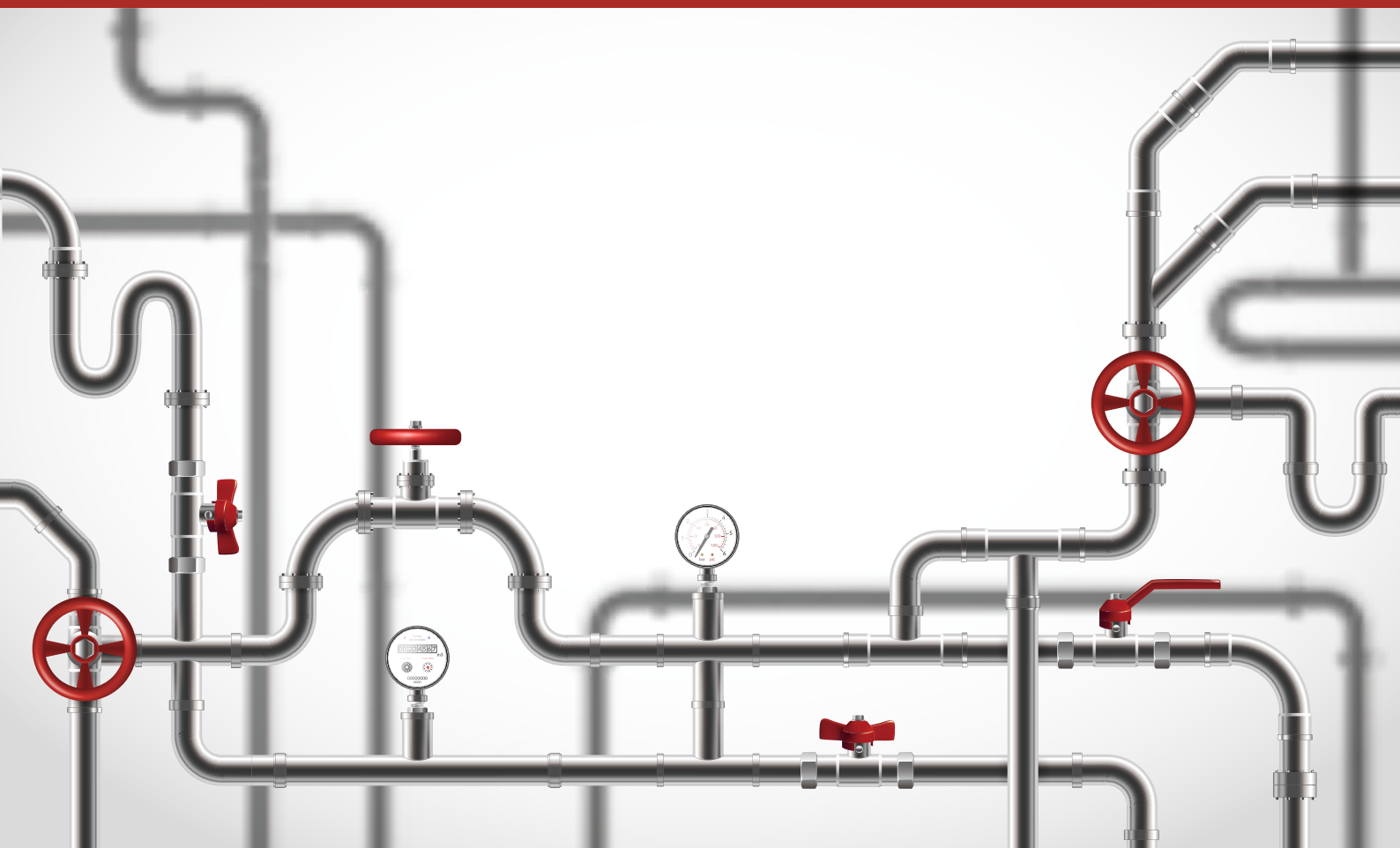

共用部分の 配管の取替えと 専有部分の 配管の取替えを 同時に行う事例

大和ライフネクスト株式会社
マンションみらい価値研究所



1. 一体化工事の合意形成におけるハードルは何か

専有部分の配管工事を共用部分と一体化して実施する場合（以下「一体化工事」という）、の合意形成には、どのようなハードルがあるのだろうか。

当初、「修繕積立金を取り崩し、専有部分の工事費用に充当することは、専有部分の工事は区分所有者が行うこととしている区分所有法や管理規約の原則と異なる。」という点において反対意見が多く合意形成が困難になるのではないかと考えた。

しかし、調査の結果、確かに一部にこの「区分所有法や管理規約の原則と異なる」という意見はあるものの、最も問題となるのは、「先行して工事を行った区分所有者への補償」についてであることがわかった。つまり、一体化工事を実施しようとするなら、管理規約の改正よりも、補償金額の検討を優先して行う必要があるということだ。

専有部分の配管工事を実施していない区分所有者からすれば、本来であれば自らが費用負担して実施しなければならない工事を管理組合が実施してくれるというのであるから、反対する理由は少ない。むしろ、有難い話であろう。何も総会の場で区分所有法や管理規約の記載を持ち出し反対する必要はない。また、先行して工事を行った区分所有者は、その補償金額について納得がいく金額の提示を求めたいであろう。

つまり、一体化工事の合意形成において越えなければならないハードルは、区分所有法や管理規約における負担区分ではなく、先行して工事を行った区分所有者への補償金額にあると言える。

本レポートにおける調査マンションにおいても、一体化工事の実施に伴い、管理規約の改正を行った管理組合は2件にすぎないが、区分所有者への補償については、どの管理組合の総会議事録でも相当数のページが割かれて記載されている。議論に相当な時間を要したことや、補償金額についての関心の高さがうかがえる。

一方で、マンション標準管理規約では「先行して工事を行った区分所有者への補償等についても十分留意することが必要である。」と述べられているが、具体的にどのような補償方法があるのかなどの具体策の提示はない^{※1}。最も高い関心のある事項に何らの例示がないことも合意形成を困難にしているのではないだろうか。

※1 第21条関係

⑦第2項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。配管の清掃等に要する費用については、第27条第三号の「共用部分の保守維持費」として管理費を充当することは可能であるか、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。この場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償等についても十分留意することが必要である。

2.調査結果

本レポートでは、一体化工事を実施した11事例について調査した。それぞれの結果の概要は下記の通りである。これらの事例について規約の改正の有無、先行した工事を行った区分所有者への補償の有無、決議の結果ごとに4のグループに分類した。

