

大規模集合住宅の洗浄工法について

現場) 築33年5階建て21棟580戸の集合住宅

Q. 最近、排水管の更生工事を行いました。その際に、工業者から「既存配管に幾多の排水管洗浄による洗浄痕があった」という話がありました。今後は洗浄痕を付けて傷めないように枝管と立て管を別に洗浄したいと思います。これは間違った方法ではないでしょうか？

A. 以前まで行っていた工法は「オーバーラップ工法(俗称)」と呼びます。

33年間毎年洗浄を行っていたということで立て管流入部に洗浄痕が残ったのでしょう。今後は樹脂製のホースを使用すれば今までのような洗浄痕は残り難いと考えられます。しかし、より良い工法として枝管と立て管を分離して洗浄することが可能な設備であれば、そちらの工法が良いと思います。その際の問題点はコストが上がることです。

Q. オーバーラップ工法は世間一般的に主流なのですか。

A. 屋上や最上階、または共用部分に現実的に清掃可能な掃除口が少ない建物が多い為、オーバーラップ工法が主流となっています。その理由として、屋上に通気管が有っても、数本の立て管に対して1本である場合や、屋上ではなく壁面に掃除口がある等、様々な理由により分離して洗浄が叶わないことが多いためです。その他、大きな要因としては受注金額が労務に見合わないという一面もあります。しかし、枝管 40~50mmから立て管 75~100mmへの口径の差があっても、付着物が固形化する前に定期的な洗浄を行えば、口径差があっても閉塞に至るといった事例は殆どありません。

Q. 単価は、@3,000円~@5,000円程度だと耳にしましたが、一般的にはどうですか？

A. 一般的には大量受注した分譲マンション等であれば、段取りや交渉、責任のあり方などを加味し、スケールメリットを生かして比較的安価に施工されているのが現状です。近年の集合住宅であれば各フロア横に移動できる共用廊下となっていますので、1時間あたりにこなせる件数が多いことからコストを下げる事が可能です。立ての階段で各フロアの部屋数が少ない建物は、1時間あたりにこなせる件数が少ないこともあり、多少割高になることが多いと思います。