

TES について

今年度の管理組合総会で TES に関する質問がありました。そこでこれに関連する事項を紹介します。

■ TES の更新の経緯

第 10 期理事会(平成4年度)で『ガス給湯暖房設備[TES]に関するアンケート』の結果を受けて、竣工当初に設置された TES(日立)が経年劣化による故障発生、また、日立が TES の製造販売から撤退したことへの対応が検討されました。そして松下電器産業の AD-200FFA を試験設置して良好な結果を得たことから、平成 5 年の管理組合の『周知版 No.10』で「…当管理組合としては、現段階では、この機種選定・割引価格の設定などに何ら関与していません。従いまして、購入に際しては、各戸においてご判断下さるようお願いいたします。」として、京和住設(株)から「TES の割引販売の案内」(35 万円期間限定)がなされることを皆さんに紹介しました。これにより約 70 戸が TES を更新されました。

第 12 期理事会(平成6年度)で「TES の割引販売に再度、対応してくれないか」という住民の要望を受けて、「管理組合は京和ガスとの繋ぎの役割を果たす事とし」(定例理事会議事録より)、京和ガスの「年内いっぱいのお申込みで 33 万円(税別)」という案内を流すことを了承しました。

今年度の管理組合総会で公友住機から 30 万円を切る価格の見積があったことが出席者より紹介されました。そして 6 月に日立の TES が故障したことから AD-200FFA への更新を公友住機に依頼した方がいらっしゃいました。日立の TES と松下電器産業の TES は配管の取り出し位置が異なるため、ヘッダーユニット

(標準価格 27,980 円、工事費別)が必要となりますが、公友住機はこのヘッダーユニットが必要ない新松戸のマンションと同じと考えて見積もり落としをしていたことが判明しました。そして追加の請求がされたとのことでした。

TES に関する質問で、管理会社の野村リビングサービスが TES の価格について何らかの関連をもっているのではないかと、といったものがありました。上記のように管理組合が京和ガスに話をし、専用部分の改修であることから区分所有者の判断で、というスタンスで対応してきたもので、野村 LS とは一切関係ありません。

なお、総会で管理組合保全専門委員会で今後の TES 設備のあり方について検討しているとお話しましたが、ガス設備は機器選定や設置の不備によって重大事故につながりやすいこと、また、将来の当マンションの長期修繕計画に関連する設備という観点から、居住者の安全を守り、快適性を高めるための基準作りという観点から取り組んでいるものです。

■ TES の上位機種の紹介

総会に出席された方から AD-200FFA(松下電器産業、標準価格 249,700 円)の上位機種としてオートバス対応の AT-2302AFS(松下電器産業、標準価格 274,000 円)がでていることの情報をいただきました。京葉ガス管内での取扱いで全国的に展開されていないため、この機種の存在を把握できていませんでした。ありがとうございます。京和ガスが当マンションでこの機種を適用できることを確認しましたので、TES の更新の候補としてお加えください。

この TES は「自動お湯はり」と「自動保温／追いだき」、そしてワンタッチで約 20 リットルのお湯を足す機能を備えています。無論、ユニットバスが「追いだき」に対応したオプションを

装備していることが必要ですが、後述のユニットバスのリフォームを検討される場合、TESも含めて考えられるのがよいでしょう。

【ご注意】

当マンションに設置可能な室内型の TES は給湯能力が 13 号の上記の2機種となります。これは強制給排気ダクトがコンクリート構造物の梁の貫通孔を通過して重要構造物のため孔のサイズを大きくできないことから、この孔のサイズで給排気ダクトのサイズが制限されることによります。都内のあるマンションで当マンションと同様に梁貫通孔で適用できるガス機器が制限されているのに、質のよくないガス設備業者が「給湯能力の大きな機器も取り付けられる」とダクトはそのままに機器を設置したため、居住者に事故がふりかかった、との情報を聞いています。くれぐれもこのようなことがないようにご注意ください。

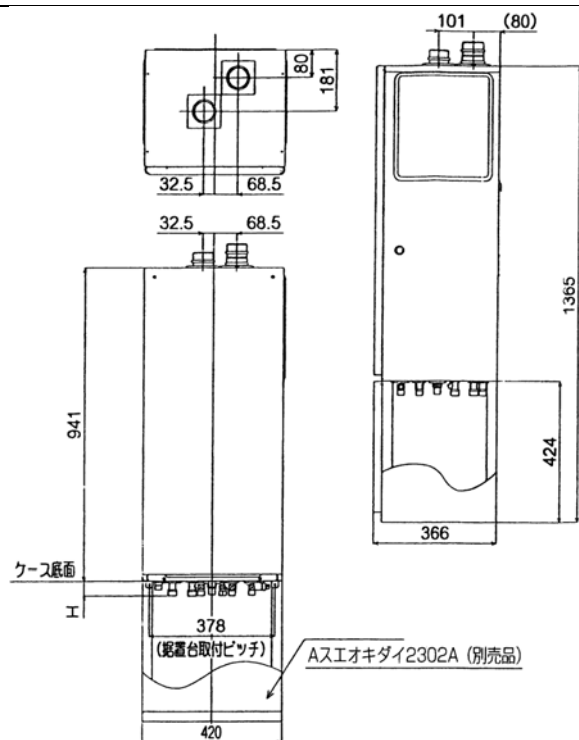


図1 AT-2302AFS(松下電器産業)



図2 オートバス

ユニットバスの更新について



ユニットバスの例(WZV1216S(TOTO))

長期修繕計画に基き、1998 年に「給水設備改修工事（居室配水管更正工事）」が実施され、専有部の住居内の給水配管の錆コブなどを除去し、管内の防錆ライニングを実施しました。今後の計画として2012年に給排水設備の大規模な改修を行い、この中で住居内の配管の更新を予定しています。この対象としてユニットバス下の給排水配管も含まれます。この工事はユニットバスの床面を開けての作業となり、標準装備のYAMAHAのユニットバスでは床を切断して開口部を設け、その後、接着により床面を復旧することが想定されます。

そこでユニットバスのリフォームを検討される場合、例えばTOTOやINAXの新しいユニットバスに採用されている「床大型点検口」のように床を加工することなく、給排水設備改修工事に対応できるものを選ばれることをおすすめします。なお、YAMAHAのユニットバスについているTESの循環温水を利用した「バスヒータ」と同様のものがユニットバスのオプションにあり、また、前述の新型のTESのAT-2302AFSと組合せることを前提に浴槽に追いたき加工をすることで追いたきが可能となります。なお、メーカーオプションにブローバス機能がありますが、近隣への騒音の原因となるため、これは使えません。そしてリフォームに際しては修繕に関わる細則により、事前の届出を行ってください。