マンション No.	配管の場所	工実施箇所	規約の 改正	先行して工事を行った 区分所有者への補償	決議の結果	グループ
1	床上	給水管・給湯管	なし	あり	可決	①
2	床上	給水管・給湯管	なし	あり	可決	
3	床上	給水管・給湯管	なし	あり	可決	
4	床上	給水管・給湯管	なし	あり	可決	
5	埋設	給水管・給湯管・配水管	なし	なし	可決	②
6	埋設	排水管	あり	なし	可決	③
7	床上	給水管	あり	なし	可決	
8	床上	給水管・給湯管	あり	なし	可決	④
9	床上	給水管・給湯管	なし	なし	否決	
10	床上	給水管・給湯管	なし	なし	可決	
11	スラブ下	排水管	なし	なし	否決	

グループ①

先行して工事を行った区分所有者への補償をし、一体化工事が可決した事例

先行して工事を行った区分所有者に対して管理組合が補償する方法については次のような方法が考えられる。

ア.工事実額を補償する方式

先行して実施した工事費用と同額を管理組合が補償する方式

[メリット]

- 先行して工事を実施した区分所有者には「持ち出し」がなく、不公平感がない。

[懸念点]

- 過去に行った工事であるため、領収書等の保管がない可能性がある。この場合に工事に要した費用を確認することができない
- 工事実施時期による物価変動などは補償額に反映されない
- 区分所有者の変更があった場合は、工事金額の支払者(旧区分所有者)と受領者(現区分所有者)が異なる
- 原状回復以上の内装工事を同時に実施していた場合、原状回復に要した費用相当額を算出することが困難

イ.タイプ別標準見積方式

管理組合にてタイプ別に標準的な工事見積書を作成し、過去に実施した工事金額にかかわらず、工事見積書の金額を補償する。また、内装工事費用については、原状回復費用のみを見積書に含める。

マンション24戸、見積書は3種類作成する。

301号室 Aタイプ	302号室 Bタイプ	303号室 Cタイプ	304号室 Cタイプ
201号室 Aタイプ	202号室 Bタイプ	203号室 Cタイプ	204号室 Cタイプ
101号室 Aタイプ	102号室 Bタイプ	103号室 Cタイプ	104号室 Cタイプ

お見積書
Aタイプ
〇〇〇円

お見積書
Bタイプ
〇〇〇円

お見積書
Cタイプ
〇〇〇円

[実際のタイプ別見積書例]

[illegible]

ウ.個別見積方式

先行して実施した住戸分全戸の工事見積書を作成し、過去に実施した工事金額にかかわらず、工事見積書の金額を補償する。また、内装工事費用については、原状回復費用のみを見積書に含める。

[メリット]

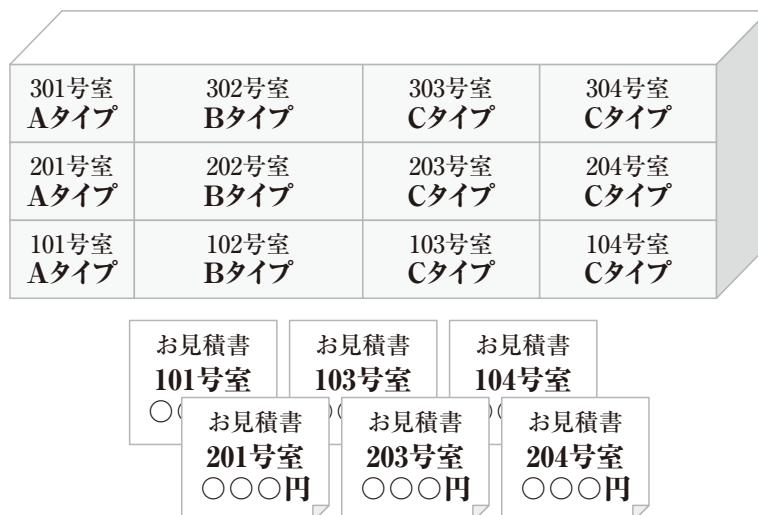
- 先行して工事を実施した区分所有者に不公平感が少ない

[懸念点]

- 区分所有者の変更があった場合に支払者と受領者が異なる
- 見積書作成のために、先行して実施した全住戸への立入り調査が必要

[概念図]

マンション12戸、見積書は先行して実施した全住戸分5戸の場合



エ.同額を補償する方式

工事金額、タイプに関わらず、どの住戸であっても一律同額を管理組合が補償する方法

[メリット]

- 清算に要する管理組合の負担が少ない
- 資金不足等により工事費用全額の補償が検討できない場合に、少額での検討をすることができる

[懸念点]

- 専有面積により修繕積立金の額に差がある場合は不公平感がある。

以上から、メリットと懸念事項のバランスが取れているのは②タイプ別標準見積書方式ではないかと考えられる。管理組合が補償した4事例においても②を選択した管理組合が3組合、④を選択した管理組合が1組合となっており、①、③を選択した管理組合はない。

それぞれの事例の詳細は次の通りである。

事例No.1	
事例の概要	イ.タイプ別標準見積方式
工事実施時期	2018年 30年以上経過35年以内に実施
費用総額	21,000千円(借入れ10,000千円)
マンション概要	1980年代 40戸～49戸
工事前の状況	専有部分の工事費用の負担額について3度の総会決議を経る。各総会での決議の状況は下記の通りである。 2017年 方針決議を可決 専有部分の給水管・給湯管(以下「配水管」という)を共用部分と一体化して行う方針とすることを可決。詳細はその後の理事会に委ねられる。 2018年 工事実施について否決 総会の質疑応答にて下記のような意見が出される。 ● 専有部分の工事に対して修繕維持積立金を取り崩すべきではない。 ● 工事に際して借入れを行うべきではない。 ● 配水管の工事仕様について当初は、床下配管の入れ替えと聞いていた。床下配管ではなく天井配管に変更となる説明を受けていない。 2018年 工事実施について可決 ● 一時負担金は戸あたりの負担金額が大きい。 ● 配水管工事を全戸で実施する事を第一優先とする。 ● 床下配管ではなく天井配管に変更する。
先行して工事を行った区分所有者への対応	専有部分内工事にかかる費用をタイプ別に算出した見積書を取得。先行して工事を行った区分所有者に対し、見積書と同額を支払う。 ※先行して工事を行った区分所有者が配水管工事にかけた実際の金額は考慮しない。 ※すでに区分所有者が変更されている場合でも支払う。中古売買価格に工事が終了済みであることが含まれているという考え方。 また、工事金額の支払いに際しては、後のトラブルを防止するために区分所有者から「合意書」を取得することとした。 合意書の内容は下記の通りである。 合意書 〇〇管理組合(以下「甲」といいます)と区分所有者〇 (以下「乙」といいます)は、〇〇マンションにおいて、〇〇年〇月〇日の第〇期臨時総会にて可決された専有部分給水・給湯管更新工事において、本工事の除外により管理組合取得の見積金額を甲から乙へ返金することについて、以下のとおり合意した。 なお、以後の専有部分給水・給湯管からの漏水事故については、区分所有者が自らの責任において対応するものとし、管理組合としての対応は行わないものとする。 これを証するため本合意書1通を作成し、甲および乙が記名押印したうえ、甲は原本を、乙はその写し(複写機によるコピー)を保管する。 記 返金内容 〇〇〇号室専有部分給水・給湯管更新工事補償金 金額 〇〇〇〇円 返金口座 管理費等の引落し口座と同一の口座とする 振込手数料の負担は(甲・乙)の負担とする 以上 先行して工事を行っている住戸にて一体化工事を実施しない場合、その分、他の工事未実施住戸より劣化が早いことが予想される。さらに、管理組合が実施した工事であれば、施工後に生じた契約不適合責任等は管理組合が発注した工事会社が

