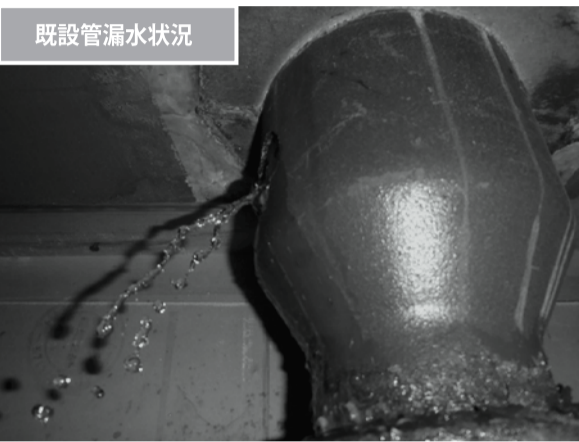


コラム  
第3弾

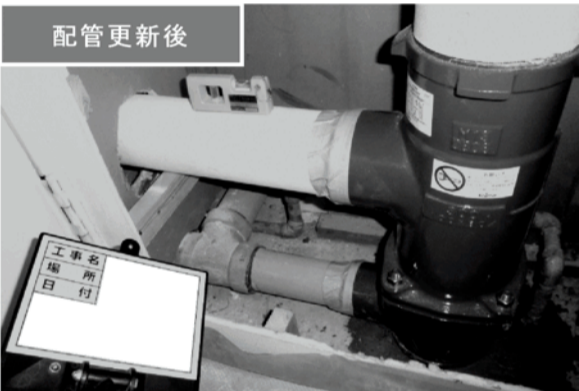
# マンションの給排水設備

どう  
考える？

# リニューアル



既設管漏水状況



配管更新後

既設の铸铁管から耐火二層管へ更新

前回、本誌においてマンション設備の給排水設備リニューアルの改修事業として、(モグロ工法)を紹介した。(2014年3月25日号参照)  
今回は山本環境整備株式が2014年に施工した11棟1127戸の大型マンションの立管更新工事に携わった作業員の声をお伝えすべく、工事の副代理人を務めたN氏にインタビューを行った。

「排水立管の更新に至った経緯は？」  
「築30年を経過したSマンションで、2013年の初頭から立て続けに3件、共用排水立管から漏水が発生しました。立管は铸铁管が敷設されており、メーカーの期待耐用年数は50〜60年といわれておりますが、様々な要因により配管の直管部分に亀裂が発生したり、腐食により穴が開いた状態が確認されました。そこで管理組合様が主体となり、設計会社に委託してマンション全体の排水立管の更新を検討されました。通常この規模のマンションでは排水立管更新には約14ヶ月の工期を要しますが、今回は約9ヶ月で完了する計画となっております。」

「工事は予定工期内で全戸無事に完了したと伺っていますが、苦勞はありませんでしたか？」

「工事に際してはとにかく居住者様にご協力いただく事ができるか、また、居住者様のご要望にどれだけ沿うことができるかが大きなポイントとなります。居住者様のご理解を得るため、各棟2回の工事説明会の他、全住戸へ事前に戸別説明に伺い、4日間の在宅と排水制限をお願いしました。もちろん難色を示される方も少なからずありましたが、最終的には工事の必要性をご理解いただく事ができました。Sマンションは竣工時から当社が雑排水清掃や消防設備点検などで各戸に入室し、設備保守のための定期作業をさせていただいており、当社の名前をご存知

の居住者様が多かった事も安心材料になったと思います」

「工事の手順を教えてください」

「4日間の初日に内装解体と配管廻りのコンクリート削りを行います。2日目に配管を更新し、3日目に内装下地の復旧、最終日に壁紙や床シートの復旧を行います。今回は立管及び横引き管を既設の铸铁管から耐火二層管へ更新しました。耐火性に優れており、铸铁管に比べて低コスト且つ短時間で施工できます」

「工事期間中、居住者様へ配慮した点は？」

①足が悪く仮設トイレまで行けない方がみられた。  
②家の中へ作業員が入る事に抵抗があると申し出があった。  
③作業時にトイレのリフォームをしてほしい。  
④資材の養生について

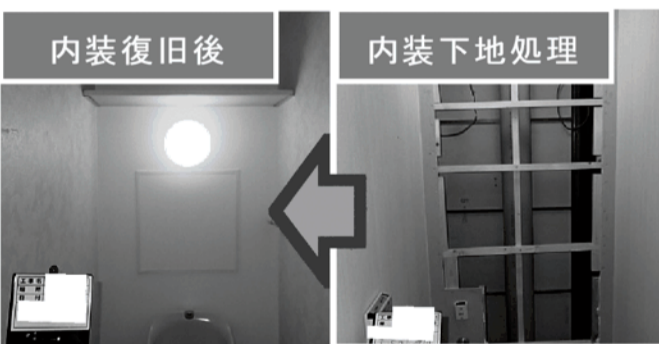
「新しい配管を現場の資材置き場に仮置きする際、配管の管端部を養生することで埃等の侵入を防止するのみならず、作業員に居住者様の大切な資産になるものであるという認識を持たせた。」

⑤その他

「現場事務所に女性スタッフを常駐させ、男性のスタッフには相談しにくい事案なども気軽に相談いただけるよう配慮した。」

「現場事務所に女性スタッフを常駐させ、男性のスタッフには相談しにくい事案なども気軽に相談いただけるよう配慮した。」

「現場事務所に女性スタッフを常駐させ、男性のスタッフには相談しにくい事案なども気軽に相談いただけるよう配慮した。」



内装復旧後

内装下地処理

組合様選定の壁紙サンプルを用意。希望者には別冊のカタログを用意した

## 1127世帯の排水管を更新

「長期間に亘る工事、恐らく関西初であろう1127件という大規模マンションでの铸铁製排水立管工事ということで、プレッシャーもありましたし、全居住者様への戸別説明と、いただいた情報の管理は大変でしたが、おかげさまで予定工期を超過する事無く終える事が出来ました。」

「工事を終えて感じた事を教えてください」  
「長期間に亘る工事、恐らく関西初であろう1127件という大規模マンションでの铸铁製排水立管工事ということで、プレッシャーもありましたし、全居住者様への戸別説明と、いただいた情報の管理は大変でしたが、おかげさまで予定工期を超過する事無く終える事が出来ました。」

「工事後のアンケートで『やっぱりヤマカンに任せて良かった。ありがとっ』とのお言葉をいただいた時は本当に嬉しかったですし、工事を担当させていただいて良かったですと感謝しています。1980年の会社設立以来培ってきた技術はもとより、これからもお客様への気配り、心配りを惜しまない企業でありたいと思います。」

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



## 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!!