

中央の森式番街
管理組合ニュース
第37期第4号（通算第72号）
発行日：2018/10/12



共用部分給水管更新工事の重要追加情報

当工事に関しては、前回の管理組合ニュース(今期第3号・通算71号)にて概要をお伝えすると共に、掲示板には「工事着工のお知らせ」で9月11日からの工事開始をお伝えいたしました。そして、工事開始日からの仮設作業を終え、同月18日からは1号棟の給水管更新の実作業を開始しております。

今回は、各棟の実作業が進むにつれて配布する「棟別の工事予定」・「工事工程」・「断水のお知らせ」等の記載内容と配布のタイミングについてご案内いたします。更に、今回の工事で最も居住者のみな様への影響が大きいと思われる工事前後の水圧差について、実測値を用いた水圧変化の説明をさせていただき、長期間に亘る工事の安全と円滑な施工に、みな様のご理解とご協力をお願いしたいと思っております。

理事長 安本 進・修繕専門委員会委員長 清水 幸信

●共用部分給水管更新工事の進行と居住者向けの工事案内について

1. 棟別の給水管更新工事着工前のご案内

棟ごとの着工の**1週間前まで**に、次の2種類の印刷物を各戸の**集合郵便受け**へ投函します。

1.1. 棟別工事のお知らせ(図1)

このお知らせは、棟ごとの給水管更新工事の着工日と完工日を示し、1日の作業時間や工事の概要、そして工事中にご留意願いたい点が書かれています。

1.2. 棟別工事工程表(図2)

この印刷物は、前項の工事のお知らせと共に、その棟で行われる日々の作業内容と工程(日程)をカレンダーのように表したもので、何日から何日までがどの工事か、断水を伴う工事の日は何時か、読み取れるようにしてあります。

この工程表の見方については、次ページの**図2**で工程順に説明を記載してあります。又、**工程表は、お住いの棟の工事が終わるまで、見やすいところに貼り出してご利用ください。**

2. 工事期間途中でののご案内

工事期間中に配布されるお知らせ等の印刷物は、大別して次の3種類です。対象住戸へ配布されるものと、断水工事日に不在であるお宅用に

作成されたものとに分かれます。

2.1. 断水工事のお知らせ(図3)

今回の工事では、現行の給水管と新しい給水管を繋ぎ替える時に断水して行う必要があります。

図1 棟別工事のお知らせ(1号棟の例の縮小版)

共用給水管更新工事(棟別工事のお知らせ)2018年9月吉日

1号棟

共用部分給水管更新工事のお知らせ

共用部分給水管更新工事を下記の日程で実施致します。工事期間中は、お住いのみな様へのご迷惑を最小限に止めるよう安全管理・工程管理には、万全を期しますので、何卒ご理解とご協力をお願い申し上げます。

記

工事名称	共用部分給水管更新工事
工 期	9月18日～10月17日(日曜・祝日の作業はありません。) ※詳細工程は、添付の『工事工程表』をご参照ください。 ※全街区工事期間：9月11日～2019年2月28日
作業時間	午前8:30～午後5:30 午前8:30～午前9:00及び午後5:00～午後5:30は、段取りと片付けの時間となります。また、作業状況により時間が多少前後する場合がございます。
工事内容	① 共用部分給水管(地下横引管・立管)更新 ② 水道メーター廻り更新工事 ③ 上記に伴う建築付帯工事
備 考	※この度の工事は、断水を伴います。事前に『断水工事のお知らせ』を配布しますので、断水日・断水時間・断水中の注意事項をご確認ください。 ※工事中は、各所に 資材や工具を仮置き 致します。ご通行の際は、足元等にご注意願致します。 ※工事中、 作業音 が発生する場合があります。ご迷惑をお掛けしますが、ご容赦いただきたくお願い致します。 ※作業中の現場近くや資材・機材等の置場には、 お子様が近寄らない ようにご配慮をお願い致します。

