

中央の森式番街
管理組合ニュース
第35期第2号(通算第58号)
発行日：2016/10/25



共用排水管改修工事中間報告

昨年末の臨時総会で可決された共用排水管改修工事は、4号棟～7号棟までの台所排水系統共用排水管の更生工事（FRPライニング工法による）を、当初計画通り4月4日の施工開始から6月25日までに全て完了し、施工会社の大進総業（新座市）は、6月末日に円形広場の現場事務所から撤収し、9月末に「工事完了報告書」を提出して検収の上、完結しました。

一方の雑排水系の共用排水管更新工事（クボタのタイカシリーズ採用）は、先ず初めに、全棟の地下室又は地下ピットに設置されている共用横引管の更新工事を3月23日～6月15日の間に終え、皆様の専有部内に立ち入る立管の更新工事については、計画日程のほぼ中間点である1号棟から5号棟までの工事を5月7日開始、8月9日完了の計画日程通り、一日の遅れもなく完了しました。そして、今日現在、6号棟が8月9日着工で9月30日完了、7号棟では10月5日着工で11月17日に全て終わる予定で施工継続中です。

この管理組合ニュースは、①全更生工事、②全地下横引管更新工事、③1～5号棟更新工事の3分野に付いて取り上げ、共用排水管改修工事中間報告といたします。

管理組合 理事長・修繕専門委員 委員長

■台所排水系統共用排水管更生工事の完成報告

➤更生工事のミスによる不具合

工事期間中に起こった施工上の作業ミスで居住者へ迷惑が及んだ事故は、下表1の2件のみで、何れも施工会社の大進総業の負担で原状回復の工事が行われました。

そして、それらの原状回復工事の部位に対する保証についても計画通りに行われた他の内装工事を伴う場合と同様に、施工後2年間の保証がされます。表1参照。

➤工事中に発見した既存排水管の問題

更生工事に先立って行う排水管内壁の清掃後の内視鏡による確認作業をした際に、6号棟の台所排水系統共用排水立管の3カ所に最大約10mm×20mmの穴開き箇所が発見されました。

図1参照。

穴開き箇所のそれぞれの下の階の居住者宅

で水漏れの痕跡の有無を点検してもらいましたが、特に汚れやシミも無い状態でした。どうやら、錆や異物が傷口を覆うほどまでに溜まっていたようで、不幸中の幸いでした。

傷口は、今回の更生工事によって内壁に貼り付けられた約2mm厚のFRPライニングによって管の中にFRP製の管が形成され、完全に塞がれましたので、次の更新工事までは安心して使えると言えるでしょう。図2参照。

➤更生工事費の計画予算と実績

9月末の施工会社の大進総業による「工事完了報告書」の提出と同時に、工事請負契約に基づき検取引渡し時の最終請求があり、10月中に全額の支払いが完了します。

支払総額の更生工事費実績は、総会承認の予算額に対し、199,800円下回る金額で完了しました。表2参照。

表1 更生工事の不具合と対策

号棟	不具合内容	原因	対策
5	施工前の管内清掃は、清掃ツール（鉄チェーンを管内で回転させる）を専有部枝管にまで通すが、清掃ツールの回転力で専有部塩ビ管を破損させた。このことで、階下にまで水漏れを起こした。	専有部枝管の塩ビ管に曲がり部があり、清掃ツールがその曲がり部に偏荷重を与えた。	・現状復帰 ・清掃前の内視鏡点検で枝管の曲がりチェックを追加
6	高層棟での更生工事用に、7階住戸の台所排水立管を露出する工事の際に、冷蔵庫の移動の際に、床のクッションフロアーに傷を付けた。	単純な注意不足	・工事完了後にクッションフロアー貼り替え

図1 立管の枝管合流部の穴(洗浄痕)

