

2 月修繕委員会報告

2022-2-27

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(工事は年度明けの 4 月頃?)

(2) 水道の吸排気弁工事の件

- ・工事報告書添付(別添)

(3) 大規模修繕関係(計画書 No 9,15)

築年				6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
暦年				2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
No	工事名	工事内容	周期(年)							大規模修繕			電気系修繕	
9	給水設備	給水ポンプ交換	16											4,600
		給水ポンプオーバーホール	8			1,900								(含上記)
15	シャッター	ばね、ベルト等交換	5	800					800					800
		パネル、制御盤交換	10					4,000						

9) 給水ポンプ検討(1) (P2,P3,P4)

- ・給水ポンプ不要の可能性あり。東京都水道局に調査依頼要。

15) 駐車場シャッター (P5)

- ・三和シャッターを中心に、パネルタイプとパイプタイプの長所短所を調べる。メンテナンス記録を調べ、メーカーにヒアリングする。

(4) モルタル、コンクリートのひび、欠け (P6)

- ・モルタル、コンクリートのひびや欠けが進行中。管理会社の昨年の年次点検報告書にも記載されているが、鉄部塗装時に修繕すべき。

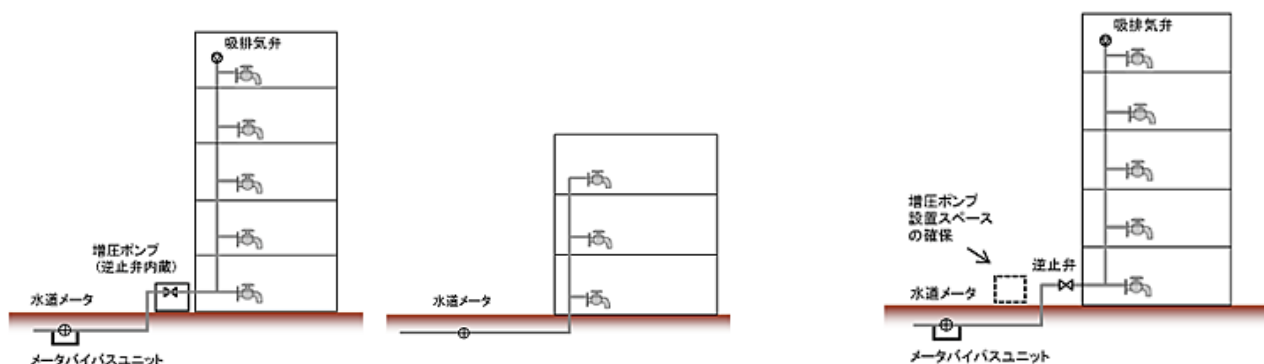
以上

給水方式について（東京都水道局 HP 抜粋）

給水方式には、「直結給水方式」と「貯水槽水道方式」があり、使用用途、給水高さ、所要水量、維持管理等に応じてお客さまにいずれかの方式をお選びいただけます。

東京都では、建物の4階以上に給水栓を設置する場合は、「増圧直結給水方式」又は「貯水槽水道方式」を選択していただくことになります。ただし、配水管の水圧が高い地域では、特例として4階以上へ配水管の水圧だけで直接給水する「特例直圧直結給水方式」を選択することができます。

I. 増圧直結給水方式 II. 3階までの直圧給水方式 III. 特例直圧給水方式



直圧給水の対象を拡大します！

水道局では、平成19年1月15日から、更なるお客さまサービスの向上を目指し、安全でおいしい水を直接供給できる直圧給水の普及拡大をより一層促進するため、直圧給水の対象を拡大することといたしました。

三階直圧給水

1. 取り出し口径、メータ口径
20mm ～ 50mm → **口径制限なし**

特例直圧給水（増圧ポンプの設置省略）

1. メータ口径
20mm ～ 50mm → **20mm ～ 75mm**

2. 建物の階高
4階又は5階まで → **階高制限なし**

※ 現地の配水管圧力、建物の高さ等の条件により、実施出来ない場合があります。詳細はお近くの東京都指定給水装置工事業者へご相談ください。

より多くのお客さまに
おいしい水をお届けします！

（問い合わせ先）
【区 部】 給水部 給水課
電話 03 (5320) 6432
【多摩地区】 多摩水道改善推進本部 調整部 技術指導課
電話 042 (548) 5391