【お問い合わせ先】

施工会社：	日本設備工業(株)	リノライフ事業部	☎03-6222-3133
現場担当：	高瀬(たかせ)		☎080-2279-3349
現場責任者：	比嘉(ひが)		☎070-3607-8750
夜間緊急連絡先：			☎0120-214-400

中央の森式番街 管理組合・東急コミュニティー 志木センター

- 1 -

図2 棟別工事工程表 (1号棟の例からの抜粋)

年月		2018年9月															2018年10月															
日		17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
作業内容別工程	横引管新設																															
	横引管撤去																															
	棟止水弁配管更新																															
	立管更新																															
	立管断熱																															

- ① 工事開始日であり1号棟の例では、9月18日となります。
- ② 地下ピット内の横引管を現行の配管と平行に新設します。又、各号室系統の1階から最上階までの立管の最下部である立ち上げ部分を新設します。1号棟の例では、9月18日から10月2日まで続けられます。
- ③ **全戸断水**の日です。1号棟の例では、10月1日となります。棟別の給水管元栓部分のバルブや配管を更新するために、給水を一時停止して工事を行います。
- ④ 1階から最上階までの立管を従来の鋼管を抜き取り、新しいステンレス管に替えます。この作業のために、**号室系統別に断水**します。1号棟の例では、同じ立管を使う1号室系統(101～301号室)と2号室系統(102～302号室)が、10月3日に断水となります。
- ⑤ 同様に、立管更新工事の対象となる**号室系統が断水**します。1号棟の例では、同じ立管を使う3号室系統(103～303号室)と4号室系統(104～304号)が、10月4日に断水となります。
- ⑥ 新設の地下ピット内横引管に切り替えた翌日(1号棟の例では、10月2日)から古い横引管の撤去作業をします。
- ⑦ 新しいステンレス製の立管に断熱材を巻き付ける工事をします。1号棟の例では、立管更新の翌日である10月5日から17日までとなります。
- ⑧ 立管への断熱材を巻き付ける工事が終わり次第、棟別の工事完了です。1号棟の例では、10月17日になります。
- 注：1～3号棟に於いては、前回の管理組合ニュースでお伝えした「仮設給水管の設置」の工程がありません。

断水時間帯の準備や通水再開後の**注意事項**が、**裏面**に書き込まれていますので、必ずお読みいただきますようお願いいたします。様式は、**図3**を基本とし、棟別に次のとおり若干違います。

①1号棟～3号棟

「断水工事のお知らせ」は、断水工事日の**4・5日前まで**に必ず、対象住戸の**集合郵便受け**へ投函します。お知らせには、**全戸断水日**と立管更新工事による**号室系統別の断水日**を合わせて**図3**の様式に記載して配布します。

②4号棟～7号棟

棟の**全戸断水工事**のお知らせと立管更新工事の時の**号室系統別の断水工事**のお知らせに分けて配布します。立管更新工事の時の「断水工事のお知らせ」は、4・6・7号棟が5系統、5号棟が4系統の工事が日々連続して行われ、断水日もそれぞれ違うことから後者のお知らせを個別にいたします。

いずれの場合もお知らせの様式は、**図3**と同様であり、断水日の**4・5日前まで**に必ず、対象住戸の**集合郵便受け**へ投函します。

図3 断水工事のお知らせ (1号棟用縮小版)

