

管理組合ニュース

第34期第3号(通算第49号)



発行日：2015/6/29

共用排水管改修工事方針説明会 質疑応答のまとめ

今期の重要事業である共用排水管改修工事の方針説明会は、去る4月18日の第1回から同月26日までに計8回開催し、総組合員数476人の50%に相当する236人のご出席を得ました。参加されたみな様には、過去に無かった専有部に於ける工事の複雑さを理解していただき、5月31日の定期総会には、第3号議案としてこの工事計画方針を実行計画に一步進める提案をいたしました。結果は、総会出席者の大多数の賛成

をいただきましたので、次のステップである施工会社選定等の作業へと取り掛かっております。

説明会から時間が大分経ちましたが、参加者の方々から大変有意義なご提案を含めたご質問がありましたので、ここに集計した結果を下表のとおり公表し、管理組合として今後の実行計画の立案にどの様にご意見を生かして行くかを明確にしたいと思えます。

理事長 木村 征司

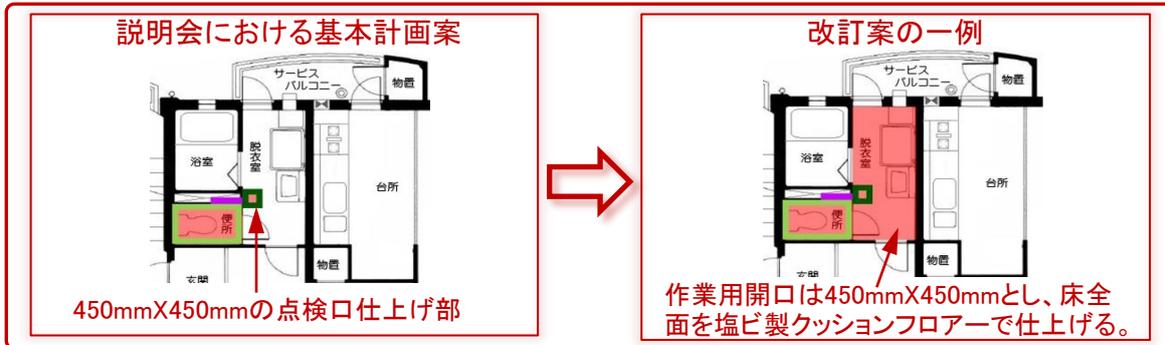
表1：方針説明会の質疑応答のまとめ【共用排水管更新(取替)工事の場合】

*: ()内の数字は内数です。

質問分野と内容	質問数(*)	回答(>)と今後の対応(☞)
■工事対象範囲	5	
① 1階の排水管は、工事の対象外ですか？	(2)	> 説明した基本方針においては、他の階と同じ考えです。 1～3号棟： 台所・雑排水立管更新 4～7号棟： 台所立管更生・雑排水立管更新 ☞ 1階住戸専用の排水管は負荷が少なく、劣化の進行が遅い上に修繕時に他の階に影響なく単独で行えるので、工事費削減の観点から今回の工事の対象外とする選択肢もあります。検討課題ですので、工事着工前までには明確にして、臨時総会に諮ります。
② トイレ用の汚水管は何もしなくて大丈夫ですか？	(1)	> 全棟共に汚水立管は、今回の工事対象外です。 > 当団地建物程度の場合は、経年劣化の問題はないと言われ、築後45年程経過後に対応を考えても遅くはないと考えました。 > お隣の中央の森参番街で汚水管破損事故が1件事例としてありますが、先の大地震時の影響によるものと思われまます。
③ 7号棟1号室システムのサブ洗面・サブトイレは、工事対象ですか？	(1)	> 排水負荷が少ないため、今回の改修の対象としていません。
④ リフォームで壁を移動、工事費負担増を求められるでしょうか？	(1)	> 工事対象の洗面所・便所に大幅な面積増等が無い限り、自己負担は無いと考えて良いでしょう。工事前に施工会社と確認書を取交す際に相談してください。
■壁・床の開口部仕上げ	5	
① リフォームで建築時の標準仕上げと異なる素材を使っています。仕上げ材の選択に標準仕上げ材よりも高価な材料を使えますか？	(2)	> 原則、開口部の復旧仕上がり品質は、壁の場合は標準的な壁紙と床の場合は標準的な塩ビ製クッションフロアとなります。 > 仕上げ素材を選ぶことは、可能です。標準の物より高価な材料を使う場合は、差額は自己負担です。 > 開口されていない壁(質問者の場合、特殊な壁板を使用)の復旧工事を必要としない場合は、その旨工事前の確認書を交わす際に明確にしておいてください。その場合の復旧工事範囲の縮小で工事費が減額されますが、その分を居住者に還元することはいたしません。
② トイレの壁紙は、開口部のみの仕上げになるのですか？	(1)	> トイレに限らず、壁の一部でも開口された場合は、その部屋の4方向全面の壁紙を標準的な見本から選んだ壁紙で、貼り替えます。 (つづく)