東京都水道局

三階までの直圧給水・特例直圧給水事前調査申請書

三階までの直圧給水・特例直圧給水を検討したいので、事前調査（最小動水圧調査）を申請します。

申請者	申請者名 住所 電話番号	印
調査箇所	区 町 丁目 番地 号	
施主	氏名又は名称 住所 電話番号	印
工期（予定）	年 月 から 年 月 まで	

給水装置工事の概要

工事種別	新設・改造	お客さま番号 (改造の場合)							
予定給水方式	☐ 三階までの直圧給水 ☐ 特例直圧給水（ 階）								
建築物概要	☐ 住宅専用 戸 ☐ 店舗・事務所等専用建物 戸								
	☐ 店舗・事務所等併用住宅 戸 (内訳：住宅用 戸 店舗・事務所等 戸)								
	☐ 公共施設等 戸 ☐ その他（ ）								
取出口口径等	取出口口径	mm	(親) メータ口径	mm	(特例直圧給水の場合)				

※ 調査箇所の案内図を添付してください。

●このマンション4階の場合の水理概算：2.5m+3x3m+1.2m=12.7m → 配水管水圧 0.127MPa が必要。
多分、配水圧は 0.2~0.3MPa であり、増圧ポンプ不要？ 「特例直圧給水事前調査」を申請すべき。
野沢3丁目の浄水場は砦下（鎌田。多摩川伏流水使用）で、マンションに増圧された水が送られている。
また、この付近に水質水圧モニターBOXがあり、携帯電話網で常時モニターされている。 -P2-

「給水装置設計・施工基準(給水装置編)」(東京都水道局) 抜粋

8 直結給水方式

8.1 直圧直結給水方式

8.1.1 要件

- (1) 政令第6条の基準に適合すること。
- (2) 使用用途が、直結による給水が認められるもの(下記【直結給水方式が認められないもの】に該当しないもの)であること。
- (3) 当該地区における配水管の最小動水圧、建物の所要水量及び最大給水高さ等を勘案し、末端給水栓までの直圧給水が可能であること。
- (4) 配管構造等について、規定する基準を満たすこと。

8.1.2 配水管最小動水圧の事前確認

直圧直結給水の工事申請に先立ち、工事場所を所管する取扱事業所に当該建物付近の最小動水圧を確認する。

(1) 口頭による確認

取扱事業所の受付担当者に、工事予定場所が「0.20MPa」以上の地域か、「0.17MPa」以上の地域かを確認し、提示(上限「0.20MPa」)された水圧で給水計画を立てる。

(2) 調査申請による確認

(1)により確認をした最小動水圧が「0.17MPa」の地域で、水圧測定を希望する場合は、事前調査を申請する。この場合は回答のあった実測値(上限「0.20MPa」)を用いて給水計画を立てることができる。

従って、指定水道工事業者に「給水ポンプ撤去工事」を依頼し、事前調査を都に申請する。
調査の結果、給水ポンプが必要となれば **160 万円**を積立てる(下記)。

●使用中の給水ポンプ:エバラ PNAEM 型。MVFA 型ステンレス製多段うず巻きポンプ

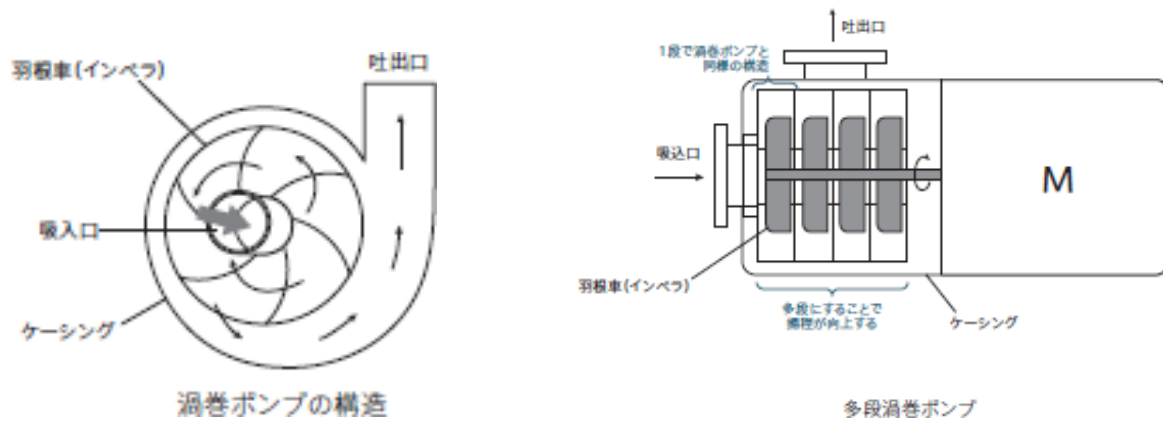
- ・2015 年モデルチェンジ PNAFM 型、2017 年モデルチェンジ PNAGM 型

