

3階建て以上の 集合住宅等の 水道料金について



津市上下水道管理局

令和元年 10月適用

はじめに

津市内で3階建て以上(※注1)の集合住宅(※注2)や混合住宅(※注3)を建設する場合、3階より上の階への給水は、受水槽を設置して給水するように指導しています。

水道法や給水条例によりますと、受水槽の吐出口までが給水装置と規定されますので、市のメーターは受水槽の手前に設置され(以下、こうしたメーターを元メーターと呼びます)、その検針により所有者などの代表者に水道料金(※注4)の請求、徴収を行うこととなります。

しかし、水道料金は使用水量が増えると単価が上がる“逦増料金”ですので、元メーターの検針により水道料金を計算すると、受水槽以下全戸の水量で計算することになり、1戸あたりの水道料金は一戸建て住宅の水道料金より、通常、割高となります。

そこで“各戸に専用の給水装置を設置することができない共同住宅(※注5)”において“使用者が異なる二戸以上がもっぱら家事用として使用するもの”で、さらに“受水槽以下の装置において住宅専用として使用する”場合など、一定の条件を満たしている場合には、各戸が均等に使用していると見なして、水道料金を計算します。

これを『戸数計算』と呼んでいます。

また、前述のように、3階建て以上の集合住宅等で、受水槽以下から給水される各戸については、全戸の水量で所有者などの代表者に水道料金を請求しますので、こうした各戸について、水道局から検針、請求、徴収をすることは出来ません。

しかし、所有者が受水槽以下が給水装置でないことを十分理解した上で、所有者の負担において上下水道管理局の指定する設備が整えられ、かつ、以後、所有者の負担において設備の維持管理を行う場合には、上下水道管理局から各戸へ検針、請求、徴収が可能となります。

これを『各戸検針・各戸徴収』と呼んでいます。

本パンフレットは、こうした建物の水道料金に関して例示して説明します。

※注1：1階部分が駐車場などの場合は、その部分も1階分として数えます。

※注2：本パンフレットでは住宅専用の建物とします。

※注3：本パンフレットでは住宅部分と非住宅部分のある建物とします。

※注4：公共下水道が接続されている場合は下水道使用料も加算されます。(以下文中において同じ)

また、水道料金は全て税込で表示しています。

※注5：本パンフレットでは集合住宅と同義とします。

《戸数計算》

例1	3階建ての集合住宅で、全戸が受水槽以下から給水される場合	3
例2	3階建ての集合住宅で、1、2階は直圧給水、3階は受水槽以下から給水される場合	4
例3	3階建ての混合住宅で、全戸が受水槽以下から給水される場合	5
その他の戸数計算が適用される建物と、戸数計算の申請から適用まで		6

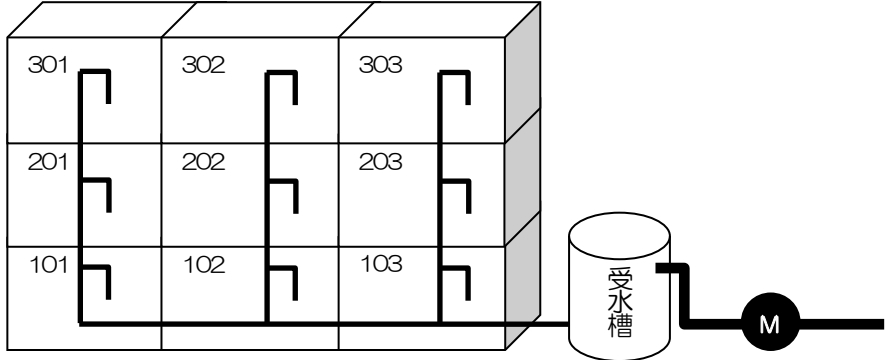
《各戸検針・各戸徴収》

各戸検針・各戸徴収の概要		7
例4	例1 の集合住宅で、各戸検針・各戸徴収の取扱を受ける場合	7
水道局の指定する設備の設置基準		8
戸数計算と各戸検針・各戸徴収の比較		10
各戸検針・各戸徴収の申請から適用までと重要注意事項		11
水道料金・下水道使用料単価表、新規給水加入金		12

表中凡例： **M**：市のメーター（加入金要） **M**：所有者設置メーター 太線：給水装置

例1 3階建ての集合住宅で、全戸が受水槽以下から給水される場合

【計算条件】
 検針期間：2か月
 口径：25mm
 使用水量：200m³
 申請入居戸数：9戸



【一般の計算】(巻末の「水道料金・下水道使用料単価表(令和元年10月1日現在)」参照)

基本料金①：3,432円(25mm)