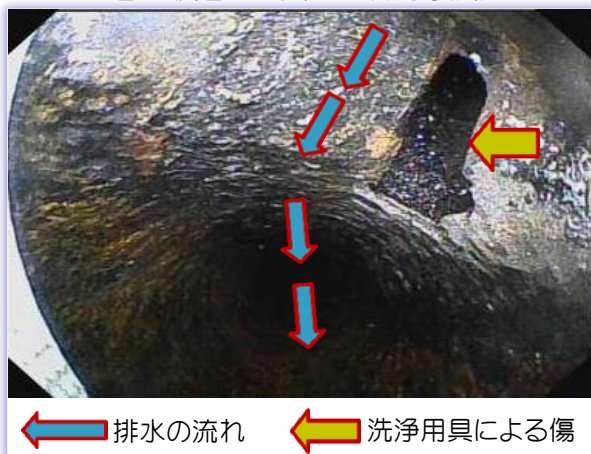


図2 FRPライニング加工後の洗浄痕部



表2 更生工事費 予算と実績

請負契約上の支払い	請求日	請求金額(円)	予算額(円)	差 額(円)
着手時支払額	H28年1月	18,036,000	90,180,000	—
中間時支払額	H28年4月	9,018,000		
完成時支払額	H28年7月	54,108,000		
検取引渡し時支払額	H28年9月	8,818,200	90,180,000	▼199,800
計	—	89,980,200		

■雑排水系共用排水管更新工事(中間報告)

▶地下横引管更新工事での不具合

工事監理会社(翔設計)の点検で、横引管の支持金具(金属バンドと支柱ボルトで上から吊る形式)間隔は、規定(*)の2m以下より大きい部位が6箇所あったとの指摘を受け、長い間隔の中間に支持金具を追加する処置をして万全を期しました。(*)公共建築工事標準仕様書による。

▶雑排水系の共用排水管更新工事の不具合について

更新工事は、前例のない組合員の専有部内に立ち入る工事、排水立管交換工事以外に、建築工事(壁・床開口、下地仕上げ、内装仕上げ)が行われました。従って、工事内容が「配管工事」と「付帯建築工事」とが重なりあった複雑な工事となり、分野の違う複数の作業者が一連の工事を仕上げることで、連携ミスや広範な工事による施工の欠陥が少なからず起

きました。ほとんどの組合員の皆様には、ご迷惑が及びませんでした。不具合発生状況は、次の通りでした。

●集計対象の不具合の定義

排水管更新工事の1戸当たりの標準4日間の工程(壁・床開口→排水立管更新→開口部下地仕上げ→内装仕上げ)中に発生した施工会社の責に帰すべき工事上の不具合、並びに工事後に居住者が提出した「工事完了報告書(様式6)」の自由記載欄に書き込まれていた工事の不備等のうち、施工会社に責任があると認められる不具合を集計の対象としました。

一方、工事に直接関係のない組合員からのご要望やご意見等及び通常の手配で破損した老朽化した設備機器の破損事故等は、集計の対象から除外しました。

●棟別不具合発生状況

1～5号棟までの工事期間中に発生した不具合は表3の通り、合計19件、全戸数に対する発生率が、9.7%でした。この発生率が高いか低いかは、最近の家電や自動車業界の不良率が、百万分の一(0.00001%)のレベルで語られているのと比較するのは意味がなのですが、やや高いのではと思います。

当然ですが、全ての不具合への対応は、施工会社の負担で発生後直ちに、或いは遅くとも数週間以内に行われました。

更新工事が1号棟から開始され5号棟に進むにつれ、不具合発生率は概ね減少傾向であると、表3から読み取ることができそうです。

図3 共用立管更新の例



表3 更新工事の棟別・重要度別不具合一覧

重要度別不具合層別	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	5号棟	計	構成比
重要(工程・熟練度に問題あり) *1	2	1	0	8	2	13	68.4%
中 (工事部位以外の損傷) *2	1	0	1	1	1	4	21.1%
軽微(手直し・調整等で修復) *3	0	1	1	0	0	2	10.5%
棟別不具合発生件数	3	2	2	9	3	19	100.0%
発生率=発生件数/戸数 × 100	25.0%	10.0%	10.0%	11.3%	4.7%	9.7%	

《主な不具合》

- *1 重要: 壁紙・クッションフロアーの張り付け仕上げ品質不良で、再度張替えた。
- *2 中: 資材運搬中に工事対象外の壁紙・網戸等を損傷し、張り替えた。
- *3 軽微: 追加の手修正等で直る壁紙・クッションフロアーの端部等の仕上げ不良

