

美しい式番街

(No. 55, 平成 19 年 10 月 31 日)

コープ野村南流山式番街管理組合・保全専門委員会

建物調査診断の進捗状況

今年度の管理組合定期総会の承認議案の「建物調査診断及び長期修繕計画」につきまして 8 月からアンケート、コンクリートのサンプリング、そして雑排水管の抜き取りを実施しています。特に居室内での縦排水管の抜き取りでは排水の制限、管の抜き取りに伴う騒音発生ではご迷惑をおかけしていますが、ご協力いただきましてありがとうございます。

引き続き、調査のためにご迷惑をおかけすることがありますが、ご協力のほど、よろしくお願ひします。

■ 本調査と居住部の設備リフォーム

本調査に関連して、「住居の水周りのリフォームを考えているが・・・」とお問い合わせがありました。

本調査では縦排水管及びその継手部の抜き取り調査を行っています。これは現在の長期修繕計画で想定されている「排水管の更新」（現在の排水管を撤去して新しい配管を設備）をおこなうか、あるいは「排水管の更生」（配管の内面を保護塗膜が付着しやすいように処理して内面にライニングを行う。近年、実施例が増えている）で対応するかの決定、そして実際の工事の実施時期を検討するためのものです。

今後、12 月に調査結果がまとまり、これを保全専門委員会から管理組合理事会に答申し、この結果を受けて平成 20 年度の管理組合の定期総会（平成 20 年 4 月下旬）に議案書に反映されることとなります。公式に皆様に工事時期をお伝えできるのはこの段階となります。

バルコニーの隔て板のボルト脱落



「バルコニーに関するアンケート」で隣の住居や階段室の仕切りとなる隔て板のボルト、ナットの脱落についてご報告いただきました。管理組合でボルト、ナットを準備しました。お手数をおかけしますが、経費削減のため、バルコニーの隔て板のボルト、ナットの脱落をご確認いただいた皆様には管理人室まで必要本数を取りにきていただいで取り付けをいただけますようお願いいたします。 工具をお持ちでない方のために、貸し出し用の工具も用意しています。

電気設備点検の報告

9 月 21 日、当マンションが竣工して以来、初めて停電しての共用部の電気の絶縁抵抗測定を行いました。測定の結果、異常は認められませんでした。エレベータの一時停止など、皆様にはご不便をおかけしましたが、ありがとうございます。

集合郵便受箱のメンテナンス

10 月 17 日、集合郵便受箱の一斉メンテナンスを実施し、蓋のバネが効かなくなっているものなどを補修しました。皆様のご協力に感謝いたします。

1号棟の防災スペースについて

1号棟の1階のエレベーター乗り場の奥は、ホール側から見えない空間で外部の人間が寝ていたこともあり、平成19年度管理組合総会の第9号議案「1号棟エレベーター隣の防災スペース設備について」に基づき、防犯対策と防災対策を兼ねて10月19日、間仕切り壁を設けました。

今後、自治会と管理組合で協力して防災備品の整備を行っていきます。



1号棟1階の防災備品スペース

エレベーター関連工事について

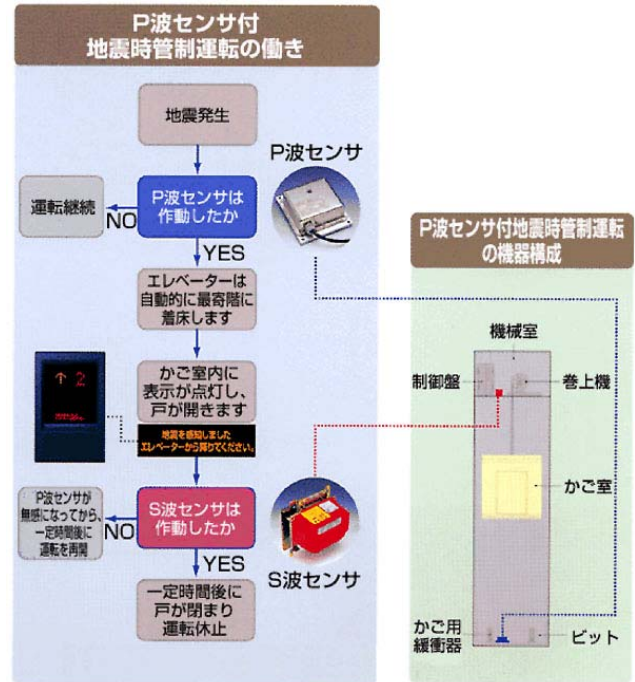
下記のエレベーターの工事に際して、エレベーターの使用ができず、ご不便をおかけしましたが、ご協力に感謝します。

■ 2号棟エレベーター乗場改修の報告



2号棟の1階のエレベーターの乗り場の戸袋部分の隙間が大きくなり、エレベーターの扉が開いた際に子供の手の引き込まれが懸念されたため、9月14日～19日にかけてエレベーター乗場敷居取替工事を実施し、正常な隙間としました。

■ P波センサー地震時管制運転装置設備

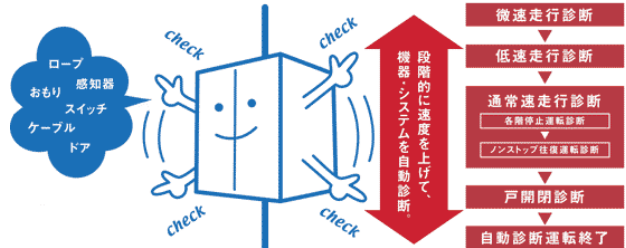


地震発生 ▶ 地震時管制運転装置により運転を休止。

ELE-Quickが最新の画像解析技術*などでエレベーター内に乗客がいないこと、安全装置が正常に動いていることを確認。

*三菱エレベーターリモートメンテナンス契約(エレファースト)の「防犯カメラ録画サービス」のご契約が必要となります。

ELE-Quickが段階的にスピードを上げながら、エレベーターの異常の有無を自動診断運転。



※診断途中で異常を検出した場合は、自動診断運転を中止します。
※感知器が「高」を感知した場合やエレベーター内に乗客がいることを検出した場合は自動診断運転を行いません。

約30分でエレベーターを自動復旧。
復旧後、エンジニアが安全の再確認にうかがいます。

出典 www.meltec.co.jp/products/ev_es/maintenance/ele_quick.html

管理組合総会第4号議案の「エレベーターにP波感知型地震時管制運転装置の設備」に基づき、閉じ込め事故低減のため、10月29、30日、P波センサーを取付けました。