

水道工事に関する遵守事項

当社管理地内での新築工事及び改修工事を行う際、上水道設備工事につきましては当地が寒冷地という地域性、また別荘という一般の住宅とは異なる特殊性がある為、お客様の財産の保護を目的とし指定業者制をとっております。

レイクニュータウンでは水道凍結防止の為、冬期滞在時以外、ブレーカーを全てOFFにしても凍結による器具や設備の破損がないよう水抜き作業を行っております。しかしながら冬期の水抜きの事を考慮せずに配管がしてある場合や、水抜き作業が大変困難な設備が設置されている別荘があります。

お客様の財産を守るためにも上水道設備工事の際、配管・器具・設備の選定や施工方法については以下のように実施して頂きたい遵守事項としてまとめましたので、お守りくださいますようお願い致します。

指定業者以外の設備業者が実際に施工する際（下請け・名義貸し等）には、必ず指定業者が以下の遵守事項を徹底するよう指導してください。

1. 水道設備図

- 当社への着工届け時、各設備の機種名と設備位置を記載した給排水設備図を提出してください。

2. 仮設水道

- 工事期間中（着工～竣工）は仮設水道を設置、使用してください。仮設水道用の量水器は当社にて貸し出しますので、着工時にお申し出ください。

※仮設水道料金

- ①基本料金： 1ヶ月につき 5,000円（税抜き） 基本水量 10 m³まで
- ②超過料金： 1 m³につき 270円（税抜き）

※清算方法

仮設水道用量水器を貸し出した月から返却した月までの基本料金とその期間での超過水量分を一括して指定業者に請求します。

※使用期間

使用期間は貸出日から8ヶ月を上限とします。工事の遅れなどで、使用期間が8ヶ月を超える場合は更新手続きを行ってください。

- 竣工時には、本メーターへの取替えをお願いします。
こちら当社貸し出し扱いとなりますので、管理事務所にてお渡します。

3. 本管接続

- 本管接続工事は、指定業者が施工、または立会いしてください。
- 本管からの取り出しは、既存の管・バルブがある場合でもすべて新規に接続し直してください。
- 本管接続工事後の再舗装は、影響幅を大きめにとってください。埋め戻し後の再舗装は、地盤の安定期間をある程度置いてから実施してください。

4. 量水器

- メーターボックスは、耐寒蓋・底蓋つきとしてください。
- 遠隔メーターはなるべく建物壁面か建物付近に設置してください。
- 道路際に設置する場合には、冬期の除雪を考慮し、道路から 1m 以上離れた敷地内に地上高 70cm 位で設置してください。

5. 凍結深度

- 本管の深さにかかわらず、取り出し管の深さは 100～120cm で引き込んでください。
- 量水器の深度は 60cm 以上とってください。
- 量水器から先、宅地内側の深度は原則 80cm 以上とってください。
- 傾斜地における法面地中の配管も、法面を地表と考え、凍結しないように十分な深度を確保してください。

6. 寒冷地仕様

- 全ての給排水設備は-20℃を想定した寒冷地仕様のもを設置してください。
- 各止水栓は、吊りゴマのものを使用してください。
- 冬期頻繁にご利用されるお客様の給水・給湯・排水の設備・器具は出来るだけ単純なタイプの設備とってください。
- 水栓金具は寒冷地仕様の器具でお願いいたします。

7. 水道配管

- 配管は水抜き時に容易に水が抜けるよう、勾配に十分配慮し、壁内・床下でのたるみがないようにしてください。
- 2階建て別荘で、冬期使用しない階があることを前提とした場合、1階・2階など系統ごとに止水できるようにしてください。またその場合、水の経路だけでなくお湯の経路も階ごとに止められるようにしてください。

8. 凍結防止帯

- 全ての配管には凍結防止帯を添わせてください。
- 架橋ポリ・ポリブデンパイプを使用する場合には、必ず自己制御型のものを選定してください。
- 室内においては、洗面下等、水栓金具の直下まで添わせてください。
- 故障や性能の低下に備え、なるべく取り替え可能な施工方法をとってください。
- 余分な電気を消費しないよう、必ずサーモスタットを入れてください。
- 凍結防止帯の電気回路は、なるべく専用回路としてください。
- 冬期、1階だけまたは2階だけ通水しないことを前提とした場合には、1階用と2階用で回路を分けてください。
- 冬期は電気ブレーカーをOFFにすることを前提とした施工をしてください。

9. 水抜きが簡単でない設備について

- 以下の設備や器具については、容易に水抜きが出来ませんので設置はお勧めしません。施主からの要望時には、故障・破損の可能性が高いことをよく説明してください。また、故障・破損時の修理・復旧に関しては施主によるご負担をお願いする場合がありますことも事前に了解を得ておいてください。
 - ① キッチンのシャワー水栓（ホース内蔵のもの）
 - ② 浄水器
 - ③ 食器洗浄機（特に外国製）
 - ④ 洗面所 シャンプードレッサー
 - ⑤ 電気温水器・エコキュート
 - ⑥ 小型電気温水器（湯ポットなど）

10. ユニットバス

- ユニットバスの場合、パネルを外さないと水抜きできないタイプは設置しないでください。やむを得ず設置する場合には、容易に水抜きが出来るよう設備業者による改造を実施ください。

11. 洗濯機

- 洗濯機用水栓は、湯水混合のものですと逆止弁が内蔵されており、水抜きがしにくい為、水のみとしてください
- 洗濯機用の排水には排水トラップをつけないでください。

12. トイレ

- 冬期ご利用の多い別荘の場合には、凍結予防用ヒーター付き便器としてください。
- 南平台地区は建物1階であっても水圧が低い為、直圧式が使用できません。
- 便器設置位置は、コンセント抜き差し動作や水抜き作業のスペースを確保した位置としてください。
- 故障や凍結による破損が比較的少ないTOTO製をお勧めします。

1 3. 給湯器

- 冬期、浴槽に水張りが必要な機種は避けてください。
- フルオートタイプより水抜きしやすいセミオートタイプの方が望ましいタイプです。
- 故障時の対応を考慮すると、メーカーはガスであればリンナイ、灯油であればノーリツ製をお勧めします。
- 追炊き・湯張り用循環パイプは、勾配に配慮し、必ず水抜きを設けてください。
- 循環パイプには必ず凍結防止帯を添わせてください。

1 4. 電動式水抜き栓開閉装置

- 『らいらっく』など、遠隔操作で水抜き栓を開閉できる装置の設置をお勧めします。

1 5. 竣工時

- 竣工時に指定業者・当社管理担当者の立会いのもと引き渡し検査を行ってください。
- 本遵守事項から外れた設備や施工方法であった場合には、工事のやり直しをお願いする場合があります。
- 通水・止水マニュアルを当社に提出してください。

1 6. 竣工後初年度の水抜き

- 竣工後初年度の定期水抜きは、当社管理担当者立会いのもと、施工した設備業者が行ってください。