

# リニューアル



前回、本誌においてマンション設備の給排水設備のリニューアルについて、業者選定における考え方などを紹介した。(2013年(平成25年)9月25日号参照)

今回は、前回に引き続き山本環境整備(株)の経験に基づいたリニューアルの具体的な改修事例について紹介する。

「リニューアル工事の実施に適した時期はあるのか？」

「ビル・マンションに設置されている設備は、使用を開始した瞬間から劣化が進行し始めます。それぞれの機器類・配管類には、国土交通省や財団法人ベターリビングが発表しているもの、メーカーが交換時期を推奨しているものなど様々です。また、受水槽廻りの機器類や給排水ポンプ関係などは日常の点検により、劣化状況を把握し、給水量不足や断水事故が発生する前に対策を講じる必要があります。また、日常の点検では劣化が判断しにくい大型の改修、具体的に言うと給水管の更新や排水管の更新などは、築後25年を経過する前後に、給排水設備の劣化診断調査を行い、配管内の錆の進行度合いを内視カメラで確認したり、超音波やレントゲンにより配管の肉厚状態や腐食の進行状況を確認し、適切な修繕時期を検討する必要があります。」

「近年、給水方式を直結増圧給水方式に変更する管理組合が増えていますが、直結給水方式への変更はメリットがあるのか？」

「直結給水方式は、受水槽や高置水槽への水の貯留がなく、水道本管より各戸に直接給水する方式のため、水質汚染の機会が少なく、より衛生的な水を供給できるメリットがあります。反面、給水経路によっては停電時に断水となったり、水道本管の断水は即建物全体の断水に繋がるなどのデメリットもあります。また、コスト面でも長期的にみて早く施工した方がいい場合もあれば、他の関連諸設備の改修と併せて実施する方がお得など、マンションによって一概に言えませんので、その意味でも長期的な試算ができるパートナーを選定することが肝要です。」

「では、過去の施工実績の中で複数の設備を同時に改修した事例を紹介して下さい。」

「市水直結増圧化、共用給排水・消火管改修工事として、種類の異なる設備工事を一括で施工しました。従来それぞれ単独で行なうことの多い複数の工事(①市水直結増圧化工事、②建物床下・屋外排水管改修工事、③住戸内排水工事、④消火配管改修工事)を一括に複合的に計画・施工を行なうことにより、建物床下、屋外埋設部の各配管工事(給水・排水・消火)の効率化(一度の掘削で各種配管を同時に施工する)が図れました。」

「また、床下の横引き排水管と住戸内の排水立管を同時に施工することで、将来的な意味で居住者の負担を(在宅規制・修繕費用)などが軽減できました。」

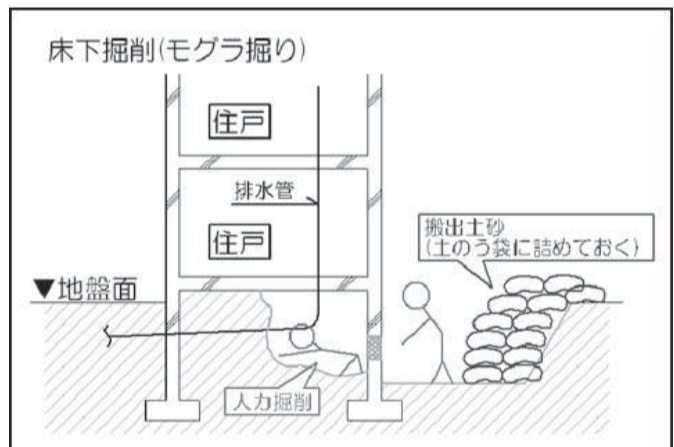
「この工事の特徴のひとつとして、建物床下の配管改修を外部からの掘削による施工(モグラ工法)をおこなないました。従来、床下に配管ヒツトがなく最下階住戸床下の配管を改修する場合は上部から床のコンクリートを取り壊して土砂の掘削を行い、配管を取り替えた後、埋め戻しをするのが一般的でした。そうすると、該当する最下階住戸にご在宅や騒音・振動・埃など、多大なご負担をおかけすることとなります。また、居住者様のご協力が必要不可欠なものとなります。そのような一部の居住者様の負担をなくすために、当該工事では外部から地中のコンクリート壁を開削し、1階住戸床下をトンネルのように配管の廻りを掘り進めて行く工法を採用しました。これにより1階の住戸内に入らずして、床下の排水管を改修することを可能としました。」

「それだけの大掛かりな工事になると事前の打ち合わせや工事計画など大変だったのでは？」

「設計者との事前の施工打ち合わせを密にし、すべての工程においてモデル施工を重ね、十分に問題点を検討・検証したうえでひとつひとつの施工を進めていった結果、当初の設計通り居住者様のご負担を大幅に低減でき、大変お喜びいただけました。」

「最後に、これからの展望をお聞かせ下さい。」

「マンションも全体的に老朽化が進み、これからどんどん改修工事の需要は増えて考えています。その反面、新築の需要が少ないため、建設業者の多くが改修工事業界に参入してきていると思われまます。当社としては、1980年の会社設立以来積み上げてきた実績に驕ることなく、どんどん新たな工法・技術を取り入れ、よりお客様に満足いただける工事のご提案をさせていただきたいと考えております。今後ともよろしくお願ひ致します。」



**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!!