

「建築相談室」からの報告

元城北会千葉支部長

尾崎建築事務所の所長 尾崎 英二 (S31)



私はマンションの大規模修繕工事の設計監理の仕事をしています。今回は設備工事についての事例をいくつか紹介します。マンションは通常、定期的（12～15年に一度）に建物の防水、外壁部分の改修工事が必要です。しかし給排水管の更新、あるいは延命工事をしっかり行えば、人間の寿命以上（100年近く、又はそれ以上）も長期に使用することが可能です。

事例1

マンションの各住戸のメーターボックス内のメーター周りの配管チェックは重要だ

このメーター周りの配管は、異種金属で接合されているため、比較的配管の寿命が短くなった例です。なかには10年で全戸交換したマンションもあります。

例えば世田谷区のマンション（築30年）の給排水管の劣化診断を行ったことがあります。このマンションでは、数年前に受水槽を取り除いて直結増圧方式による給水設備としました。

通常この場合は、各階のメーター周りに減圧弁を設けて水道局からの高い水圧を調整することが必要です。しかしこのマンションでは減圧弁が設けられていないので、メーター周りの配管継手から、少量ではありますが水漏れが生じていました。そのため、各戸のメーター周りの配管を更新し、減圧弁を設ける工事を行うことにしました。

築30年のあるマンションでは、上階で給水管のバルブが破断して大量の水が流れ落ち、給水管改修等に約180万円も掛かったという気の毒な話を聞いたことがあります。

定期的な設備士によるチェックが必要です。管理会社でもやっていますが、設備士ではないのでそれでは不十分です。



水漏れ箇所



事例2

築30年のマンションの1階の排水管の更新工事を行う

台東区のオーナーマンション（7階建RC造15戸）では、建築設備士と一緒に設備点検を行ないました。

1階の駐車場部分の排水桝のフタを開けてみると、汚水があふれそうな状態でした。通常、排水は流れているので水がたまることはないのですが、この状態は異常です。翌日、業者にきてもらい、まず溜まっている排水を公共下水道に流してもらいました。調べてみると、地震の影響か、排水桝と排水管の接続部分がずれている個所が何か所かあることが分かりました。そこで排水桝を3ヶ所新規に入れ替え、排水管も更新することにいたしました。思わぬ大工事になってしまいました。



事例3

台所にディスポーザー処理設備がついているマンションは問題が多い

これは中野区の8階建マンション（200戸）の理事長さんからのご相談です。

このマンションの台所には、ディスポーザーが設備されていますが、竣工後2年頃から満水警報が鳴り、排水ポンプが稼働しなくなることが何回かありました。その都度バキュームカーを手配して汚泥を取り除き、ディスポーザー処理層の清掃を行ってきました。管理規約にない出費がかさんでいます。どうしたらよいのでしょうか、という相談でした。

そもそもディスポーザーという設備は50～60年前からアメリカの主要都市で使用されて来た設備で、台所の野菜クズ等のゴミを粉砕し、100° C近い熱湯とともに排水管に流す設備です。この熱湯は電気、ガスと同様に、給湯会社より供給されています。しかし我国には熱湯を供給する会社はありません。そこで、台所の温水で流すこととなります。そのため、給湯の温度が低く、ラード等が排水されずにポンプや排水管に付着してしまうので、故障が多く、バキュームカーの世話になることになってしまいます。また使用上の不備もあって、水漏れ事故も多発することになり、そのつど維持管理に多額の費用がかかることになってしまいます。

このマンションの理事長のお宅では、通常のゴミ処理（ポリ袋に入れてゴミを出す）を行ってられるそうですが、ディスポーザー設備を使用しないでいると悪臭が出るので、やむを得ずディスポーザーに湯を流して、悪臭を抑えているそうです。無駄なことですね。

皆さんも、マンション購入時にはこれらのことを十分に検討なさってはいかがですか。