

オーバーラップのみでは清掃不足～共用閉塞リスクを高める要因一覧(2024年4月現在)

(株)富士クリーン

前提要因	共用管種				追加要因 (及び補足)	閉塞予防の対応 (必要な追加コスト)	
	鋳鉄・ 白ガス・鉄 等	塩 ビ	ライ ニン グ 鋼 管	アル ファ コー ティ ング			
鋳鉄	該当				経年劣化(例. 10年)、硫化水素、油分等、サビ瘤成長の結果、排水障害要因となる場合。	左記要因に該当する建物は管種に関わらず、	
アルファコーティング管				該当	コーティング部分剥がれ、金属部分が露出している場合。剥がれたコーティング部分が排水管を塞ぐ閉塞リスク。及び金属露出部分は経年鋳鉄と同様サビ瘤成長による閉塞リスク。		
長いオフセット (例. 数m以上)	該当	該当	該当	該当	汚泥の排水管内滞留。 ① 空調衛生工学会の規定(SHASE)は、通常0.6m/sで水が流れる角度で管径毎に排水管勾配を規定しており、 <u>一般に国内の集合住宅の排水オフセット、共用横引き管、排水横主管の勾配設計は水が0.6m/s以上で流れる仕様しか満たしていない。</u> ② <u>現実には、集合住宅の生活排水は、水のみではなく、油脂はじめ排水管内を流れにくくする粘性高い内容物を含むが、残念ながら、水以外のそれらに対する勾配規定は国内に存在しない。</u> ③ 結果として、共用排水管の水平部分に於いて、エルボーを多用している建物や、エルボーに加え長すぎるオフセットを引いている建物の場合、純粋な水は流れても、油脂分等は粘性高い汚泥は流れず滞留しがちであり、共用閉塞要因となり易い。 ④ これらが経年蓄積する場合、(共用清掃用の太いホースではない、専有部から挿入可能な細いホースを使用せざるを得ない) <u>通常のオーバーラップ清掃では、排水管内汚泥自身が十分には取り切れない硬度・粘性である事が一般に起こり得、経年の滞留～共用閉塞が起こり易い。</u>	追加コスト ① 特別清掃[毎年] ② 点検口・掃除口[建設竣工時に無い場合、1度] ③ 配管改修[必要に応じ都度] が必要。	
掃除口無しオフセット	該当	該当	該当	該当			
勾配悪い オフセット 勾配悪い 共用横引管 勾配悪い 排水横主管 勾配悪い/沈下 敷地排水管	該当	該当	該当	該当			
オフセット2段以上	該当	該当	該当	該当			
エルボーを含むオフセット	該当	該当	該当	該当			
エルボー多い排水横主管	該当	該当	該当	該当			
ディスポーザ排水	該当	該当	該当	該当			粘性高い流れにくい成分割合が極端に多い。特にオフセット・共用横引管・排水横主管の閉塞要因。