

ビルメンテナンスのよくあるトラブル

INDEX

- ◆ 清掃編
- ◆ 給排水編
- ◆ エアコン編

[運営会社] **北辰不動産株式会社**
〒106-6221 東京都港区六本木3丁目2番1号
住友不動産六本木グランドタワー 21階
TEL : 03-6441-0072 FAX : 03-6441-0130

清掃編

Q 屋上のドレンが詰まっているのですが どうしたらいいですか？

●原因と解決策

屋上のドレンの詰まりは、泥や埃汚れ、鳥の糞や植物の種子などが原因です。

定期的なメンテナンス回数を増やしたり、梅雨や台風時期に清掃を実施することがおすすめです。

●特別なメンテナンス作業

詰まり除去作業や、梅雨や台風時期に関わらず天気予報にあわせて清掃作業を実施するのがよいでしょう。

●トラブルが繰り返される場合は

配管状況を確認の上、ドレンを改修することをおすすめします。

Q 大理石など石材の汚れが 気になります。

●原因と解決策

汚れや石の種類によって、適した処理が異なります。例えば黒っぽい汚れは油汚れ、白っぽい汚れは石灰灰汁汚れ（白華現象）の可能性が高いです。清掃の定期回数を増やしたり、汚損の原因を

調査するのがおすすめです。

●特別なメンテナンス作業

石材と汚れの種類を調査し、界面活性剤・酸・アルカリ洗浄・染み抜き・研磨など適した清掃処理を実施するのがよいでしょう。

●トラブルが繰り返される場合は

メンテナンスのしやすい石材や、利用する場所に適した石材へ張り替えることをおすすめします。

Q コンクリートの汚れが気になります。

●原因と解決策

黒っぽい汚れは油汚れ、白っぽい汚れは石灰灰汁汚れ（白華現象）の可能性が高いです。清掃の定期回数を増やしたり、汚損の原因を調査するのがおすすめです。

●特別なメンテナンス作業

石材と汚れの種類を調査し、界面活性剤・酸・アルカリ洗浄・染み抜き・研磨など適した清掃処理を実施するのがよいでしょう。

●トラブルが繰り返される場合は

塗装し直すことをおすすめします。

Q 高所の汚れが気になります。

●原因と解決策

作業員の身体的な作業範囲により異なります。清掃の定期回数を増やすだけでなく、適した作業道具を工夫することで改善が見られるでしょう。

●特別なメンテナンス作業

ローリングタワー等の簡易足場を設置し作業することをお勧めします。ローリングタワーは組み立て式の足場のことで、梯子などがかけづらい高所に適しています。

●トラブルが繰り返される場合は

汚れにくくするための防汚処理を施したり、自浄作用のある素材に変更することをお勧めします。



Q エントランスの汚れが気になります。

●原因と解決策

エントランスの汚れは吹き込みや、埃汚れが主な原因で、入居者の動線によっても汚れ方が異なります。清掃の定期回数を増やしたり、エントランスの状況によって異なる汚損原因を調査することをお勧めします。

●特別なメンテナンス作業

汚染原因にあわせ、界面活性剤・酸・アルカリ洗浄・染み抜き・研磨など適した清掃処理を実施するのがよいでしょう。

●トラブルが繰り返される場合は

適したエントランスマットに変更したり、エントランスマットのメンテナンス方法を見直すのがよいでしょう。エントランスは建物の第一印象を与える大切な場所に当たります。清掃だけでは難しい場合は、思い切ってエントランスの意匠デザインをリニューアルすることをお勧めします。

