

タイトル：設置義務のない連結送水管を撤去する決議

< 質問 >

1 種専用住宅、3 階建て、延べ床：3,500m²、山を切り開いた所に L 型で、建設された建物で、段々になっていて、下部から見ると 6 階に見えます（建築基準法：3 階）。

連結送水管（送水口:2 ヶ所・放水口:4 ヶ所）が有り、前期の理事会で、送水試験を行うと、水圧が弱くどこか建物の下で管のズレが生じて、漏水している状態で、露出配管にすると、巨額の金額がかかるとの事で、消防署に確認すると、この建物は、連結送水管を必要としない建物で(地上 7 階建て以上・地上 5 階又 6 階建てで延べ床 6,000m² 以上の場合必要) 撤去する場合、消防署に連絡下さいとの事でした。

先週・通常総会が開催され、話は有りましたが、裁決は取りませんでした。連結送水管撤去に伴う臨時総会を開かないと駄目でしょうか、何か回覧方式で決める事出来ないでしょうか、御教え下さい。

< 回答 >

総会決議が必要です。回覧等で決議したい場合は全員の同意が必要です。

< 説明 >

連結送水管の撤去では、何をどこまで撤去するのか、検討が必要です。

一階の送水口は恐らく撤去、各階の放水口はどうするか（撤去するほうが良い）。配管は撤去しないで捨て置く。撤去といってもいろいろあります。これらにかかる費用もそこそこ掛かると思われます。

ということで、臨時総会か次回の通常総会で、「撤去の工法」と「費用（予算）」の決議は必要です。総会を開催しないで回覧方式で決議する方法も出来ませんが、この場合は全員の合意が要ります。

総会で決議する場合、元々設置されていた消火設備を撤去することは、「効用の著しい変更」と考えると「共用部分の変更」に当たり、4 分の 3 決議を取られるほうが無難と思われれます。