

②の事例

「設備関係(給水・給湯・排水管)について、構造上一体である設備関係は、共用部分と同時に専有部も修繕積立金を取り崩して工事をすることができる」

・さらに一部の管理組合では、③「すでに個別に更新した場合の対応」を明示している。

配管類の更新工事の項目別内容

・専有部分の給水管・給湯管・雑排水管がそれぞれ多く、3/4近くを占める(27事例中20例、共用部分2事例除く)。



更新工事費用

・上記3項目同時更新となると、総額100万円以上/戸にもなる場合がある。



更新工事費用負担

・専有部分の更新だけに一部各戸負担にしたり、管理組合が借入れをする例も散見されるが、多くは修繕積立金からの取り崩しのみで行われている(計27事例中21例、約80%近い)。

更新の主な理由は、経年劣化による漏水事故がきっかけ

・配管類関係の更新(計29例)の主な理由は、経年劣化による漏水事故をきっかけに検討が始まった事例が24件で、ほとんどである。残りの5例も劣化診断の結果、近い将来の漏水事故の予測を得て検討し始めている。

・特に専有部分の漏水事故を機に、個人ではすべてを更新することはできないとの判断から、管理組合による一斉更新に踏み切っている。

・配管類の更新工事実施までの管理開始後の経過年数を調べると、25年～35年が圧倒的に多い。

管理組合負担での工事の実施が行われているケースがある。

今回の調査における更新事例では、ほとんどが経年劣化による漏水事故がきっかけとなっている。管理規約の改正等も検討しながら、何とか区分所有者の合意を得て、修繕積立金を取り崩し、管理組合負担での工事の実施に至っている。

※逆に、店舗や事務所の混在もあり、何年も検討しているうちに、それぞれが単独で工事をしてしまい、共用部分だけの工事にならざるを得なかった事例もあった。

配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係わるものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。(第21条コメント⑧)

水平展開
可能な資料

・G1:本事業成果品(マンション専有部分等の配管類更新による再生事例調査報告書)