	負うことになるが、先行して工事を行った区分所有者に関しては、工事会社と管理組合には何らの契約関係にない。こうした差があることが管理組合や下階住戸の不安につながることから、補償にあたっては本事例のように以降の漏水工事等の対応について合意書を取得しておくことは望ましい対応であろう。 なお、この合意書には次の点も追加も検討したい。 ●乙は専有部分を譲渡又は貸与した場合にも、「なお書き以下」の内容について譲渡又は貸与の相手方に承継させるものとする。 ●甲、乙間には本合意書に定める事項以外の一切の債権債務が存在しないこと。
その他管理組合に対する意見	区分所有者全員が納得する方法が一体化工事以外にないことがわかる意見である。 「専有部分に対する工事について修繕維持積立金を取り崩すことは本来正しくはない。また、工事の費用の負担や返金額も持分割合でないことも公平ではないと思う。ただし、それ以外に納得して工事を実施する方法がないのであれば仕方がない。」
管理規約の改正	なし

事例No.2

事例の概要	イ.タイプ別標準見積方式 総会決議の段階では概算であったため、具体的な補償額を決議していない。その後、補償額は理事会決議にて決定し返金する。 総会において区分所有者から返金方法が不明瞭として異議が出され、臨時総会を開催し、補償額について再審議することになる。
工事実施時期	2016年 30年以上経過35年以内に実施
費用総額	13,000千円
マンション概要	1980年代築 30戸以下
工事前の状況	[漏水の発生状況] 各専有部分床下にある配管(主に給湯管)の劣化が原因で漏水事故が2010年頃から2016年までに4件発生。 2016年5月給湯管(既存銅管)のピンホールによる漏水では、原因箇所の特定や被害住戸の原状回復工事に多大な時間を要した。 [参考写真] ※漏水の状況を示す参考写真であり当該マンションの写真ではない。
	 洗面台床下調査中  洗面台床下漏水確認
	 給湯管ピンホール確認  ゴムとバンドでの応急処置

[理事会での審議状況]

2015年の通常総会にて、専有部分の給水、給湯管工事は管理組合ではなく、区分所有者が行うとする工事区分が確認される。しかし、その後も理事会では管理組合での工事実施を継続検討した。理事会も自由参加型で開催するなどし、理事以外の区分所有者の意見を聞く機会を設けるなどしている。

こうした検討の結果、翌2016年の総会にて再審議がされ、前年度の工事区分の確認から一転、専有部分の給水、給湯管工事は管理組合にて実施することとなる。決議に至る理由は下記の通りである。

- ①個人負担で工事をする場合、全戸の交換が完了するまでに時間差があり、工事未実施住戸から漏水が発生するなどのリスクがあること。
- ②個人で実施するより、まとめて行うほうが工事費用も減額することができ経済的メリットがあること。
- ③積立金を値上げせずとも工事ができるように長期修繕計画見直すことができること。

先行して工事を行った区分所有者への対応

イ.タイプ別標準見積方式で決議。

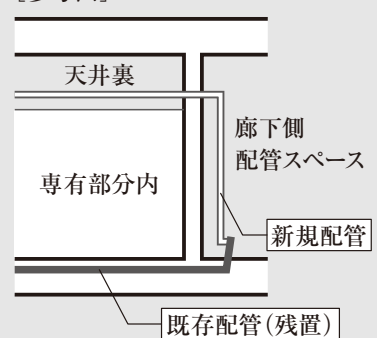
先行して工事を行った区分所有者に対する支払い額については概算額での承認はされていた。しかし、工事完了後、具体的な補償額を総会決議のないまま、理事会決議にて支払いを行う。その後、他の区分所有者から「総会の決議を経るべきである」との異議が上がり、臨時総会を開催することになる。

臨時総会において、当初の概算見積書とほぼ同額での支払いが決議される。

工事前に提示された概算見積書と実際に支払われた工事金額との間に差はなくとも、工事金額を確定させるには総会の決議が必要であるという正しい意見に従った解決がなされた。補償金額に対する関心の高さが伺える。

なお、専有部分内の配管は、既存配管を残置し、新設配管としている。

[参考図]



- 天井裏等へ配管する為に配管孔(コア)を数箇所あける。天井裏スペース等を利用して配管する。既存配管は、残置となる。
- 部屋タイプにより、床・壁・天井に点検口が付く。

その他管理組合に対する意見

総会にて次のような質疑応答がされている。管理組合が工事を実施した場合、専有部分の配管の責任区分が管理組合に移転するという考えを持つ区分所有者がいると考えることができる。

[質問]

すでに先行して工事を行い、今回の配水管工事を実施しない住戸は将来的に劣化が早く訪れる。この場合の責任はだれが持つのか。

[回答]

工事を実施していてもしていなくても、漏水原因箇所が専有部分であれば責任を持つのは区分所有者である。

事例No.3

事例の概要

イ.タイプ別標準見積方式

ただし、一部の工事のみを実施している住戸については、一部工事分をのみの減額とし、補償額全額は支払っていない。

工事実施時期

2018年 25年以上経過30年以内に実施

費用総額

21,000千円

マンション概要

1990年代築 40戸～49戸

工事前の状況

- 工事を検討する3年程前から給湯管からの漏水が頻発。
- 漏水により請求する保険金が増大したため、保険会社より次回契約更新時(2019年)に大幅な値上げ(現行、年15万円程が、年100万円超えに)を予告さ

