

4. マンションの管理状況に関する研究

(1) 趣 旨

貯水槽水道の管理責任は、その設置者又は所有者にあることが水道法に規定されているが、この点についての意識を調査するために全国レベルでのアンケート調査を実施した。

調査は、(社)高層住宅管理業協会の協力を得て実施された。

調査結果の集計にあたっては、有効容量が 10 トン以下の、水道法による直接的な規制の対象としない受水槽をもつ小規模な貯水槽水道施設（以下、小規模施設と表記）も調査対象とした。

(2) 調査方法

調査票計 500 通が(社)高層住宅管理業協会から会員各社へ一括送付され、これを受けた会員各社が個別のマンション管理組合等へ配布し、一定期間経過後に回答票を回収した。回収された回答票の大部分は会員会社から当委員会へ直接返送され、一部は上記協会を経由して返送された。調査にあたっての依頼状及び調査票を資料編、資料 3 に掲載した。

(3) 調査結果の概要

◇回答回収都道府県数：25

回収都道府県名及び回収数(分布%)：

北海道	40(8.7%)	宮 城	18(3.9%)	山 形	1(0.2%)	福 島	1(0.2%)
新 潟	6(1.3%)	群 馬	1(1.3%)	埼 玉	45(9.8%)	東 京	114(24.8%)
千 葉	18(3.9%)	神 奈 川	57(12.4%)	静 岡	2(0.4%)	愛 知	24(5.2%)
三 重	7(1.5%)	滋 賀	1(0.2%)	京 都	7(1.5%)	大 阪	26(5.7%)
兵 庫	18(3.9%)	香 川	10(2.2%)	愛 媛	10(2.2%)	広 島	16(3.5%)
島 根	1(0.2%)	福 岡	10(2.2%)	長 崎	8(1.7%)	沖 縄	17(3.7%)

◇回収数合計 459 (回答率:91.8%)

これらの回答のなかで、受水槽の有効容量を記載した回答は総数 442 であり、10 都道府県 55 箇所の小規模施設が含まれた。

また、調査に回答したマンションの総戸数は 18,265 戸であり、内小規模施設の 1,053 戸が含まれた。

◇受水槽の平均有効容量 (回答 442 施設)

全施設 41.3m³、内小規模施設 7.3m³

(4) 調査結果

以下に記載する割合(%)は質問ごとの回答数に基づいて算出した。

①「マンションに貯水槽水道があることを知っていますか」：

	全 体	小規模
知っている	428(95.5%)	51(96.2%)
知らない	20(4.5%)	2(3.8%)

②「貯水槽水道の管理は管理組合が行うことを知っていますか」:

	全 体	小規模
知っている	393(86.6%)	51(92.7%)
知らない	61(13.4%)	4(7.3%)

③「上記②をどこで知りましたか」:

行政 10(2.5%)、検査機関 9(2.3%)、管理会社 338(85.8%)、その他 37(9.4%)

④「貯水槽水道の管理を行っていますか」:

	全 体	小規模
実施	439(97.6%)	53(96.4%)
実施せず	11(2.4%)	2(3.6%)

⑤「なぜ管理を行わないのですか」:

問題ないと考える 5、指導されていない 5

⑥「貯水槽水道の検査を受けていますか」:

	全 体	小規模
受けている	423(95.7%)	46(83.6%)
受けていない	19(4.3%)	9(16.4%)

⑦「検査に満足していますか」:

	全 体	小規模
満 足	398(96.6%)	44(97.8%)
不 満	14(3.4%)	1(2.2%)

⑧「検査に不満な理由」:

	全 体	小規模
料金が低い	16	2
説明が不十分	9	0
改善方法を示さない	5	2

⑨「検査を受けない理由」:

	全 体	小規模
問題ないと考えた	4	2
指導されていない	11	4
その他	2	1

⑩「貯水槽水道の清掃を行っていますか」:

	全 体	小規模
実施している	437(98.2%)	54(98.2%)
実施していない	8(1.8%)	1(1.8%)

⑪「清掃会社の対応に満足していますか」:

	全 体	小規模
満 足	423(97.7%)	53(98.1%)
不 満	10(2.3%)	1(1.9%)

⑫「清掃会社の対応に不満な理由」:

	全 体	小規模
料金が高い	5	1
説明が不十分	4	0
改善方法を示さない	2	0
その他	1	

⑬「清掃を行わない理由」:

	全 体	小規模
問題ないと考えた	3	1
指導されていない	4	0
その他	1	0

⑭その他の意見:

- ・法律的に決められていることは知らなかった
- ・入居7か月のため理解できず
- ・検査の実施について不明
- ・清掃時に水質検査を。設備は管理会社が点検
- ・小規模施設の検査率が僅か約3%は日本全体の健康に係わる重大事
- ・点検・清掃料金を安く。飲み水ゆえ衛生面に配慮を
- ・マンション維持に負担が大きい。管理費が嵩む
- ・飲み水は購入し水道水は飲用とせず
- ・直結給水、増圧直結を検討中
- ・貯水槽清掃は定期的を実施。他所では蛇口まで実施
- ・具体的な検査方法等把握していない点が多い
- ・検査や清掃の内容すら分からず、評価以前
- ・報告書が不十分
- ・貯水槽清掃時に管理組合の立ち会いを希望
- ・清掃の都度溢れた水が外壁を伝って洗濯物を汚す。調査・修理の依頼にも対応なし

(5) 考 察

今回の調査は、マンションの管理を専門の管理会社が受託している管理組合を対象としたため、大部分で検査及び清掃を実施していた。しかし、専門会社が管理していてもなお飲料水管理の必要性について認識していない組合が全体で13.4%あり、意識の高揚について方策を講ずる必要があるものと考えられた。また、管理、清掃、検査の必要性について、少数ではあったが、認識の低さを示し、「指導なし」「問題なし」との回答を寄せた。

一方、今回の調査において全体の12.4%にあたる55箇所が小規模貯水槽水道であった。これらの小規模貯水槽水道施設においては、清掃は実施しているものの、検査を受けていない施設が16.4%と、管理会社に委託しているにもかかわらず高かった。厚生労働省や地方自治体による調査における未規制の小規模貯水槽水道の検査率が、概ね3%程度ということから考慮しても、意識高揚のための方策が求められる。