

中央の森式番街
管理組合ニュース

第33期第4号(通算第42号)

発行日：2014/9/18



共用排水設備に関するアンケート調査の結果報告

6月下旬に実施しましたアンケート調査の集計・解析が終わりましたので、ここに結果(要約)を報告いたします。また、アンケート集計結果を踏まえて7月下旬には、リフォームによる排水管改修工事への影響を確かめるために、9戸の組合員宅内に立入り調査も行いました。この立入り調査の結果も含めて報告をいたします。アンケート調査等へのご理解とご協力に対し、この紙面をお借りして御礼申し上げます。

修繕専門委員会 委員長 細見 紀幸 (6-105)

■アンケート調査の目的

排水管の改修工事は、壁や床等を解体して排水管を改修し、その後に床や壁をもう一度作り直すのが一般的で、工事費や工期等に大きな影響を与える排水設備周りのリフォーム状況を把握する必要があり、この度調査を行いました。

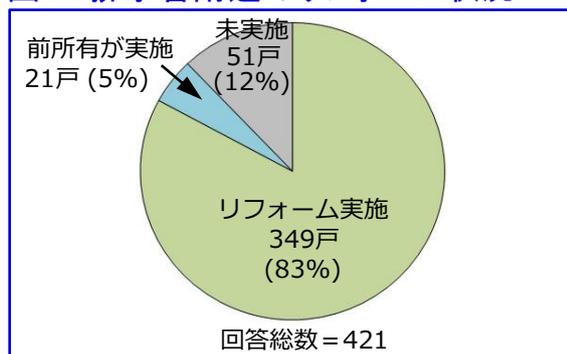
■アンケートの回収状況

全476戸に対し、421戸からの回答をいただきました。回収率は88.4%で、この工事に対する組合員の関心の高さを示していると言えます。

■リフォーム状況

回答をいただいた421戸中の88%に当たる370戸は、何らかの排水管付近のリフォーム行っていることが分かりました。

図1 排水管附近のリフォーム状況

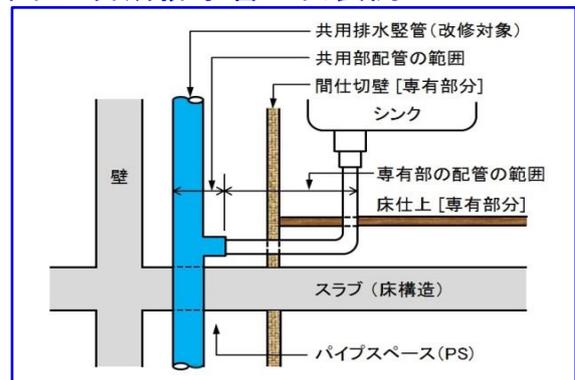


■排水管系統別リフォーム状況

●台所排水管系統

台所の共用排水管を「更新」(新しい排水管に取替)する場合は、殆どの住戸で『キッチンセット取り外し→共用排水縦管更新(図2参照)→キッチンセット取り付け直し』の工程となるため、キッチンセットの形式が工事費や工事工程に大きな影響を与えます。

図2 台所排水管の代表例

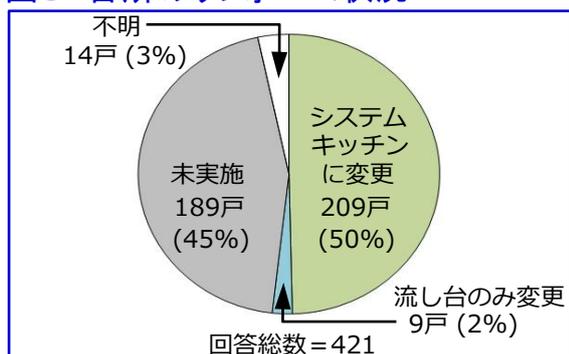


アンケート調査結果によれば、回答数の約半数に当たる209戸で「システムキッチン」に変更するリフォームが行われているとの結果でした。(図3参照。)

システムキッチンは全体が一体に構成されているため、取り外し・取り付け直しの手間が大変であると同時に、天板の歪みや周りの壁・床・天井等の内装への影響などを考慮す

ると、システムキッチンにリフォーム済の住戸における排水管更新工事は、非常に高難度・高費用になることが予想されます。

図3 台所のリフォーム状況



以上のことから、台所の排水管の工事方法については、「更新」工法ではなく「更生」（既存の排水管を活かし、内側に皮膜を形成）工法を採用する可能性が高いとの中間結論に至っています。今後、最終の方針決定に向けて、更に「更新」と「更生」の比較及び複数ある「更生」工法の比較検討等を行い、皆様に最適な工法を提案させていただきます。

●浴室・洗面台・洗濯機置場系統

アンケートによるリフォームの状況は、浴室71% (301/421戸)、洗面台66% (277/421戸)、洗濯機置場防水パンの交換30% (126/421戸)でした。

当該排水管周りは、立入り調査での確認も含め、改修工事に大きな影響を与えるよう変更は行われていませんので、竣工図面を基に工事設計を進めることにいたします。

浴室・洗面台・洗濯機置場の排水は、特殊な排水集合管（図4参照）に集められ、スラブ（床構造）を貫通させ、堅管で結合されています。この3系統の排水管改修工事は、排水集合管が現時点で信頼できる「更

図4 排水集合管の例



生」工法がありませんので、「更新」工法を採用する予定としています。これにより、共用堅管（殆どの場合、便所のパイプスペース内に隠蔽されている）を「更新」する際には、併せて横引き管の一部（堅管との接続部）も施工上の影響範囲になるため、便所及び洗面所・洗濯機置場の床・壁の開口・復旧が必要となります。また、これに伴い洗濯機置場防水パンの脱着も必要になりますが、脱着の際に破損する可能性も考えられ、その対応も今後の検討課題です。

●汚水管（トイレ）系統

便器交換を含め何らかのトイレ関連のリフォームを行った住戸は、76% (322/421戸) ありました。

しかし、使用されている汚水用鋳鉄管の耐用年数は、維持管理等の状況によって差があるが、一般的に45から60年程度との説であり、今回の平成28年計画の排水管改修工事に必ずしも加える必要はないと、現時点では判断しています。

●給湯器排水管系統（高層棟のみ）

6・7号棟各戸の給湯器は、暖房用の温水を循環させる回路の水量を保つタンクが装備されていますが、蒸発等で失われた水量を補充する必要があります。水の補充は給水弁を手作業で操作しますので、その際にタンクから溢れ出た（オーバーフロー、以下OF）水は、OF用の共用堅管に排水しています。最新型の給湯器は自動水量調節機能付きで、OF用共用堅管への水量は限定的ですが、古い給湯器（約100台現存）は、手動調整時のOF水量が大量になる場合があります。過去に10件以上の堅管詰りによる水漏れ事故が記録されていますので、何らかの対策が必要であると認識していますので、工事方針を含め、継続して検討を進めます。

■排水管系統以外のリフォーム状況

配管等の大幅な位置変更も無く、床材のリフォームも一般的な範囲でした。工事設計に与える影響は、限定的であることが確認できました。

以上