

美しい式番街

(No. 71, 平成 21 年 8 月 11 日)

コープ野村南流山式番街管理組合・保全専門委員会

<http://www.minami-nagareyama.org/2bangai/> (バックナンバーを閲覧できます)

リフォームに際してのお願い

リフォーム工事中に見つかった共用部の不具合は管理事務室にすぐご連絡ください。



写真 9階のユニットバスのリフォームで見つかった通気管からの錆汁

第1回目のユニットバス集中リフォーム工事で9階のユニットバスを解体したところ、洗面・浴室系統の縦排水管と通気管の接続部分に写真のような漏水の跡が確認されました。原因は通気管側のT字継手と縦排水管を接続するソケット部が腐食して穴があき、排水管を流れる温水から発生した蒸気が結露して垂れたものと推定されます。

工事を担当する野村リビングサポートから連絡を受け、ユニットバスの組立て前に修理することができました。個別に業者を依頼してリフォームされ、同様の不具合が発見されましたら管理事務室にすぐご連絡ください。(共用部の修理費は管理組合負担)

リフォーム工事中に見つかった専有部の配管の不具合はリフォーム業者に改修を依頼してください。

『美しい式番街』(No.68)でユニットバスのリフォーム工事完了後、リフォーム業者から管理組合に提出の写真から排水管の施工不良が見つかり、是正した事例を紹介しました。

集中リフォーム工事とは別に工事された住居の洗面所のリフォームが完了し、業者から提出の配管の写真を確認したところ、給水管の外面腐食の懸念されるものが写っていました。そこで居住される方にはその部分の対応について業者と打ち合わせするようにお話させていただきました。

2008年実施の給排水設備改修工事では隠ぺい部で確認の困難な位置にある配管の不具合までには対応できていません。一方、リフォーム業者は契約した範囲の工事だけ完了すればよく、関係ない部分の配管の不具合には無関心な場合が多くあります。

リフォーム工事で例えば洗面所床面に開口を開け、配管が見える状態となりましたらお住まいの方が必ず配管に錆などの発生がないか確認され、もし、不具合がありましたら、同時に改修してください。



「ひかり one」の導入準備工事が完了しました。KDDI から8月中に申込み書が配布されますが、下記の「ひかり one」のWebサイトの「ひかり one 導入マンションの検索ページ」からも申込みが可能です。

<http://www.hikari-one.com/>

『専用庭』の使用規則について

コープ野村南流山管理組合は「コープ野村南流山貳番街の土地、建物および付属施設を安全に管理し、良好な環境を維持するために」として『コープ野村南流山貳番街使用規則』を定めています。その中に中高層共同住宅使用細則モデルをベースとした下記の「専用庭の使用」に関するものを定めています。

コープ野村南流山貳番街使用規則(抜粋)

第1条の2 (専用庭の使用)

居住者は専用庭の使用にあたり次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他工作物(地下又は高架の工作物を含む)の設置又は構築をしてはならない。
- (2) 専用の配線、配管、アマチュア無線アンテナ、音響機器及び照明機器等を設置してはならない。
- (3) コンクリートの打設及び多量の土砂の搬入又は搬出をしてはならない。
- (4) 配線・配管・フェンスその他の共用部分等に影響を及ぼすおそれのある掘削等をしてはならない。
- (5) 他の専有部分の眺望、日照、通風に影響を及ぼすおそれのある樹木その他の植物の栽培等をしてはならない。
- (6) 樹木を植えている居住者においては、他の居住者に迷惑のかからないように適切な時期に剪定、消毒等の管理を行うものとする。
- (7) 専用庭に洗濯物・ふとん等を干す場合には美観に十分注意すること。
- (8) その他専用庭の通常の利用以外の使用をしてはならない。

1983年の竣工から26年、当マンションの緑地帯に植えられた樹木も高くなり、1階に居住される方の日照の確保のための剪定の実施などを現在、検討しています。

一方、専用庭に高く伸びる樹木を植えられ、その高さが3階の住居に達して使用規則の(5)に抵触する状態も生じています。該当する住居にお住まいの方には今後、管理組合から対応をお願いしてまいります。1階に居住される皆様、使用規則や下記の事項をご理解の上、協力をお願いします。

専用庭の樹木に係る問題

(使用規則の(5)以外の事項)

a. 消火作業への影響

専用庭に高木があると上部階で火事が発生した場合、消火作業を阻害します。

b. 倒木の危険

当マンションは建物に沿って強風が吹き、2号棟北側のイチョウが倒れた事があります。専用庭は樹木が根を張るには適さない場所で、強風での倒木が懸念されます。

c. 配管やフェンスなど共用部への影響

樹木の根は枝張りと同様に周囲に広がります。水栓用の給水管の漏水やフェンスの変形などの影響が生じます。

d. 避難通路

1階の各専用庭を隔てるフェンスは緊急時の避難路としての使用を想定したものです。フェンス周囲は隣家からの避難を妨げるものを設置してはなりません。