Q エレベーターの汚れが気になります。

●原因と解決策

入居者や搬入搬出業者が原因であることが多いです。清掃の定期回数を増やしたり、メンテナンス

の仕様を変更することをお勧めします。例えばマットをレンタルにしてしまった方が、結果的にコストがかからない場合もあります。

●トラブルが繰り返される場合は

床のマットや養生マットを見直してみることをお勧めします。またエレベーターの意匠デザインそのものをリニューアルしてみるのもよいでしょう。

Q 共用部にあるカーペットの汚れが気になります。

●原因と解決策

入居者や搬入搬出業者が原因であることが多いです。清掃の定期回数を増やしたり、メンテナンスの仕様を変更することをお勧めします。

●特別なメンテナンス作業

汚れ具合に応じて仕上りの優れたウェットクリーニングを実施することをお勧めします。

●トラブルが繰り返される場合は

入居者の動線を調査し、動線へマットを設置するのがよいでしょう。清掃をしても汚れが目立つような場合は、カーペットの張り替えをお勧めします。



共用部にある施設（トイレなど）の汚れが気になります。

●原因と解決策

経年劣化はもちろん、入居者や来訪者のマナーによっても異なります。清掃回数を増やしたり、清掃のやり方を見直すことをお勧めします。

●トラブルが繰り返される場合は

特に経年劣化の場合は、衛生陶器の交換リニューアルを実施するのがよいでしょう。

ゴミ置き場の汚れが気になります。

●原因と解決策

経年劣化や、入居者や搬出業者の取り扱いにより異なることがあります。汚れやすい部分のため、汚れが気になる場合は清掃作業の回数を増やすのがよいでしょう。

●特別なメンテナンス作業

汚れの種類によっても適した清掃の仕方が異なるため、汚れを調査し界面活性剤・酸・アルカリ洗浄・染み抜き・研磨など適した清掃処理を実施するのがよいでしょう。

●トラブルが繰り返される場合は

汚れをつきづらくする防汚塗装を施したり、ダストボックスを見直すのもよいでしょう。



床材などのタイルの汚れが気になります。

●原因と解決策

汚れやタイルの種類によって、適した処理が異なります。例えば黒っぽい汚れは油汚れ、白っぽい汚れは石灰灰汁汚れ（白華現象）の可能性が高いです。清掃の定期回数を増やしたり、汚損の原因を調査するのがおすすめです。

●特別なメンテナンス作業

汚れの種類によっても適した清掃の仕方が異なるため、汚れを調査し界面活性剤・酸・アルカリ洗浄・染み抜き・研磨など適した清掃処理を実施するのがよいでしょう。

●トラブルが繰り返される場合は

汚れにくいタイルなどに張り替えることもお勧めします。

外壁の雨だれ汚れが気になります。

●原因と解決策

外壁の雨だれ汚れは水切り不良や、シール材など材質の劣化が原因であることが多いです。定期清掃の回数を増加させることで改善される場合があります。

●特別なメンテナンス作業

トラブルが起きやすい箇所に防汚処理を施したり、自浄作用のある素材に変更するのがよいでしょう。水切りが悪いところに水切りを設置したり、シール打替えて効果がある場合もあります。原因によって異なるので調査し適した処理をすることをお勧めします。