従量料金②： $1,320.00円 + 2,420.00円 + 4,070.00円 + 4,400.00円 + 9,240.00円 + 19,800.00円 = 41,250.00円$

水道料金：①+②=44,682円(円未満切り捨て)(1戸当たり≒4,964円)

【戸数計算】(巻末の「水道料金・下水道使用料単価表(令和元年10月1日現在)」参照)

基本料金①：1,056円×9=9,504円
 (最小口径13mmの基本料金に申請入居戸数を乗じます)

従量料金②：裏面の水道料金単価表の水量区分を9倍します。

$\frac{1m^3 \sim 20m^3}{21m^3 \sim 40m^3}$	$\frac{66.00円}{121.00円}$	➔ ×9 ➔	$\frac{1m^3 \sim 180m^3}{181m^3 \sim 360m^3}$	$\frac{66.00円}{121.00円}$
.....

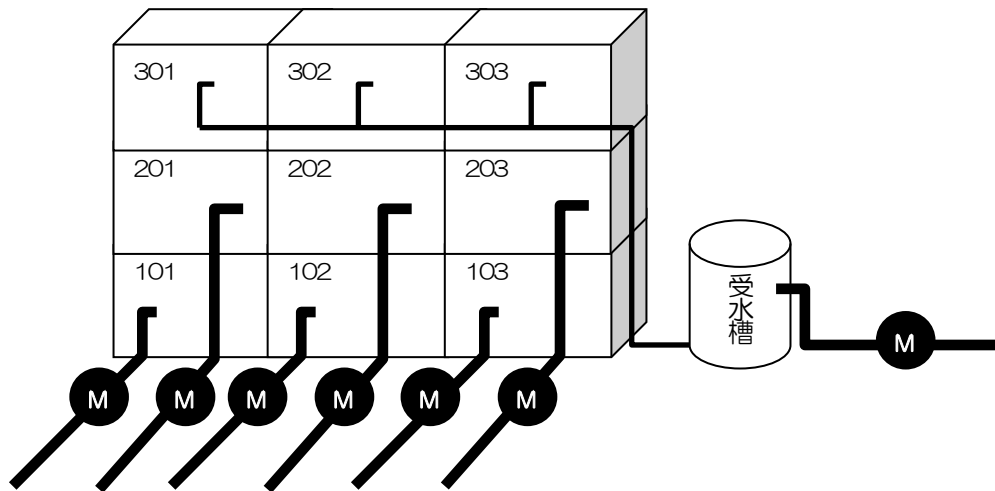
故に、 $11,880.00円 + 2,420.00円 = 14,300.00円$

水道料金：①+②=23,804円(円未満切り捨て)(1戸当たり≒2,644円)

☆☆ ポ イ ン ト ☆☆

この場合ですと、1戸あたりの使用水量は約22m³となりますが、これを口径13mmの一戸建て住宅にあてはめて計算してみると、その結果は2,618円となりますので、戸数計算をすることで1戸あたりの水道料金は、一戸建て住宅にほぼ近い金額となります。

例2 3階建ての集合住宅で、1，2階は直圧給水、3階は受水槽以下から給水される場合



この場合、3階については**例1**の戸数計算が適用されます。

1，2階は各戸に給水装置が設置されていることから、水道局から各戸に対して、検針、請求、徴収を行いません。（基本料金は実口径で請求されます）

また、元メーターと同様に、新設時には各戸に設置されるメーターの口径によって、新規給水加入金（巻末の新規給水加入金参照）が、それぞれ必要となります。

☆☆ 参 考 ☆☆

例1と**例2**で、水道料金の請求先と給水装置（新規給水加入金の要不要）との関係を整理すると以下ようになります。

		元メーター	101	102	103	201	202	203	301	302	303
例1	新規給水加入金	要	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	請求先	所有者 所有者の代理人 使用者の代表者	元メーターの請求に含まれる								
例2	新規給水加入金	要	要	要	要	要	要	要	—	—	—
	請求先	所有者 所有者の代理人 使用者の代表者	各戸	各戸	各戸	各戸	各戸	各戸	元メーターの請求に含まれる		