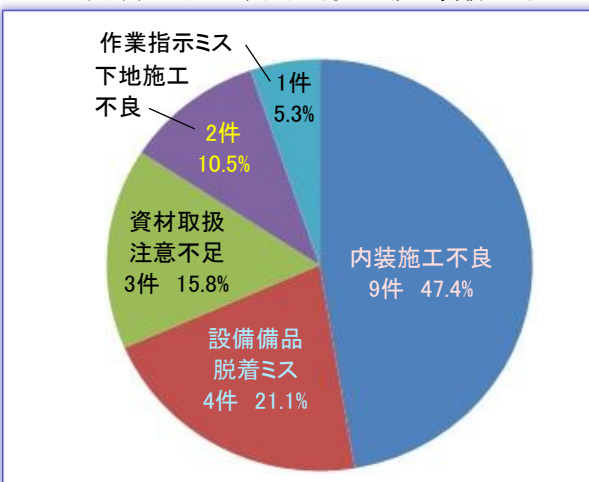
今後も高層棟各140戸の工事の状況を注視して行きたいと思います。

●原因別不具合発生状況

全不具合19件を原因別に図2に示しました。この円グラフからも不具合のほとんどは、原因を突き詰めてゆくと「品質意識の欠如」「作業の標準化遅れ」等の仕事の質に起因する不具合、並びに「注意力の欠如」「プロ意識の欠如」「熟練度の不足」等人為的な問題に起因すると言えそうです。

施工会社の肩を持つ見方をすれば、不具合として対応のフォロー管理対象とした中には、数分間の調整・手直し・清掃で解決する軽微な問題も含んでいるので、この管理組合ニュースでの解析や見解は、厳しいものとなっていることも確かです。更に加えるならば、組合員から指摘された不具合に対する施工会社の対応と処置については、概ね満足できるレベルであると判断しております。

図4 更新工事の不具合原因(データ数=19)



➤更新工事費の計画予算と実績

更新工事は、7号棟まで終わっていないこと、及び工事請負契約によって検取引渡しが、工事完了書類が揃う来年(平成27年)5月の予定であるので、確定的な事は言えませんが、1号棟から5号棟完了までの実績工事費は、計画予算額とほぼ同額で推移しています。

➤居住者と管理組合間の工事関係書類

工事開始前の本年1月末には、工事期間中に必要とする居住者と管理組合間の取決めを定める書面を全戸に配布いたしました。書面は次の7種類で、必要に応じこれら書面を取り交わすことについても昨年12月の臨時総会で、可決された内容に従ったものです。

- 様式1 専有部に係る工事の承諾書**1
- 様式2 復旧仕上げ仕様確認書**2
- 様式3 復旧仕上げの独自施工申請書**2
- 様式4 工事期間中の在宅取決書**1
- 様式5 専有部工事完了報告書**3
- 様式6 工事完了確認書**2
- 様式7 工事用意見・質問書**1

《注: 提出ルート》

- **1 区分所有者・現住者から管理組合へ
- **2 区分所有者から管理組合へ
- **3 管理組合から区分所有者

管理組合の名の下で、今後実施される専有部へ立ち入る工事の際の参考として、これらの様式の授受における問題点を次の通り報告します。

●様式1 専有部に係る工事の承諾書

この書式は、管理規約第3条(規約及び団地総会の決議の順守義務)において、組合員の総会可決事項に対する遵守義務を負わしているため、臨時総会で可決承認された今回の工事について、組合員と管理組合との間で特段の取り交わしを必要としないとの解釈がありましたが、工事コンサルタント経由で法的な助言を求めたところ、各区分所有者及び賃借での居住者に対し、財産権の及ぶ専有部への立ち入り工事について承諾を得ておくべきとのアドバイスを受けて、お隣の中央の森参番街の事例を基に、この様式は作成されました。

提出期限は余裕をもって3月15日までにお願いしてありましたが、結果的に非居住者や法人の区分所有者からの提出が遅く、工事開始当日にやっと提出した一戸(工事開始6月4日・様式1提出日6月4日)、同8日前の提出が一戸(工事開始7月5日・様式1提出日6月27日)あり、工事開

始日が迫る中でやきもきさせられました。

様式1の未提出者へは、修繕専門委員会委員による特別な働きかけと遠隔地の区分所有者へは、東急コミュニティーに連絡窓口になってもらい、漸くの事で工事開始までに全戸からの工事承諾書を出していただきました。全組合員各位を始め関係各位に、この紙面をお借りしてご支援・ご協力に感謝申し上げます。