	れ、かつ管理組合として漏水を防ぐ対応の検討も求められていた。 ●給湯管は銅管が使われていたため、管理組合では従来より、住戸でリフォームを検討する際には、ポリブデン管等の樹脂製の給湯管の交換を行なうよう広報していた。 ●実際にどの程度の住戸で、給水管・給湯管交換工事が実施されているのかのアンケート調査を実施したところ、給水管・給湯管の交換済み住戸は、3戸(おむね総戸数の6%程度)、給湯管のみ交換の住戸は1戸に留まっていた。 ●2018年の総会にて、専有部分の給水管・給湯管工事を管理組合にて実施することとなる。管理組合で実施することとした理由は下記の通りである。 ①ほとんどの住戸は銅管のままであること ②保険料の値上がりは、一般会計の収支を悪化させること ③上下階の住戸間でのトラブルに発展しかねないこと
先行して工事を行った区分所有者への対応	工事費用をタイプ別に算出した見積書を取得する。先行して工事を行った区分所有者に対し、見積書と同額を支払うこととした。ただし、給湯管の交換のみを実施し、給水管の交換を実施していない住戸は給湯管交換工事に該当する工事費用のみを支払う。 また、工事着工後に調査の結果、給水管・給湯管の全部を交換したと申告のあった住戸でも一部しか工事を実施していないことがわかる。一部しか実施していない住戸には補償額の減額を行った。 区分所有者が先行して工事を実施したと考えていても実際の工事範囲については工事会社等の専門家が確認しなければ必要な工事がされていない可能性があることを示唆する事例である。先行して工事を実施したとする住戸においても、工事期間中のいずれかの日において工事の実施状況を確認することが必要であろう。
その他管理組合に対する意見	[質問] 同時にリフォーム工事をやりたい場合の費用の清算方法はどうすればよいか。 [回答] 次の方法を検討の結果、③の方法としている。 ①工事完了後にリフォーム工事をすることとし、同時工事は認めない ②管理組合がリフォーム工事分を立替払いし、区分所有者との間で清算する ③管理組合支払い分とリフォーム工事を含んだ工事費用の差額分を工事会社に区分所有者から直接支払う 一体化工事において、専有部分内で工事を実施するのであれば同時にリフォーム工事をやりたいという区分所有者への対応は、事例No4でも検討されている。いずれの場合も管理組合は介在せず、区分所有者と工事会社の間の契約関係とすることが選択されている。工事後の代金の支払いや責任区分などを考えると正しい選択であると考えられる。

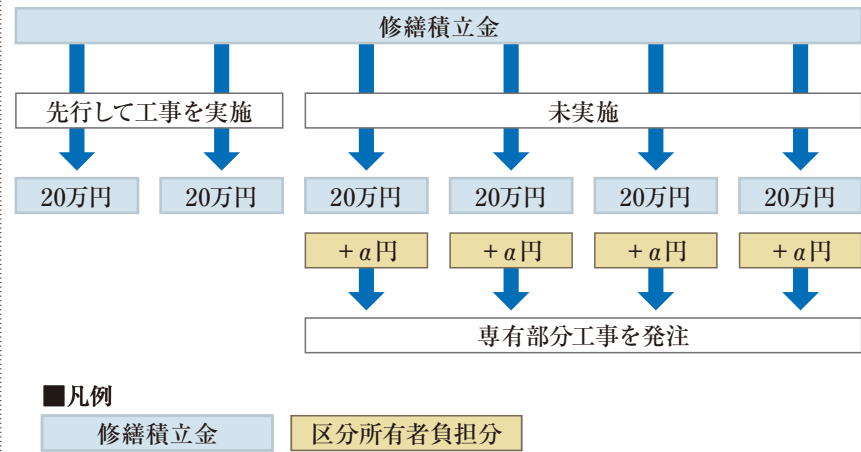
事例No4

事例の概要	エ.同額を補償する方式 さらに、配水管工事が未実施の住戸のみ管理組合が工事の取りまとめを行い、共用部分の配水管工事と同時に実施した。
工事実施時期	2012年 25年以上経過30年以内に実施
費用総額	20,000千円
マンション概要	1980年代築 90戸以上99戸以下
工事前の状況	[漏水の発生状況] 年に複数戸の漏水の発生が継続して発生していた。管理組合として対応してほしいという要望が寄せられる。こうした要望を受け、管理組合が工事の取りまとめを実施することを決議した。 [管理組合が取りまとめを行う理由] ●現在漏水発生のない住戸についても、劣化が進んでいることが十分に考えられること。 ●各戸ごとの対応とした場合、住戸により工事の仕様等、対応のばらつきが予想されること。 ●漏水が発生した場合、原因住戸だけの問題でなく、他の居住者への負担等も大きく、居住者同士の関係悪化に繋がりがかねないこと。

先行して工事を
行った
区分所有者
への対応

管理組合が積立金を取り崩し、全住戸に一律20万円を支払う。
先行して工事をを行った区分所有者は20万円を受領するのみとなる。
先行して工事を実施していない区分所有者には、専有部分の工事費用の一部に
充当することを条件として支払われる。
専有部分に関しては、管理組合は取りまとめを行うのみであり、工事は区分所有
者から工事会社に対して発注する。
※その他の条件
●すでに区分所有者が変更されている場合でも支払う
●他の部分のリフォームと一緒に実施する等の事情があれば、理事会の推薦する工事会
社以外での施工でも可とする。

[概念図]



■凡例

修繕積立金 区分所有者負担分

この方式においても、区分所有法や管理規約上、積立金を取り崩し、かつ用途を
限定して区分所有者に分配することが認められるのか等の解釈の問題があると思
えられるが、管理組合内ではそうした疑義は生じていない。

その他
管理組合
に対する意見

この方法は、発注者が管理組合ではなく区分所有者である点、管理組合は取りま
とめを行うのみであり、取りまとめに参加しない区分所有者の存在を認めている点
などにおいて区分所有者の自由度が高い。ただし、この点については総会におい
ても議論の対象となっており、管理組合の強い介入を求める意見も多い。

[例]

- 積立金を取り崩さずに、改修工事費用は全額を借入れして全戸施工した上で、
長期修繕計画を見直し返済していくべきである。
- 全額管理組合負担で全戸を強制的に工事対象とし、共用部分の配水管工事も
実施を先送りした上で、すべてを一体として工事を実施するべきである。
- 専有部分に関する事項は個人責任で行うのが原則であり、積立金を使うのには
賛成できない。ただし、改修工事の手配や取りまとめについては、理事会がもっ
と便宜を図るべきである。
- 積立金から20万円を支給されても改修工事を実施しない住戸が出てくるのでは
ないか。