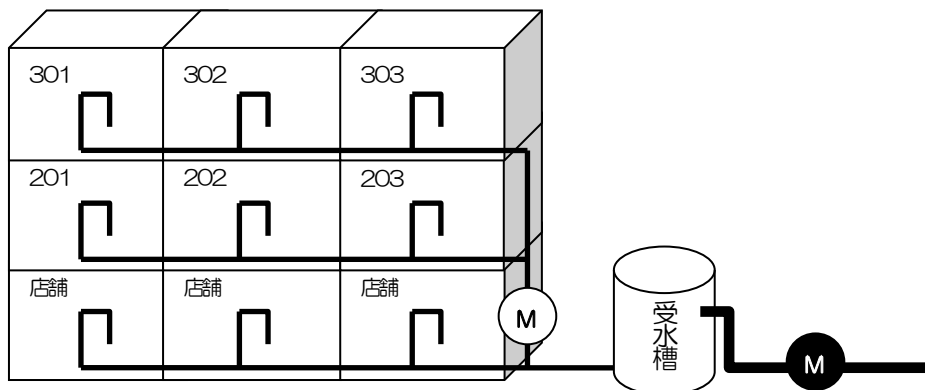
なお、**例1**と**例2**の場合で、受水槽以下の部分について、各戸に検針、請求、徴収をするためには、各戸検針・各戸徴収の契約が必要となります。（7ページ）

例3 3階建ての混合住宅で、全戸が受水槽以下から給水される場合

混合住宅の場合は下記の条件を備えていなければなりません。

- ①住宅部分と非住宅部分が区分されていること
- ②住宅部分と非住宅部分の利用者が異なること
- ③住宅部分が一括して計量できるメーターが設置してあること

【計 算 条 件】
 検 針：2ヶ月
 口 径：25mm
 使用水量：200m³
 申請入居戸数：6戸



【戸数計算（混合住宅）】（巻末の「水道料金・下水道使用料単価表（令和元年10月1日現在）」参照）

基本料金①：3,432円（25mm）

基本料金②：1,056円×6=6,336円
 （最小口径13mmの基本料金に申請入居戸数を乗じます）

従量料金③：裏面の水道料金単価表の水量区分を7倍します。
 （店舗部分は何店舗であっても1戸とし、それに申請入居戸数を加算した倍数です）

1 m ³ ~20 m ³ 66.00円	➡ ×7	1 m ³ ~140 m ³ 66.00円
21 m ³ ~40 m ³ 121.00円		141 m ³ ~280 m ³ 121.00円
.....	

故に、 $9,240.00円 + 7,260.00円 = 16,500.00円$

水道料金：①+②+③=26,268円（円未満切り捨て）

☆☆ ポ イ ン ト ☆☆

戸数計算は、集合住宅や混合住宅の住宅部分の各戸と、一戸建て住宅の水道料金の格差を是正するためのものですから、店舗部分については適用の対象とはなりません。
 また、下水道使用料はこの方法での計算方法はあります。

(3階建て以上が対象)

その他の戸数計算が適用される建物

給水条例によると“管理者は給水装置を2戸以上が共用している共同住宅その他これに類する住宅で”戸数計算が適用されるとなっています。

管理者が定める基準とは、“市の設置したメーターで使用者が異なる二戸以上がもっぱら家事用として使用するもの”で、次の3つの条件にあてはまるものをいいます。

- ①仮設住宅等で一箇所の給水装置を継続して共同で使用するとき
- ②住宅専用の共同住宅で住宅の構造が共同炊事場等のため、一箇所の給水装置を共同で使用するとき
- ③給水装置から供給を受けた水を、受水槽以下の装置において住宅専用として使用するとき

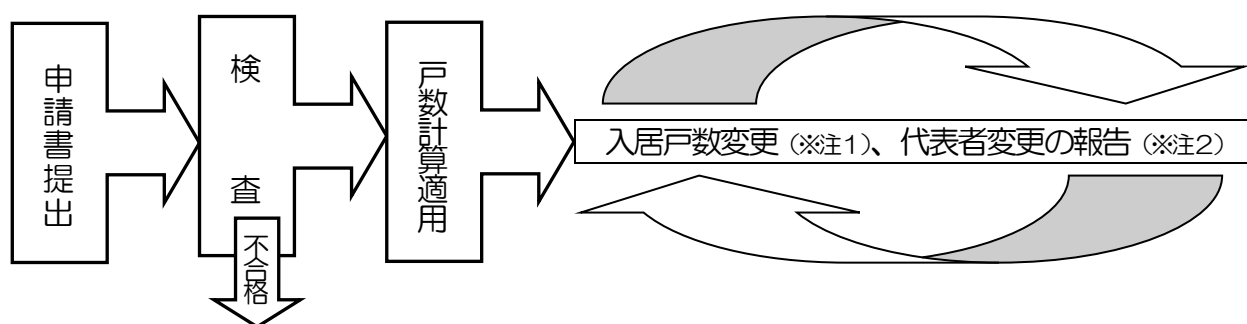
ここまで、**例1**と、**例2**は、上記③に該当するものの説明でしたので、①や②に該当する場合にも戸数計算が適用されます。