共用給水管更新工事	断水工事のお知らせ 1/2																
1号棟にお住まいの皆様へ																	
断水工事のお知らせ																	
共用部分給水管更新工事に伴う断水のお知らせをいたします。断水工事中にご注意いただきたい事項を裏面に記載しておりますので、ご一読頂きたくお願い致します。大変ご不便をおかけしますが、ご協力をお願い申し上げます。 ***** 断水を伴う工事日 ***** 10月1日(月) 1号棟全戸断水 10月3日(水) 1・2号室系統別断水 断水時間：午前9時00分～午後5時00分 ※当日、作業開始・終了時に各戸へお声掛けに回ります。 ***** 工事に当たってのお願い ***** ◎ 在宅の必要はありません。 ◎ 裏面に記載してある注意事項を参考に、必要な水等のご準備をお願いします。 ◎ 作業終了後、作業員がインターホンで作業終了のお知らせをいたします。 ◎ 作業終了後、ご不在のお宅には、作業終了のお知らせのチラシを投函いたします。 ◎ 作業終了後、不在住戸の水道メーターが回っていることを視認した時は、室内のいずれかの蛇口が開いたままであると判断し、漏水防止のために元栓を閉めさせていただきます。同時に、開栓方法を示すチラシを投函します。ご帰宅後に開栓してから水道をご使用下さい。 * 断水中であっても集会所の水道は使用可能です。集会所トイレを緊急用として使えます。																	
【お問い合わせ先】 <table border="0"> <tr> <td>施工会社：</td> <td>日本設備工業(株)</td> <td>リライフ事業部</td> <td>☎03-6222-3133</td> </tr> <tr> <td>現場担当：</td> <td>高瀬(たかせ)</td> <td></td> <td>☎080-2279-3349</td> </tr> <tr> <td>現場責任者：</td> <td>比嘉(ひが)</td> <td></td> <td>☎070-3607-8750</td> </tr> <tr> <td>夜間緊急連絡先：</td> <td></td> <td></td> <td>☎0120-214-400</td> </tr> </table>		施工会社：	日本設備工業(株)	リライフ事業部	☎03-6222-3133	現場担当：	高瀬(たかせ)		☎080-2279-3349	現場責任者：	比嘉(ひが)		☎070-3607-8750	夜間緊急連絡先：			☎0120-214-400
施工会社：	日本設備工業(株)	リライフ事業部	☎03-6222-3133														
現場担当：	高瀬(たかせ)		☎080-2279-3349														
現場責任者：	比嘉(ひが)		☎070-3607-8750														
夜間緊急連絡先：			☎0120-214-400														
中央の森式番街 管理組合・東急コミュニティー 志木センター																	

2.2. 断水工事終了時点での声掛け

断水を伴う工事日の工事開始と終了の時に、全対象住戸に対し、作業員が**インターフォン**を通じて、「断水工事の開始」と「断水工事の終了」の**声掛け**をいたします。断水工事の終了の声掛け後は、「断水工事のお知らせ」(図3)の裏面に書かれている「断水終了後」の諸注意に従って、水道栓を開けて普段どおり、お水を使ってください。

2.3. 断水工事終了のお知らせ(留守宅用)

断水工事の終了時点で不在が確認されたお宅には、次のいずれかのお知らせを**玄関ドアポスト**に投函します。

①水道メーターに動きが無い留守宅

住宅内の蛇口から水が出ていないことを確認したことになりますので、図4の様式の「断水工事終了のお知らせ」を投函します。水道栓を開ける際の注意事項が書かれていますので、ご帰宅後にご一読の上、お水をお使いください。

②水道メーターが動いている留守宅

この状態は、住宅内の何処かの蛇口が開いていることを意味します。工事後通水をすると漏水の危険がありますので、その住戸の元栓(メーターボックス内)を閉める処置をします。同時にこのような留守宅には、図5「給水元栓の開き方について」を投函します。この案内状は、断水工事が終わったこと及び元栓の開け方を**裏面に図解**で示してあります。

元栓の開栓は、メーターボックス扉を解放しておきますので、手でハンドルを回して通水してください。

開栓がままならない方は、日中であれば、お知らせ中に記載の施工会社の現場担当者に、時間外であれば、東急コミュニティー志木センター(☎473-7511)に支援をご要請願います。

《注》

- 給水管更新工事では、住戸内(専有部分)の工事はありませんので、工事期間中に**在宅する必要はありません**。
- 給水管更新工事期間中の排水については、一切**制限がありません**。

