

吸排気弁交換と配管改善工事報告

2022-2-27 修繕委員 稲吉

1. 工事日時: 2022年2月1日 9:30~12:00

2. 場所: 330号室、315号室に付随するメーターボックス内の水道配管(共有設備)

3. 工事会社: マンション管理会社、元請会社(株APO-COMI)、下請会社(株シンエイ)

(株シンエイは「水のトラブルサポートセンター®」として全国展開中。東京都の指定給水装置工事事業者。資本金1億円。 <http://shinei-corporation.co.jp/>

(工事会社は株シンエイの契約会社と思われる。管理会社一元請一下請一2次請の構図)

4. 工事内容: 水道立管最上部の吸排気弁の交換とガイドラインに沿う配管改善工事

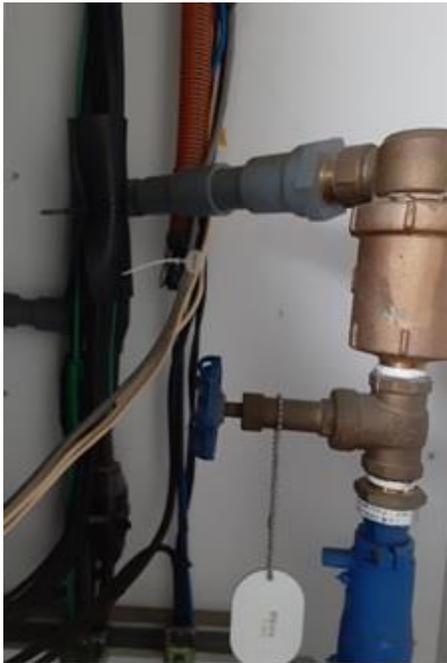
①交換吸排気弁 AFV-4N(株ベン社製。旧品と同じ)

②ガイドラインに沿う配管改善工事(詳細は2021年11月理事会 修繕委員会資料)

- 1)異物が浮遊する古い水の除去
- 2)排出管長さの1m以内化と長下り勾配化
- 3)間接排水化(排水受けホッパーを付ける)
- 4)排水管固定

5. 工事終了確認

12時に工事がガイドライン通りに確実に行われたことを確認。



工事前



工事後

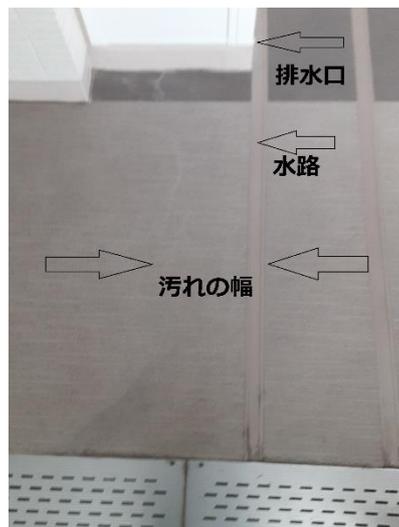
尚、交換した吸排気弁には異物が多く残っていたとの報告あり。

6. 今後の対応

給水管立管頂上の吸排気弁工事のガイドラインは本マンションの竣工後の2017年に厚労省主導のもと、水道事故を教訓として実験データを積上げて作成されたものである(衛生と水圧確保)。現在は全ての吸排気弁メーカーの施工ガイドにこの内容が記載されている。今後、同様の問題が発生すると思われるが、吸排気弁の取換やオーバーホールに際し、ガイドラインに沿った工事を行う必要がある。

7. 経緯

2021 年春頃、330 号室、315 号室前の共有廊下で白濁汚れが時期をずらして発生。両件ともメータボックス底部から、幅40cm 程度で廊下を横切る形で汚れが付着。時間とともに固化が進み、洗剤や重曹(アルカリ性)でも汚れが取れず、竹べらやドライバーなどでも除去不可であった。文献によれば、水垢などではなく、コンクリートの可能性があるとのことで、酸性洗剤(台所用ブリーチ)で拭き取った所、除去できた(以上は修繕委員の実作業確認。管理人に、清掃と理事会への報告を申し込んだが、「弁の故障」とのことで対応なし)。



2022-2-20 時点の汚れの残渣
清掃前は「汚れの幅」部分が白濁

2021 年 8 月の第 7 期第 1 回の理事会で、管理会社から「吸排気弁の経年劣化で溢水した」との報告があり、弁交換費見積¥115,500(株APO-COMI)が出された。以降、理事会と修繕委員で調査実施。各月の理事会で継続審議(理事会議事録、修繕委員報告参照)。

下記結論を得ている:

- ①弁不具合の原因は「経年劣化」ではなく「異物の詰り」である
- ②溢水は弁から水が吐出される正常動作であり、誤動作ではない
- ③吐出水用に廊下に水路が作られているが、その水路に水が流れ出でていない(施工の問題)
- ④白濁の原因であるコンクリートの源は不明

ザ・パークハウス学芸大学四季の杜管理組合
役員 各位

三菱地所コミュニティ株式会社
技術グループ

吸排気弁交換について

吸排気弁交換の交換提案について、経緯を含め以下のとおり見解を提出致します。

【経緯】

- ・吸排気弁からの溢水を確認。
- ・東亜建設工業に対応を確認。一次対応として閉栓対応。
- ・APO-COMIにて現地調査。水が流れる音および溢水時の状況を確認。

【対処】

共用廊下に継続的な溢水が確認されていること、他物件では吸排気弁の故障により水が噴き出す事象も確認されていることから予防保全を考慮し、以下の対処方法を検討。

- ・吸排気弁のオーバーホール
- ・吸排気弁の交換

オーバーホールの手間（弁取外→持ち帰り分解整備→再取付※2回訪問、その間代替品を取付）、および確実性を考慮し交換を提案。

【共用廊下床面の白い汚れについて】

メーターボックス内を塩ビパイプが貫通しており、メーターボックス下部にパイプ端部が出てきている。共用廊下に水が出てくるまでコンクリートに触れることはなく、いわゆる水垢と思われる。

修繕委員コメント：

上記管理会社技術グループ見解は、以下の点で正しくない。水道法や都の水道条例に無知である。

①吸排気弁の下部にある「常時開」の給水弁を閉じたのは東亜工業
⇒無資格者が間違った処置実施。

②(株)APO-COMIが現地調査実施
⇒無資格者が調査し、間違った処置を前提とした見積を作成。吸排気弁の動作原理を理解しないでオーバーホール作業を見積もって、不適とした。

③白濁汚れを調査なしで「いわゆる水垢」とした。

・2月1日の作業も、本来なら有資格者の指示のもとで作業をする必要があるが、無資格の管理会社が作業指示を出し、有資格会社の契約会社の作業員が作業を実施。
作業そのものは簡単であり、問題なく終了しているがコンプライアンス上の疑義が残る。