

「マンションドクターの知恵袋」その15

－マンション維持管理用語集⑤－

マンション維持管理用語集の第5回目です。前回に引き続いてマンションの専有部分、共用部分について、今回から2回に分けて設備配管廻りに関して解説、図示していきます。今回は給排水管廻りについてです。

配管、配線の専有部分と共用部分の区分については、その設置場所、目的、維持管理の状況等によって判断することになります。標準管理規約では、設備について「専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。」ことと記されています。ここにおいて「専有部分の専用に供される」か否かは、そのものの設備機能に着目して決定することとされています。

給水管廻りの区分は、主に2通りの場合があります(図1)。ひとつは設備本管から各住戸メーター前までが共用部分、メーター自体は水道局の貸与品、メーターから先の住戸内の配管が専有部分とされているタイプ。もうひとつが、メーター自体も共用部分であるタイプです。この場合は、水道メーター自体が管理組合の財産(共用部分)になります。前者は公共水道直結方式、後者は受水槽方式によく見られます。排水管(汚水、雑排水)については、配管継手、堅管が共用部分であり、住戸内の横引配管(枝管ともいう)は専有部分です(図2)。

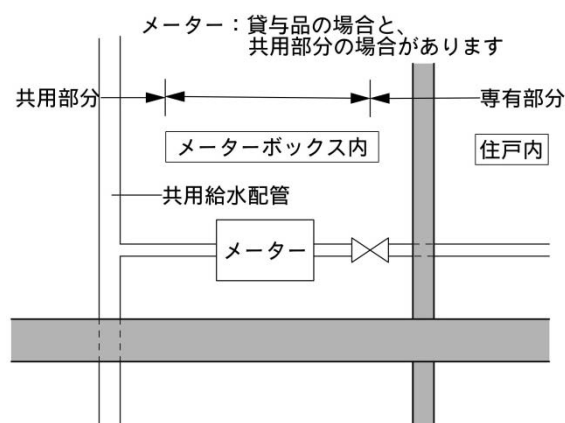


図1-給水管の区分

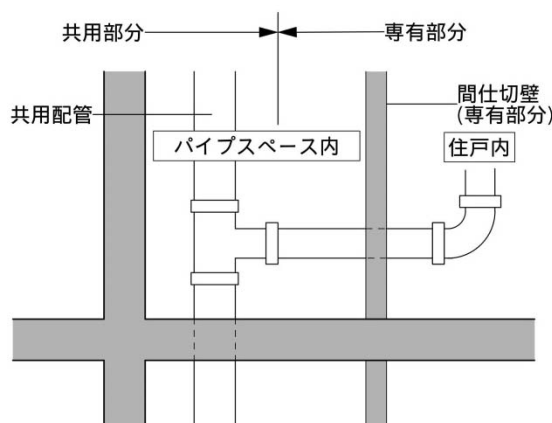


図2-汚水・雑排水管の区分

水道メーターは共用部分のメーターボックス内に設置されていますが、上記の通り、マンションによっては貸与品である場合も多く、マンションの構造や、給水方式などによって変わるため、一概にスパッと判断できるものでもありません。また、水道メーターが貸与品でない場合は、計量法に則り、管理組合の責任で8年ごとに交換する必要があります。管理規約をしっかりと読み込んで、どこまでの範囲を管理組合が管理すべきなのかをはっきりさせておくべきでしょう。また、どちらになるのか分からない部分については、理事会で判断して総会で決議し、区分所有者に周知させることが大切です。