質問分野と内容	質問数(*)	回答(>)と今後の対応(☛)
		(つづき) 工事費は修繕積立金会計から支払われます。ただし、 工事対象外の隣接する部屋までの貼り替えは含みません 。隣接する部屋を同じ柄の壁紙で仕上げたい場合は、自費で行うことは可能です。
③ 床の点検口仕上げの蓋は、開きますか？	(1)	> 開閉できません。ただし、「点検口仕上げ」は取り止め、次の④に示す改定案に変更する場合があります。
④ 床の点検口仕上げは、水回りの洗面・脱衣所の床に相応しいとは思えない。	(1)	> 工事費低減のために開口部を小さくする工法を採用した仕上げ品質・仕様ですが、点検口と床との間には、僅かながら隙間が出来るので、水などをこぼすと床下へ洩れる可能性は否定できません。 下図参照。 ☛ 開口部の小さい工法はそのままし、床全面を塩ビ製クッションフロアで仕上げる(下図の改定案)復旧工事仕様に変更することを検討し、臨時総会までに結論を出して議案書にまとめます。

図: 点検口仕上げ、1・2・3号棟の例



■リフォーム関連	5	
① 共用排水管工事期間中に、リフォームのみ自ら選んだ業者を使えますか？	(4)	> 排水管工事施工会社と他業者(リフォーム業者)とが同時に工事を行うのは、安全管理、工程管理、品質管理、工事保険等の点で無理であると考えてください。 ☛ 施工会社と確認書を交わす際に、仕上げの範囲を下地までとするか、又は一切しないか等工事範囲を明確にした上で、工事完了後に自ら手配したリフォーム業者に仕上げを自費で行わせることは、可能性があると思います。この点を工事前の説明会までに明確にいたします。ただし、管理組合発注工事範囲が少なくなり工事費が減額されても、その分を居住者に還元することはいたしません。
② 有償のオプション工事を含めると工程が長くなりますか？	(1)	> 工事着工前に確認書を取り交わしますので、施工会社が請負う限り工程の長短に係わらず、その工事の注文は成立します。ただし、オプション工事の内容は、内装復旧作業の1日の予定内でこなせる簡単な工事(例、水道蛇口交換・洗濯機防水パン交換等)であるご理解ください。 ☛ オプション工事のメニューを工事前説明会までに明確にいたします。
■工事中のトイレの利用	4	
① 工事中のトイレの使用制限をもう少し明確にして欲しい。	(4)	> トイレが外される工事の場合は、工事時間中(午前9時～午後5時30分予定)は、トイレは使えないと思ってください。 > ご近所の親しい方、集会所、公園、駅前商業施設内等のトイレをご利用ください。 > 下記の号棟一室は、工事中の作業スペース確保のため、便器を外しますのでトイレは使えません。 《1・2・3号棟一全号室》 《4号棟一全号室》 《5号棟一2・7号室系統》 《6・7号棟一全号室》 工事時間外 (午後5時30分から翌朝午前9時まで)は、工事期間中であっても配管を仮復旧しますので、 トイレは使えます 。また、5号棟では、2・7号室系統以外の住戸は、工事中でもトイレを使えます。 ☛ 防災用のポータブルトイレを配布することを検討しております。工事前の説明会までには明確にいたします。
■工事監理・品質管理	3	
① 工事日程は、どの程度前に知らされますか？	(1)	> 日程調整は工事期間を通じ、毎日のように見直しされますが、全体の工程は3カ月前に確定し、2週間前には工事対象住戸にお知らせいたします。工事日の当日に突然工事実施の連絡があるような事は、無いと考えてください。

