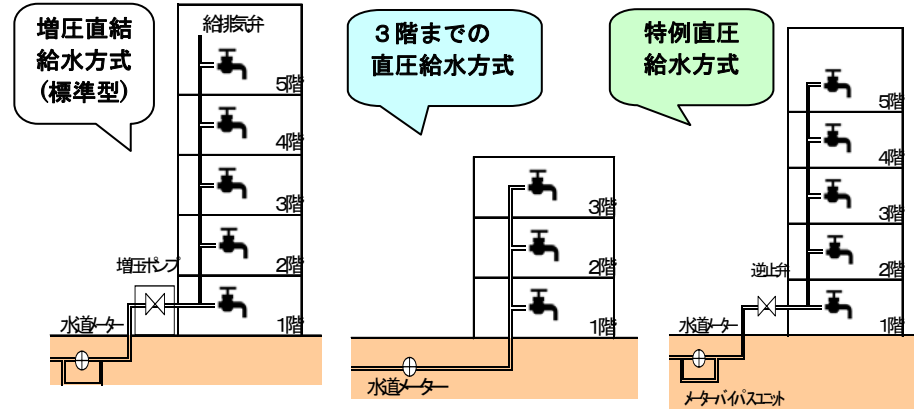
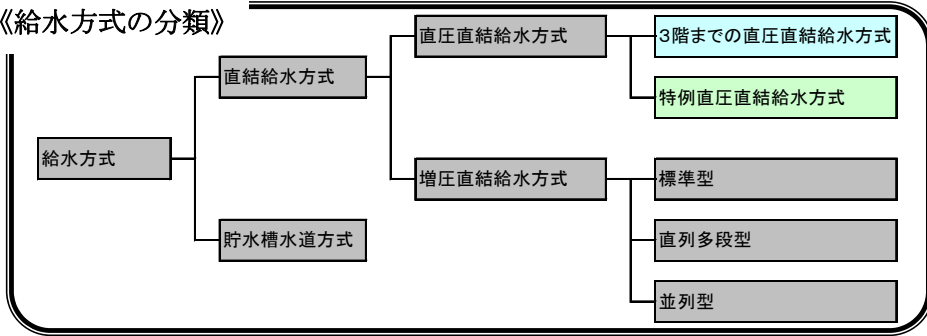


〇〇〇マンション管理士事務所通信

2010年(平成22年)5月25日
第00012号(隔月発行)

編集/発行者：マンション管理士トマト
住所：西宮市鳴尾町1-10-11-101
電話：0798-47-8181
FAX：0798-42-1033
URL：http://www.tomatohome.jp/

《給水方式の分類》



給水方式について(参考：東京都水道局)

東京都は平成十九年一月に「直圧直結方式」の導入要件を緩和した。現在「三階直圧給水方式」は三階までの物件であれば水道メーター口径の制限がない。「特例直圧直結方式」は階数制限がなく、メーター口径については「二十ミリ七十五」としている。同方式は、水道本管の水圧で最上階の末端給水栓まで直圧給水が可能な場合導入できるが、将来、水圧の低下などの事態において増圧ポンプ設置が前提条件となる。増圧ポンプを使う「増圧直結給水方式」はメーター口径「二十ミリ七十五」で、階数制限はない。

三方式の導入状況について、マンションも含めた全件数を表に示した。

都水道局によれば同方式の導入は場所を選び、「水道本管の水圧の高い地域で導入できる」とし具体的に「浄水場や給水場の近く」としている。そうであれば、同所に設置されたポンプに近いので、強い水圧が得られ導入できるといふわけだ。また、地形において低地に位置する物件は、土地の傾斜によって水道本管の圧力が増加するので導入しやすい、と話す。ただし「あんまり導入されると、地域の水圧がさがってしまう。だからこそ増圧ポンプの設置を条件としている」とし、あくまで「特例」であることを強調する。しかし

東京都は平成十九年一月に「直圧直結方式」の導入要件を緩和した。現在「三階直圧給水方式」は三階までの物件であれば水道メーター口径の制限がない。「特例直圧直結方式」は階数制限がなく、メーター口径については「二十ミリ七十五」としている。同方式は、水道本管の水圧で最上階の末端給水栓まで直圧給水が可能な場合導入できるが、将来、水圧の低下などの事態において増圧ポンプ設置が前提条件となる。増圧ポンプを使う「増圧直結給水方式」はメーター口径「二十ミリ七十五」で、階数制限はない。

三方式の導入状況について、マンションも含めた全件数を表に示した。

東京都の直結給水方式導入件数

	三階直圧直結	特例直圧直結	増圧直結
19年度既存導入件数	582	509	852
20年度既存導入件数	763	844	940
19年度比既存導入増加率	31.10%	65.80%	10.30%
20年度新築・既存導入件数	データなし	1,387	3,419
20年度新築・既存導入件数に占める既存導入件数の割合	-	60.90%	27.50%
既存導入累計	2,333 (H16~H20)	1,839 (H16~H20)	6,596 (H17~H20)

貯水槽を経由せずに水道本管から直接マンションに給水する「直結給水方式」。東京都は平成十九年に「三階直圧給水」と「特例直圧給水」の適用範囲を拡大するとともに、同年四月からは原則無料の「直結切り替え見積もりサービス」を実施するなど導入を促進してきたが、現状はどうなっているのだろうか。

給水方式の切り替えは?

