



共用排水管改修工事の着工前準備について

新年明けましておめでとうございます。

昨年末12月20日に開催の臨時総会では、共用排水管改修工事の執行予算や工事の進め方に関する理事会提案に対し、絶大なご支持をいただき可決いたしました。新年1月4日には管理組合と工事施工担当の日本設備工業(更新工事)及び大進総業(更生工事)との工事請負契約を締結いたしました。又、9日には施工担当の2社に翔設計(工事監理担当)を加えた工事着工準備と工事推進のための三者調整会議を開催し、実際の工事開始である3月下旬までの当面の活動計画を固めました。

修繕専門委員会

■工事請負契約の締結

工事請負契約締結に向けての交渉で、少々時間を要した問題は、工事完成後の保証についてでした。施工会社との意見の相違は、保証期間でしたが、最終的に私達の要求通りであり、他街区と同じ保証条件を得ることができました。

《雑排水系排水管更新工事の保証》

担当施工会社：日本設備工業株式会社

- ①排水管等の配管からの漏水 5年
- ②専有部建築改修部分の不具合 2年

注：排水管更新に伴う建築工事の仕上げを日本設備工業以外に行わせる場合は、②の保証は適用されません。

《台所系排水管更生工事の保証》

担当施工会社：大進総業株式会社

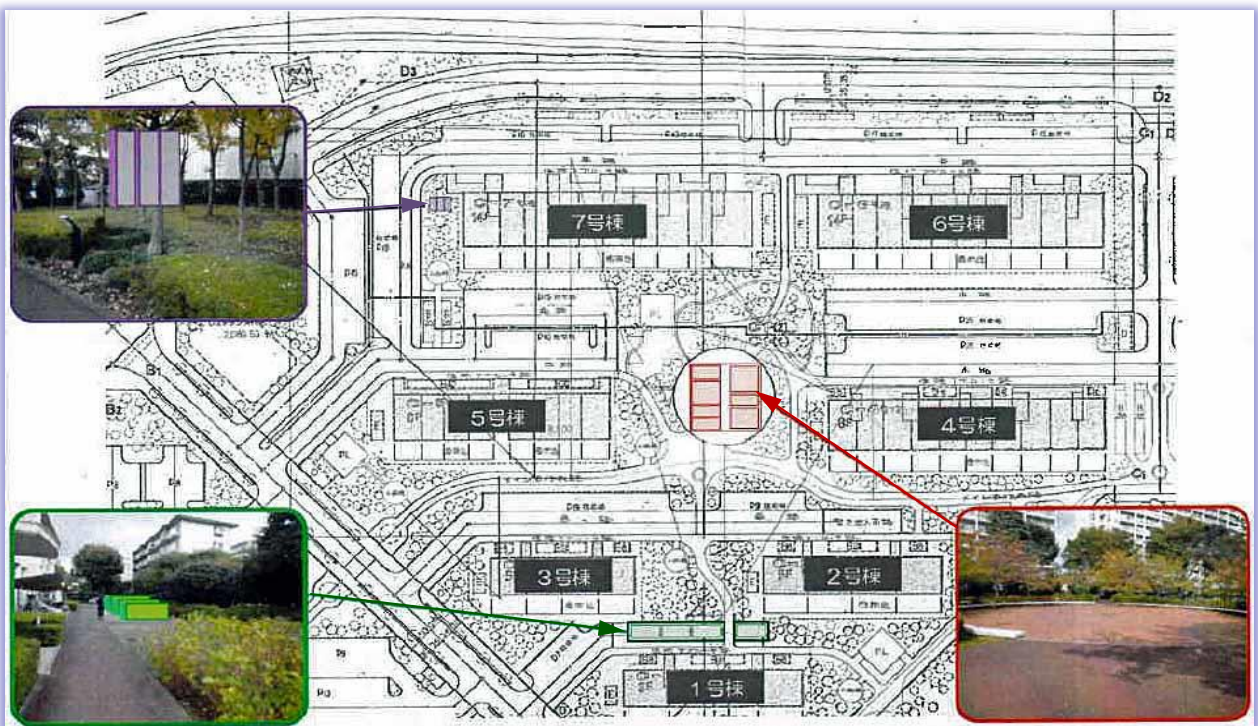
- ①排水管のFRPライニングの損傷 20年
- ②専有部建築改修部分の不具合 2年

