

## 「雑排水管清掃」で得る区分所有者のメリットは“反射的利益”

### ＜はじめに＞

私どものマンション(築29年)では雑排水管清掃業務を毎年発注していましたが、試行を経て2年毎に変更しました。更に、今年度については“コロナ禍の立ち入り拒否”が数戸予想されたため、

- ① 従前の方法(専有部雑排水口から階下の共用部排水立て管までの清掃を高圧洗浄機により階数分繰り返す)を変更し、
- ② 屋上の通気口から共用部排水立て管に洗浄ノズルを挿入し“一気通貫”に屋外マンホールまでを清掃することとしました。

そのため、専有部の外注業務による清掃は現時点で2年間行われていませんし、更に2年後の定期清掃まで行われません(コロナが収束し従前の清掃方法に戻すことを前提)。このような背景からか、居住者の一部から「排水管が詰まり専門業者を呼んで直したが、居住者が負担すべきなのか」との意見が寄せられましたので話題提供したいと思います。

### ＜当該業務の目的をおさらい＞

- ・共用部排水立て管の汚れ(場合によっては“詰まり”)を除去し流下断面を確保し管壁面を清浄に保つことにあり、専有部の汚れや詰まりの除去が主目的ではありません。
- ・具体的方法は、上述のとおりです。

受託業者の説明によれば、①の方法を一般に採用している理由は②より費用が安いからとのことです。

上述のとおり、当該業務の目的は専有部の排水管を洗浄することが主目的ではありませんが、共用部立て管の汚れや詰まりの原因は全て専有部に起因していることから結果的に共用部立て管に汚れや異物の流出を事前に抑止する効果はあります。しかしながら、②の手法を継続したために専有部の雑排水管の汚れや異物が共用部排水立て管に流出したとしても、定期的な雑排水管清掃業務の実施により共用部排水立て管には何の問題も生じません。

### ＜区分所有者の得るメリットは“反射的利益”に過ぎず！＞

- ① の手法を採用する場合、区分所有者は管理組合が当該業務を発注する度に自身が管理する専有部排水管の清掃が自動的に行われるというメリットを享受しますが、これは“反射的利益”に過ぎず雑排水管清掃業務の頻度を増やすよう区分所有者が要求することや②の方法を否定することは出来ません。

### ＜居住者が守るべきこと＞

「排水トラップ」の「封水」が長期間の不在により蒸発してしまうと、排水立て管からの悪臭などが入り込んでしまいます。また、排水口の日常清掃が不十分だとトラップに至るまでのパイプ内の汚れが腐敗臭を生みだします。また、詰まりについては油の投棄や異物の混入が考えられます。

何れにしても、器具の劣化を除き雑排水管のトラブルの原因はほぼ全てが居住者の「不適切な管理」にあると言えるでしょう。まずは薬剤を用いることも含め清掃を十分にすることが一番ではないでしょうか？

(理事:若林 典之)

**ホームページアドレス・再変更のお知らせ**  
**メールアドレス変更のお知らせ**

<https://北海道マンションネット.online>  
安定的なサイトに再度引っ越しました！  
[mail@h-mansion-net.conohawing.com](mailto:mail@h-mansion-net.conohawing.com)

**令和3年度 第3回セミナー 開催予報**

- ・とき 9月17日（金）14時00分～16時00分（受付：13時30分～）
- ・ところ 札幌市資料館（中央区大通西13丁目）2階 ・定員 **20名以内**
- ・参加費 会員無料 会員外は 500円

<セミナー次第>

- 挨拶 14:00～ NPO 北海道マンションネット 理事長 狩野 隆
- 講演 14:05～ 「管理費滞納への対応」を中心として幅広い質疑応答  
講師：札幌・石川法律事務所 弁護士 石川 和弘 氏
- 休憩 15:00～15:15 （換気タイム）
- 質疑 15:45～15:55
- 閉会 16:00

<懇親会について> 懇親会は新型コロナウイルス感染対策で開催しません。

**令和3年度第3回セミナー参加申込書**

Fax 011-624-6947

|         |                                                                                                                                 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| マンション名  | 管理組合                                                                                                                            |
| お名前     |                                                                                                                                 |
| ネット会員区分 | <input type="checkbox"/> 正会員（団体） <input type="checkbox"/> 正会員（個人） <input type="checkbox"/> 一般会員<br><input type="checkbox"/> 会員外 |
| 連絡先☎    |                                                                                                                                 |
| 参加      | <input type="checkbox"/> セミナー                                                                                                   |

## 共同購入について

- **LED照明器具他** 器具取替、管球配送、
- **灯油共同購入** 価格交渉した割安灯油で、管理組合対象に購入できます。納入業者と直接契約。
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等**による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか？ ご相談下さい。
- **消火器共同購入**

粉末 ABC 3型 → ¥3,800円      4型 → ¥4,200円  
粉末 ABC 6型 → ¥4,400円      10型 → ¥4,600円  
粉末 ABC 20型 → ¥11,500円

お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上、無料配達（ただし各管理事務室まで）

※1) 耐用年数10年

※2) 蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般的に低価格。

※3) 税・配送料・旧消火器の引取・処理料金を含みます。

但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。処理数が増えた場合は600円/本の費用が掛かります。なお、引き取り本数が少なくなっても減額にはなりません。

### 消火器等の申込書

Fax 011-624-6947

| マンション名     | 管理組合                             |                                  |                               |   |   |
|------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|---|---|
| 申込み        | <input type="checkbox"/> 消火器     | 消火器                              | ABC                           | 型 | 本 |
|            | <input type="checkbox"/> LED     | 本数                               | ABC                           | 型 | 本 |
|            | <input type="checkbox"/> 灯油タンク   |                                  |                               |   |   |
| 会員区分       | <input type="checkbox"/> 正会員（団体） | <input type="checkbox"/> 正会員（個人） | <input type="checkbox"/> 一般会員 |   |   |
| 担当者お名前     |                                  |                                  |                               |   |   |
| 連絡先TEL・Fax |                                  |                                  |                               |   |   |

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3（大通ハイム707号）

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail：[h-mansion-net@silk.plala.or.jp](mailto:h-mansion-net@silk.plala.or.jp)

(E-mail：[mail@h-mansion-net.conohawing.com](mailto:mail@h-mansion-net.conohawing.com))へ移動

<https://北海道マンションネット.online>