戸数計算の申請から適用まで

戸数計算の適用を受けるには、申請書が提出されることが大前提です。適用を受けようとする場合は、必ず申請書を提出して下さい。

また、適用を受けるためには、申請書記入時において“水道の使用に関する事項を処理するため所有者、又は、所有者の代理人、若しくは水道の利用者は代表者を選定し、上下水道管理局に届け出なければなりません”ので、予めご承知ください。

戸数計算適用までの課程



改造して再検査、または一般計算の適用

※ 注1 申請入居戸数によって水道料金の計算方法が変わるのは例の通りです。戸数に異動があった場合は報告をして下さい。

※ 注2 代表者（請求先）が変わる場合には、事前に報告して下さい。

なお、戸数計算の申請につきましては、事前に営業課料金担当までお尋ね下さい。

各戸検針・各戸徴収の概要

冒頭でも説明しましたが、3階建て以上の集合住宅等において、受水槽以下で給水されている住宅部分について、上下水道管理局から検針、請求、徴収することはできません。

しかし、所有者が受水槽以下が給水装置で無いことを十分に理解した上、所有者の負担において上下水道管理局の指定する設備を整えられ、かつ、以後、所有者の負担において設備の維持管理を行う場合には、上下水道管理局と所有者の間で契約を交わし、受水槽以下の各戸への検針、請求、徴収が可能となります。これを“各戸検針・各戸徴収”と呼んでいます。以下、その主だった条件について説明します。

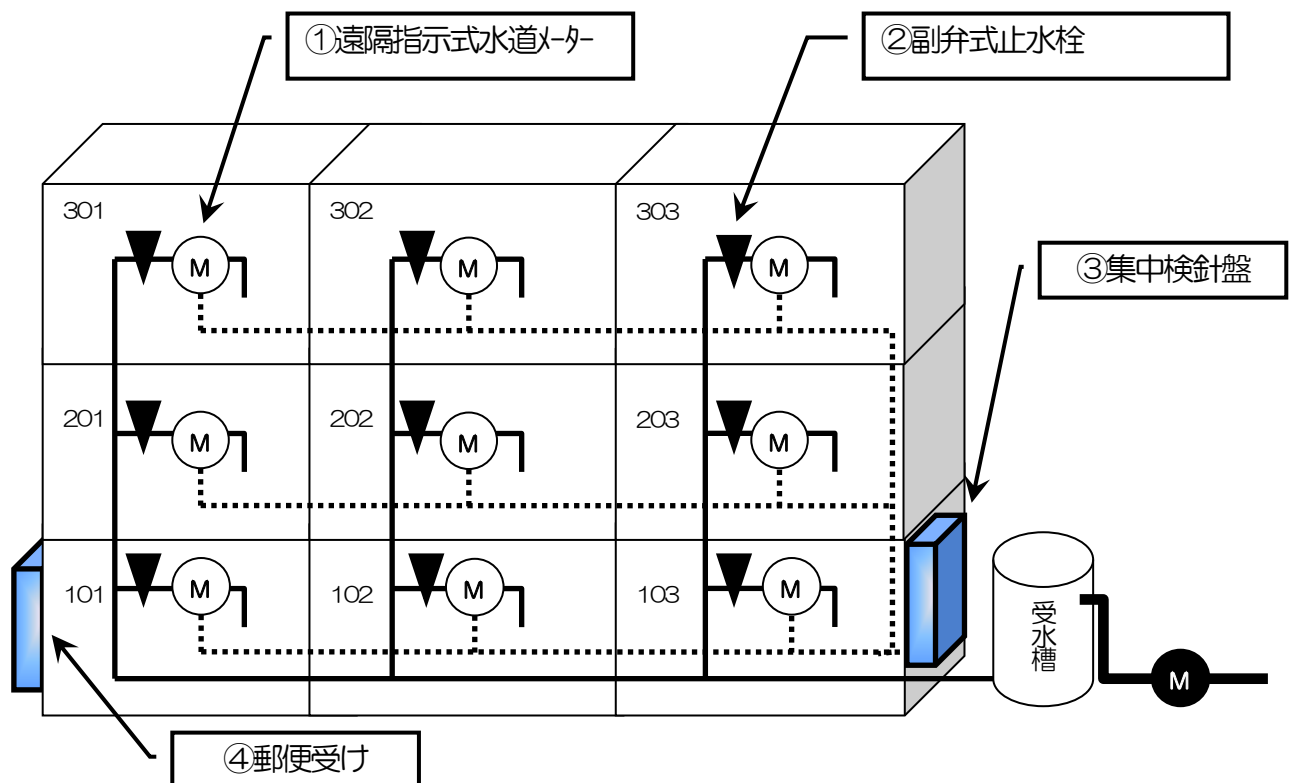
【対象となる構造】

- ① 3階建て以上の集合住宅のうち、受水槽以下で給水される部分。(例1の全戸、例2の3階部分)
- ② 3階建て以上の混合住宅のうち、非住宅部分は独立した給水装置をもち、受水槽以下で給水される住宅部分。(例3の場合、店舗部分に独立した給水装置が必要です)