●減圧弁取り付け後の水道水圧

前回の管理組合ニュースでお伝えしました通り、今回の工事では、各戸の水道メーター(志木市貸与品)の前に減圧弁を新たに付けます。

図4 断水工事終了のお知らせ(縮小版)

共用給水管更新工事 工事終了のお知らせ(留守宅用)

断水工事終了のお知らせ

10月1日(月)
の断水を伴う工事は、終了しました。

断水工事終了時に訪問させていただきましたが、ご不在でしたのでこのチラシを投函させて頂きました。

***** 水を出す時のお願い *****

◎ ご帰宅後、水栓を開ける時、**始めに洗面台や浴室で放水**をして下さい。

① 空気が混ざった水が激しく吹き出したり、赤水が出てくる場合があります。しばらく放水していると出なくなります。

② 空気が混ざって出る時は、水が激しく吹き出します。ゆっくり開栓して下さい。

③ 断水終了直後に、浄水器付きの台所流し台水栓の浄水器側の水栓からの放水は、お止めください。浄水器のフィルターにサビやゴミが詰まる場合があります。前記①による放水の後に、浄水器をご利用ください。

◎ 洗濯機は、一度洗濯物を入れずに運転して下さい。

工事終了直後に、そのまま洗濯するとサビで洗濯物が赤くなる場合があります。

【お問い合わせ先】		
施工会社:	日本設備工業(株) リノライフ事業部	☎03-6222-3133
現場担当:	高瀬(たかせ)	☎080-2279-3349
現場責任者:	比嘉(ひが)	☎070-3607-8750
夜間緊急連絡先:		☎0120-214-400

中央の森式番街 管理組合・東急コミュニティー 志木センター

図5 給水栓の開き方について(縮小版)

共用給水管更新工事 元栓の開き方 1/2

給水元栓の開き方について

10月1日(月)
の断水を伴う工事は、終了しました。

断水工事終了時に訪問させていただきましたが、ご不在でしたのでこのチラシを投函させて頂きました。

***** 水道を使用される際のお願い *****

断水を伴う工事の完了後、給水バルブの元栓を開き通水を開始しましたが、貴宅の水道メーターが回っていませんので、いずれかの蛇口が開いているものと判断し、漏水を防止する目的で、**元栓を閉め(水を止める)**させて頂きました。

ご帰宅後、初めて水栓を開ける時は、次の手順と注意点にご留意ください。

◎ **給水バルブの元栓を開けてから、お水を使用してください。**

このお知らせの裏面にバルブ元栓の開閉の写りが載せてありますので、ご参照の上、元栓を開けてください。(簡単な作業です。メーターボックスの扉の鍵は開いています。)

◎ 居室内の水栓を開ける時は、**始めに洗面台や浴室で放水**をして下さい。

① 空気が混ざった水が激しく吹き出したり、赤水が出てくる場合があります。しばらく放水していると出なくなります。

② 空気が混ざって出る時は、水が激しく吹き出します。ゆっくり開栓して下さい。

③ 断水終了直後に、浄水器付きの台所流し台水栓の浄水器側の水栓からの放水は、お止めください。浄水器のフィルターにサビやゴミが詰まる場合があります。前記①による放水の後に、浄水器をご利用ください。

◎ 洗濯機は、一度洗濯物を入れずに運転して下さい。

工事終了直後に、そのまま洗濯するとサビで洗濯物が赤くなる場合があります。

【お問い合わせ先】		
施工会社:	日本設備工業(株) リノライフ事業部	☎03-6222-3133
現場担当:	高瀬(たかせ)	☎080-2279-3349
現場責任者:	比嘉(ひが)	☎070-3607-8750
夜間緊急連絡先:		☎0120-214-400

