

●目 次

- 
1. 超高層マンション排水設備における管理組合の課題…………… 1

マンション管理士 若林 雪雄

- 
2. 超高層・ディスポーザー設備付マンションの排水管洗浄…………… 1 1

<添付資料1～6>

集合住宅排水管洗浄協会 渡辺 正男

富永 和雄

- 
3. 排水管洗浄時トラブル事例 ドラム式洗濯機・食器洗浄機…………… 3 1

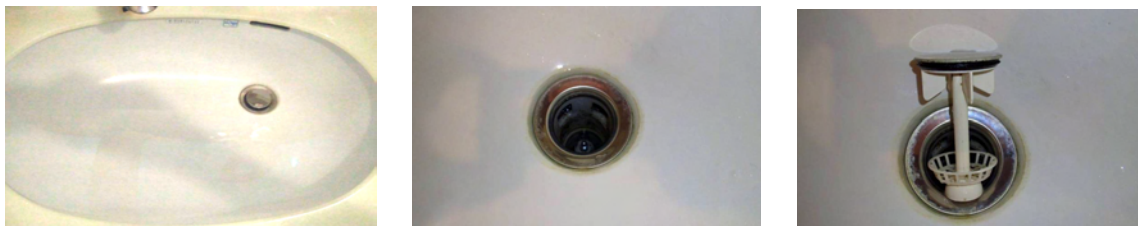
集合住宅排水管洗浄協会 北村 敏彦

- 
4. 適切な排水管洗浄作業を行うには…………… 3 8

集合住宅排水管洗浄協会 吉川研司

---

※洗面台排水口の構造

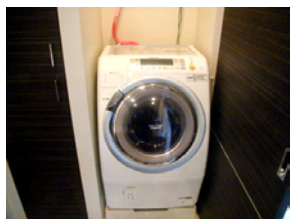


3-2. ドラム式洗濯機の排水管清掃の実状

ドラム式洗濯機の設置状況により排水管洗浄が困難な状態がありますのでご説明します。

洗濯防水パンのサイズが640×640mmで両サイドが壁に囲まれている箇所にドラム式洗濯機が設置してあります。排水口は洗濯機の真下であり、そこに手が届き、加えて排水トラップを外せませんと排水管洗浄を実施することは出来ません。洗濯機を移動しようにも、傾けようにも隙間すらほとんどない状況です。無理に移動すれば、壁や洗濯機を傷つけてしまう可能性もあります。これらを解消するためのご提案をご説明します。

(1) ドラム式洗濯機の設置状況



(2) ドラム式洗濯機設置の排水管清掃するためのご提案

①防水パンを交換する工事



## ②既設の防水パンの嵩をあげる工事



## (3) ドラム式洗濯機の乾燥時における事例

乾燥中の排気（熱風）によりトラップに影響を与え臭気が発生してしまった事例です。

### ①トラップ内の封水が乾いてしまうことによる臭気の発生



### ②トラップの変形が生じて臭気の発生や漏水の発生



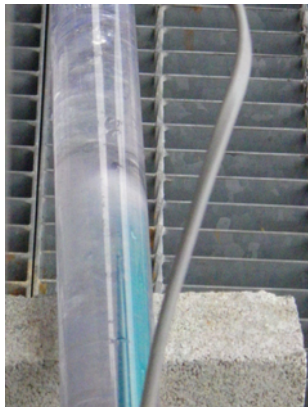
## 3-3. 食器洗浄機の逆流事例について

新しいマンションには、ビルトインの食器洗浄機が標準に装備されているマンションやリフォームよりシステムキッチンへ換えられ、ビルトイン食器洗浄機を付けられていることがあります。食器洗浄機用の排水が流し台の排水管に接続されているため、高圧洗浄時に食器洗浄機へ逆流する事故が発生しております。



食器洗浄機逆流状況

※模擬配管にて高圧洗浄をして逆流状況を確認しました。



### 3-4. その他排水設備に係わるトラブル事例の紹介

#### (1) ディスポーザ本体の詰まり

##### ① 枝豆の皮



##### ② そうめん



##### ③ お米



(2) 流し台の新しい排水トラップの形状



(3) 洗濯機 糸くずの詰まり



(4) マウスウォッシュに使用が原因と思われる詰まり



(5) 浴室の臭気

① 浴槽排水ホースの劣化



② エプロン内の汚れ



今後も、新しい設備対して積極的に取り組んでいきたいと考えております。