PNAGM 型工事費込み:160 万円。 <https://minatopump.co.jp/pump-sale/pump-sale-ebara/>
都指定水道工事事業者+エバラポンプ正規取扱事業者



-
- ・関連記事:渦巻きポンプは、ケーシング内の回転羽根車に液体を流し、遠心力で圧力をかけて液体の輸送を行う。
20m 以下の比較的揚程が低い設備で使用される。さらに高い揚程の設備に使用したい場合は、多段

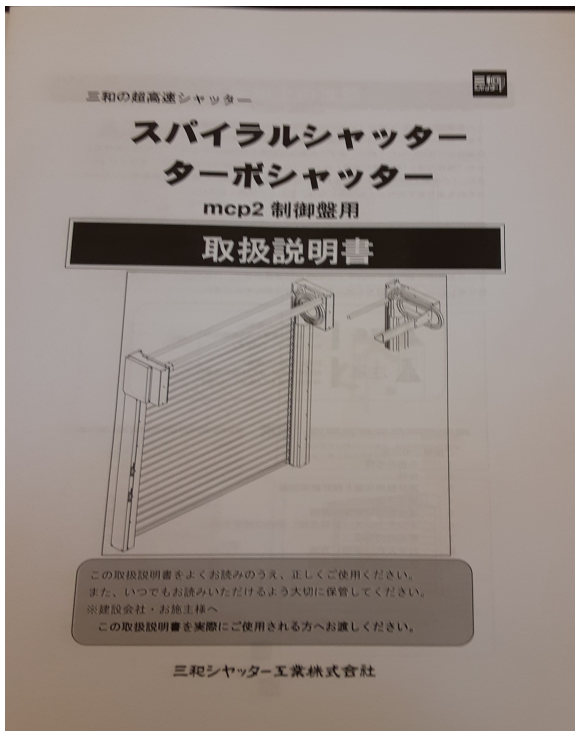
渦巻ポンプを用いる。ひとつの軸に回転羽根とケーシングを何段も重ね、段階的に揚程を上げる仕組みになっている。



・壊れそうなところ: 水のシーリング箇所、羽根車回転軸付近

駐車場シャッター検討(1)

1. 三和シャッターの比較



スパイラルシャッター 駐車場仕様



B. 同モデルの現在のカタログ

A. 現行モデル(管理組合所有カタログ)



C. マンション用の現在のカタログ

200万円～

50万円



D. 価格帯

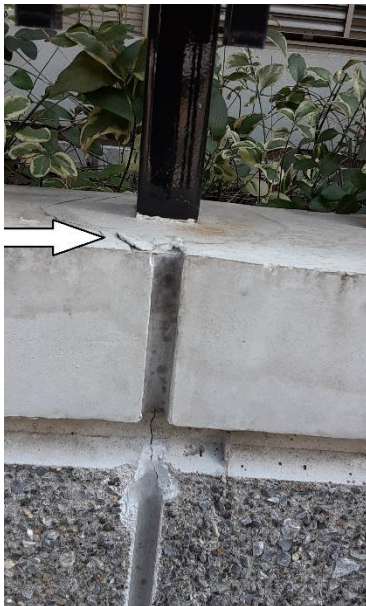
<https://www.sanwa-ss.co.jp/general/price/garage/>

2. 今後の予定

三和シャッターを中心にパネルタイプとパイプタイプの長所・短所を調べる。

モルタル・コンクリートのひび、割れの補修について

- 外構のモルタル・コンクリートのひびや割れが進行している。現行の大規模修繕計画では12年目(2026年)、18年目(2032年)に大規模修繕や取換工事が計画されている。しかし、このひびや割れは昨年より一層目立っており、大規模修繕まで放置せず、鉄部塗装時に損傷の進行を止めるための処置を行うべき。外観面でも費用面でも早い方が良い。
- 管理会社の2021年12月の建物年次点検報告でも損傷が激しい箇所が指摘されており、一部鉄部塗装時に補修する様推奨されている。ここに記載のない箇所でも問題が多く、これらは軽微の内に補修すべき。植込みの外側の塀(柵の下)が特にひどい。また、各戸のベランダの上面のひびも対策要。



下馬通り外構の欠け



下馬通り外構のコンクリート溶出(エフロレッセンス)



ベランダ手摺上面のひび(下を見た写真)



ベランダ手摺外側(左図のひびの先)

- 修理法: ひび割れが小さいもの(0.3mm以下)は専用塗料で塗装、0.3mm以上はグリスポンプを用いてエポキシ樹脂を注入、1mmを超えるひび割れはUカット(コンクリートをUの字に掘取る)し、建築用シーリング材を充填、などの工事が一般的に言われている。-P6-