グループ②

先行して工事を行った区分所有者への補償をせずに一体化工事が可決した事例

この事例では、専有部分の配水管工事を全戸一斉に実施することとし、先行して工事を行った住戸についても工事に参加することを求め、補償等の例外対応を認めないこととしている。

事例No.5	
事例の概要	共用部分、全戸の専有部分の給水管、排水管の工事实施時期を合わせることに強いこだわりをもった事例。先行して工事を実施した区分所有者が工事に参加しないことを認め、補償などの対応を行えば今後も各区分所有者が自由な時期に工事を実施することになり、将来にわたり工事实施時期を揃えることができないことに危機感を持っていた。
工事实施時期	2015年 25年以上経過30年以内に実施
費用総額	57,000千円
マンション概要	1980年代築 50戸～59戸
工事前の状況	●給水管、給湯管ともに床下のコンクリートに埋設して設置されているため、ひとたび埋設部分で漏水が発生すると、コンクリートをはつり、原因部分を探し補修、その後再びコンクリートで埋めて復旧するため、補修には多くの費用と時間がかかっていた。 ●管理組合が加入している火災保険や施設賠償責任保険の保険金では賄うことができない、加害者宅の補修、内装復旧費用をめぐって管理組合と区分所有者のトラブルが発生していた。 ●排水管調査診断を実施したところ、5年～10年での更新の必要がある、という結果が出ていること、給水管、排水管の工事を同時に実施する場合は工事費用が約3,000万円削減できること、工事中の在宅日数が2日ほど減ることなどから給水管とあわせて排水管も同時更新する方向となった。
先行して工事を行った区分所有者への対応	先行して工事を行った区分所有者も給水管、給湯管、排水管一斉工事に参加することとした理由は下記のようなものである。 ①全戸の調査はしていないが、給水管、給湯管、排水管のすべての経路の変更をして更新している住戸があるとは考えにくいこと。(特に区分所有者の変更があった住戸では、専有部分の修繕工事の履歴情報が残っていないため確認すらできない)。 ②全戸一斉工事に例外対応を認めることで配管経路が違う住戸が存在してしまうこと(既存配管の更新ではなく新設配管とする)。 ③工事实施時期が違う住戸が存在してしまうこと 給水管、排水管の同時更新であることから、「リセットの時期」を揃えたいとする理事会の意向が強かった。 なお、工事实施前には、「日程が合わない、不在であるなどの理由により工事ができない住戸があるのではないか。こうした住戸があると全戸一斉工事の目的が失われる。」等の一斉工事を不安視する意見もあったが、結果として全住戸の工事が行われている。
その他管理組合に対する意見	なし
規約改正	なし

グループ③

管理規約を改正し、一体化工事が可決した事例

この事例は、あらかじめ一体化工事を予定し、工事の実施が議題となるよりもかなり前の時期に管理規約が改正されている。また、改正の内容についても、専有部分の配水管を共用部分と一体として工事を行うことができるという規定ではなく、専有部分内の横引排水管は共用部分であると定義している。他のマンションでは専有部分として扱われる工事を共用部分として管理組合が実施している例である。

事例No6

事例の概要

総会議事録の保管が確認できない期間があり、管理規約を改正した時期は不明であるが、少なくとも工事実施の10年以上前には専有部分の配水管を共用部分とする規約改正が行われていたようである。

この規約の区分はマンション標準管理規約の規定とは異なり、独自の規定であるが、区分所有者の間で特に問題にはなっていない。むしろ大規模なマンションであるにもかかわらず、総会ではあまり意見が割れることがなく、スムーズに工事を実施することができている。

工事実施時期

2019年 35年以上経過40年以内に実施

費用総額

21,000千円(トイレのみ)

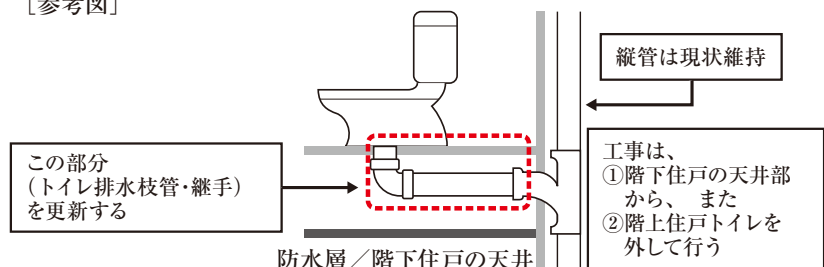
マンション概要

1970年代築 300戸以上

工事前の状況

- トイレ床下(スラブ上)の排水横引管は共用部分であるとの管理規約の規定がある。マンション標準管理規約では専有部分と規定され、一般的にも専有部分と考えられている箇所であることから、いずれかの時期に専有部分から共用部分に改正されたものと推察される。ただし、築年が経過しており、総会議事録が一部確認できないため改正の経緯や時期は不明である。
- 原始規約がマンション標準管理規約と同様の規定であったとすれば、後に専有部分の排水管を共用部分に変更できるのか、決議要件は満たしているのか等については確認しておきたいところではあるが、当マンションではその点について問題になっておらず、一体化工事は共用部分の工事として検討されている。
- 工事の実施に際しては、トイレの脱着および下階住戸の天井部からのはつりを伴う工事があり、トイレ内装(専有部分)に関わる原状回復工事が含まれるが、その点についても問題になっていない。

[参考図]



- 2016年から2020年に発生した排水管からの漏水事案数は全戸の1割を超えていた。
- 管理費会計の修繕費予算に対して、2倍以上がトイレ漏水対応費用として支出されていた。管理組合が加入する個人賠償責任保険でも保険会社から下階の被害補償は引き受けできないとの申し出があった。
- 全戸を対象に排水管更新工事を行うことが管理組合支出を抑える事にもつながると判断された。
- 総会にて審議するまで、次のような活動を行っている。
2019年 ワーキンググループ(WG)発足準備
2019年 専門委員会にてWG活動計画承認
2019年から2020年まで合計12回の検討会議

