



Q 専有部分にある雑排水管の清掃について、管理組合が費用負担し共用部分と一緒にしているマンションがあると聞きましたが、これについて説明してください。

A マンション標準管理規約第21条2項には、「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる」と規定されており、専有部分にある一部設備の管理を効果的、効率的に行うために管理組合の管理の幅を広げています。

この項に関連し、国土交通省は同条関係の「コメント」として、「第2項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。」とし、さらに「配管の清掃等に要する費用については、(標準管理規約)第27条第3号の『共用設備の保守維持費』として管理費の充当が可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分にかかるものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。」としています。

これは、配管や配線のように構造上共用部分にある本管や本線と一体となっている専有部分に引き込まれた枝管や枝線は、管理組合が行う本管等の共用部分の管理と一体として行った方が効率的であると考えられることから、総会の決議を経た上で実施できるとしているものです。

しかし、「管理組合による一体管理」とその「費用負担」は必ずしも連動しているものではなく、雑排水管の清掃等程度に係る費用は「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することはできますが、老朽化した専有部分の配管等の取替え工事は管理組合が一体として行うことができるものの、その費用の実費相当分は各区分所有者が負担すべきものであるとの考えによるものです。

ちなみに、マンションの維持管理の面からは、雑排水管のよこ管は2年程度、たて管は4、5年程度の間隔で清掃することが推奨されており、管理組合によっては長期修繕計画の中に組み込んで計画的な管理をされているところもあります。