



住まいの相談コーナー

建物一部に限定した給排水管工事はできる？ 行政や他の権利者との調整は必要 共用管の補強措置も



土地・建物所有者から立退き要請

Q 築40年の10階建てビルで、土地の一部(借地権)と、1-3階の一部を住居と店舗で所有しています。共用の給排水管が老朽化し改修工事をしたいのですが、底地所有者で建物のほとんどを所有するX社は以前から立ち退いてほしいと言ってきているので、話しを切り出すのが不安です。建物の一部に限定して給排水管改修工事はできるのでしょうか。

外付配管で処置は可能

A 現地をみると、1-3階フロアの各一部を貸店舗(1階)、住居(2階)、自営店舗(3階)として相談者が所有・使用し、残りはすべてX社が所有しています。1階の上水道に関してはすでに貸店舗入居者が外付配管で改修を行っていました。

上水道管は1階の直結配管を3階にまで延長することで対応できそうです。これは水道局との協議が必要です。下水道管は上階から分離し外壁を這わせて下水道管に接続します。こちらも下水道局の許可を求めなければなりません。

既存共用立管から枝管を切り離す際、同系統の断水、排水制限が避けられない可能性はあります。また必要に応じ既存共用立管の補強処置も考えておかなければなりません。X社への事前の説明が必要です。このへんの処置については施工業者ともよく相談してください。

順調にいけば、内部工事では断水、排水制限は一日程度で済ませられますが、新たな水道引き込みが発生した場合や下水接続の関係によっては日数がかかってくる可能性があります。内装の解体・復旧は数日程度で済むでしょう。

いずれにしても、改修工事に着手する前にX社や上下水道局、貸店舗と打ち合わせが必要です。立ち退きを求めているX社も話し合いを拒むことはできません。ビルの一角だけとはいえ、所有者の生活を維持する権利が保障されるのは当然です。
(一級建築士・小玉隆司)

無料相談会のご案内

準備のため、いずれも事前ご連絡をお願いします。

◆住まいとマンション何でも相談会

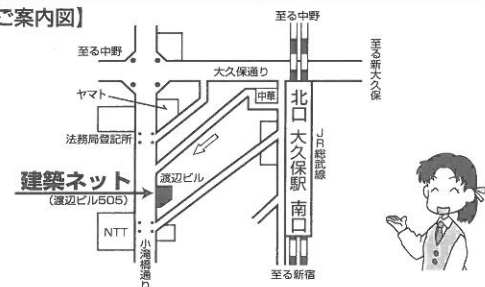
毎週火曜日午後4:00~5:30

相談内容に合った専門家、一級建築士が対応します。

◆住宅リフォーム相談会

リフォーム、新築など建築、設備、内装の専門家、健康住宅アドバイザー、ハウスマンテナーなどが対応します。

【ご案内図】



Tel.03-5386-0608

ティーたいむ

木村 昭一

「SHALL WE 選挙→7/10」 ポスター展

若い世代の行動、発想は未来の大きな力

建築ネットワークセンター 宣伝広報部会長
1936年、東京都生まれ

東京芸術大学有志の会が公募した「SHALL WE 選挙→7/10」ポスター展を観に芸大に行きました。18歳から行使できる初めての選挙権。200点を超える作品が全国から寄せられ、それがみな素晴らしい作品でした。ポスターだけではなく、映像作品やお話の時間、歌の演奏などもあり、芸大らしい楽しめる取り組みも行われていました。

「展示会が終わったら作品を差し上げますので、どうぞ自由にお使いください」と言われたので、大胆にも30枚ほどもらってきました。投票日前日、上野公園下広場で行われた超党派の集会で参加者に配り、みんなで掲げました。

昨年夏以来、自分たちの主張を表現するため、全国に様々な取り組みが生まれ発展しています。こうした若い世代の行動、発想はこれからの日本の大きな力になると思います。



会場風景

第6回 文化・美術展開催 作品募集

10月20~23日、新宿区民ギャラリー

隔年開催の建築ネット文化・美術展を10月20~23日、新宿区民ギャラリー(中央公園内)で開催し



2014年11月の第5回文化・美術展会場

ます。今回は第6回。創立20周年記念企画の一環として広く参加を呼びかけ、前回は上回る出展を目指します。会員をはじめ家族、友人みなさんの枠にとらわれない自由で多様な作品を募集します。

第6回文化・美術展推進委員長 日比野正壽
推進委員 添島幸雄 · 同 上野正美

絵画、書道、彫刻、手芸、生け花、絵手紙、
貼り絵、写真、版画、人形他

作品

アートの形態、カテゴリーは問いません

参加料

1区画(幅1m×高さ1.5m) 2000円
2区画3000円

出展申込締切り

9月5日(月) (詳細は後日でも可)

申込先

NPO法人建築ネットワークセンター
☎03-5386-0608
eメール kenchiku@d2.dion.ne.jp
(詳細はお問い合わせください)

2016年度「マンション連続講座」のご案内

- 3回目 8/20(土) 給排水管の更新・更生と生活への影響・課題
- 4回目 9/17(土) 国交省のマンション政策を斬る
- 5回目 10/15(土) 管理組合で取り組む防災対策
- 6回目 11/19(土) マンションコミュニティ交流会

各回とも午後1時30分~4時、

会場は第4回のみ大久保地域センター(前頁参照)、第3、5、6回は建築ネット事務所。

会費は会員500円/1回、一般1000円/回

参加ご希望者は事前にお申し込みください。 ☎03-5386-0608

