

身近な排水トラブル

私が所属している施設管理係では、建物に関する管理業務のほか、入居者様からの住まいに関するお困りごとのご相談を受付しております。ご相談内容は漏水、機器の故障、鍵の紛失、騒音、インターネット回線引き込みなど多岐に渡りますが、中でもよくあるのが、「排水口が詰まってしまった」です。

私たちが普段生活する上で、食器や洗濯物・身体など「洗う・流す」という場面は多々ありますよね。その時洗い流した「汚れやモノ」が原因で排水口は詰まってしまう。絶対に詰まらせないようにする！というのは少々難しいように感じますが、詰まりにくくするというのは可能かもしれません。排水の詰まりに関して当社にて対応した件数は、2023年に入ってから11月30日までの間におよそ181件（※入居者様にて対応完了したものは除く）となっており、比較のご相談をいただくことが多い案件となります。排水の詰まりの原因として主に挙げられるのは下記の通りです。

① 食べかすや油汚れの蓄積による詰まり

キッチンの詰まりでよくある原因の一つです。
食器等を洗い流す際に配管に蓄積しやすくなります。

② ゴミ・髪の毛などによる詰まり

浴室や洗濯排水でよくある原因の一つです。
ヘアキャッチャーにたまる他、配管の奥の方まで行ってしまうと中で詰まりを起こすこともあります。

③ 土や落ち葉による詰まり

ベランダやバルコニー・共用部にて起こりうる原因の一つです。

④ 一気に物を流す、異物を流す事による詰まり

トイレの詰まりでよくある原因の一つです。ペーパーを一度に大量に流したり、お子様のいたずらでおもちゃを流してしまう等で起こる事が多いです。

⑤ 配管の劣化

老朽化により錆が生じる、腐食が始まり結果として詰まりや漏水を引き起こす事があります。この場合には配管更新工事等が必要となってきます。

※ 上記のうち①②③で挙げた詰まりに関しては、入居者様へ日常清掃にご協力いただくことによって解決する事が可能です。排水の詰まりがあるとご相談頂いた入居者様で、まだ清掃を試していないという方に関しては、まずはご自身での清掃のご協力をお願いしております。ご案内している清掃方法について、簡単に一部をご紹介します。



☆ キッチン排水口清掃方法 ☆

- 排水口の部品を分解する
フタ → ゴミ受け → ワントラップ（反時計回りに外す）の順番で分解、取り付けるときは反対の順番で取り付けられます。
- ゴム手袋をして塩素系洗剤を使用し、部品や排水口に振りかけ、そのまま30分間程放置
- スポンジ等でこすり洗いをしてしっかり洗い流す

※ 「においが気になるという方は、ワントラップがしっかりとハマっていない可能性がございます。是非ご確認ください。」とご案内しています。

☆ベランダの排水口清掃方法☆

ベランダの排水口は土や枯れ葉の蓄積によって起こります。

- ② 目皿にたまった大きなゴミを取り除く
- ② ラバーカップを使用し密着させて押し引きを繰り返す
- ③ 水を流す



☆パイプユニッシュ等の薬剤での清掃方法☆

入居者様からお困りごとを受付した際に最初に当社からご案内している方法になります。

様々な排水トラブルに対応し、比較的にカンタンに清掃できる方法です。

- ② 排水口の部品（蓋やヘアキャッチャー等）を外す
- ② 目に見えるゴミを取り除く
- ③ 排水口内にパイプユニッシュ等の薬剤を流し込み 30 分程放置する
- ④ 水を一気に流す

※ 詰まった際の処置のほか、定期的な清掃として行うことをオススメしています。上記一部内容は、当社ホームページ内のブログにて入居者様向けにも掲載をして周知をはかっています。

↓ 排水口の清掃（リンク先：アーバン企画開発ホームページ内、本部ブログ）

<https://www.urbankk.co.jp/honbu-blog/14663.html>

入居者様ご自身で清掃を試していただき、実際に詰まりを解消する事ができた！というお声も数多く頂いております。日々の清掃を行っていただいても、場合によっては防げないこともあります。普段から清掃をしないとしないでは詰まりのリスクはかなり変わってくると感じております。

また、定期で専門業者の排水管清掃を入れていただいている建物に関しては、CS 課にて入居者様へアンケートにて在宅状況の確認、ご不在であれば入居者様へ確認の上当社にて立会する事で、実施率 100%を目指しております。入居者様より入室許可を頂けず、やむを得ず実施できないというお部屋も発生してしまいましたが、2023 年 1 月から 11 月まででは、おおよそ全体で実施率 89%という結果となっております。

定期的に物件のお部屋全体の排水管清掃をすることによって、詰まりやそれに伴う二次災害リスクはさらに下がります。排水の詰まりを甘く見ていると、最悪の場合階下漏水など、建物全体で甚大な被害を引き起こす可能性も十分にあります。その場合には多額の修理費用、被害者への補填、長期間に渡る対応等が必要になってきてしまいます。そのような事を防ぐ為にも、入居者様に日常的な清掃のご協力をいただき、排水管清掃の 100%実施目標、万が一の備えとして保険のご加入、必要であればオーナー様へ修繕の提案をさせていただくことが出来ればと思っております。



今回は排水の詰まりに関してご紹介させていただきました。当社では入居者様が安心安全に暮らしていただけるよう、営業時間内の電話受付の他、24 時間緊急受付サービス、HP 受付、LINE 受付（チャット機能）、ホームページ内のブログにてお困りごとに関する記事の掲載等を通して、入居者様へ安心してお住まい頂けるようサポートいたしております。

このようなお困りごとに関する仕事をしていると、「こんなことが起こるのか！」というような出来事が多々あり、新しい発見と勉強の毎日だな、と感じております。これからも安心してオーナー様に管理をお任せいただき、入居者様に物件にお住まいいただけるよう、業務に励みたいと思います。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

賃貸管理課 施設管理 大野 真奈