【上下水道管理局の指定する設備】

- ① 遠隔指示式水道メーター (以下、各戸メーター)
- ② 副弁式止水栓
- ③ 集中検針盤
- ④ 郵便受け

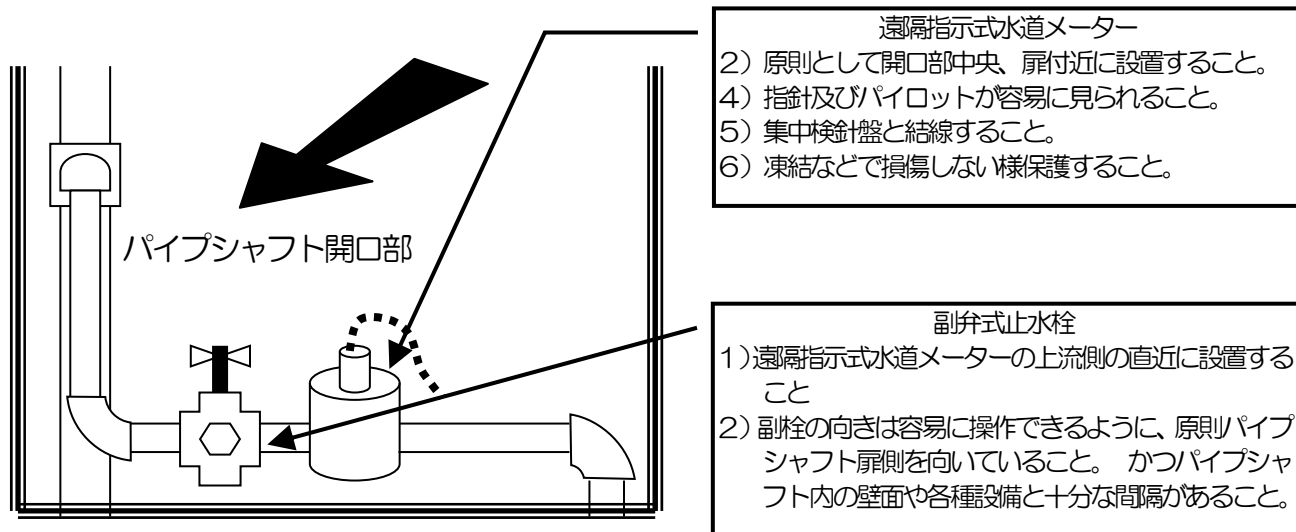
例4 例1の集合住宅で、各戸検針・各戸徴収とする場合の設備は、概ね以下の通りとなります。



