

コムワンだより

No.72

水回りのメンテナンス

水回りの設備は、経年劣化やお手入れ不足により、突然水漏れ等のトラブルが発生する場合があります。「いつのまにか漏水」等の事故を未然に防ぐために、普段から故障が起きやすい箇所をメンテナンスすることが大切です。

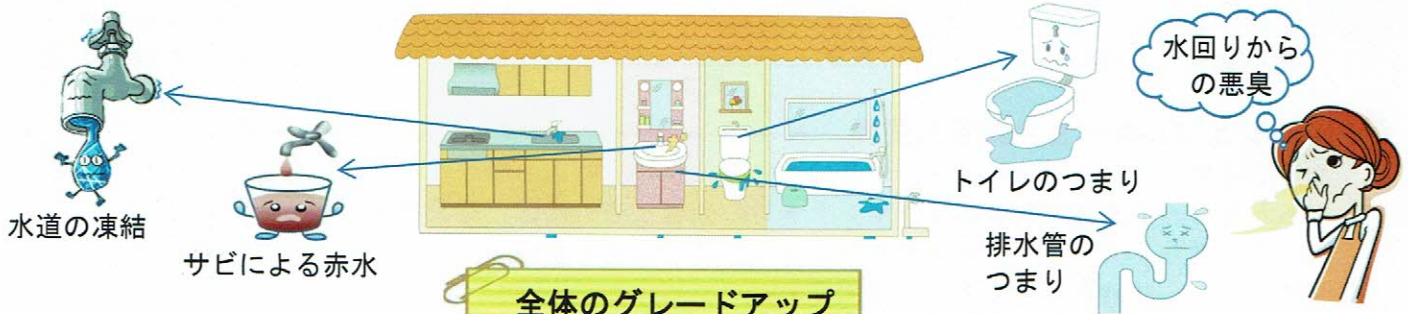
水回り設備のメンテナンスの目安

毎日使用されている水回りの設備や水道配管は想像以上に傷みやすいものです。傷んだまま使用すると、各種トラブルの原因になり、結果的に高額な修復費用がかかる場合もあります。そのため、水回りの定期的なメンテナンスが肝心です。

部位	内容	点検内容	5年	10年	15年	20年	25年
キッチン	キッチン本体	キズ・汚れ、経年劣化	設備の劣化状況に応じて定期点検・部分補修				交換の目安
	ガスコンロ	点火不良、劣化他			交換の目安		
	レンジフード	作動不良他			交換の目安		
	水栓金具	水漏れ他		点検・部分交換の目安		点検・部分交換の目安	
浴室	ユニットバス(本体)	汚れ、劣化、防水機能維持他				交換の目安	
	換気扇	作動不良他		交換の目安			
	シーリング	カビ他		打ち替えの目安			
	水栓金具	水漏れ他	点検・部分交換の目安			点検・部分交換の目安	
洗面台	洗面台(本体)	キズ・汚れ、経年劣化				交換の目安	
	水栓金具	水漏れ他		点検・部分交換の目安		点検・部分交換の目安	
トイレ	トイレ本体	汚れ、作動不良				交換の目安	

予期せず起こる水回りトラブル

漏水事故以外に、生活に大きな影響をもたらす水回りトラブルが他にもあります。また、老朽化した部分をきちんと修理をせず、何度も同じところでトラブルが起きた場合、保険会社から事故性がないとみなされて支払いを拒絶されるケースもあるようです。トラブルが生じた際には早めに対策を講じましょう。



全体のグレードアップ

水回りの各設備本体(上の表)は15~20年を目安に交換時期を迎えます。部品ごとに交換するより、最新設備への全面リフォームは費用面の節約となり、工期の短縮も可能で、生活環境もリフレッシュできます。



出典:cleanup.jp

出典:エスタ

出典:panasonic.jp

コムワンからのお役立ち情報

No.72

マンションの共用部分の設備は、築年数の経過とともに劣化によって性能が低下するケースがあります。大規模修繕の際、省エネ効果の高い建材・設備に交換することにより、長期的にはマンション全体の費用削減や、居住性の向上も見込むことができます。

