

美しい式番街

(No. 45, 平成 17 年 2 月 7 日)

コープ野村南流山式番街管理組合・保全専門委員会

開放廊下・階段床面リムスプレー 改修工事の試験に関するお願い

■ 経緯

当マンションの開放廊下と階段室床面の仕上げは竣工当時、モルタル金鋺押えでしたが、その後、開放廊下などでヘアクラックの発生が認められ、対策として防水性からリムスプレーが施工されました。その後、経年変化（人の歩行や清掃機の使用）によるエンボス仕上げの凸部の摩耗、表面を保護するトップコートの塗り重ねによって凹部が埋まる）により、滑りやすい状態となっています。また、住居の玄関前から開放廊下への水勾配がとれていない部分があり、「大雨の後に玄関前に水たまりができる」との苦情がありました。このようなことから開放廊下などの床面を滑りにくくし、また、大雨に際してできる玄関の水たまりの改善をはかるため、今年度、リムスプレーの改修工事を予定していましたが、『美しい式番街』(No.43)でお伝えしましたようにトップコートの仕上げ（標準仕様と防滑材入仕様）の防滑性と日常清掃に対する耐久性などの評価のために試験施工を今年度実施してその結果により、仕様を決定することになりました。

■ 試験施工の内容

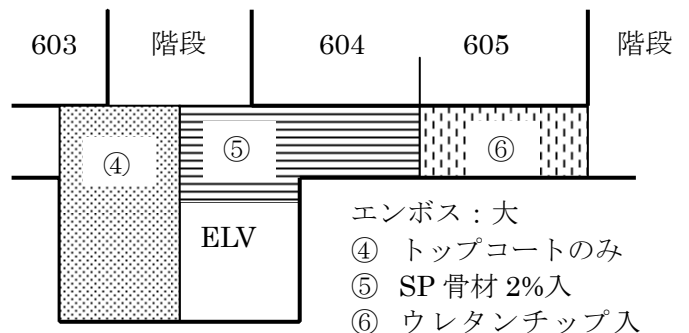
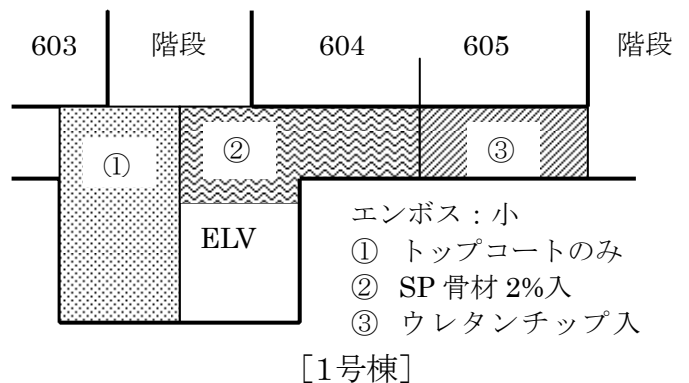
今年度当初、実施を検討していたリムスプレーの改修工事は既存のリムスプレーの表面を研磨して脆弱化したトップコートを除去し、この上に再度リムスプレーを施工してエンボス（凹凸）をつくるものでした。

（玄関前の水たまりが生じる部分はパテ材、あるいはエポキシモルタルで不陸調整の上、

リムスプレー施工）。

一方、近年、防滑性能を高めるためにこのリムスプレーの表面を保護するトップコートに防滑材を混ぜる仕上げがでてきています。そこで試験施工では一般のリムスプレーの施工と 2 種類の防滑材の比較、また、リムスプレーのエンボスに大・小をつけて図 1 のように試験施工しました。

清掃性なども検討のひとつとなっていますが、歩行性が重要なポイントとなっています。晴天時、雨天時など皆様に試験施工場所を歩いていただき、評価をいただきたいと考えています。（平成 17 年 5 月頃にアンケート予定）。6階の近隣にお住いの皆様にはご迷惑をおかけいたしますが、皆様、是非、この施工場所を歩いていただき、試験にご参加いただきますようよろしくお願いいたします。



