

1 月修繕委員会報告

2022-1-30

修繕委員 稲吉、稲垣

(1)ゴミ室工事の件

- ・売主の回答:工事は年度末は案件が多く困難。 引続きフォローする(年度明けの 4 月頃?)

(2)水道の吸排気弁工事の件:「工事をしない選択肢」に対する検討報告

①法的検討

- ・指定給水装置工事事業者以外の業者に発注した場合、少なくとも、
水道法 第 16 条 及び東京都給水条例 第 6 条 違反となる。
管理組合は水道の供給が停止され、仲介業者と工事業者は第 54 条による罰則を受ける。
- ・従って、管理組合は違法行為と損害を避けるため、発注をキャンセルできる。

②本件の処置の提案: (a)と(b)があるが、現時点では(b)が良い。

(a)指定給水装置工事事業者に発注する。

工事は「ガイドライン」に沿って行う。水道衛生と安定水压を担保する重要工事である。
他の住居の該当箇所は問題が発生した時に同様の工事をその都度行う。

(b)問題発生現場を元に戻し、工事をせず暫く様子を見る。

今回の問題は、コンクリートの溶解物が排水口から共有廊下に流れ出て白く固化したために顕在化した。以下の 3 つの問題現象があり、原因を究明して対策する必要がある。

- i) 吸排気弁に異物が詰まり、水道水が弁を抜けて流れ出た((1)で解決可)
- ii) 弁から流出した水がどこかのコンクリートを溶解して、排水口から流れ出て固まった。
下記化学反応が起きたと思われる(コンクリート劣化反応。アルカリと酸の中和反応)。



コンクリート(アルカリ)

石灰(脆い)

コンクリート (廊下の白い汚れ)

この原因を調べるには、ファイバースコープなどでパイプ内部を調べる必要がある。

- iii) 排水口がやや短く設置されたため排水が水路に届かず廊下に流れて汚れた。

* (a)の工事を行っても弁の正常動作として水が吐出し、ii) iii)が発生する可能性がある。

事象発生から時間が経過しており、原因判明も困難と思われるので、このまま経過観察する。再発した場合は、原因を調査して(a)を含む工事を行う。

水道法要約 第 16 条 水道事業者は、水の供給を受ける者の給水装置の構造及び材質が、政令で定める基準に適合していないときは、その者に対する給水を停止することができる。

第 16 条の 2 水道事業者は、給水装置工事を適正に施行できると認められる者の指定をすることができる。

第 54 条 次の各号のいずれかに該当する者は、百万円以下の罰金に処する。

都給水条例 第 6 条 給水装置の新設、改造、修繕(軽微な変更を除く) 及び撤去の設計及び工事は、管理者又は都指定給水装置工事事業者が施行する。

(3)その他懸案事項: 駐車場シャッター(未着手)、大規模修繕見直し準備(内容、期間)、

修繕委員会規約、管理規約改正(4/1改正法施行)、管理契約期限(8/31契約終了)