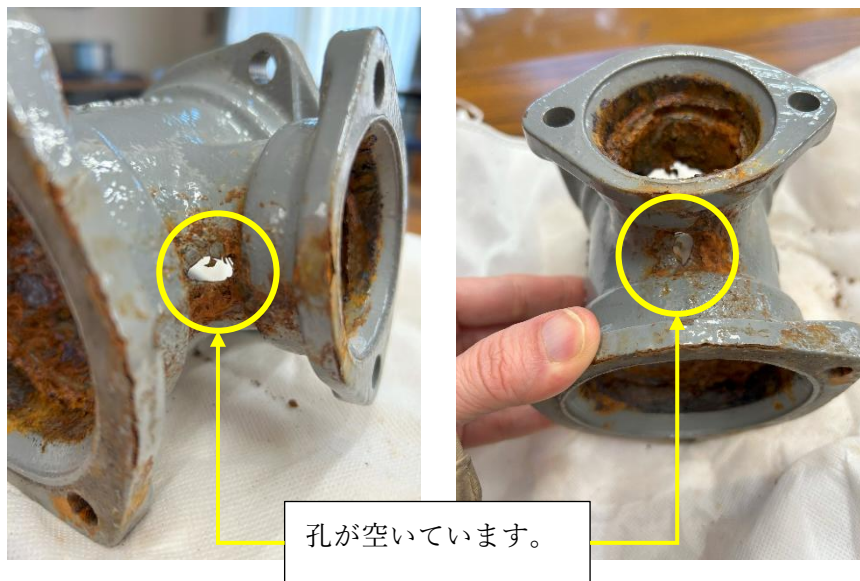


リバーサイド壱番街組合員の皆様

リバーサイド壱番街組合員の皆様に雑排水管の現状と今後の対応についてお知らせいたします。雑排水管の継ぎ手部分は、肉薄の状態となっている箇所が多数あることが予想されております。肉薄の部分の腐食が進行すると、漏水事故が発生する可能性があります。この肉薄部分の補修を兼ねた雑排水管更新工事の検討を計画修繕委員会とともに進めております。

雑排水管の現状

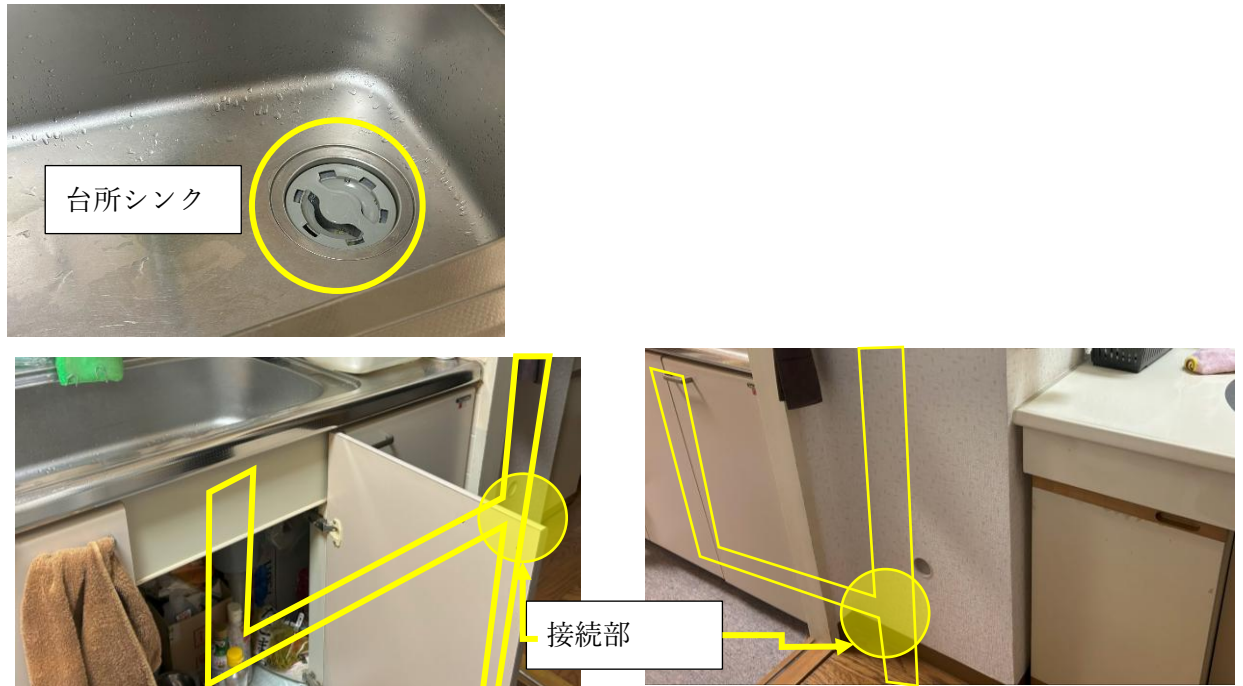
以下は、5号棟であった漏水の修繕時に取り替えた雑排水管(台所)の接続部です。図示の箇所に孔があいています。この孔から漏水が発生しておりました。以前より漏水があって、止水補修しておりましたが、補修がとれてしまったとの事でした。



