

床下給水主管交換工事の報告

「1・2 号棟 1 階床下給水主管取替工事」では台風 22 号、台風 23 号の影響で1階床下のピット内が数十センチの深さで水が溜まる状況となり、特に1号棟側は水位が下がらなかったため、当初予定しました工事に伴う断水工事の予定を大幅に変更することになりました。工事に伴う騒音でご迷惑をおかけしましたことを含め、居住者の皆様におわびしますとともにご理解、ご協力に感謝いたします。

この工事の過程で写真1のように配管の外面からの腐食が進み、漏水事故を近い将来、起こすことが確実な箇所や、写真2のように錆びて配管の支持バンドが無くなってしまった箇所が確認されました。そしてこのような部分を含めて従来の内面のみライニングした鋼管から内外面ライニング鋼管に床下給水主管を更新し、配管の支持金物も腐食に強いステンレス製のものに更新して対策されました。

江戸川が近くで1階床下は湿気がこもりやすいという環境がありますが、漏水事故が発生する前の適切な時期に工事ができたものといえます。



【写真1】2 号棟115 号床下の配管の下側エルボ配管の上部の直管のネジ部が腐食により減肉し、ライニング部分を残すのみの状態



【写真2】本来は下の写真 3 のように配管の中央に支持金物があるが、腐食により完全に支持金物がなくなった状態(2 号棟115 号床下)



【写真3】正常な支持金物

各室のパッキン交換工事の報告

10 月から 11 月にかけてのユニットバス、洗面台、キッチン流し台の水栓と給水管・給湯管の間のパッキン交換工事では工事のスケジュールにあわせて皆様にご在宅いただき、比較的スムーズに工事を進めることができました。ありがとうございました。

パッキンの交換にあわせて給水管、給湯管からの漏れの有無を確認いたしましたところ、給湯管ではユニットバスで5箇所、キッチン流し台で1箇所、微量の漏水が確認されました。給水管では漏れはありませんでしたが、電蝕のような錆びかたがキッチン流し台で7箇所、

確認されました。給湯管の漏水に対する修繕は区分所有者の負担する工事となるため、漏水について居住者に報告し、対応をとらせていただきました。なお、給水管につきましては、1998 年に居室配水管更正工事を実施していることから、この保証範囲として対処しました。

近年、住居内の漏水事故が発生していたことから、今回のパッキン交換工事と配管の漏れの確認をしましたが、上記のように漏水事故となる前の微量の漏れを複数の住居で発見でき、これも適切な時期に実施できたと考えられます。

鉄部塗装工事の工程の変更

今年は例年にない数の台風の上陸があり、建設業界全体でこの影響を受けて様々な工事の遅滞を生じています。当マンションでは、鉄部塗装工事を平成16年11月初旬から12月中旬まで間の3週間にかけて計画していましたが、この影響を受けることになりました。

塗装工事の品質は気温の影響を受けます。そこで気温の影響のない鉄部塗装工事のうちの第6階段の開放廊下の手すり側の連結消火栓ボックスのステンレスカバーの取り付けを 12 月 6 日～11 日に実施し、他の駐輪場の屋根改修や各所の鉄部塗装工事は 2 月下旬から 3 月中旬にかけて実施することになりました。

工程については都度、皆さんに掲示板などで連絡を図りますが、ご協力のほど、よろしくお願いします。

リムスプレー改修工事の変更

本年度、「開放廊下及び階段床面リムスプレー改修工事」の施工を予定していましたが、トップコートの仕上げ（標準仕様と防滑材入仕様）の防滑性、日常清掃に対する耐久性などを評価して仕様を決定することになりました。評価の期間を平成 17 年度の梅雨の時期まで

とるため、工事自体の実施は平成 17 年度に 1 年繰り下げることとなりました。ご理解のほど、よろしくお願いします。

試験施工の場所は 1 号棟、2 号棟の 6 階のエレベータホール周辺で 11 月 30 日と 12 月 1 日を予定しています。（悪天候の場合、ずれる場合があります。）ご通行などでご不便をおかけいたしますが、ご協力のほど、よろしくお願いします。なお、工事の詳細につきましては掲示板で別途、案内させていただきます。

地上波デジタル TV 放送について

当マンションの地上波デジタルテレビ放送の視聴が可能になる時期についてお問合せがありました。『美しい武番街』(Vol.40)でもご案内いたしましたが、当マンションは KOALA TV 導入に際して TV 共同聴視システムをデジタル対応に改修しました。KOALA TV をはじめとして全ての CATV 事業者は NHK から地上波デジタル放送の再送信同意条件として「個別受信が可能となる時期から 2 年以内を目処にパススルー（周波数変換を含む）方式を実施すること」とされていることから、KOALA TV がパススルー方式で地上波デジタル放送の再送信を開始すれば、各戸で地上波デジタル対応テレビか、地上波デジタルチューナを用意すれば視聴が可能となります。なお、KOALA TV からパススルー方式への対応の正式なアナウンスはされていませんが、連絡がはいりましたらお知らせいたします。

B フレッツについて

B フレッツ(VDSL)が 7 月末に導入され、10 月の時点ですが、1 号棟、2 号棟でそれぞれ 20 名を越える方が利用されているとのことです。IP 電話が不安定で VoIP アダプタを交換して調子がよくなったとの話もあります。不安定なようでしたら NTT 東日本へご相談ください。