●様式3 復旧仕上げの独自施工申請書

一戸当たりの更新工事日程の4日目に当たる内装仕上げ工事を排水管の更新工事と切り離して、組合員が手配する業者に行わせる場合の申請書類です。この申請が多ければ多い程、管理組合と工事請負契約を結び排水管更新工事を請負う施工会社(日本設備工業)の仕事奪う結果になり、全476戸を前提にしての工事費見積の根拠が揺らぐことになると、心配をしておりましたが、個別の内装仕上げの要望に沿うように施工会社で受注する努力も行い、結局計3戸からの申請に止まりました。

申請は修繕専門委員会で審査・承認後、3戸へは、通常の排水管更新工事をした場合の標準的な内装仕上げ分の見積価格相当を還元いたしました。総額工費に与えたインパクトは、限定的でした。

●様式4 工事期間中の在宅取決書

一戸当たりの4日間の工事期間中に、在宅できない方々の在宅支援を、1～5号棟(全196戸)中の11戸からの要請で、延べ32日間の支援を4名の管理組合理事と修繕専門委員会委員からのボランティアで行いました。在宅支援も工事問題なく、無事に終わる事ができました。

●様式6 工事完了確認書

この様式は、排水管の更新工事完了後、施工会社からの戸別の工事完了報告書を管理組合として受け取り、管理組合からは各区分所有者宛てに工事の保証に関するお知らせを含めた

図5 様式6 工事完了確認書(縮小版)

共用排水設備改修工事 様式6 工事完了確認書

工事完了確認書 (排水管・専有部内装)

中央の森式番街管理組合
理事長 木村 征司 殿

平成28年 ____月 ____日

____号棟 ____号室

氏名 _____
(区分所有者 / 占有者
該当する方をご記入ください)

共用排水設備改修工事の内、専有部における排水管の更新と壁・床等の解体・復旧工事が完了したとの「様式5 専有部工事完了報告書」を受領しましたので、下記の項目の状況について点検することで、工事が完了したことを確認いたしました。

— 記 —

1. 排水工工事 (各項目の内容を点検し、ご自身の判断で問題なければ、□に✓を入れてください)

☐ 各蛇口回りからの水漏れがない。
☐ 台所・浴室・洗面台・洗濯機排水/パンからの排水の流れは良好です。
☐ 工事業者による工事後の清掃状況は、良い。
その他(お気付きの点を書いてください) _____

2. 内装復旧工事 (各項目の内容を点検し、ご自身の判断で問題なければ、□に✓を入れてください)

☐ 内装仕上げ材は、要求したもので仕上げてある。
☐ 復旧箇所の継ぎ目に違和感がない。
☐ 復旧箇所の汚れ・傷等はない。
☐ 工事業者による工事後の清掃状況は、良い。
その他(お気付きの点を書いてください) _____

上記の項目を点検され、日付・棟・号室・氏名・ご捺印の上、管理組合が発行した「様式5 専有部工事完了報告書」を受領後、2週間以内に棟別担当理事に提出してください。理事長・棟・号室は裏面をご覧ください。

中央の森式番街 管理組合

「様式5 専有部工事完了報告書」をもって工事の完了を通知すると共に、この「様式6 工事完了確認書」を管理組合へ戻すようお願いしております。様式6を管理組合として受領することで一連の工事が完結したとして工事の記録として保存します。更に、区分所有者による工事部位の点検結果で問題の指摘があれば、即対応の情報として活用しています。

しかしながら、設定させていただいた期限に対し、全戸分が送り返されてきていないのが現状です。1～5号棟の様式6の提出率は87.8%(172戸/196戸)です。1～5号棟の様式6の提出期限は、大幅に過ぎておりますので、様式6を未提出の住戸に於ける共用排水管更新工事は、特段の問題が無く完了したと判断させていただきます。

以上

環境整備担当理事からのメッセージ

おさらい! ゴミ出しのルール&マナー ①

忘れがちな、自治体のルール・中武のルールやマナーについて、いくつかおさらいします。

★段ボール、紙類は雨の日には出さない。収集日当日に出す。

→濡れると回収されません。前日から出すといたずらされることも。

★傘は骨と生地(布、シート)に分解して、骨を「不燃ごみ」、生地を「可燃ごみ」に分別。

→正しく分別されないと回収されません。

★庭の樹木剪定、除草のゴミはビニール袋に詰めて、ゴミ集積所脇の置き場に。

→可燃ゴミ収集BOXがあふれる原因となるので、区別してください。

※公道に面したゴミ集積所は地域の顔。皆できれいに使いましょう。