【上下水道管理局の指定する設備の設置基準】

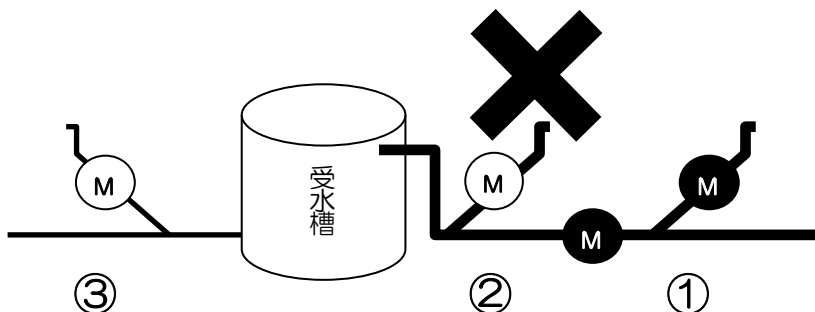
水道局の指定する設備	遵 守 事 項	確認
①遠隔指示式水道メーター (各戸メーター)	1) 各戸の室外に設置すること。	<input type="checkbox"/>
	2) パイプシャフト内に設置する場合は、原則として、開口部中央、扉付近に設置すること。(次ページ※注1を参照のこと)	<input type="checkbox"/>
	3) パイプシャフトに鍵を掛ける場合、集中検針盤の保護ボックスの鍵と同じものを使用すること。	<input type="checkbox"/>
	4) 各戸メーターの指針及びパイロットが容易に見られること。	<input type="checkbox"/>
	5) 集中検針盤と結線すること。	<input type="checkbox"/>
	6) 各戸メーターや給水管が凍結等で損傷しないよう保護し、汚水等の進入を防止し、漏水時に滞水しないように設置すること。 (凍結対策等については 4) の条件を満たしていること)	<input type="checkbox"/>
	7) 非住宅用水栓も含め全水栓を対象として設置すること。 ★共用栓 (次ページ※注2を参照のこと) 受水槽以下で給水している共用栓については、各戸メーターを設置すること。 原則として、メーターは1器とするが、配管形態や料金請求上の問題がある場合は、別々に設置すること。 ★集会所、管理人室 集会所、管理人室についても各戸メーターを設置すること。 ★消火水槽 消火水槽給水管への各戸メーターの取付は、各戸や共用栓の給水系統と接続しないこと条件として設置を必要としない。 但し、共用栓と同系統の場合は各戸メーターを設置すること。	<input type="checkbox"/>
②副弁式止水栓	1) 各戸メーターの上流側の直近に設置すること。	<input type="checkbox"/>
	2) 副栓の向きは、閉鎖栓や停水時に容易に操作できるように、原則、パイプシャフト扉側を向いていること。かつパイプシャフト内の壁面や各種設備と十分な間隔があること。(次ページ※注1を参照のこと)	<input type="checkbox"/>
	3) 止水栓専用の特殊ハンドルを上下水道管理局へ2個提供すること。	<input type="checkbox"/>
③集中検針盤	1) 非住宅用の水栓も含め、全検針該当分を一階の一カ所で容易に検針できる様に設置すること。	<input type="checkbox"/>
	2) 建物がオートロック式である場合、オートロックの外側に設置すること。	<input type="checkbox"/>
	3) 遠隔指示式水道メーターと結線すること。	<input type="checkbox"/>
	4) 風雨等により損傷しないよう保護ボックスを設置し、保護ボックスに鍵がある場合、その鍵を上下水道管理局へ提供すること。	<input type="checkbox"/>
④郵便受け	1) 「検針票」が風雨で紛失しないように、郵便受けを一階の一カ所に設置し、部屋番を表記すること。	<input type="checkbox"/>
⑤その他	1) 建物がオートロックである場合、閉鎖栓時や停水時に鍵を上下水道管理局が建物の中に入れるような配慮をすること。 例) 鍵を提供する。暗証番号を報告する。	<input type="checkbox"/>

※注1 パイプシャフト内設置例



※注2 3階建て以上の集合住宅における共用栓の給水形態については、次の3つが考えられます。

- ①独立した給水装置として設置し給水する
- ②元メーターと受水槽の間から分岐して給水する
- ③受水槽以下で分岐し給水する



各戸検針・各戸徴収の本来の目的は、3階建て以上の集合住宅等において受水槽以下で給水される住宅専用の各戸に対して、一定の条件が整えば検針、請求、徴収を可能とする措置ですので、共用栓の設置については基本的に①、また各階に共用栓を設置する場合は③を選択するものとします。

給水装置としては、通常、②の選択も可能ですが、各戸検針・各戸徴収のお取り扱いはできませんので、くれぐれもご注意下さい。

なお、蛇足ながら、2階までを給水するための共用栓であれば、最初に新規給水加入金を負担して独立した給水装置として設置し、8年毎のメーター取替を上下水道管理局で行うようにした方が、長期的に見て合理的といえます。

【維持管理】

維持管理の内容	遵守事項	確認
遠隔指示式メーターの取替	遠隔指示式水道メーターは、各メーターの検定満期日（メーター又は購入時の書類に記載）までに、 <u>所有者の負担</u> で取り替えること。〔メーター製造（検定証印）から8年以内〕	<input type="checkbox"/>
受水槽以下の設備の管理	受水槽以下の設備の修繕、取替について、上下水道管理局から通知を受けたときは、直ちにそれを実施し、上下水道管理局へ報告すること。	<input type="checkbox"/>
受水槽以下の設備の増設・改造	各戸検針・各戸徴収の対象となっている建物の、受水槽以下の設備の増設・改造を行う場合には、事前に上下水道管理局に届け出て、承認後に行うこと。	<input type="checkbox"/>
水道料金の未納への協力	各戸の入居者が期限内に水道料金を納入しないとき、上下水道管理局から督促、催告、給水停止予告等の措置をするが、なお、納入がしないうちは停水となる。停水中であるにもかかわらず入居者が無断で使用をした場合、所有者の責任においてメーターを取り外す等、適切な措置をとること。	<input type="checkbox"/>
所有者が変更となった場合	所有者が変更となった場合、上下水道管理局に届け出ること。	<input type="checkbox"/>