(つづく)

質問分野と内容	質問数(*)	回答(>)と今後の対応(⇨)
		(つづき) ⇨ 各戸への工事日通達方法については、工事着工前の説明会でお知らせします。
② 工事の仕上げ品質のチェックはどのように行うのですか？	(1)	> 排水管更新工事: 施工会社選定の際に評価の高い会社を選定します。 ⇨ 工事着工前の臨時総会において、施工会社選定の根拠を明らかにいたします。また、施工会社の自主検査体制や検査基準表(チェックシート等)を事前に確認して、施工会社の責任(品質保証)で工物品質チェックを行わせてます。 > 壁・床開口部の復旧工事: 選定する施工会社(実際には排水管工事元請の下請け)は、通常能力のリフォーム業者と同等以上と想定しております。 > 仕上がり品質は、事前の居住者と施工会社の間で取交される確認書をベースに、各居住者が満足するレベルかどうかで決まり、満足すれば工事終了確認欄に押印する形になると想定しています。 ⇨ 引渡し確認の手順は、工事着工前の説明会でお知らせします。
③ 工事のやり直し期間は見えていますか？	(1)	> 一般的に施行会社の工程表には、予備期間が設けられており、施工会社の経験やリスク管理上の標準的な予備日が含まれています。
■新旧工事資材について		
① クボタのタイカシリーズは、何時から一般的に使用されていますか？実績はありますか？	(1)	> 同製品は3年以上前から、雑排水立管に使う予定のカンペイ君等は7年程度です。 > 使用実績の情報は持ち合わせていませんが、大手デベロッパーは基本仕様の一例として指定しています。住友不動産は、物件毎に指定しています。
② 既存の排水立管の管種は何を使用していますか？	(1)	> 既存の共用部汚水・雑排水・台所排水立管の全ては、鋳鉄管が使われています。
■居住者の在宅について		
① 工事時間の9時～17時30分は、必ず在宅してないといけないのですか？	(1)	> 飽くまでも 在宅が原則 です。 > 居住者の在宅していない時の私物の損壊や紛失事故については、自己責任と認識してください。 ⇨ 施工会社との契約には、居住者の私物の損壊、紛失等に関する一定の責任を契約書に織込みますが、在宅していない間の事故の証明は困難を極めると考えられます。
② 短時間外出する時はどうすれば良いですか？	(1)	> 作業員に声を掛けて対応してもらおうようになりますが、短時間でも留守が心配の場合は、複数の在宅者が交代で出入りする以外にないと思ってください。
■工事作業員について		
① 作業員の休憩時間は12時～13時ですか？	(1)	> 昼食時間と午後3時の休憩を想定しています。 ⇨ 詳細は工事着工前の説明会でお知らせします。
② 工事日には、作業員が常時入室して作業するのでしょうか？	(1)	> 排水管更新工事の期間(標準4日間)の作業時間中は、常に作業員が直接作業を行ったり、材料の運搬、廃棄物の運び出し、休憩等で出たり入ったりするものと思ってください。
■賃貸居住者からの質問		
① オーナーへの工事等の連絡はどうなっていますか？	(1)	> 工事に関する資料は、オーナーと賃貸居住者の両方に同時に送っています。
② 工事期間中は、賃貸居住者であっても在宅しないといけないのですか？	(1)	> 家具調度品は賃貸居住者の物であろうと思いますので、賃貸居住者の工事中の在宅をお願いします。 ⇨ 排水規制等遵守事項について了承してもらうために、オーナーと賃貸居住者の両者に、確認書に署名・捺印してもらう必要がありますので、詳細を工事着工前の説明会でお知らせすることになります。
■工事中の排水規制		
① 共用雑排水立管の更新工事中は、台所を使用することが出来ますか？	(1)	> 1～3号棟の場合: 工事時間中は 、台所・風呂・洗面・洗濯機の全排水と、トイレの壁の内側の排水管を交換するため、作業スペース確保の目的で便器が外されますので、 全ての排水が工事時間中は出来ません。 > 4～7号棟の場合: 風呂・洗面・洗濯機用の「雑排水管更新工事」の時は、台所排水に関係ありませんので、 台所は排水可能です。

