

# 排水について

台所や風呂などの排水は、流してしまえば「あとは関係ないから管理組合でよろしく」と思っていたら大間違いです。排水管にも各住戸の財産で管理が必要な専有部分と、管理組合が管理する共用部分があきり区別されているのです。

トイレ・洗面所・風呂・台所からの排水は、細いパイプから太いタテ管に繋がり流れますが、太い排水管のジョイント部分までは各住戸の財産のため、それぞれで管理する責任があります。共用部分である排水管は太いことと、最上階から1階までタテになっているため詰まることはありません。

また、この共用部分のタテ管は、「台所・食器洗浄器」で1本、「トイレ・浴室・洗面・洗濯機」で1本の排水管が、それぞれのタイプ別住戸の最上階から1階まで壁の中に取り付けてあるため見ることはできません。(住戸タイプにより異なる場合もあります)

入居後、3年もすると排水状態が悪くなる住戸が出る場合がありますが、それぞれの住戸の使用 방법에問題があるといえます。各設備の注意事項にご留意ください。なお、入居時に販売会社から渡された取り扱い説明書をよく読んでください。

- ◆ 通常、トイレが詰まることは考えられません。ただし、**ペーパーを一度にたくさん使ったり、ティッシュパティシュパーを流したり、財布やケイタイ電話等の水に溶けない物を落せば詰まりますのでご注意ください。**
- ◆ **浴室も毛髪などの受け皿をこまめに掃除し、ごみ等を流さなければ詰まることはありません。**
- ◆ 洗面所も浴室と同じです。**定期的に排水栓の「ヘアキャッチャー」を引き上げ清掃が必要です。**
- ◆ 洗濯機の排水も詰まることはありません。ただし、**洗濯による糸クズ類は相当な量になります。今は、糸クズをネットで集める洗濯機がありますが、そのまま流し続ければ必ず詰ります。**

- ◆ 食器洗い乾燥機の排水口に溜まった残飯等は頻繁に取り除いてください。
- ◆ 流し台は、最も詰まりやすい箇所のため日常の注意が必要です。まず、「**ごみ収納器付排水トラップ**」は**毎日掃除**する必要があります。しかし、たとえ綺麗にしても油脂類を流すと排水管内部に固形物ができ、つまりの原因になるため**油は絶対に流さないように**して、ナベ等について油もできるだけふき取る必要があります。(環境への配慮でもあります)

◎ 排水の詰まりを防ぐには、各住戸でご注意ください。排水パイプには、毛髪・糸クズ・

油・ごみ類は絶対流さないようにして、排水トラップも頻繁に掃除をすることです。

しかし、それでも血管にコレステロールがつくように、排水パイプには、洗剤や人身のアカ

とか台所から流れるクズや油脂類が流れるため、日常的に「ヌメリ取り」をつけたり「パイプ洗剤」などを流し薬品洗浄が効果的です。

なお、市販の「パイプマン」は、油分・石鹼カス・毛髪等には効果がありますが、紙や

繊維類は溶かさないので。

◎ 排水は「流してしまえば終り」ではなく、太いタテの共用排水管までは各住戸の責任で管理する必要があります。管理組合で高圧洗浄を業者に依頼するマンションも

ありますが、竣工3年程度では今のところ予定はありません。

なお、管理組合では「パイプクリーナー」と「ラバーカップ」を購入してありますので、

使用希望者は管理員へお尋ねください。

## トランクルームについて

駐車場に空きが出た場合は、希望者の中から公平に抽選で決めています。ところが、

トランクルームは退去者があっても使用希望者を募集することはありません。

「駐車場もトランクルームも同じ共用部分なのに何故？」と疑問を持たれる方もある  
と  
思います。

「トランクルーム」「バルコニー」「ルーフバルコニー」「専用庭(駐車場含む)」「  
「アルコーブ」の他にも「玄関扉(鍵は別)」や「格子」「外部に面する窓枠」や  
「窓ガラス」も共用部分なのです。しかし、これらの共用部分は、該当する住戸が独占  
的に  
使用できる権利が定められています。(管理規約第14条)

したがって、トランクルームは「専用使用权」があるため、購入時に指定された住戸  
しか  
使用できないわけでは  
ありません。

なお、トランクルーム・ルーフバルコニー・専用庭・アルコーブが専用使用できる住戸  
は  
購入価格が高くなっていたことで、他とのバランスが計られていたことにもなります。

また、仮に管理規約を変更しトランクルームを交代で使用できることに決めたとして  
も、  
該当する住戸が了承しなければ実行することはできないようになっています。  
(管理規約第47条第6項)

## お知らせ

### ●自動扉について

あまりご存知の方はいらっしゃらないと思いますが、玄関や東側の自動扉の上部に  
は  
メンテナンス用のスイッチがあります。業者はこのスイッチを利用し修理作業を行うこ  
とに  
なります。

ところが、夜間や休日になると運搬業者等が勝手にスイッチを OFF にして、オートロ  
ックを  
作動しないようにし、手動で自由に入出入りすることが見受けられるようになりました。  
他にも、  
住民が友達を呼んだり玄関付近でたむろするため、このスイッチを切り、頻繁に出入

りする

様子もビデオに記録されております。

外部の者が自由に頻繁に出入りすることができるとなれば、安全なマンション生活を保つ

ためのオートロックが用を成さなくなります。

したがって、マンションの安全を確保するため、玄関扉上部のスイッチは操作することが

できないように変更しました。

本来必要あって付いているスイッチなのですから、悪用することなく、住民も業者も良識ある

行動をもってマンションの安全を守っていきたいものです。

#### ●「すぺりあ佐屋」の送信について

「すぺりあ佐屋」は毎月29日前後に全住戸へお届けしていますが、パソコンに保存したいと

いう要望もありますのでメールで送信することにします。

ご希望者は、先月号で紹介した「いい管理ドットコム」の「居住者名簿」に登録してください。

とりあえず平成14年1月号から配信しますが、バックナンバーが必要な方は申し出てください。

また、全住戸に配布する総会議案書やその他の配布物もできるだけメール送信します。