

長期修繕委員会ニュース

給排水管改修工事 No.2

改修工事について“おさらい”

前回、専有部の給排水管工事を各家庭に任せると、やらずに残ってしまう家庭が発生し、将来漏水事故の可能性が高まるお話をしました。

そこで当委員会は共用部の修繕積立金を何とかやりくりし、専有部工事費に回し、各家庭に負担金なしで工事ができる方法を考え出しました。

全戸が負担金なしで専有部給湯管・給水管・排水管の工事をやるのが可能となりました。もちろん全員の協力が必要です。

2つのコース

A工事 負担金なし

B工事 負担金あり

給湯管は銅管を採用しているため、交換する必要があります。並行する給水管も同時に交換する予定です。

この二本を床上（露出）で配管するか、床下（隠ぺい）で配管するかで負担金のありなしに分かれます。

排水管の更生工事とは

今回のポイントは、専有部、共用部の排水管を共に更生工事することです。

台所流し台から室内共用立て管までと、浴室洗面所の床下にある横枝管から階段

資金繰りについて

漏水事故のほとんどは専有部から発生しています。長期修繕委員会は専有部の工事を優先的に行うことにしました。

そこで資金繰りを工夫して、何とか専有部工事を負担金なしでできないかを研究しました。規約の改正を伴いますが専有部を共用部と見なして工事ができる計画を立てました。

初期費用の低減

専有部と共用部の排水管内部に最新技術のエポキシ樹脂を使って新たな管を形成します。このことにより初期費用を大きく下げることができて、専有部に費用を回すことができます。

共用部給水管の随時補修

今現在、共用部給水管からの漏水事故はほとんどないので、今まで通り随時補修とします。

見積段階で業者からは、新しい止水栓を取り付けてあるので、今更新するのはもったいないとの意見をもらっています。

対象 663 戸 残さず工事

室内給湯管と給水管の配管を床上と床下の二つのコースに分け、どちらのコースにするかで、自己負担金なし、ありの選択ができます。

この様にして今回対象となる663戸を1戸も残さず工事を行えるようにします。

現在建物タイプ別に工事費用の詳細検討を行っており、資金不足が発生しているタイプがありますが、全タイプ同一に取り扱うことができる水準と判断しています。

これまでこの判断ができる状況でなく、また、自己負担金なしでできる訳がないとの固定観念がはびこっていたため、情報の発信に慎重にならざるを得ず、これまでの説明会では歯切

パイプスペース内にある共用立て管までの2ヶ所を、それぞれ継ぎ目なく一体となるようにエポキシ樹脂で内部に横管は0.5mm厚、立て管は1.2mm厚の管を形成します（Re-FLOW工法）。



エポキシ樹脂

エポキシ樹脂は絶縁性、耐水性、対薬品性、接着性の極めて高い材料です。半永久の寿命を持つと言っても差し支えありません。

工事業者から紫外線の曝露環境下でも36年以上の寿命データが得られています。

工事後の経過観察

ただ理解不足による心配や不安を解消するため、モニタリングなど経過観察できる体制をとります。これはハード一辺倒ではなく設計会社との長期契約を前提とした今までにないマネジメントです。

長期修繕計画を見直しながら団地施設の保全を継続できる体制に取り組み、長期修繕委員会メンバーの高齢化にも備えたいと考えています。

今後の予定

- * 全室調査完了 9月末まで
- * 工事費用の決定 10月末まで
- * 説明会 11月中旬頃
- * 臨時総会 12月上旬頃
- * 工事開始 2018年1月頃から

れの悪い先延ばしの表現しかできませんでした。

繰り返しますが、各家庭は自己負担金なしで専有部の工事ができます。更に、ご自分で契約して、床下隠蔽化費用を負担して工事を行うこともできます。

B工事費用マイナスA工事費用が自己負担金となります。
8月10日発行の『長期修繕委員会ニュース No.1』を参照して下さい。

2・3街区 テラス玄関扉の交換

2・3街区テラス棟木製玄関ドアの交換工事もスタートしました。大まかな予定をお伝えしておきます

- * メーカー選定 9月上旬
- * 説明会・実測調査 9月下旬から
- * 製品作成 10月中旬から12月中旬まで
- * 玄関ドア交換工事 2018年1月中旬から2月まで
検査引き渡し（都度）



* このニュースはつつじ野団地管理組合ホームページでも御覧いただけます。