



平成24年4月10日

Vol. 90

発行所 加来不動産(株)
発行者 加来 寛
小倉南区守恒本町一十二
二十三、一〇一
(093)九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

不動産なんでも相談

Q、私道に埋設された個人所有の水道管(私設管)があるのですが、将来の維持管理が不安です。市などに相談してどうにかありませんか?」

自宅の前の道路は私道(数名で共有)で、個人所有の水道管(私設管)が埋まっているようです。所有者は私ではなく他人名義です。知人から聞いた話ですが、私設管が漏水などした場合、共有で使っている人たちが費用負担をしたり、私道の共有者全員の承諾が必要で大変だったと聞きました。まだ特に問題はありませんが、将来的にトラブルが起きそうで心配です。市に相談してどうにかできるものでしょうか?

自宅ちかくには紫川に通じる小川が流れており、小川に沿って桜が立ち並んでいて、この時期になると多くの人が気持ちよさそうに散歩しています。わたしもその一人です。すぐに散り寂しくもありますが、それにより一層桜を美しく見せるなあとしみじみします。

A、状況次第では市が協力してくれます

(私設水道管 後半)

加来 寛の感動体験!

春の陽気にさそわれ草木が芽吹きはじめてきました。そんな時期にあわせて社内でも、あるプロジェクトを実行しました。その名も『花壇・歩道をキレイにしようプロジェクト』。事務所目の前の花壇と歩道を3月31日までに雑草が一本も生えていない、またゴミ一つ落ちていない状態をつくることを目標にリーダーを石川、そしてサブリーダーを園田。わたしと井料は部下という設定でスタートしました。範囲はどこからどこまでか?作業開始時間や実働時間は?作業道具は何が必要か?想定外のことは何か?など、リーダーの石川を中心に数日かけて全員で話し合い段取りを決めていきます。普段指示ばかり出しているわたしと井料が部下として動くわけですがこれがなかなか新鮮かつ色々なことを学ぶことができました。たとえば「調和することの重要性(ベクトルを合わせる)」「範囲を決め注力することの威力」「計画・事前準備の重要性」「時間管理・リスク管理の重要性」「目標や進捗状況は目に見え共有できるとやる気が高まること」など多くのことを収穫できました。そして何よりうれしい収穫は、それぞれが自分の机まわりの整理・整頓・美化に対しての意識が高まり事務所全体がいままで以上キレイになってきたことです。『唯心所現(ゆいしんしょげん)』という言葉があります。心の状態はそのままその人の身のまわりに表れるという意味ですが、清掃をとおして皆が成長していることは正に感動に値します!

日常から学ぶことは多いなと感じました♪♪



私設水道管後半

■私設管の負担費用

ご相談内容のように水道管が個人管(以下、私設管といいますが)の場合、漏水や破裂また布設替え(管を新しく交換すること)する場合は個人負担になり、私設管を数名で共有している場合は基本的には費用も共有者で負担することになります。

■私設管の修繕

さらには私設管が道路に埋設されているということは道路の所有者も個人、つまり私道であることが多く、水道管の工事などで道路を掘削する場合には私道所有者全員の承諾が必要となります。



■市営管変更への条件

ただ、ある一定の条件を満たした場合に公費負担で配水管を布設してくれます。

- 《布設条件》
- 1、採択基準
 - 2、権利者等の同意
 - 3、費用負担の種類

右記の条件は概略なのでもう少し詳細をご説明

【1、採択基準】

- ◎対象給水戸数が4戸以上あること
- ◎配水管の布設延長が20m以上であり、経済性および水質保持の観点から水道局でさだめる基準以内であること
- ◎技術的に施工が可能であり、将来にわたる維持管理が可能な道路幅があること
- ◎埋設された道路が不特定多数の人の通行に利用されていること
- ◎道路の一端が公道に接していること
- ◎給水管の所有者が基本的に個人であること

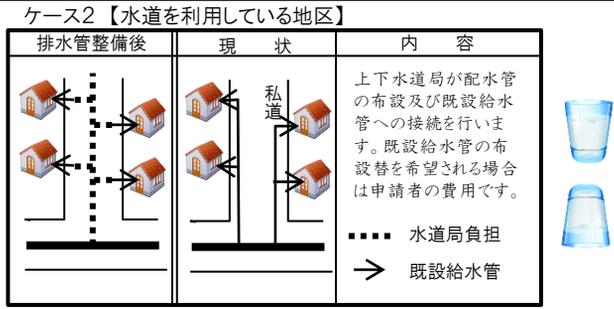
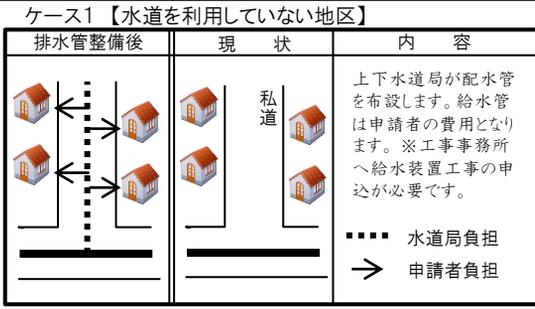
【2、権利者等の同意】