	2020年 本件に関する住民説明会を4回実施。 2020年 総会にて工事の実施を可決
先行して工事を行った区分所有者への対応	区分所有者が専有部分のリフォーム工事にて改修できる箇所であり、先行して工事した者がいることも考えられたが、全戸が改修工事に参加することとした。先行して工事を実施したことを理由とする工事不参加は認めず、補償もしないこととした。 ただし、最終的に入室拒否等により実施できない住戸は数戸存在している。
その他管理組合に対する意見	なし
規約改正	規約変更時の議事録保管なし

先行して工事を実施した区分所有者に対して補償はしないが、決議以降、工事実施までの間に漏水が発生した場合については補償するとしている点に特徴がある。

事例No.7									
事例の概要	管理規約を改正後に一体化工事の実施を決議した事例								
工事実施時期	2020年 25年以上経過30年以内に実施								
マンション概要	1990年代築 60戸～69戸								
工事前の状況	● 漏水事故の増加 ● コロナ禍で漏水事故が発生しても工事会社がなかなか手配できず、長期間にわたり水やお湯を使うことができない住戸が発生していた。早く漏水事故の復旧と再発防止を図りたい理事会の意向が強かった。								
先行して工事を行った区分所有者への対応	● 先行して工事を行った区分所有者に対しては補償しない。 ● 例外として総会にて工事の実施が可決されて以降、工事着工までの間に漏水が発生し、自己負担にて同等の工事を実施した場合は管理組合が補償する。この場合の補償額は全体の工事費から当該住戸相当分を算出することとし、具体の金額は理事会にて算出する。 他の事例における補償の有無は、総会開催時点における工事の実施について検討されているが、この事例では総会決議から工事実施までの間に生じた工事についての補償が検討されている。漏水事故が多発していた場合は、区分所有者の不安が軽減され賛成しやすくなる方法であろう。								
その他管理組合に対する意見	● 一体化工事が可能となるように管理規約を改正すると今後、同様に管理組合が専有部分の工事を実施することに区分所有者が慣れてしまい、なし崩し的に管理組合が何でもできることになってしまうのではないかと。								
規約改正	下記の3条文を追加した。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>改正前</th><th>改正後</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第22条(敷地及び共用部分等の管理) 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で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。</td><td>第22条(敷地及び共用部分等の管理) 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つた部分及び共用部分の管理上にきわめて大きな影響を及ぼす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。</td></tr> <tr> <td>第30条(管理費) 管理費は次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。</td><td>第30条(管理費) 管理費は次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。 13) 共用部分の配線、配管工事と同時に 行う専有部分の設備、配線、配管等に要する費用及び設備更新費用のうち、第22条第2項に該当するもの</td></tr> <tr> <td>第31条(修繕積立金) 管理組合は、各区分所有者が納入す</td><td>第31条(修繕積立金) 管理組合は、各区分所有者が納入す</td></tr> </tbody> </table>	改正前	改正後	第22条(敷地及び共用部分等の管理) 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で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。	第22条(敷地及び共用部分等の管理) 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つた部分及び共用部分の管理上にきわめて大きな影響を及ぼす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。	第30条(管理費) 管理費は次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。	第30条(管理費) 管理費は次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。 13) 共用部分の配線、配管工事と同時に 行う専有部分の設備、配線、配管等に要する費用及び設備更新費用のうち、第22条第2項に該当するもの	第31条(修繕積立金) 管理組合は、各区分所有者が納入す	第31条(修繕積立金) 管理組合は、各区分所有者が納入す
改正前	改正後								
第22条(敷地及び共用部分等の管理) 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で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。	第22条(敷地及び共用部分等の管理) 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つた部分及び共用部分の管理上にきわめて大きな影響を及ぼす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。								
第30条(管理費) 管理費は次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。	第30条(管理費) 管理費は次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。 13) 共用部分の配線、配管工事と同時に 行う専有部分の設備、配線、配管等に要する費用及び設備更新費用のうち、第22条第2項に該当するもの								
第31条(修繕積立金) 管理組合は、各区分所有者が納入す	第31条(修繕積立金) 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する。なお、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理を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。	る修繕積立金を積み立てるものとする。なお、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理を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。 <u>6) 共用部分の配線、配管工事と同時に行う専有部分の設備、配線、配管等の工事のうち、第22条第2項に該当するもの。</u>
--	--	--

次の事例は、全住戸に不具合が発見されたため、補償は話題にならず、管理規約に改正をもってスムーズに決議されていることに特徴がある。

事例No.8						
事例の概要	管理規約を改正と同時に一体化工事の実施を決議した事例					
工事実施時期	2021年 25年以上経過30年以内に実施					
マンション概要	10戸以上20戸未満 1990年代築					
工事前の状況	2020年に専有部・量水器廻りの給水給湯管調査診断を実施。調査の結果、専有部の給水給湯管においては各所に緑青の発生が見受けられ、今後ピンホールによる漏水が懸念された。量水器廻りの配管においては、継手部分の錆コブの発生が見受けられ、今後錆による赤水の発生や錆コブの肥大化による流量不足等が懸念される結果となる。 [参考写真]錆コブの発生 ※錆の状況を示す参考写真であり当該マンションの写真ではない。  診断結果から、全住戸において漏水被害の危険性があり、専有部内での漏水を未然に防ぐためにも早々に専有部・量水器廻りとも給水給湯管の改修工事を進めていく必要があるとの結論に至る。 2020年に開催された総会にて、管理規約の改正と一体化工事が決議されている。					
先行して 工事を行った 区分所有者 への対応	事前に実施された給水管、給湯管調査の結果、全住戸に関して何らかの不具合が生じていることが確認され、先行して工事を実施した住戸の有無や補償については何ら問題となっていない。					
その他管理組合 に対する意見	なし					
規約改正	下記の3条文を改正した。 <table><tr><th>改正前</th><th>改正後</th></tr><tr><td>第21条(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担) 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、通常の使用に伴う者については、専用使用権を有する者がその責任と負担において管理することが適当であると認めた場合はこの限りではない。</td><td>第21条(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担) 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、通常の使用に伴う者については、専用使用権を有する者がその責任と負担において管理することが適当であると認めた場合はこの限りではない。</td></tr></table>		改正前	改正後	第21条(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担) 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、通常の使用に伴う者については、専用使用権を有する者がその責任と負担において管理することが適当であると認めた場合はこの限りではない。	第21条(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担) 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、通常の使用に伴う者については、専用使用権を有する者がその責任と負担において管理することが適当であると認めた場合はこの限りではない。
改正前	改正後					
第21条(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担) 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、通常の使用に伴う者については、専用使用権を有する者がその責任と負担において管理することが適当であると認めた場合はこの限りではない。	第21条(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担) 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、通常の使用に伴う者については、専用使用権を有する者がその責任と負担において管理することが適当であると認めた場合はこの限りではない。					