●トラブルが繰り返される場合は

水切り設置や防汚処理、自浄作用素材、シール打替えなどをお勧めします。



給排水編



トイレが詰まった。



●軽微なものの場合

ペーパー等でのつまりが考えられます。ラバーカップ使用で解決できる可能性があります。

●上記で改善しない重度なものの場合

堆積物過多、固形物での詰まりが考えられます。便器脱着して専用工具での貫通作業をおすすめします。

●頻繁につまりが発生する場合

下手の配管内に堆積物や勾配不良、通気不足等の可能性があり、配管カメラ等の調査をおすすめします。



蛇口から水漏れが止まらない。



●蛇口やハンドル付根から ポタポタと漏れている場合

パッキン不良が考えられます。コマパッキンや三角パッキンの交換をおすすめします。



排水口から臭いがする。



●排水口から下水臭がする場合

長期間未使用でトラップ封水蒸発が原因と考えられます。少し水を流し封水補充をすることをおすすめします。

●使用中の排水で頻繁に発生する場合

排水トラップ不良もしくは通気不足が原因と考えられます。トラップ部改修もしくは通気ルート確認や近くに通気弁設置をおすすめします。



**お風呂の排水口が詰まって
水が溢れてきた。**



●排水口目皿詰りの場合

髪や汚れ目詰まりが考えられます。定期的に清掃をおすすめします。

●目皿やトラップより先の詰りの場合

髪や石鹸カス詰り、配管不良が考えられます。薬剤や高圧洗浄による詰り除去。古い建物の場合配管内錆こぶや破損に注意が必要です。



最近水の出が悪くなった。



●局部的

水栓やバルブのストレーナー詰りが考えられます。必要箇所を取り外しての清掃をおすすめします。

●建物全体

ポンプ不良や給水主管不良が考えられます。設備老朽化の場合専門業者の調査の上改修や設備更新をおすすめします。



**水道水に
濁りや異物が出るようになった。**



●水垢や汚れ・藻の場合

日常管理不足が考えられ、健康被害が懸念されるため、水槽清掃及び水質検査実施をおすすめします。

●赤い濁りや錆カスの場合

配管老朽化による錆が考えられます。給水配管更新をおすすめします。

●その他

上記以外でも濁りの色やにおいによっては排水系漏水による給水槽汚染等の懸念で早急な対応を求められる場合もあります。

Q 排水管高圧洗浄を 実施するタイミングがわからない。

配管のルートや排水の種類、使用頻度、横引き主管の長さ等条件が様々で一概にいつとはいいいづらいますが、予防保全的に年2回～2年1回といった定期的な実施が状況も確認出来て好ましいです。普段よりトイレ排水時にゴボゴボする・水の吸い込みが悪い、1階や最上階の排水の臭いの感じが変わった等は排水が詰まる前兆なので早めに実施を検討してください。

Q 給排水設備の老朽化が心配。

日常的な目視点検、年間のメンテナンスや清掃作業状況、各設備の耐用年数からの長期改修計画と多角的に提案できる管理会社が好ましいです。

Q 給水ポンプから変な音がする。

●キュルキュル・ガタガタといった 回転の異音の場合

パッキンや軸受け不良が考えられます。オーバーホールをおすすめします。

●キーン・カチャカチャといった 電気制御的なものの場合

制御用のインバーターやリレー・スイッチ不良が考えられます。制御盤部の改修をおすすめします。どんな音でも普段と違ったり大きな騒音になったら早々に専門業者見てもらってください。故障してポンプが止まると断水になります。

Q ポンプは回転するが 水の出が悪い。

●蛇口からガボッ・ブシャッと不定期、 もしくは出ない場合

配管内に空気が入っていると考えられます。エア抜き弁やポンプ部逆止弁の交換をおすすめします。

●チョロチョロ・ツー・ビャーっといった ある程度一定な感じ場合

ポンプ制御盤や圧力タンク不良が考えられます。専門業者による修理や改修をおすすめします。

●その他

上記以外に「水の出が悪い」時と同じような原因も考えられます。

Q ポンプが運転しない。

●電源や手動スイッチが正常の場合

ポンプ本体の故障が考えられます。メーカーや専門業者を手配してください。

●ブレーカーが落ちている場合

漏電もしくはショートと考えられます。専門業者を手配してください。

「ポンプが運転しない」だけでは、状況がわからず原因として考えられることがたくさんあります。取り急ぎ管理会社や専門業者で現地確認が必要です。尚、増圧ポンプは水道局の圧力が強い場合低層階で水を使用してもポンプはほとんど稼働しません。

Q 水を使用しないのに ポンプが止まらない。

●高架水槽方式の場合

水位制御(ボールタップ・定水位弁・電極)制御盤不良が考えられます。専門業者の手配をおすすめします。

●加圧・増圧給水ポンプ方式の場合

ポンプ故障もしくは漏水による配管圧力低下が考えられます。専門業者の手配をおすすめします。高架水槽方式の場合、給水量が一時的に増加し空の状態近くで水の使用を止めた場合水槽が一杯になるまでポンプは止まりません。ご注意ください。

エアコン編

Q エアコンの室内機から水が漏れている。

●吹き出し口付近から漏れている場合

温度差による結露が原因の可能性があります。結露防止テープ、除湿、風量・設定温度調整などで解決していくのがおすすめです。

●機器本体から漏れている場合

排水ドレン詰りが原因の可能性があります。詰り除去をおすすめします。

Q エアコンが稼働しない。

●リモコン表示なしの場合

電源ブレーカーが落ちている可能性があります。ブレーカーを完全にoffにし、数分待った後再投入してください。またブレーカーが落ちてしまう場合は電気的な不具合の可能性が高いため専門業者への依頼をおすすめします。

