

TES の新製品とユニットバスの計画的更新について

本号では TES の新製品と、1 月 25 日の「リフォーム・マニュアル説明会」で説明の標準ユニットバスの計画的更新について報告します。

TES の新製品

当マンションの TES(屋内 FF 式)の更新に対応する製品(図 1)が発売されました。本 TES は自動湯はり、停止、追いだき、たし湯、保温の機能があります(ユニットバス側の対応工事が必要です)。本 TES の更新は東京器工(株)(TEL ~~047-346-6222~~ 047-318-0611)が窓口となります。表 1 に同社の当マンションへの割引価格を示します。GT-150FF(竣工時の標準品)の価格が高いのは配管工事が必要なことによります。



※据置台は別売です。

図 1 IT2308AFSAW3Q-X(ガスター)

表 1 IT2308AFSAW3Q-X 提供価格

既存の TES	提供価格(税込)
GT-150FF(日立)	(web 版非公開)
AD-200FFA(松下)	(web 版非公開)

・ 標準取付工事費含(平成 21 年 1 月現在)

リフォーム・マニュアル説明会報告

1 月 25 日の説明会には 80 名を超える皆様のご出席がありました。説明会案内にも書かせていただきましたが、標準ユニットバス(YAMAHA MB-1216BH)の排水管内部の腐食が進んでいて、近い将来、漏水の危険があります。そこで今後 3 年を目処にユニットバスの更新をお願いします。

ユニットバス工事は数がまとまると割引率が高くなることから、ご要望もあり、皆様の便宜となるように、今後 3 年間、春・秋にユニットバスのリフォーム工事の受付を行なう予定です。第 1 回目のリフォーム工事の案内を 3 月上旬に予定しています。

詳細は別途、お知らせします。

次に説明会での質疑応答を紹介します。

【質疑応答の内容】

Q: ユニットバスを組み立てたのだから、ユニットバス本体を更新しなくても排水管の更新ができるのではないかな?

A: ユニットバス側の排水管は次図のように FRP の本体の下部に組込んだ形で現場搬入され、VP 管を接続するだけとなっています。このような構造のため、配管用炭素鋼鋼管の部分はユニットバスに穴を開けないと交換できません。

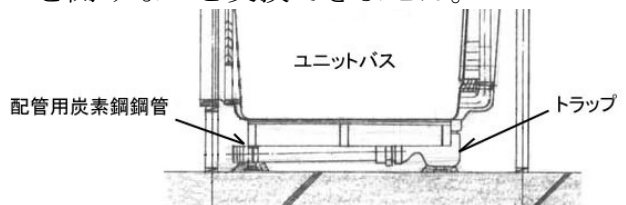


図 2 標準ユニットバスと排水管

Q: ユニットバス工事の幹旋はいつか?

A: 早急にお知らせできるように取り組ん

でいます。(※3月上旬。※は本号を示す)

Q：工事の斡旋は単年度だけでなく、複数年にわたって行って欲しい。

A：対応を検討します。(※3年間を予定)

Q：ユニットバスと同時に洗面化粧台等の更新等も対応できるようにして欲しい。

A：対応できるように検討します。

Q：斡旋のユニットバスのメーカーは？

A：TOTOとINAXを想定しています。

Q：斡旋でのユニットバスの工事費は？

A：現在、検討段階で明言できません。(※スタンダードモデルで70万円前後予定)

Q：ユニットバスの工事期間は？

A：工事内容によりますが2～3日です。

Q：TESの更新はどうなっているか？

A：TESの新機種がガスターから販売されたことから近日中に広報します。(本号)

Q：ユニットバスの換気扇の音が大きい。

A：モーターの軸のグリスアップが対策として考えられます。『南流山貳番街』のホームページにグリスアップの作業手順を掲載しています。

Q：ユニットバスの更新に際して既存の換気扇はどうなるのか？

A：換気扇も新しいものに更新します。

Q：ユニットバスの工事の範囲は？

A：ユニットバスを解体し、浴室の扉の三方枠まわりを解体して新しくし、ユニットバスを組み立てます。そして洗面所の浴室側の壁にクロスを貼ります。

Q：ユニットバスを更新している場合、腐食の心配はないか？

A：トラップ部や配管の使用材料は腐食しない合成樹脂のため、心配ありません。

Q：ユニットバス工事業者の選定方法は？

A：現在、検討中です。

Q：賃貸で入居している場合、区分所有者へのユニットバスの更新の連絡は？

A：管理組合から連絡を行います。

ユニットバス更新の考え方

ユニットバスを選定する場合、カウンターの有無や仕上げなどに目を奪われがちですが、まず、考えなければならないことに浴槽のお湯が冷めることの対応があります。

標準のYAMAHAのユニットバスの浴槽に設備されるのは、TESの温水を銅管コイルに循環させて熱交換するバスヒーターで、加熱能力の低いものです。

2005年にTOTOから「真冬でも6時間で約2℃しか冷めない」とする『マンション向け魔法びん浴槽』が標準装備で発売されました。INAXから同様の機能を持つ「サーモバス」が発売されています。これらは、標準のユニットバスで冬場の入浴中に感じる体と浴槽の接する部分での温度低下の不快感がなくなります。

前述の最新型のTESは追いだき機能が付加され、浴槽側に追いだき配管することで追いだきが可能となりました。

以上を整理すると次のようになります。その次の段階で仕上げなどを決めましょう。

- 1) シャワー中心のシンプルスタイル
シャワー中心や単身の生活でバスヒーターや追いだき機能は不要。
- 2) 断熱材を組込んだ浴槽
温度低下が少ないことから若干の差し湯で温度が保たれる。
- 3) バスヒーターを設備した浴槽(断熱材組込み浴槽との組み合わせはできない)
標準のユニットバスに準じてバスヒーターを設備。差し湯のランニングコストを考慮する必要がある。
- 4) 追いだき機能を組み込んだ浴槽
追いだき機能のあるTESと組み合わせる必要があるが、浴槽に追いだき配管することで本格的な追いだきに対応。

【リフォーム製品ニュース】

TOTOのユニットバスは2月にモデルチェンジされ、WA、WBシリーズと2007年8月発売のWHシリーズの3シリーズとなりました。そしてリフォームマニュアルでも紹介した従来のWR、WM、WPシリーズは廃番となります。