省エネ設備

インバータ制御方式エレベーター

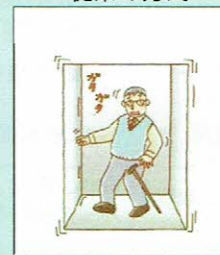
(インバータ：直流電流を交流電流に変換する装置)

インバータ制御方式は、従来高層マンションに使用され、エレベーターの走行速度をコントロールして加速、減速走行時にも定常速度（平均速度）走行と同レベルの状態を確保し、エレベーターを最も効率のよい状態に制御するシステムです。つまり、インバータがあることで、エレベーターがゆっくりと加速や減速ができるようになります。

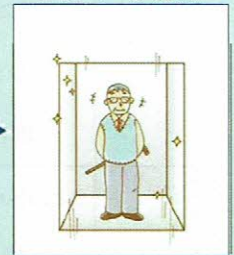
メリット

- ①加減速度の振動を抑制し、乗り心地も向上し、段差のない着床も実現しています。
- ②インバータ制御方式により、加減速時のスピード変化に見合うよう、電動機を細かくコントロールし、消費電力が低減します。従来型の制御方式と比べて省エネ効果が見込めます。

従来の方式



インバータ方式



LED 人感センサー付照明

人の動きを感知して自動的に点灯、消灯します。マンションにおいてはゴミ置き場、駐車場、トランクルーム、通路、非常階段、備蓄倉庫等の共用部分に設置されるケースが多いようです。

メリット

- ①照明が自動的に点消灯するため、ライトの消し忘れを防止し、点灯時間を短縮して電力の無駄な使用を減らすことが可能。
- ②人の動きを感知したら点灯するため、夜間に不審者を威嚇するという防犯効果がある。
- ③センサーのタイプにより、点灯から消灯までの点灯時間が調整可能(図3)。

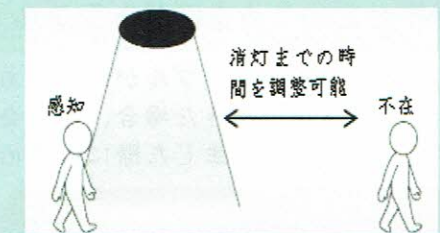
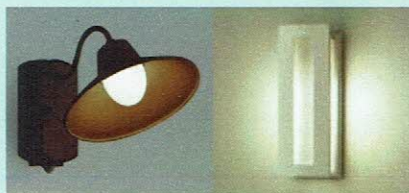


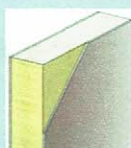
図3

デメリット

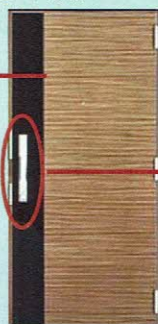
- ①センサーとLEDの費用が普通の電球に比べて高くなるため、導入コストが高い。
- ②動物が通る度にセンサーが反応する可能性がある。
- ③センサーが電力を消費するので、事前に待機電力の消費量を確認しておく必要がある。
- ④居室の窓等の開口部付近に設置すると、夜間に照明が連続点滅することで居住者の生活に支障をきたす場合があるため、適切な場所の選定を求められる。

プッシュプル錠付きの断熱玄関扉

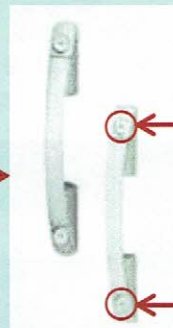
玄関扉は年月を重ねるにつれて、表面的な汚れ、キズ、結露や断熱性能の低下などの問題が生じる可能性があります。玄関扉の取替えは、マンションの気密性や断熱性、防犯機能も向上し、建物の資産価値を高めます。また、プッシュプル錠があることで、両手に荷物を持っている人も、握力の弱い子供も簡単に扉を開けたり、閉めたりすることが可能です。



断熱材料により、断熱性が大幅アップし、冷暖房費の節約や防音性能の向上を見込むことができます。



(出典: LIXIL)



ダブルロックのプッシュプル錠は軽い力で押したり、引いたりするだけでドアの開閉ができます。

錠が2つ付いていることにより、不正開錠で侵入するにも時間がかかり、防犯効果を高めます。

※以上のような設備の更新・設置・交換をご検討の際は、弊社営業担当者へご相談ください。