※ これ以外にも、様々な取り決めがありますので詳しくは、取扱契約書、取扱基準、設置管理基準を参照してください。

戸数計算と各戸検針・各戸徴収の比較

例1と例4の構造で、その費用負担や責務などについて整理すると以下ようになります。

		例1 戸数計算	例4 各戸検針・各戸徴収
水道料金の請求先		所有者、所有者の代理人 若しくは使用者の代表	各戸
請求の基となるメーター		元メーター	各戸メーター
元メーター	新規給水加入金	要	要
	メーター所有者、取替者	上下水道管理局（8年毎）	上下水道管理局（8年毎）
各戸メーター	設置義務	なし ※注1	あり
	新規給水加入金	不要 ※注1	不要
	メーター所有者、取替者	所有者 ※注1	所有者（8年毎）
	メーターの種類	不問 ※注1	遠隔指示式
集中検針盤	設置義務	なし	あり
	所有者	—	所有者
副弁式止水栓	設置義務	なし	あり
	所有者	—	所有者
差水量の請求 ※注2		なし	あり

※注1：給水装置ではありませんので、その設置や取替については飽くまで所有者の判断であり、上下水道管理局としては関知し兼ねます。

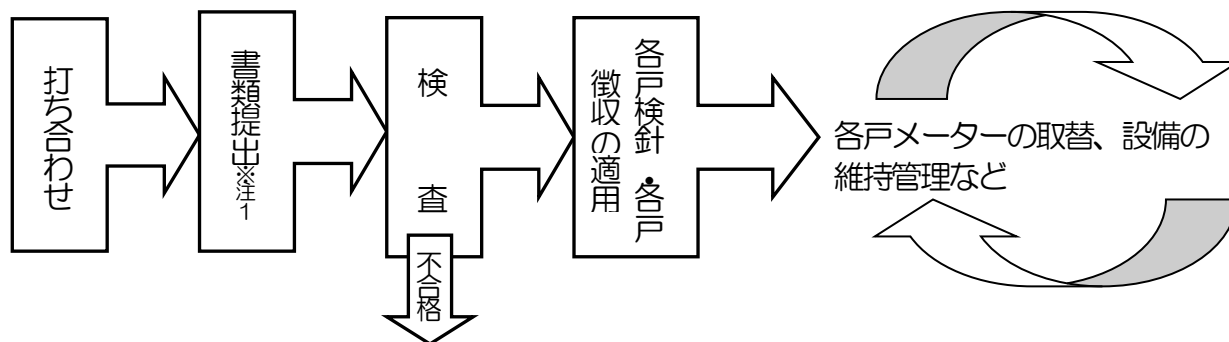
※注2：各戸メーターの不具合などで、元メーターで計量された水量と、各戸メーターで計量された水量の合計との間に一定以上

の差がある場合、その差について水道料金が請求されます。

各戸検針・各戸徴収の申請から適用まで

各戸検針・各戸徴収の取扱は、上下水道管理局と所有者の間で契約を必要とします。所有者、建設会社などで、独自に計画し工事を施工されても取り扱いきれない場合がありますので、事前に相談されることをお勧めします。

各戸検針・各戸徴収適用までの課程



改造して再検査、または戸数計算の検討

※注1 提出書類は、取扱契約書（2部）、代表者選定届、入居者名簿、各戸メーターの検査請書・試験検査証明書、各戸メーター及び集中検針盤の仕様書、建物全体の配管系統が分かる図面、住宅地図など。

各戸検針・各戸徴収の重要注意事項

- ① 各戸検針・各戸徴収の取扱は、建設会社一任で契約される場合が多く、購入時から8年以内の遠隔指示式水道メーター取替の際などに、上下水道管理局と所有者の間でトラブルが発生することがあります。
飽くまで所有者との契約ですから、3階建て以上の集合住宅等の建設の依頼を受けた場合、戸数計算と各戸検針・各戸徴収、それぞれの費用や責務について長期的な視野に立ち、メリット、デメリットを、所有者に十分説明した上で、どちらを選択するかを決定するようにして下さい。
その結果、各戸検針・各戸徴収の選択がなされた場合、各戸検針・各戸徴収の趣旨を十分に説明して下さい。
- ② 分譲マンションの場合も取り扱いますが、先々、入居している方々の負担で各戸メーターの取替が必要となる場合は、必ず売買契約書等にその旨記載し、周知するようにして下さい。

水道料金・下水道使用料（2か月抜粋、税込）と新規給水加入金

【令和元年10月1日現在】

水道料金

基本料金

口径	基本料金
13mm	1,056円
20mm	2,090円
25mm	3,432円
30mm	6,600円
40mm	12,320円
50mm	19,360円
75mm	43,560円
100mm	92,180円