[2号棟]

図1 試験施工

床下給水主管交換工事の報告(2)

『美しい式番街』(No.43)で「1・2号棟1階床下給水主管取替工事」で更新対象となった配管で、外面からの腐食が進んでいたものを紹介しましたが、本号ではこの断面の写真を図2で紹介します。この腐食は江戸川に近く床下のピット内に湿気がたまりやすい当マンションの立地条件から、保温材が湿潤な状態となって生じたものです。本工事で内外面ライニング鋼管に更新したことから同種の腐食の発生は低減されます。



【配管上側】

【配管下側】

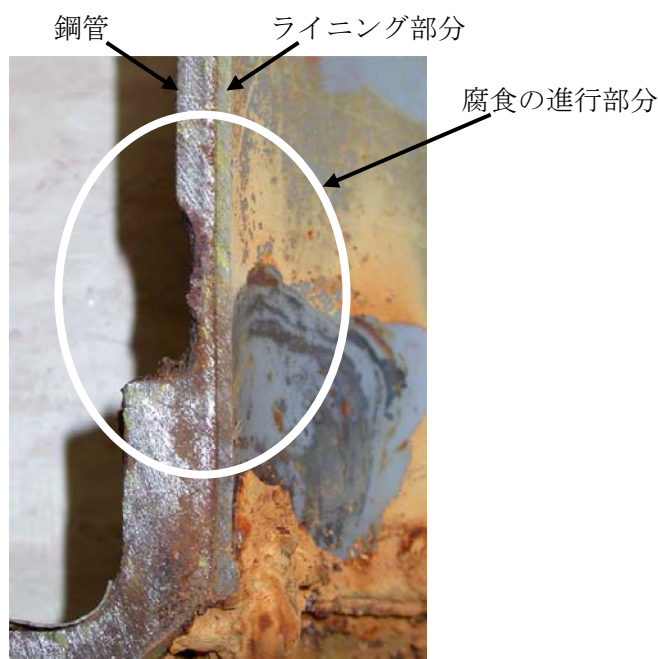


図2 床下給水配管の腐食のすすんだ部分

室内の常時換気について

『美しい式番街』(No.18、平成11年3月29日)で、開放廊下の天井の水漏れが、皆さんの住居の浴室から出た排気ダクト内の結露が原因で生じ、この対策として、浴室の換気扇を常時運転状態とすることをお願いしました(浴室が乾いた状態となったならば、換気扇の運転を停止しても大丈夫です。)

冬場のこの季節は特にダクト内に結露が生じやすいため、ご協力のほど、お願いします。

『美しい式番街』(No.37、平成15年6月30日)でシックハウス症候群と機械換気について解説し、「トイレ、浴室の換気扇は常時、ONで」と連絡しました。常時、換気ファンをONとすることで浴室や洗面所などの湿気が除去されてカビの発生を防止でき、トイレの臭いが玄関などに漏れて来訪者に不快感を与えることを防げます。この面からも有効です。

水栓のパッキンについて

昨年の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に際しまして、「水栓のパッキンの交換をするのものと勘違いしていた」との話がお住いの方からありました。水栓自体のパッキン交換は工事の対象外で、区分所有者によって行っていたくものです。

水栓のパッキンは経年変化による劣化があり、これが生じてくると、使用者側は「しっかり閉まらないから更に水栓を締め付ける」という悪循環に陥り、水栓のねじ部を摩耗させて水栓自体の交換が必要となってきます。上記の工事施工業者より、「このような状態になっている水栓が散見された」との報告を受けています。

水栓がしっかり閉まらなくなったら、まずはパッキン交換をしてください。また、ながい間、水栓を無理に締めている状態がありましたら、水栓自体の交換を検討してください。