●リモコン表示あり、エラー表示がある場合

メーカーによりエラー番号や内容が異なります。管理会社やエアコン業者にご相談下さい。その時メーカーとエラー番号を伝えたとその後の対応が

スムーズに進みやすいです。

Q エアコンの音がうるさい。

●カタカタ・ギシギシ・ブーン等機器作動音の場合

内部部品劣化が考えられます。専門業者による修理をおすすめします。

●ポコポコ・ポンポン等空気音の場合

ドレンからの空気導入、換気バランスが不良が考えられます。換気扇を止めて音が止まるようなら給気不足です。給気口増設をおすすめします。

Q エアコンの効きが悪い。

●冷風・温風が出ない場合

冷媒ガス不足や機器不良が考えられます。専門業者による修理をおすすめします。

●冷風・温風は出ている場合

選定能力不足・換気量過多・西日熱負荷等自然原因の可能性があります。機器入替・ロスナイ導入・内装断熱増設をおすすめします。

Q エアコンからカビくさい臭いがする。

●原因と解決策

機器内にカビが発生したようです。自然発生もしくはドレン排水不良が考えられます。薬品洗浄、排水勾配調整、排水管改修をおすすめします。

Q ガスヒートポンプエアコンに交換したい。

メリットデメリットをよく確認の上検討してください。同じエネルギーでは電気料金よりガス料金が割安なのを利用した設備ですが、貸しビル業ではオーナーメリットは少ない傾向と思います。

Q ガスエアコンと電気式エアコンの違いを知りたい。

熱交換の仕組みは変わりません。ガスヒートポンプエアコンは、作動するのに一番エネルギーを必要とする圧縮機(コンプレッサー)を動かすのにガスエンジンを使用します。

Q セパレートエアコンと マルチエアコンの違いを知りたい。

●セパレート

室外機と室内機は1：1の組み合わせとなります。個別に制御出来るので自由度は高いですが室外機をたくさん置くスペースが必要となります。

●マルチ

室外機1台に対し多台数の室外機となり、大きい空間や集中制御に向いています。同じ系統では基本的に冷房・暖房は同時運転が出来ずどちらか＋送風となります。

Q エアコンの電気代が高くなってきた。

●フィルター汚れ

汚れで効率が落ちてます。定期的なフィルター清掃をおすすめします。

●熱交換フィン汚れ

内部のフィンも汚れると効率が落ちます。薬品等の洗浄をお勧めします。

●その他

上記以外でも機器や運転不調でも電気代にに影響する場合あります。普段と著しく違う場合は管理会社への相談をおすすめします。

Q エアコンから水が飛んできた。

●室内機の場合

「エアコンの室内機から水が漏れている。」問題をご確認ください。

●室外機の場合

熱交換フィンは結露や凍結することがありますが異常ではありません。冷房運転時、冷却用に水を吹き出す装置もあります。

Q エアコンで換気は可能なのか 知りたい。

一般的には室内の空気を循環しながら熱のみを移動させているので換気はしていません。最近は換気機能を備えたものもありますし、規模の大きな物件で集中制御しているものは外気を室内吹き出しに混ぜているものもあります。

Q 店舗が営業中で 営業時間に工事するのが難しい。

店舗営業時間外での工事となると概ね夜間での作業と考えられます。そうした場合、工事業者との時間調整、作業店舗側の開錠・立会い、ビル開館

開錠・立会い等が必要となり対応できる管理会社にお問い合わせざるを得なくなると考えられます。

Q 業務用エアコンに交換すべきか 迷っている。

家庭用と電源の種類が異なり3相3線式200Vの動力電源が必要になります。エアコン工事以外に電気工事もあわせて検討する必要があります。

Q 室外機の搬出入・設置の場所で 悩んでいる。

設置場所は一般的に屋上・バルコニー・屋外等の共用部になると思われ、設置の可否はビル側で判断が必要です。機器の入替時でも搬出入ルートの検討は必要で養生範囲やエレベーターの大きさ・荷重、作業人数の確認は必要となりますし、搬出入ルートがなければウインチやクレーンで吊り下げを指示することもあります。新規や増設では配管も必要になり美観や貫通箇所等配管ルートの検討も必要でしょうし能力により本体は数百kgになり、耐荷重のチェックも必要になる可能性もあります。周辺には点検スペースも必要ですし他の室外機が隣接する場合には風を吹き出す向きも確認の必要があります。検討必要な内容が多岐に渡り、管理会社でも高いスキルが試されます。

ビル管理にお悩みの方、ご相談ください



お問い合わせ

TEL: **03-6441-0072**

〈下記お問い合わせフォームもご利用ください〉

<https://www.hokushinfudosan.co.jp/column/kanri-contact-form.html>

北辰不動産株式会社

〒106-6221 東京都港区六本木3丁目2番1号
住友不動産六本木グランドタワー 21階