

会員の檜山です。

仕事では、給排水設備の専門分野としてマンションに係わっています。

そんなマンションに係わるなかで、給排水設備の話で気になったことをいくつか。

給排水設備など「設備」の分野は、マンションの設備を継続的に機能させることが、重要です。まるで「金太郎あめ」のようにながーく切れずに、盆暮れ正月なく356日年中無休で、たとえ万が一不具合があったとしても「だましたまし」でも機能を維持させることが重要です。

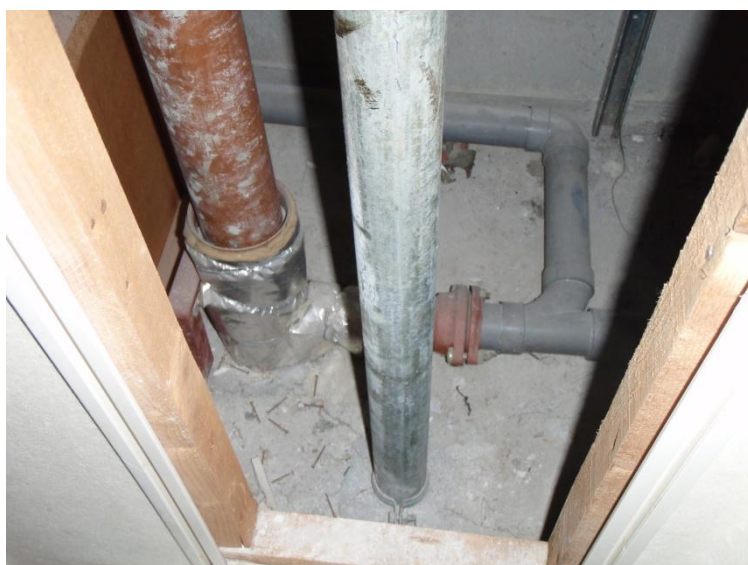
ただ、大きな公共の建物のように専門の技師が常駐している建物と違って、マンションは専門の技師が常駐しているわけではないので、「継続的に機能を維持する」ためには、管理組合は注意深く継続的な維持管理を考える必要があります。

ご相談を受けたある例です。

下の写真は、あるマンションの住戸内の洗面所奥のパイプスペースに設備されている「雑排水配管」です。

「雑排水配管」は、キッチン流し台・浴室・洗面台・洗濯機それぞれの排水を「排水横引き管」に合流させて、「共用排水立て管」に流す働きをします。（写真では、灰色の配管が「排水横引き管」、赤い色の配管が「共用排水立て管」です。手前の鉄製の配管—通気管に分断されているように見えますが、赤い色の配管に灰色の配管が繋がっています。）

「共用排水立て管」は、上の階の住戸、下の階の住戸と共通で使用（例えば、102号室—202号室—302号室…802号室—902号室と「縦」で共通使用。）されているため、管理組合が維持管理する対象である「共用部分」になります。



下の写真は、ご相談を受けた問題箇所—あるお部屋の「共用排水立て管」です。
たまたま、洗面所の壁を開口したところ、共用排水立て管の様子が見えて、「あれ！これは！」
ということがこの始まり。



この白い跡は、「共用排水立て管」の水漏れの跡。
この写真の位置から視線を上を上げると、



「共用排水立て管」は途中で灰色の配管に継がれていて、灰色の配管はこのままコンクリートの天井を貫通して、上の階の住戸の方に伸びています。

赤い配管（既設銅製配管）に灰色の配管（塩ビ管）がささっているところから、水漏れ跡が伸びているのが見えます。

次の写真がすぐ上の住戸の洗面所の奥の壁を開口して「共用排水立て管」の「続き」を見た写真です。コンクリートの床を掘った跡、と、明らかに新しい灰色の配管に交換されていることがわかります。



