



I'm ネット通信 No. 55

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

『高経年マンションの給排水管更新工事』について

今回は、NSリノベーション株式会社（旧社名:日本水理(株)）の大阪第一営業部事業部長 徳丸亮太様から『高経年マンションの給排水管更新工事』と題したご講演を頂きました。実は、平成31年（2019年）3月17日アイムネット通信 No.40 に記載いたしました通り、日本水理(株)様から給排水管工事のご講演を頂いておりましたこともあり、今回のご講演を施工技術の進化並びに新商品（材料）等の紹介説明になるかと考えておりましたが、ご講演はロングスパンの視点からの課題の捉え方をベースにした『給排水設備配管更新工事は100年マンションへの第一歩』という切り口の説明で、さすが分譲マンション6000件をユーザと維持している企業だけに、実体験に基づかれた説明は学びの多いものでした。尚、ご講演は手元資料に沿ったもので、

- 1, 会社紹介
- 2, NSリノベーション(株)の設計コンセプト
- 3, 100年マンションを目指すにあたって
- 4, 各年代の給排水設備リノベーション
- 5, マンションにおける給水の供給方式
- 6, 集合住宅における排水設備
- 7, 築後40年前後の建物の配管劣化のリスク
- 8, 排水設備のトラブル事例、排水設備の改修工事例

という括りで、概要は以下の通りです。

◆会社紹介では

当初、給水管設備工事業者としてスタートしたが、阪神大震災で多くのマンションに大きなトラブル発生、これの対応が給水管改修工事のみならず排水工事を含めたマンションの管に関わる全てに關してのサービススパン拡大となり、現在に至ったという沿革を説明くださいました。これは手元資料に同封されていた顧客リストからも、我が国における分譲マンションの給排水管設備工事の第一人者としての自信と誇りを感じるものでもありました。

◆NSリノベーション(株)の設計コンセプトについては

①お客様の安全・安心を第一に考えた設計・施工を行う、②お客様の生活機能を配慮した設計・施工を行う、③建物の資産価値の向上を図る設計を行う、④LCCによる順序だった設計・企画を行う、⑤最新の技術を導入した設計・施工を行う、⑥最小限の費用で最大の効果を上げる設計・施工を行う、⑦アフターメンテナンスを考慮した設計を行う、と読み上げてくださいました。

前述の通り、多くの施工経験を有しておられるNSリノベーション(株)ですから、文言そのものに問題なく理解しできるものでしたが、これらアンダーラインの部分をより具体的に説明いただけたら、管理組合運営を担っている者としては、大きな安心とさらなる期待に繋がる筈だけれども残りました。

今、日本はイノベーションが起きにくい国の一つと云われており、そのカギは、言葉で表現できにくい処に焦点を当てたメカニズムに馴染めないことがその要因とも云われており、『その意味する所は何か？』が価値と捉える市場を理解できないとも云われております。それだけ「排水設備のトラブル事例」の説明のなかで、場合によってはマンションの一部屋の室内検査の為に、NSリノベーション(株)が家賃をはらい、専有部をスケルトンにして構造を調べることもありますとの説明を受け、この説明が、コンセプトに記載されている施工に向き合う姿勢そのもので企業価値ではと強く感じました。

◆マンションにおける給水の供給方式については:

高架水槽方式、加圧給水方式、直結増圧給水方式、それぞれのメリットとデメリットを説明いただきました。私のマンションは、先の大阪地震で高架水槽が破断したことから加圧給水方式に変え、2年経過しております。全体的に水の出が良くなったという評価を得ておりますが、管に空気が混入したことから加圧ポンプのエンジン停止トラブルがありました。尚、直結増圧給水方式の説明で、茨木市水道局の見解として、管のサイズを50ミリと定めているとの情報は初めて知る内容でした。

◆築後 40 年前後の建物の配管劣化にリスクでは

- ①建物内排水管劣化…錆腐蝕・油污れの堆積 ☞ 水漏れ、逆流、噴出
- ②埋設排水管不具合…不当沈下・破損・脱落 ☞ 排水不良、逆流、噴出
- ③給水・給湯管劣化…錆腐蝕・孔食他 ☞ 水圧・水量の低下、水漏れ

ここでの説明では給湯管劣化からのトラブル発生率が70%強とのことでした。

◆排水設備のトラブル事例、排水設備の改修工事例:

ここではカラー写真をベースに、トラブルの悲惨さの見える化で解説下さいました。お聞きして正直、他人ごとではないと、思いを強く持ちお聞きしました。加えて、工事内定までのフローチャートの説明では、大規模工事のプロセスとして工事のスペックを決め、そのスペックを基に業者を募り、見積もり依頼を主とした説明会を開催、提示された見積もりの比較作業から業者決定という従来の進め方そのものに異議はありませんし、公金を扱うのですから、区分所有者に疑問を持たせない進め方を採らねばならないことも理解した上で考えると、配管の交換に要する日時は最低でも4日から7日間、加えて作業時には専有部に手をかけるために住民は部屋にいてもらわねばならないこと、工事中は水の扱いもトイレも使えないという、想像を絶する環境を前提に『合意の形成を得る』ことを考えると業者の経験値から生まれたノウハウとかスキルという価値が重要になるのではと考えさせられた講演会ではありました。

(文責 横須賀 亮一)

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご参加ください。**

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内
TEL / 072-655-2755 (直通)
FAX / 072-620-1730

**次回は総会を2022年5月13日(金)19時から
男女共生センターロース WAM 会議室にて行う予定です。**