

Q

地震の際にトイレなど、水を流してよいのか（お風呂などに貯めていた水含む）でしょうか。配管や下水に問題が生じていると逆流すると言われ、気になっています。

A

ご質問の通り配管に問題が生じていると水が流れず逆流などする場合があります。どこで異常があるか分からない為、下流側から確認すると良いです。具体的には1階住戸の排水を流して問題ないことを確認して、徐々に上階住戸の排水を確認すると良いと思います。

Q

最上階伸頂管が住居内破損した場合の修理費用は、専有部、共有部のどちらが対象となりますか？

A

伸頂通気管は共用部扱いとなる為、共用部の費用で直すことが一般的です。

Q

今後15～20年以内に給水管、給湯管に加え、追焚き管やガス管などの更新工事を行う必要があると考えています。給水、給湯、追い焚き管の床上げしての樹脂管等への更新は工事費がかなりの額だと聞いています。低費用で実施する方法はありますか？

A

住まいながらの工事となる為、制限が多く費用がかさむ要因となります。また、配管は内装で隠した場所にある為、内装を開口しての工事が必要となります。費用を抑える一例として、お部屋に点検口を設置して点検口から工事を行い内装費用を極力抑えるやり方や、配管を露出して内装費用を抑えるやり方があります。

排水管で下階天井配管を床上配管に更新する場合は、上記の部屋内工事に加え、上下階の工事が必要となることなどかなり大掛かりな工事となります。また、浴室はユニットバスを導入することなど多大な費用がかかってくると考えられます。工事内容が多い為、費用を抑えることが難しい工事となります。

Q

建物の寿命の中で、1度の工事で済むよう更新工事を薦めるとのこと、築30～40年で工事をすると多いとのことでしたが、そうすると建物の寿命を80年位でお考えなのでしょうか。防水と塗装を定期的にしておけば建物は100年以上持つが、ライフラインの関係で60年位しかもたないと聞いたことがあります。どのように考えればよいのでしょうか。

A

マンションに限らず建物は60年程度のコンクリート耐久性で設計されていることが多いです。その為、建物寿命を60～80年くらいと考え提案しております。

給水管がステンレス管であれば、上記の年数で配管の更新は必要ないと考えます。（ポンプ、バルブ等の機器類・水槽類は更新が必要です）

排水管は排水用のライニング鋼管が使用されていると推測しますが、耐久性が高い配管です。ただ、上記年数の耐久性があるかは未知数の為、いずれ改修工事が必要になると現時点では考えています。

長期修繕計画では予算確保の意味合いもある為、当社の考え方と違う部分があるかもしれませんが、1つの目安としてご参考ください。

Q

共用排水立管の更生工事は、費用や工事規模、工事住民負担も少ないようですが専有部室内工事は発生しないのでしょうか？  
室内配管との接合部など一部壁・床の解体復旧が必要とも聞きましたが。

A

更生工事の工法にもよりますが、基本的に専有部内での作業・工事が発生します。

配管内を研磨する際、配管を密閉する必要がある為、配管に蓋をする作業や、配管を切断しないと工事が出来ない場合、内装を開口するなどの工事も発生します。

ただ、いずれにしても更新工事と比べると在宅日数や、工事期間が短い為、居住者様の負担が少ない工事内容となります。

Q

質問1  
給水管の内側からの点検は可能でしょうか？

質問2  
その場合、ピンホールの可能性がある場所などは特定可能ですか？

質問3  
年に一度排水管の高圧洗浄を実施していますが、継ぎ手の部分に摩耗が生じているという事実は知りませんでした。  
これも内視鏡で見るとはっきりわかるもののでしょうか？

質問4  
給排水管の材質を現物確認して、長期修繕計画における管の詳細調査と交換検討時期を決定するつもりですが、その考えで大丈夫でしょうか？

A

回答1  
現在ある給水管のサンプルを採取し、その箇所からCCDカメラ（内視鏡カメラ）を入れて配管内の確認を行うことは可能です。

回答2  
ピンホールは目で見ても分からないごく小さい穴の為、CCDカメラ（内視鏡カメラ）で確認することは困難です。

回答3  
継手部分の摩耗はCCDカメラ（内視鏡カメラ）で確認可能です。

回答4  
その考えで良いと思います。  
プラスアルファとして、給排水管の現状確認（配管内のカメラ調査等）を行うとより良いと思います。