共用排水立て管が本来の銅製配管から塩ビ管に取り換えられてる？なぜ？
この写真の上の部分は、下の写真。



答えは、おそらく過去に、室内の排水横引き管が共用排水立て管に合流する継手部分（前ページの上の写真の赤い○の部分）で、穴が開いて階下に漏水したトラブルが発生。そのとき、緊急で工業者が補修した事例（持ってきた塩ビ管を本来の銅製排水配になんとか接合し、隙間はコーキングかパテで埋めた。）と思われ、そしてそのまま改修工事が実施されないまま現在まで経過してしまった—もともと、通常は洗面所の壁で見えない位置にある配管なので、「忘れられてしまった」のだと思います。

改修工事の打ち合わせ中にわかったこと。

修繕担当の理事さんも首をひねったのですが、このマンションの修繕履歴に「この事例」の記録が残っていないのです。

修繕履歴にはなかったので、管理組合の過去の決算の予備費の明細を調べてみたけれど、やはり、該当する案件が見つからないようで。

この排水立て配管は「共用部分」で、この緊急工事では、上下2つのお部屋に入室して排水停止をお願いし、それぞれ洗面所の壁を一部開口し、既存の共用排水立て管を切断して、コンクリートスラブの貫通部をハツリ、応急の塩ビ管に組み替えをする工事を実施しています。また、この工事のために、この2つのお部屋の更に上のお部屋、要するに縦の系統お部屋全てに「排水一時停止」のお願いして、工事をしているはずで。

（でないと、共用排水立て配管を切った箇所から、例えば、上のお部屋でゴム栓を抜いた浴槽のお湯約200リットルの共用排水立て配管に流れて、配管を切った箇所からお部屋に流れるという恐ろしいことが起きる可能性があります！）

にもかかわらず、お部屋の居住者も「記憶にないなあ。」と首をひねり、管理組合の修繕履歴にも記録が残っていない。

建物の設備の「維持管理」の「目線」でいえば、この失われた記憶はまさに「もったいない」。

どの設備のどの部分が、どのような原因で、どのような症状が起こり、どのように手当てをしたのか。

この事例のように、排水管の問題であれば、

素材の問題…例えば、このマンションでは「共用排水立て管」の素材が銅製。これも発見。

（設計図書に書いてあるはず、なんて言わないでください。図面通りであるかどうかわからないのはご存じの通り。）

銅製配管の素材である「銅」の劣化のメカニズムと過去のさまざまな事例を調べ、

技術の問題…銅製配管を設備するにあたって特有の接合の仕方やレイアウト、技術的な課題を調べ、

調査を重ねることで、具体的に起こったことが、その設備に係わる本質的な劣化の問題なのか、使用環境による問題なのか、例えば、別のお部屋でも同じようなことが起こる「再現性」について推測することができるかもしれません。

このような具体的な事例の集積は、そのマンションの「個性」—ウィークポイントといってもよいですが—長期修繕計画の作成、あるいは見直しにあたって、貴重な資料になり得ます。

設備の分野で、長期修繕計画といえば、築30年から35年目で、配管の全部取替を計画することが一般的です。残念ながら、多くの場合、配管設備は建物より長持ちしないので、そのこと自体まちがっているわけではありません。ただ、ウィークポイントが存在することがわかり、そしてその部分に必要な手当てをすることで、全部取替工事を先延ばしできる可能性もあります。

この事例のように「忘れてしまった過去」—はありがちなことで、理事の任期が1年（あるいは2年）の管理組合で、長期的な視点で建物の維持管理を考えることはそもそも難しいことです。そうではありますが、それぞれの分野の過去の修繕履歴の内容を、できれば、専門知識を持つ者の目で再確認のうえ集約し、意識的に長期修繕計画に反映させることができれば、で、それぞれのマンションでお持ちの長期修繕計画を、「必要な時期に必要な部分に必要な処置を」という、よりコストパフォーマンスに優れた長期修繕計画に見直せる可能性があります。

マンションの修繕履歴は、きちっと都度更新して、管理組合で大切にとっておきましょう。かならず役に立ちますから。