中央の森式番街 管理組合・東急コミュニティー 志木センター

減圧弁は名前の如く、高すぎる水圧を設定圧力以下に抑え込む役割です。設定水圧は、全戸同じの**0.25MPa(2.55kgf/cm²)**といたします。

1. 棟別の水道水圧測定の実施と考察

減圧弁設定水圧を決めるに当たり、全棟を対象に給水管更新工事前の現在の水圧を測定しました。

各棟の1階と最上階(又は、給水系統別の最上階)での水圧を測定し、現状把握を行ってから高すぎる水圧に対する対策としての減圧弁の有効性の確認と減圧弁設定圧力の決定の判断をしました。

測定結果は下の表をご覧ください。水圧測定によって判ったことは、集会所地下の給水プラントの圧送ポンプの出口水圧0.63MPa(6.42kg/cm²)が、地下埋設配管を通り各棟地下ピット・地下室の横引管を通水し、2室系統に1給水立管(例、101～最上階1号室と102号室～最上階2号室)を経由して最上階付近では、当初の水圧が約1/3にまで下がる事実がつかめました。

測定値としては低い値である最上階付近の住戸からは、過去に水圧が低いとの問題提起もないことを考えると、減圧弁の設定圧は、最低測定値よりやや高めの水圧が、適当であると判断しました。

減できることになります。水圧の変化や工事に対するご意見は、工事完了の棟から順にアンケート式の調査票を配ります。又、どうしても水圧を上げて欲しい方には、可能な範囲での調整をさせて頂きますが、今までが異常に高い水圧だったこと、高すぎる水圧は決して良い方向に働かない点をご理解の上で、調査票にお答えください。

図6 水圧測定 (3号棟の1階と5階の写真)



図7 減圧弁 (1号棟の実例、断熱工事前の写真)



2. 減圧弁の効果と水圧に対するご意見の集約

更新工事前の水圧が、減圧弁設定圧を超えている階の住戸では、工事後には、その設定水圧を超えることがなくなり、必要以上に高い水圧による専有部分の給水管や給湯器等に与える負荷を軽

表 水圧の実測値と減圧弁設定水圧(0.25MPa・2.55kgf/cm²)の関係表 (値は、1箇所3回測定の平均)

階	給水管更新工事前の棟別水圧の実測値(赤字)と推定計算水圧(黒数字) 単位: MPa(kgf/cm ²)						
	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	5号棟	6号棟	7号棟
14						0.21(2.14)	0.20(2.04)
13						0.22(2.24)	0.22(2.24)
12						0.25(2.55)	0.25(2.55)
11						0.27(2.75)	0.27(2.75)
10						0.30(3.06)	0.30(3.06)
9						0.33(3.37)	0.33(3.37)
8				0.23(2.35)	0.22(2.24)	0.35(3.57)	0.35(3.57)
7				0.24(2.45)	0.24(2.45)	0.38(3.87)	0.39(3.98)
6				0.27(2.75)	0.27(2.75)	0.27(2.75)	0.27(2.75)
5		0.30(3.06)	0.30(3.06)	0.30(3.06)	0.30(3.06)	0.29(2.96)	0.29(2.96)
4		0.32(3.26)	0.32(3.26)	0.32(3.26)	0.32(3.26)	0.32(3.26)	0.32(3.26)
3	0.35(3.57)	0.35(3.57)	0.35(3.57)	0.35(3.57)	0.35(3.57)	0.35(3.57)	0.35(3.57)
2	0.37(3.77)	0.37(3.77)	0.37(3.77)	0.37(3.77)	0.37(3.77)	0.37(3.77)	0.37(3.77)
1	0.40(4.08)	0.40(4.08)	0.41(4.18)	0.40(4.08)	0.40(4.08)	0.40(4.08)	0.40(4.08)

注1: 赤字は実測値を示し、青数字は実測値を基にした計算値を示す。

注2: 太枠線内は、給水配管系列を示す。6・7号棟は、1階～6階と7階～14階の給水管路が別になっている。

注3: ハッチングされた階に於いては、減圧弁の設定圧力の0.25MPa(2.55kgf/cm²)の水圧が最大となる。

注4: 現在の水圧が減圧弁の設定圧力以下の住戸は、現在の水圧のままである。