	2 前項の但し書きにより管理を行うにあたっては当該専用使用者は、当該専用使用部分の外観、形状等の変更又は改造、模様替え並びに構築物等の設置をしてはならない。 ※第12号追加 ※第6号追加	2 前項の但し書きにより管理を行うにあたっては当該専用使用者は、当該専用使用部分の外観、形状等の変更又は改造、模様替え並びに構築物等の設置をしてはならない。 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及び防災防犯等共用部分の管理上にきわめて大きな影響を及ぼす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。</u> 第26条(管理費) 管理費は次の各号に掲げる通常 管理に要する経費に充当する。 (12) 共用部分の配線、配管工事と同時 に行う専有部分の設備、配線、配管等 に要する費用及び設備更新費用のう ち、第21時をう第3項に該当するもの。 第27条(修繕積立金及び修繕積立基金) (6) 共用部分の配線、配管工事と同時 に行う専有部分の設備、配線、配管等 の工事のうち第21条第3項に該当する もの。
--	--	--

グループ④

管理組合が支出し、工事費用を分割して区分所有者から徴収する事例

次の2事例では一体化工事の実施に伴い、工事後に区分所有者から工事費用を徴収をしようとしたところに特徴がある。

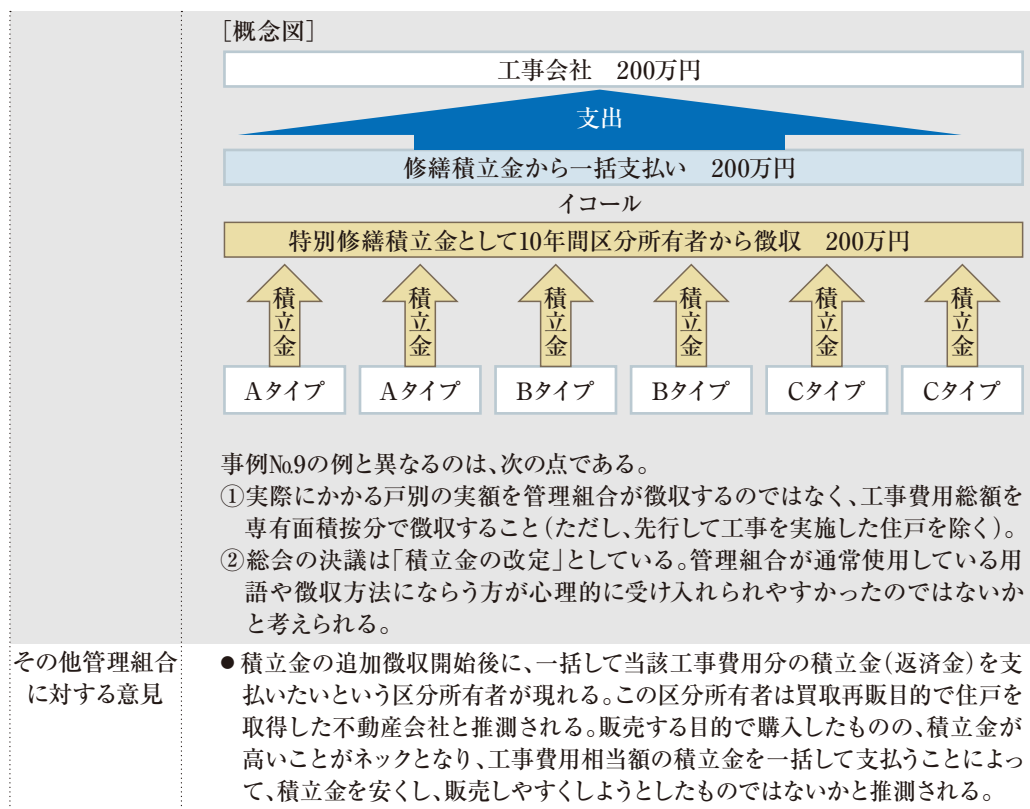
事例No.9	
事例の概要	ア.工事实額を補償する方式をもとに、管理組合が支出した各住戸の工事費用相当額を区分所有者から月々の支払いに加算して徴収することが否決された事例
工事实施時期	2019年 25年以上経過30年以内に検討
費用総額	866,000千円
マンション概要	100戸以上119戸以下 1980年代築
工事前の状況	2018年から修繕委員会にて検討を始め、工事会社数社から提案を受ける。理事会と修繕委員会にて事前投票を行い、2019年に総会を開催するに至る。 総会議案書には、当時の漏水の状況として次のような記載がある。 「上階から下階への配水管ピンホールからの漏水事故が発生。個人賠償責任保険に加入していたため、約96万円を損害保険会社に申請したが、査定の結果、約54万円に減額される。その差額は被害住戸の自己負担となった。上階に対する訴訟をするにしても訴訟費用、弁護士費用を考えると泣き寝入りせざるを得ない。管理会社は個人間のトラブルについて仲裁はしてくれない。被害額は事例により異なるにしても、専有部分の給水管工事費を管理組合が負担して一斉に実施すべきである。」
先行して工事を行った区分所有者への対応	専有部分配水管工事に係る費用は、いったん修繕積立金を取り崩し実施する。この支出をした場合、修繕積立金を共有持分割合に応じて増額する必要がある。 しかし、この事例では、管理規約にすでに定めのある共有持分割合に応じて徴収するのではなく、次の方法によるものとしている。 ● 住戸タイプ別の標準設計に基づき取得した実際の工事見積のうち、専有部分の給水管・給湯管更新工事にかかる住戸タイプ別の標準工事費に基づいた金額を、住戸タイプ別に徴収しその費用を10年間(120ヶ月)増額する方法で概算金額として決議する。 ● 工事着工後に、全戸への入室調査が実施し、戸別に異なる内装仕様などの戸別事情を踏まえた増額、減額調整などを行い、工事が完了した段階で初めて工事費用を確定する。 ● 全戸の工事が完了した段階で、再度、臨時総会を開催し、確定した工事費用を10年間(120ヶ月)増額する方法で「特別修繕積立金の変更」として決議する。 ● 専有部分配水管工事実施済住戸については、更新済みであることが確認できた場合には、「特別修繕積立金」は「ゼロ円」として扱う。 [概念図] ※工事費用を200万円と仮定した図 工事会社 200万円 支出 修繕積立金から一括支払い 200万円 イコール 特別修繕積立金として10年間区分所有者から徴収 200万円 分割払 101号室 30万円 分割払 102号室 20万円 分割払 201号室 40万円 分割払 202号室 50万円 分割払 301号室 30万円 分割払 302号室 30万円

