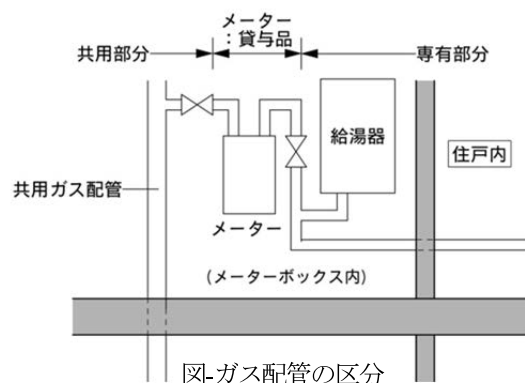


「マンションドクターの知恵袋」その16

ーマンション維持管理用語集⑥ー

マンション維持管理用語集の第6回目です。前回は給排水管廻りについて解説しましたが、今回はガス配管廻りの専有部分、共用部分の区別と、最近の傾向を紹介したいと思います。

ガス配管廻りの専有部分と共用部分の区分については、給水設備のようにメーターを管理組合が管理することはなく、すべてガス会社の貸与品であるため、ガス本管から各住戸メーター前までの配管が共用部分、メーター自体はガス会社の貸与品、メーターから先の住戸内の配管が専有部分とされています。ですから管理組合は各住戸のメーターまでの配管を、居住者はメーターより住戸側の配管や給湯器などの維持管理をすることになります。また高さが60mを越えるような超高層マンションでは圧力安定器が設置されています。以前は管理組合が所有し、維持管理していましたが、近年は徐々にガス会社が保有、管理する方式に変わってきています。



最近給湯器の更新時に、廃熱を再利用する潜熱回収型ガス給湯器（エコジョーズ）を導入する事例が増えてきました。熱交換（加熱）時の排気熱を再利用することにより熱効率を上げ、ガスの消費量を節約できる省エネ性の高い給湯器ですが、いままでの給湯器と簡単に交換できない技術的な問題がありました。ひとつは排気温度が低いため、水蒸気を多く含む排気が、すぐに上昇、拡散せずに給湯器廻りに滞留しやすくなり、周囲の壁などで結露をおこして、壁面の劣化を早める可能性があります。もうひとつの問題は、酸化物を含む燃焼ガスから出る水蒸気が凝縮（結露）した酸性の水（ドレン排水）を炭酸カルシウムなどで中和するため、この水をメーターボックス（以下MB）内から共用廊下の床面に流すと、水が流れたところの汚れや劣化を早めることになります。したがってドレン排水はお風呂の排水管などに流す必要があり、給湯器とお風呂の間の往復2本の配管にもう1本ドレン排水管を通さなければなりません。このため楕円形の配管に2本を納めている関西圏ではエコジョーズがなかなか普及せず、以前から円形配管だった関東圏では3本目のドレン排水管を容易に通すことができたため導入が進んだのです。その後、給湯器メーカーの工夫などによって、技術的に解決できるようになり、導入する居住者が増えてくる可能性があります。ドレン排水の処理のためにMB廻りを改修しなければならないこともあり、導入に際しては管理組合に相談した方がよいでしょう。

●「都市ガス小売り自由化」について

電力自由化に続いて、ガス会社を自由に選べる「都市ガス自由化」も話題になっています。しかしながら、ほぼ国土の全域に電線が張り巡らされている電気と違い、都市ガスは全ての地域、家庭にガス導管が敷設されているわけではなく、プロパンガスの地域もまだまだたくさんあります（都市ガスは大都市部ではほぼ行き渡っていますが、全国平均普及率は53%程度で半分近くの家ではプロパンガスを使用しています）。複数の会社が使用できるガススマートメーターも技術仕様が発表されている程度で、導入に向けて制度的に整っているとはいえない状況です。2017年4月に自由化がスタートする予定となっていますが、今のところはマンションで導入を考えるのは時期尚早かもしれません。