

すぺりあ佐屋

—誰にでも快適なマンションをめざし—

《発行》平成16年(2004) 11月 1日
《発行者》スぺリア佐屋管理組合理事長

<項目>

1. 排水について
2. 新たな掲示板の設置について
3. 新潟県中越地震の教訓

「排水」について

(1)排水について

毎日の生活で忘れがちなものとして「排水」があります。

上水(水道)を美味しい飲料水として利用するために「浄水器」を取り付けたり、又、節水に心がけますが、「排水は流してしまえば終わり」と考えている方も多いかと思いますが、排水に関心がある住戸と、そうでない住戸とは長い間には大きな差が生じることになります。

(2)排水は2系統

室内のタイプによって異なりますが、排水は廊下を挟み次のように2系統になっています。

A 系統 キッチンの排水・食器洗淨乾燥機

B 系統 トイレ・浴室・洗面所・洗濯機パン

排水管のほとんどは隠蔽(インペイ)されているため容易に確認することはできませんが、それぞれの住戸の設備の排水管(横引き管)を経て縦管へ流れ込みます。

排水縦管は A 系統 キッチンのカウンターの壁の中に、B 系統 トイレ内の壁内に隠蔽しており、最上階から1階に流れ落ち浄化槽へ集められます。

(3)縦管までは住戸の管理責任

各住戸は「トイレやキッチンを使用し汚物や汚水を流せば終わり」ではなく、縦の排水管まで管理する責任があります。なお、縦管から浄化槽を経て地域に排水されるまでは管理組合が管理します。主に、A 系統の立て管は 75 ミリ、B 系統の立て管は 100 ミリのため、縦管が詰まることは考えられません。

(4)各設備の「トラップ」

キッチン、トイレ、洗面台の各設備には、必ず「トラップ」というものがあります。

トラップには色々な種類がありますが、例えばトイレには「S 字型のトラップ」を付け、キッチンには「ワン型のトラップ」が付いていますが、そこに水を溜め下からの臭気や虫などが入ってくることを防止する役目を果たしています。長期に不在すると、部屋中に異様な臭いがする場合がありますが、トラップ内の水が乾燥し臭気が逆流しているのです。

(5)こまめに排水管理を

管理組合で管理する「縦管」はパイプも太く、直下で落下するため詰まる恐れは少ないわけですが、住戸の各設備から縦管まではパイプも細く横への流れのため、こまめに掃除をしたり管理しないと詰まる恐れがあります。

【キッチン】

ゴミ収納カゴをこまめに掃除し、野菜クズなどは絶対に流さないことです。また、油分が冷えるとコレストロールのように排水管に付着しパイプの内部が細くなり排水が困難になります。油を流さないばかりか、ナベに残っている油は紙で拭き取ってから洗うようにしてください。なお、定期的に「排水洗浄剤」を使いパイプ内の油脂やカビを除去してください。

【食器洗浄機】

食器洗浄器に付いている「フィルター」に溜まっている残物を取り除いてください。

【トイレ】

トイレは通常の使用で詰まることは考えられません。しかし、大量のペーパーや水に溶けない紙を流すと詰まるため、万一、流れなくなった場合は管理員に「ラバーカップ」を借り操作してください。また、誤って物品などを落とした場合は専門家に依頼し、一旦、便器を外して取り除く必要があります。

【洗濯機パン】

今まで幾つかの住戸の洗濯機パンが詰まった例があります。

現在の洗濯機は「洗濯クズ」を集めるネットなどが付いていますが、古いタイプはクズがそのまま流れてしまいます。1ヶ月では小さなペットボトルに入るほどの洗濯クズが出るはずですが、洗濯クズを集めるネットのない洗濯機は、市販の「洗濯クズ収納ネット」などを取り付けクズを流さない工夫が必要です。

【洗面台】

洗面台の排水管が細いことや複雑なトラップのため、こまめに「ヘアーキャッチャー」を掃除しても数年毎に排水の流れが悪くなる場合があります。洗面台の下部のトラップカバーを外しトラップ内を定期的に掃除する必要があります。なお、トラップの清掃方法は購入時に販売会社から渡された「洗面台の取扱い説明書」をご覧ください。

【浴室】

排水口の「ヘアーキャッチャー」を定期的に掃除してください。

なお、何れの設備の排水口から市販の「排水管洗浄剤」を使い薬品洗浄を行うことも必要です。排水管には油脂分、黒カビ、洗剤カス、人のアカがパイプの中に付着し内部の面積が少なくなることで流れが悪くなります。

まとめ

1. 縦管から浄化槽を経て、地域の排水路までは管理組合が管理します。
2. 流し台、食器洗浄器、トイレ、洗面台、洗濯機パン、浴室の各設備から流す排水は、縦管に至るまでは各住戸の管理範囲です。
3. 縦管が詰まることは考えられませんが、各設備から縦管までは的確に清掃や市販の薬品を使用しないと詰まる場合があります。
4. 他のマンションでは定期的に排水管洗浄を行っている場合もありますが、スペリア佐屋で

は今のところ洗浄作業を行う予定はありません。

5. まず、各住戸において油類、ヘアー、洗濯クズ等は流さないように留意し、清掃など必要な管理を行うようにしてください。

新たな掲示板の設置について

従来の掲示板は「管理組合、自治会、管理組合登録団体、行政、地域町内会等に関する広報専用の掲示板とし、その他の広報用として掲示板を新たに設置します。

- ・場所 共用トイレ側の壁面
- ・大きさ 900CM×1800CM(現状と同じ大きさ)
- ・目的 皆さんに情報を届けることを目的とし、例として下記の広報物を掲示します。
 - 入居者が加入しているサークル等の広報
 - 幼稚園(保育園)等の広報
 - 不用品差し上げます・下さい等の広報
 - 自営関係の広報
 - 内職・パートの紹介
 - 管理組合関係以外の駐車場募集の広報
- ・掲示 掲示希望者は、原則として A4 以内程度の掲示物 1 枚を管理員に提出して下さい。掲示物には、住戸番号、氏名を記入してください。
※但し、掲示物の内容に関しては、一切管理組合は責任を負いませんので、あくまでも自己責任で対応してください。
※公序・良俗に反したり、マルチ関係や政治・宗教に関する掲示物はお断りします。
- ・期間 原則として 2 週間とし、必要に応じ延期します。

新潟県中越地震の教訓

去る 10 月 23 日の夕方 6 時前に新潟県を襲った地震は「震度 6 強」で、亡くなった人は 20 人以上になり、数万人が避難するという災害となりました。

当地も、「東海地震」や「南海地震」が発生し影響があり、私たちが新潟県中越地震から学んで、必要な物を備え日頃から注意を怠らないようにすることが大切です。

なお、東海地震により次のようなことが予想されたり、又、指摘されております。

予想される東海地震は愛知県東部は「震度 6 強」で、西部は「震度 6 弱」が予想されている。したがって、今回の「新潟県中越地震」と同規模の震度が起こるものと考えられる。

スペリア佐屋のような比較的新しい基準で建築された建物や設備は、多少の被害はあっても大きな損傷は考えられない。

「震度 6 弱」では、昭和 35 年以前の建物の 20%近くは倒壊すると予想されている。

今回の地震や神戸の地震のように内陸で発生する「直下型地震」は、予知が難しい反面、揺れる時間は短い。

反面、「東海地震」のような「プレート型地震」は、比較的予知が可能と言われているが、揺れる時