- ◎当該私道にかかる全員の配水管からの給水管切替の同意
- ◎当該土地権利者全員の無償による占有および維持管理のための無条件使用の承認
- ◎当該土地の権利移転時の右記条件の継承
- ◎既設給水管がある場合、所有者の給水管の撤去承諾

(裏面へ) ↓

【3、費用負担の種類】
すべてを市が負担するわけではありません。その費用負担を図に表しました（ケース1、2）。



◎ケース3【私設の受水槽、ポンプ、高架水槽等で給水している地区】
ケース3は図で表すので少々見づらくなりますが、基本的にはケース1、2同様、給水管は申請者の費用負担になります。それに加えてケース3では受水槽やポンプおよび高架水槽等の撤去が申請者の負担となります。

個人的な動きだけではないところがなかなか難しいですが、先々を考えると一度市に相談したほうがよいかもしれません。
《編集 加来》

地域情報

★【西日本インポートフェア2012】...西日本最大規模！世界のインポート商品が勢揃いです！（家具・インテリア・玩具・民芸品・食品・菓子・酒類等）世界のレストランコーナーも設置されますよ！

◎日時：5月2日（水）
5月6日（日） 10時～18時
◎場所：北九州総合展覧場 新館（小倉北区浅野3-8-1）
◎入場料：一般500円
◎お問合せ先：（093）5116800

人間が賢明に生きる時代『人間世紀』への祈りを込めて...著者が四季の自然を通し熱い想いを奏でるメッセージ詩集です。季節の始まりは、春の『さくら』からです。この文章を書いている今、まさに満開を迎えた『さくら』を思いながら唄を詠むと『桜』の偉大さと優しさを強く感じ、より尊い存在となりました。
さくらが咲く本当の意味は『世界に平和の心を贈るため』と著者は唄います。今週末（4月7日）の『加来不動産のお花見』では、『さくら』から絶大なパワーを頂ける気がしてなりません。又、【自身の内にある変化と関係性に気付くだけで人間は大きく考え方と生き方を変えることができる】と書かれています。「オレだけがちょっとやっただって何も変わらない」これは今まで心に全く無かったものに対して「少しでもやろうとする気持ち」が生まれた事とイコールであると書かれています。目から鱗です...愚痴も考え方一つで前向きな発想に変化するのは、面白いなと思いました。『生命力』がギュッと濃縮されたような一冊です。四季の様々な自然をもっと意識しエネルギーを沢山吸収したいな～と思いました。

先月グッときた本の紹介



園田の

『さくら』
秋枝せいこう 著
出版：文芸社

感動日記

【井料隆彦の感動体験】
3月31日で満35歳を迎えることができました。つい先日30歳になったように感じるのですが、気づけばもう30代中盤です。当日、朝礼が終わった瞬間『パゥン！パゥン！』というクラッカーの音とともにスタッフみんなの「おめでとう！」という声と拍手。フイをつかれ一瞬なにが起ったかわかりませんでした。毎回の理解できませんでした。毎回のことながらサプライズ好きなみんなにおどろかされます（笑）。いつもありがとうございます。諸先輩方からよく「35歳からの5年間をどう生きるかで、40歳からの人生が大きく決まっていくよ」というアドバイスをいただきました。その大切な5年間がスタートしました。とても身が引き締まる思いです。日ごろから学んでいること、まわりの方々から教えていただくことを素直に受け入れ、信念を持って行動していきます。

【園田博美の感動体験】
3月は卒業のシーズンです。今年も二人の娘が共に卒業生でした。中学校と高校の卒業式に出席させて頂きました。それぞれ違った感動を頂きました。中学校の方では、同中学の卒業生でシンガーソングライター

として活躍されている富永裕輔さんが参列して下さり体育館いっぱいになるの優しい唄声でお祝いの唄をいただきました。高校の方は、卒業生の送辞に感涙致しました。卒業生代表の男の子が涙ながらに語る3年間の思い出と未来への決意は1000人近くの参列者の心を一瞬にしてとらえました。魂の乗った言葉が人の心を動かす様子を体感できた瞬間でした。娘達へ。御卒業おめでとうございませう。それぞれの新しい毎日であることを応援させていただきますよ！

【石川明人の感動体験】
会社からある役を任命されました。それは「草取りリーダー」です。以前から事務所前の草取り・草刈を社員で行っていましたが、こちらを徹底的に行うという事で草取りプロジェクトが発足されました。そのリーダーという園田と草取りの細かな進行方法を決め、社長と部長を部下として実行しました。なめてました、草取りを。それは作業が大変ということだけでなく、学ぶことがこんなにもあるのかということに気付いたからです。これは日常生活や仕事でも通じるものです。たかが草取り、されど草取り。四月も続け、新たな発見を得ようと思えます。