	この議案は次のような意見により否決されている。 ● 専有部分の工事費用は標準工事費という目安は出ているが、キッチンやトイレを変更したいと考えている住戸もある。こうした住戸は実際に入室して調査、見積書の提示を受けた後でないと負担額が不明である。標準金額だけで総会において工事にの可否は判断できない。全戸に見積書が提示され、特別修繕積立金がそれぞれいくらになるのかの具体的提示があってから決議することにするべきである。 ● 特別修繕積立金の負担には反対である。今後、漏水があってもその対応は各戸それぞれが行うということで構わない。管理組合はトラブルに関して一切関与しないということでのよいのではないか。
その他管理組合 に対する意見	なし

一体化工事は否決されているものの、否決時に「今後の漏水対応は各区分所有者が行うこととする」との合意がなされた点が理事会の負担を軽くしたようである。

類似の方法で区分所有者から工事費用を徴収することについて可決している事例がある。

事例No10	
事例の概要	イ、タイプ別標準見積方式をもとに管理組合が支出した各住戸の工事費用相当額を区分所有者から月々の支払いに加算して徴収することが可決された事例
工事実施時期 (検討時期)	2018年 20年以上経過25年以内に実施
費用総額	23,000千円
マンション概要	30戸～34戸 1990年代築
工事前の状況	漏水事故が発生し、区分所有者の心理的負担になっていた。 当初、一体化工事には反対意見が多かったが、アンケート調査や3回の住民説明会等を開催し、管理組合が一体化工事を行うことについて住民の意見が賛成に傾いていた。 結果として総会決議では議決権行使書による反対が1票ある。
先行して工事 を行った 区分所有者 への対応	● 専有部分配水管工事に係る費用タイプ別標準見積方式とする。 ● 修繕積立金を取り崩し実施しても資金不足となるため、借入れを行う。この返済のために、共用持分割合に応じて積立金を10年間に限り増額する。 ● 先行して工事を実施した住戸は積立金を値上げしない。 ● 工事が完了し、積立金の追加徴収が開始された後に、一括して当該工事費用分の積立金(返済金)を支払いたいという区分所有者が現れ、一括支払いを認めている。 積立金でありながら、先行して工事を実施した住戸とその他の住戸の金額差が生じている点、一括繰り上げでの支払いを認めている点において、すでに積立金としての性質を失い、事例No.9のような管理組合が区分所有者が支払うべき金銭を立替払いし、区分所有者が分割して支払うという手法と同様のものになっているとも考えることができる。



次の事例は、全住戸に立入り、専有部分の原状回復に要する見積書を取得しているところに特徴がある。否決の主たる理由は積立金不足である。

事例No.11	
事例の概要	コンクリートスラブ下（下階住戸）に専有部分の排水管があるマンションにおける事例
工事実施時期（検討時期）	2016年 35年以上経過40年以内に実施
費用総額	75,000千円
マンション概要	1970年代築 70戸～79戸
工事前の状況	●竣工図書もすべて揃っていないことから専有部分の排水管の経路が不明であり工事計画の立案ができなかった。 ●区分所有者にて排水管の更新をしようとする場合、下階の住戸と日程調整に際し、その間の拘束時間に対する補償や内装の普及工事に対する補修などの問題が生じる。個人間の交渉の結果、工事ができなかった住戸があった。 ●専有部分の排水管更新工事が実施されない場合、損害保険会社から個人賠償責任保険を引き受けられないという通知があった。 ●工事前の2年以内に排水管からの漏水事故が発生し、どの事例でも解決に多く時間を要していた。 ●積立金が不足していたため、一体化工事を実施する場合は4,000万円を借入れる必要があった。
先行して工事を行った区分所有者への対応	専有部分内工事にかかる費用を事前に全住戸を調査した。 実際に係る費用の見積書を全住戸分取得し、工事計画を立案した。
その他管理組合に対する意見	一体化工事に反対した区分所有者からの意見 ●耐震改修工事や他の未実施の修繕工事などやらなければならないことが山積している。専有部分内の排水管更新工事より優先して検討すべき事項がある。

- 多額の費用を要するなら、建替えを視野に入れて検討すべき。
- 理事会では、一体化工事が否決された場合は次の通りとなることを理解するように区分所有者に求めている。
 - ①共用部分の排水管工事に際して、専有部分の立入りや、室内工事が発生した場合は、立入りについて管理組合に協力すること。
 - ②区分所有者が個人賠償責任保険に加入すること、この場合、保険会社が引き受けない場合があることを了承すること。
 - ③今後、専有部分から発生する排水管からの漏水事故に関しては管理組合は一切関与しないこと。

この事例でも一体化工事は否決されているが、否決をもって今後の漏水対応は各区分所有者が行うことの確認をとった点が理事会の負担を軽くしたようである。

総会において議案が否決される場合は、理事にとって任期期間中の活動が否定されたような徒労感を伴うこともある。否決により理事の負担が軽減されないのでは理事のなり手もいなくなる。否決の可能性も考えられる議案においては、こうした「否決の場合は、今後は区分所有者の責務とする」というような条件を付して議案とすることも考えられる。

3. 一体化工事の決議にむけて

冒頭に述べた通り、一体化決議において最も問題になるのは補償額である。管理規約における共用部分と専有部分の区分はそれほど問題にはなっていない。

残念ながら総会議案書からは、議案の反対者が先行して工事を実施した区分所有者であるか否かの記載はない。しかし、補償額に関する質疑応答に多くの時間を費やしていることから、先行して工事を実施した区分所有者から補償額について納得のいく説明が求められていることが推測される。

一体化工事を可決しようとするなら、先行して工事を実施した区分所有者が少なくなに検討するほうが可決しやすいということになる。マンション標準管理規約に準拠した管理規約の場合、専有部分のリフォーム工事は事前に理事長に届出がされる。この届出の際に、専有部分の配水管工事が含まれるようになれば、早めに一体化工事の検討を始めるほうがよいのかもしれない。

また、今回の調査から管理組合が一体化工事を実施するにあたり、その資金を支払うに足る十分な積立金がない場合、積立金を増額改定する際に「先行して工事を実施した住戸のみ積立金を改定しない」という補償と反対の「減額」という手法をとるケースもあることがあきらかになった。資金不足の管理組合でも一体化工事を進めることができる解決手法のひとつになるかもしれない。

以上