下水道使用料

基本使用料

口径	基本料金
13mm	口径に関係なく 1,672円
20mm	
25mm	
30mm	
40mm	
50mm	
75mm	
100mm	

従量料金

従量	基本料金
1m ³ ～20m ³	66.00円
21m ³ ～40m ³	121.00円
41m ³ ～60m ³	203.50円
61m ³ ～80m ³	220.00円
81m ³ ～120m ³	231.00円
121m ³ ～400m ³	247.50円
401m ³ ～	253.00円

従量使用料

従量	基本料金
1m ³ ～20m ³	6.60円
21m ³ ～60m ³	161.70円
61m ³ ～100m ³	203.50円
101m ³ ～200m ³	245.30円
201m ³ ～1,000m ³	301.40円
1,001m ³ ～2,500m ³	349.80円
2,501m ³ ～	370.70円

新規給水加入金

口径 (mm)	金額 (税込)	※参考 水道基本料金 (2ヶ月)
13mm	73,700円	1,056円
20mm	178,200円	2,090円
25mm	278,300円	3,432円
30mm	402,600円	6,600円
40mm	717,200円	12,320円
50mm	1,118,700円	19,360円
75mm	2,520,100円	43,560円
100mm	4,477,000円	92,180円

新給水装置を設置する時は、上記給水加入金の他に、設計審査手数料、検査手数料が別途必要です。

集合住宅の各戸検針及び各戸徴収に関する取扱契約書（抜粋）

（水道料金等の徴収方法）

第6条

3 津市は、次に掲げる使用水量を算出し、第1号の使用水量が第2号の使用水量を超える場合において、これらの使用水量の**差異水量**が第1号の使用水量の4パーセントを超えるときは、当該差異水量に係る料金を所有者（代表者）に請求することができる。

(1) 津市の設置するメーターによる半期分の使用水量

(2) 各戸メーターによる全戸に係る半期分の使用水量

4 前各号の半期分の使用水量とは、4月分から9月分まで、又は10月分から翌年3月分までの使用水量をいう。

（料金未納者に対する措置）

第7条 津市は、**入居者が水道料金等を滞納した場合は**、条例第39条第1号の規定に基づき、所有者（代表者）が設置した止水栓により給水を停止することができる。

2 前条第2項による料金の滞納についても、前項の規定を準用する。

3 **所有者（代表者）は**、入居者に第1項の規定に該当する行為があったときは、**全面的に津市に協力しなければならない。**

（各戸メーターの取替）

第8条 所有者（代表者）は、各戸メーターの検定期間満了による取替は、**検定期間内に実施**しなければならない。この場合、事前に津市へ各戸メーター取替計画書を提出し、取替後は各戸メーター取替報告書を提出しなければならない。

2 所有者（代表者）は、異常により各戸メーター及びその附属設備の修繕・取替について、津市から通知を受けたときは、直ちにそれを実施し、その結果を津市に報告するものとする。

{※検定期間内とは、メーター製造（検定証印）から8年以内}

集合住宅の各戸検針及び各戸徴収に関する 遠隔指示式水道メーター等設置・管理基準（抜粋）

この基準は、津市上下水道管理局における集合住宅の各戸検針及び各戸徴収に関する遠隔指示式水道メーター等の設置及び管理について定めるものである。

1. 設置基準

(1) 各戸メーター

- ①各戸メーターは、上下水道管理局が指定する集中検針方式による遠隔指示式水道メーターとする。
- ②各戸メーターは、非居住用水栓（散水栓、足洗い場等）も含め全散水栓を対象として設置するものとする。
- ③発信側メーターは、各戸の室外で随時に検針及び取替ができるよう設置するものとする。
- ④各戸メーターは、損傷しないよう保護し、汚水等の侵入を防止し、漏水が滞水しないように設置するものとする。

2. 維持管理

(1) 導水装置の管理責任

各戸メーター及びその附属設備の維持管理は、所有者が責任をもって行うものとする。

(2) 維持管理及び報告

- ① 各戸メーターの検定期間満了による取替は、検定期間内に実施するものとする。
その場合、事前に水道局へ各戸メーター取替計画書を提出し、取替後は各戸メーター取替報告書を提出するものとする。
- ② 所有者は、異常により各戸メーター及びその附属設備の修繕及び取替について上下水道管理局から通知を受けたときは、直ちにそれを実施し、その結果を上下水道管理局へ報告するものとする。

(3) 設備の改善

所有者は、各戸メーター及びその附属設備を増設及び改造するときは、事前に上下水道管理局へ届出し承認後に行うものとする。

この基準は、平成18年1月1日から施行する。