東京都 規制緩和 「三階直圧」、「特例直圧」…導入の現況をレポート

ポンプを使わず、階数制限もなく導入できるのだから、高層建築物で導入を検討するケースも増えることも想定される。もともと「われわれ」と導入すると、結局地域の水道本管の水圧が下がり、増圧ポンプを導入した「増圧直結方式」に移行せざるを得ない、ということになる。そうなるとポンプの電気代も掛かり、メンテナンス費用も必要となる事になる。(マンション管理新聞2010年3月25日号より)

大規模修繕で業務違反

アサヒペンホーム イングサービス 規定上回る下請代金

国土交通省近畿地方整備局は三月三十日、建築用塗装メーカーのアサヒペンのグループ企業で、大規模修繕工事も手掛けるアサヒペン・ホームイングサービス（本社大阪市鶴見区・湯山亭社長）に対して、建築業法第二十八条第三項・二項に基づく営業停止処分と指示処分を行った、と発表した。営業停止期間は、四月十四日から四月二十日までの七日間。東京都、大阪・京都府のほか、関東七県など計十三県での大規模修繕を含む民間工事の営業が行えない

営業停止処分の理由は、同社は一般建設業の許可しか受けていないにもかかわらず、東京都市部の一件のビルの改修工事と、大阪市内の二件のマンション大規模修繕工事で、下請け代金の総額が政令で定められた四千五百万円以上の下請け契約を締結したこと。

指示処分は、大阪市内の二件のうち一件の大規模修繕工事、同社が無許可業者と下請け契約を締結した点。建設業法第二十八条第一項第二号と第六号に該当すると判断された。建設業法第十六条（下請契約の締結の制限）第二号で

十三年・二百十四戸）で平成二十一年七月から同十一月末にかけて実施された大規模修繕工事を、総工費九千八百万円で元請けとして受注。同社から十二社に下請け発注し、下請け代金の合計額は七千六百二十二万円。

このマンションで同社は無許可業者と下請け契約をしており、無許可業者への下請け代金は一千三百万円。住民によれば、設計事務所などが行う設計・監理方式ではなかった。

一方、同社によれば、もう一つの大阪市内のマンション（百七十八戸）の大規模修繕工事では、十九社に下請け発注。下請け代金の合計額は七千七百五十一万円。工事期間は、平成十九年一月二十二日から同六月三十日まで。四千五百万円以上の下請け契約を締結した点について同社は「下請けがほとんどで見逃した。管理体制が甘かった」とする一方、無許可業者と下請け契約した点については「古い付き合いの業者だったので、つきり免許を持つていないと思つてチェックしなかった。チェックミスです」としている。

同社によれば、現在大規模修繕中のマンションは「な

い」という。

同社は、昭和五十五年七月二十五日に塗装・建築一式工事、平成十五年十一月六日に防水工事の一般建設業の許可を取得。同社によれば、平成二十一年四月から二十二年三月までの大規模修繕工事の売り上げは三億円で、そのうち三割が元請けで、七割が下請け受注という。

今回の処分について同社は「すべての工事で受注から完工に至るまでの法令適合性をチェックする体制を強化すること、研修プログラムを充実させ、法令順守を周知徹底し、二度と起こさないようにしたい」としている。（マンション管理新聞 2010 年 4 月 5 日号より）

編集後記

兵庫県西宮市でも、昨年、この3階までの上水道の直結給水方式は、認められている。参考にしたい。
また、大規模工事もこういった、特定建設業の許可を受けた業者か否かの確認は、このように大手の子会社となると、なかなか難しい面もある。

《教えてマンション管理士さん》

質問 管理費等を滞納していた組合員が死亡しましたので、相続人を調査して請求しましたが、相続放棄をしたとって支払ってくれません。どうすればよいでしょうか

回答 相続は、資産も借財等の負担も一切を承継するものです。負担のほうが多い場合は、相続人は、家庭裁判所に相続放棄の申述をして、資産も承継しないかわりに負債も承継しないようにできます。管理費等といえども相続放棄した人には請求できません。相続放棄をしていない他の相続人に請求するしかありません。

相続人全員が相続放棄をした場合は、相続人がいないということになります。そのときは利害関係人の請求により家庭裁判所には相続財産管理人を選任して、この管理人が相続財産を処分して弁済することになります。

区分所有権に抵当権が設定されていれば、抵当権者が相続財産管理人の選任を申し立てることが多いようです。