(つづく)

質問分野と内容	質問数(*)	回答(>)と今後の対応(☛)
		(つづき) > 何れの住戸に於いても、 工事時間外 (午後5時30分から翌朝午前9時まで)は、工事期間中であっても全配管を仮復旧しますので、 台所・風呂・洗面・洗濯機・トイレの全て使えます 。 ☛ 排水規制については、棟別・階別に詳細を検討した上で、工事着工前の説明会でお知らせすることになります。更に、工事の該当期間中は、工事当日の午前9時頃に、排水禁止となる水道の蛇口に「排水禁止」のタグを付けて回り、工事終了後にはタグを外しに回る等、きめ細やかな作業を施工会社との契約に織込みます。
■施工会社の選定	1	
① 施工会社選定時に評価の高い会社を選定して欲しい。	(1)	> 施工会社は、業界紙を通じ広く公募します。多くの応募会社の中から選定を行う事とし、評価の高い会社を選定する予定です。 ☛ 施工会社選定の根拠は、予算執行の審議目的で開催予定の臨時総会で明らかにいたします。
■その他	2	
① 工事範囲の重量物(洗濯機等)は、自分で動かすのでしょうか？	(1)	> 重量物は施工会社の作業員が行います。片手で動かせる程度の小物の片付けは、各自で行っていただきます。 ☛ 工事部位・範囲の片付けについては、工事着工前の説明会で詳細をお知らせします。
② 専有部分の排水管はどの程度の寿命と判断すればよいですか？	(1)	> 耐用年数が分る統計資料等は、ありません。各住戸の使用状況(排水に混入する物質、排水の水素イオン指数[pH]、排水量等)で大きく寿命を左右します。専有部分の排水管は、定期的に市販の配管内を清掃する薬剤を使う等、各戸で対応すると排水管への負荷の軽減になります。
■合計	34	

表2: 方針説明会の質疑応答のまとめ【共用台所排水管更生工事の場合】

*: ()内の数字は内数です。

質問分野と内容	質問数(*)	回答(>)と今後の対応(☛)
■工事中の排水規制	2	
① 工事期間中(実質2日間)の在宅は、常時必要ですか？	(1)	> 現時点で言える事は、最大2日間の在宅が必要です。 ☛ 在宅を必要とする時間を短縮させる可能性もありますので、工事着工前の説明会までに詰めてお知らせします。
② 台所排水立管の更生工事中は、台所は一切排水が出来ないのですか？	(1)	> 工事時間中は、台所の排水は一切できません。 棟によって排水禁止の日数が違いますので、説明会資料を参照してください。 > 1~3号棟の場合 更生工事の対象外(台所排水管は更新されます。)ですので、 台所排水の制限は有りません、 > 4・5号棟の1階の住居の場合 更生工事期間中においても1階の台所排水管は、2階以上の共用台所排水立管から独立していますので、普段と同様に台所は使用可能です。 ☛ 排水規制については、棟別・階別に詳細を検討した上で、工事着工前の説明会でお知らせすることになります。更に、工事の該当期間中は、工事当日の午前9時頃に、排水禁止となる水道の蛇口に「排水禁止」のタグを付けて回り、工事終了後にはタグを外しに回る等、きめ細やかな作業を施工会社との契約に織込みます。
■合計	2	

以上

《 編集後記 》

共用排水管改修工事方針説明会に於いて集計した、組合員からの質問とそれに対する管理組合からの答えを一覧表化してありますが、ご自身にとって最も関心のあるテーマからお読みになることをお奨めいたします。

何度も申し上げますが、共用排水管改修工事は、みな様がお住いの専有部に、管理組合の名の下に、施工会社の作業員が入り込んで壁や床に穴を開けて行う工事です。工事内容等を十分にご理解いただき、工事の進行にご協力をいただきたくお願い申し上げます。(木村)