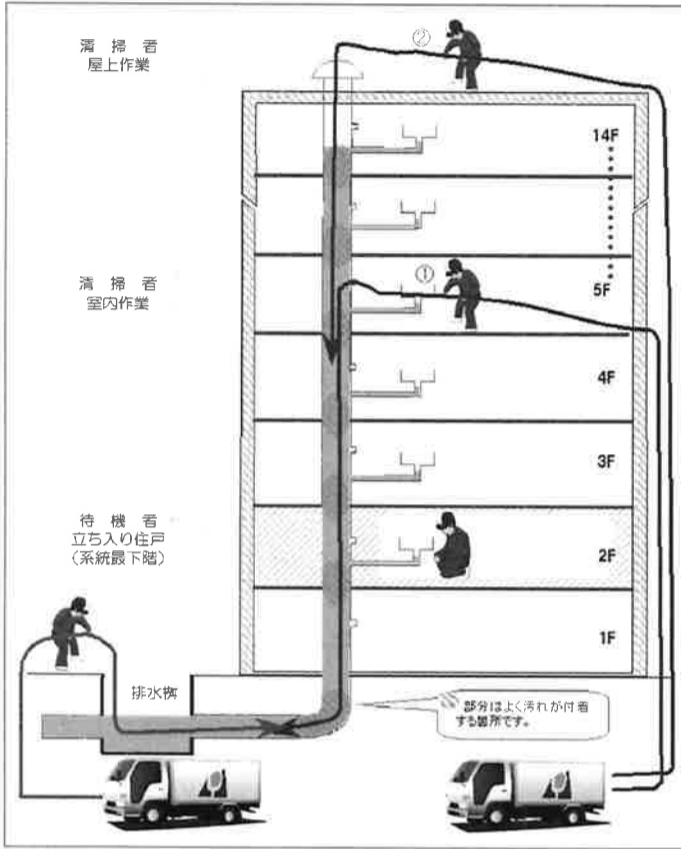


マンションの 排水立て管特別清掃



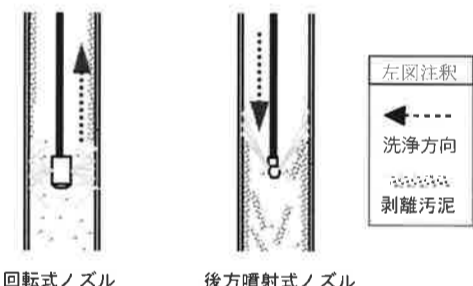
下階より作業を開始し、立て管全体を清掃する

居住者が安心して暮らせる環境を提供する事は、マンションのメンテナンス企業にとって必須事項であると考えます。特に水回りは日々の生活に密接に関係しているため注意が必要です。そこで、今回は山本環境整備(株)の推奨する排水立て管特別清掃について、過去の実施例を踏まえて紹介したい。

ビルやマンションに使用されている排水管の種類には、鉄管・塩化ビニル管など様々なものがあるが、中でも丈夫で耐久性に優れているといわれる排水用鍍鉄管のメーカー期待耐用年数は50〜60年と言われている。使用環境等、様々な要因によって劣化するため、いずれは更新が必要となる。ただし、排水管の更新を行う迄に一度『雑排水立て管特別清掃』を行ってみてはいかがだろうか。

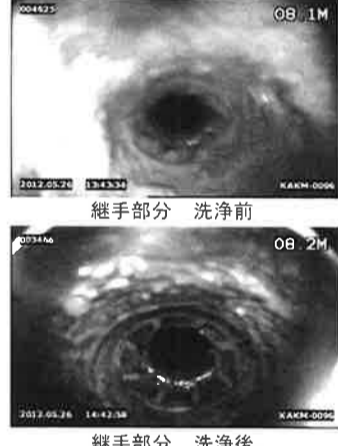
排水立て管特別清掃は、共用排水立て管内部の錆や汚れによって管内部が狭まり閉塞し、排水の流れが阻害されることにより起因する事故(悪臭、逆流等)を軽減してくれる。排水立て管は各専有部床下から伸びる住戸内横枝管と違い、複数の住戸の排水が合流するので口径が大きい。その為、排水口から行う通常の排水管清掃の水圧だけでは、十分に汚れを落とすきれいな事がある。そこで、専用の機器を使用して汚れを落とし、管の閉塞による排水不良や通気障害などのトラブルを未然に防ぐ排水立て管特別清掃が有効なのだ。

山本環境整備では、まずマンションの築年数や特徴を考慮し、必要な人工や予算を算出する。「排水管清掃を定期的に実施しているのに、どうしてまた実施するのか」という疑問に対しては、居住者向けの事前説明会を行い、排水立て管特別清掃の必要性を理解していただくようにしている。



回転式ノズルで汚泥を粉碎する。(左図) 閉塞による逆流を防止するため、外部排水樹よりホースを挿入、同時に洗浄する。

洗浄には同社独自開発の高圧洗浄ノズルを使用している。回転式で水の噴射角度が浅い為、汚泥を細かく粉碎しながらの洗浄が可能となる。また、剥離汚泥による最下階での詰りや逆流を避ける為に、外部排水樹より横引管も同時に作業する。万が一のために逆流防止の監視員を系統



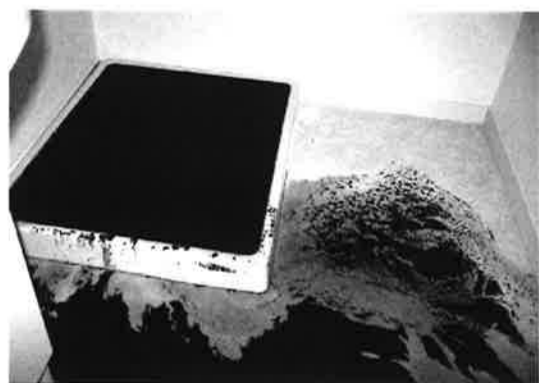
継手部分 洗浄前 (左写真) 継手部分 洗浄後

調査を行い、汚れの度合いを確認し、清掃後に同じ箇所を撮影して汚れの落ち方を確認する。(左写真)

更に、系統毎に詳細な作業日時を記載した貼り紙を配付し、該当住戸の作業日が一目で分かるようにしたり、マンション内へ放送で排水制限を呼びかけたりと、求められる内容に応じてサービスを提供している。技術面では、清掃前に管内の内視調査を行い、汚れの度合いを確認し、清掃後に同じ箇所を撮影して汚れの落ち方を確認する。(左写真)



屋上からの作業



逆流事故による被害状況 (洗濯パン)

の最下階住戸内に配置するなど、清掃中の事故防止にも細心の注意を払っている。排水立て管特別清掃は季節を問わず、排水口からの水の跳ね出しやゴボゴボ音、臭い等が気になる場合は同社に早めに相談する事をお勧めしたい。

「排水立て管特別清掃を行うことにより、排水機能を改善させ来たる排水管更新工事までの排水トラブルのリスクを軽減させることができると同社は語る。」

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!!