上記の孔は、洗浄痕によって削られていた箇所が腐食して、孔があいたのではと、コンサルタント会社より助言いただきました。洗浄痕は、雑排水管清掃で、ステンレスホースを繰り返し挿入したことによってできたとの事です。現在の雑排水管清掃は、被覆を施したホースで洗浄しています。

ステンレスホースの雑排水管清掃は、建築当初から25年程度は実施されていた可能性があります。5号棟によらず、すべての接合部で、洗浄痕があると推測されるとの事です。

接合部の各戸の位置



内装壁によって、排水管は、確認することができませんが、上図の箇所に排水管が通っています。

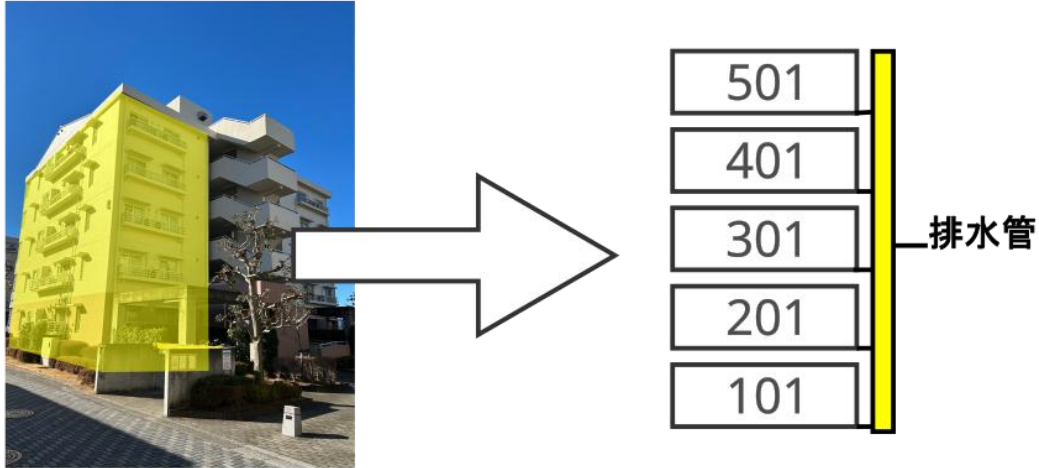
雑排水管更新工事(現在審議中)

雑排水管更新工事とは、上図で示す縦管を交換また更新する工事になります。更新方法は、大きく2とおりの方法があります。

1. 新品に交換する。
2. 現行の管の内部に新しい樹脂による管を作成する。アメニティーなどで記載の PIPE IN PIPE などの形式。

いずれの場合においても、専有部分(区分所有者)の室内壁の一部に孔をあけて、補修する必要があります。孔をあけた部分の補修は、修繕積立金から支払います。この工事は、内装壁の補修のことだけではなく、図示のように縦に連なる部屋の区分所有者が、数日間、同時に在宅いただくようなスケジュール調整が必要になります。こうした意味で、雑排水管工事は

大規模修繕と同等の難工事となることが多いとの事です。



2025 年度中に実施予定住民説明会

理事会では、2025 年度中に、雑排水管更新工事に関する住民説明会を開催する予定となっております。住民説明会のスケジュールは作成中です。スケジュールが決まり次第、組合員の方に周知しますので、ご参加いただきますようよろしくお願い申し上げます。

また、2025 年度通常総会においては、計画修繕委員会から、雑排水管更新工事に関する経過報告をおこなう予定となっております。