

コラム
第1弾

マンションの給排水設備

どう
考える？

リニューアル



住戸内排水管更新工事の例

現在、全国でマンションストック数は約600万戸を数えると言われるが、その中でも築30年を越えるものは100万戸を越える。今後、様々な形でのリニューアルを施し、マンションの延命を図ることは必須であると考えられる。
そこで今回、給排水設備リニューアルのプロを自負する山本環境整備(株)が様々な場面でのリニューアルの形を検討した。

「リニューアルとは、そもそも何のために必要なもの？」

「マンションにおける建物本体や設備は、新築された瞬間から劣化が進行していきます。それらを適切な周期で補修工事を行うことで、より長く使用することができ、やがて来るマンションの建て替えまでの時期を遅らせることができます。」

「適切な周期とは？」

「国土交通省マンション管理標準指針にも修繕サイクルが提示されておりですが、当社ではそれに加え、35年の管理経験を活かした実績に基づきサイクルを加えることで、より的確で長期的に無駄なお金のかからない修繕方法をご提案させていただきます。」

「いただきます。」

「設備の改修工事を施工する業者は多数ありますが、山本環境整備(株)に工事を依頼するメリットは何ですか？」

「当社は設備の改修工事のみを専門としている会社ではなく、設備の点検や清掃を行う会社として出発し、今日に至っております。従って、『工事が終了したらそれでおしまい』ではなく、『工事が終了してからが本当のおつきあい』との観点から、親切な説明と丁寧な施工を心掛け、末永くご愛顧いただける企業を目指しております。今まで他者に委託していた点検や清掃を、工事が終わってから当社に委託変更いただける管理組合様が多いことは大変ありがたいです。工事担当者の励みにもなっております。」

「ビルやマンションを維持するために必要なリニューアル工事には、具体的にどのようなものがありますか？」

「中小規模のものであれば、5年に一度くらい数万円程度で実施する受水槽廻りの電極装置の交換や、給水ポンプの分解整備や交換のほか、マンションが建ってから取り壊しまでの間に恐らく一度しか実施しないであろう給水管や排水管の更新など、種類は非常に多岐にわたります。」



工事説明会の様子

特に多額の費用を必要とする給水管や排水管の更新工事などは、充分な設計をおこない、適切な改修工事計画を立案しないと、無駄な費用がかかるばかりでなく、居住者の方にも何度でも協力をいただかなくてはなりません。」

「居住者の協力とは？」

「給水管や排水管の改修工事の場合、配管が住戸の中に敷設されていますので居住者の方のご在宅協力が不可欠となります。また、必要に応じて断水や排水規制のご協力をいただかなくてはならないケースもあります。リニューアル工事とは優れた工事業者だけでは決してできるものではなく、何より居住者の方に多大なご協力をいただけてこそ、成し得るものです。改修工事の難しさは施工技術よりも居住者様といかにコミュニケーションをとって安全かつスムーズに工事を進められるかにあると考えます。そのあたりの居住者の方へのご説明や対応等には非常に評価もいただいておりますし、経験に

裏付けされた自負もあります。」
「最後に、改修工事業者選定にあたって管理組合として気をつけることは？」

「業者選定の際は公募入札などを行い、数社の中から一社を決める形が一般的ですが、後々のトラブルを回避するためにも慎重に検討する必要があります。工事金額は最も関心の高い項目になると思いますが、適正金額以下の見積金額となっている場合、業者側は見えないところで品質を低下させたり、最悪の場合訴訟問題に発展するというケースも耳にします。また、会社規模は非常に立派であるものの、改修工事実績が乏しい会社の場合、様々な居住者様からのご要望にお応えできないノウハウを持ち合わせていない場合もあるかわかりませんが、当社では、豊富な施工実績により、管理組合様に必ずご満足いただける工事をご提供させていただきます。改修工事をご検討の際は、是非一度当社にご相談下さい。」

第2段では、具体的な改修工事について掲載します。

ぜひ一度
山本環境整備に
ご相談下さい。



豊富なメンテナンス実績と確かな施工技術で快適なマンションライフをご提供!

山本環境整備株式会社

一級建築士事務所 兵庫県知事登録(一級)第2015375号

〒663-8142 西宮市鳴尾浜1丁目6番
TEL. 0798-44-5500(代) FAX. 0798-45-5118

ホームページ <http://www.yksg.co.jp>

■営業所:西神戸

■サービスセンター:都島・奈良・北大阪



1926年創業

マンションのことならヤマカンにご相談を!

- ◎給水直結直圧化及び増圧化工事
- ◎給排水管更新工事
- ◎受・高架水槽更新工事
- ◎給排水ポンプ及び操作盤取替工事
- ◎受・高架水槽内外ライニング工事
- ◎給水・給湯管オゾン洗浄工事
- ◎消防設備改修工事
- ◎電気・空調設備新設・改修工事
- ◎給排水設備劣化診断調査
- ◎内装工事・各種塗装工事
- ◎集中機械監視業務(24時間365日)
- ◎給・排水設備点検
- ◎消防設備点検
- ◎貯水槽清掃
- ◎排水管清掃
- ◎清掃業務(日常・定期・特別清掃)
- ◎建築設備定期調査
- ◎特殊建築物定期調査
- ◎長期修繕計画立案・作成
- その他、お気軽にご相談を!!