



オーナー各位

コンサルティング事業部発足!

弊社、法人営業部は4月1日よりコンサルティング事業部として新たなスタートをきりました。これまでの法人向け仲介や投資・事業用物件仲介に限らず、資産の組み換えや土地の有効活用、相続・贈与等広範囲に跨る事案にも対応してまいります。

これまで賃貸管理部において作成しておりました本オーナーズ通信は、今後、ホームページのほか、コンサルティング事業部で作成する「不動産投資情報」の中の1ページとしてお届けさせていただきます。

給水方式の切り替えでフレッシュな水を入居者へ!

これまで、マンションやビルで使われる水は、いったん貯水槽に貯めた水道水をポンプで各住戸に送る「貯水槽方式」が一般的でした。この方法では、貯水槽等の清掃や管理が充分でなければ水道水の水質が悪くなる可能性があるため、オーナー様に費用をご負担いただいで定期的に貯水槽清掃や点検をしています。しかし、最近では各市において配水管の整備等がなされ、水道本管から直接各住戸に水道水を送る「直結給水」ができる範囲が拡大しつつあります。これにより、フレッシュな水を入居者の方に届けることができ、さらに維持管理費用も節約できますので、貯水槽方式から直結給水方式へ切り替えるオーナー様も増加中です。皆さまも是非ご検討ください。

「直結給水」とは配水管と給水管を直接接続して蛇口まで届ける方式で、ポンプによる増圧を行わない「直結直圧式給水」とポンプによる増圧を行う「直結増圧式給水」があります。

直結直圧式給水

「直結直圧式給水」とは配水管と給水管を直接接続し、配水管の中の水の圧力で蛇口まで給水する方式です。貯水槽やポンプを設ける必要がないので、メンテナンス費用や電力も不要で、停電でも心配ありません。また貯水槽の設置スペースも不要となります。

直結増圧式給水

しかし、配水管内の水圧で押し上げることができる高さには限界があるので、一定以上の高さの建物では、増圧ポンプを設け水圧不足を補って給水します。これが「直結増圧式給水」で、直結直圧式給水に比べればポンプの運転コスト（電力）がかかりますが、時間帯による使用水量の増減に合わせて増圧が必要なときだけポンプが稼働する仕組みで、貯水槽方式に比べれば運転コストはかからないようです。

ただし、それぞれの給水方式で建物の高さや戸数、給水管の口径などの基準が、各市や地域により定められています。下表は京都市、大阪市、神戸市において定められている建物の階数による概ねの基準です。その他、階数以外の条件によって、あるいはその市にあっても地域によってできないところもあるようですので確認が必要です。弊社営業所もしくは賃貸管理部にご相談いただければ、調査してご報告いたします。

	直結直圧式給水	直結増圧式給水
京都市	4階建程度まで	10階建程度まで
大阪市	4～5階建程度まで	15階建程度まで
神戸市	5階建程度まで	10階建程度まで

※それぞれ、市の水道局ホームページで確認しました。