注：FRPライニングの保証期間が20年と長いのは、工法の特許取得会社(PCGテクニカ社)の指定する方法で配管内部清掃を定期的に行う条件付きです。工事完了後は、年1回の管内清掃を従前と同様に行う予定としています。

■現場仮設事務所等の設置

1月13日からは、円形広場内に現場事務所・作業場・資材保管倉庫・資材加工場の設置を開始しました。

図1 現場仮設事務所等の設置場所



1号棟の北側のインターロック舗装部には、廃材用コンテナ置き場を設けます。当然ですが、緊急車両のスペース確保とコンテナ周囲には、簡易柵で囲み安全に最大限配慮します。

作業用トイレの設置については、街区内の汚水マンホールに近くて住居から最も離れた場所として、7号棟の西側植込み内に水洗式のトイレを配置させていただきます。悪臭を出さないために水洗式を選ぶ等、居住者への負担を軽減する努力をしております。

今回の工事が完了する12月上旬までの長きに亘りご迷惑をおかけしますが、ご理解とご協力をお願い申し上げます。

■工事前全戸調査

工事の着工を前に、皆様の住居にお邪魔し、工事内容や工事範囲の説明をさせていただきます。又、工事図面と現物の相違を含め、施工上重要となる部位の写真撮影をさせていただきます。

1月11日には、1号棟から3号棟の皆様宛てに、ご都合のよい工事前調査日をアンケートの形式でお訊ねしております。回答期日までに各棟の担当理事の郵便受けまで回答用紙をご返却ください。他の棟宛てのアンケートは、順次お届けします。

《重要：リフォーム時の情報》
比較的最近にリフォームを行い、今回の工事の復旧工事で同じ仕上げ材を希望される方は、リフォームに使った「壁紙」や「床材」のメーカー・型番・品番・名称等が書かれている見積書や請求明細書を全戸調査で訪問の際にご提示ください。可能な限り、希望する「壁紙」や「床材」での復旧仕上げをする努力をいたします。

■工事承諾書の提出の願い

昨年12月に開催した工事着工前説明会用に準備した資料並びに臨時総会の第1号議案書に明記してありますように、今回の排水管改修工事は、過去に経験のない管理組合の名の下で専有部内に立ち入りする工事となります。

管理組合及び管理組合と工事請負契約を締結した施工会社の関係者が、私有財産権の及ぶ皆様の室内へ立ち入り作業をすることに対し、法的に立場を明確にする必要性から「工事承諾書」を要求するものです。「工事承諾書」は、1月末までに全戸に配布いたしますので、**提出期限の3月15日まで**に署名・捺印の上、各棟の担当理事の郵便受けまで提出してください。

区分所有者(組合員)が非居住で、賃借

人がお住まいの住戸においては、両者の署名・捺印をお願いいたします。

図2 様式1 工事承諾書(イメージ)

■工事期間中に必要となる書類

「工事承諾書」の他に、工事期間中に管理組合へ提出して頂く下記の書類は、説明書と各書類の必要部数を封筒に収めて工事前全戸調査時に、各戸へお届けする予定です。

工事の進み具合に合わせて関係書類の提出をお願い致しますので、工事完了まで封筒に保管しておいてください。

- ① 様式2 仕上仕様確認書
- ② 様式3 仕上工事独自施工申請書
- ③ 様式4 在宅代理者取決書
- ④ 様式5 工事完了報告書
- ⑤ 様式6 工事完了確認書
- ⑥ 様式7 共用排水管改修工事専用意見・質問書

図3 工事関連書類(一部・イメージ)

以上