

事業タイプ	工事支援型(改修)	採択年度	令和3年度	所在地	東京都江戸川区	提案者	(株)太平エンジニアリング
竣工年月日(築年)	1979年2月28日(築42年)			区分所有者数	296名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	11,685.87㎡	—	建築面積	2,838.73㎡	—		
延べ床面積	23,295㎡	—	階数	地上12階/地下0階	—		
棟数	4棟	—	総住戸数	301戸	—		

【対象マンションの課題】

- ・設備の老朽化対策工事を行うにあたり、居住者の高齢化及び世代交代に伴う多様なニーズに対応した合意形成や工事中の生活制限低減策が求められる。

【提案した工事内容】

○長寿命化に資する、新しい工法・材料の導入や技術的に難しい改修工事

- ・工事による生活制限低減対策として、
 - ①給水工事中の断水回数を減らす為、仮設給水配管を行わず本設配管のみで施工を行う。※別紙①
 - ②給水工事において工場でプレハブ加工したステンレス配管を使用し、現地での施工時間並びに排水禁止期間を短縮する。※別紙②
 - ③縦系統住戸を3ブロックに分けて施工を行い、住戸毎に排水禁止期間を短縮する。※別紙③

○多様な居住ニーズに対応する住戸改善の改修工事

- ・居住者の多様なニーズに対応しつつ合意形成を図る為、
 - ④工事の特殊性を住民にアピールするとともに、
 - ⑤住民からの要望に最大限応える取り組みを実施。
 - ⑥排水縦管更新時、トイレ縦管パイプスペースに電線管を敷設し、高速通信ネットワークに対応できる設備を設ける。

別紙① 共用部給水主管一部更新工事

■今回工事で、仮設給水配管を設置せず給水立管並びに最上階・最下階展開配管を本設配管のみで更新します。
■給水主管工事に伴う断水作業は、工事期間中に1住戸当たり2回程度を予定しています。

①配管経路確認、寸法、加工手配
②新規展開配管(12階・1階)
③最上階・最下階メーターボックス屋上・地下加工
④新規展開配管への接続
【配管パイプ系既設配管(午前0時～午後0時)1日断水】
⑤メーターボックス内給水立管まわり採、先行はつり
⑥給水立管更新
【給水立管更新、各戸検管への接続
【全戸断水(午前0時～午後0時)1日断水】
⑦保温ラッピング
⑧工事完了

【断水作業対策】
・断水後、十分にフラッシングを行います。
・原則として在室に不要ですが、ご希望の方はお部屋に入室し、台所等で断水確認をお願いします。
・不具合の対応は、午後7時まで作業員が待機します。

メーターボックス施工例
※給管は既存給管使用となります。

ステンレス管 ステンレス管接続手
ステンレス管加工機

別紙③ ブロック分け施工の例：B棟

上下階の作業の流れ (※例) 月曜日に着手となった場合

階	1階	2階	3階	4階	5階	6階	7階	8階	9階	10階	11階	12階
1階	作業中											
2階		作業中										
3階			作業中									
4階				作業中								
5階					作業中							
6階						作業中						
7階							作業中					
8階								作業中				
9階									作業中			
10階										作業中		
11階											作業中	
12階												作業中

排水禁止日の対策
・トイレ対策
・工事中はお部屋のトイレを使用出来ません。ご希望の方はお部屋のトイレを使用致します。
・お風呂前には排水禁止の断水があります。
・お風呂前はブレーキを本栓に取付けます。

器具使用制限
【断水期間中】
1日目 2日目 3日目 4日目 5日目

別紙② 共用部給水主管一部更新工事

■今回工事で展開配管をステンレスプレハブ加工管で最上階共用廊下、1階床下に新設します。

新規展開配管(12階) 既存展開配管(屋上)
新規展開配管(11階)
A棟 B棟 C棟 D棟
給水配管系統図 5階～12階

新規展開配管(床下) 既存展開配管(床下)
A棟 B棟 C棟 D棟
給水配管系統図 1階～4階

展開配管イメージ

【評価ポイント】

○マンション固有の状況にあわせ、住民の負担軽減に配慮した改修方法や工程計画を提案している点、給排水管更新工事とあわせて性能向上を図る創意工夫や、工事中のきめ細やかな配慮も見られ、汎用性があり参考となる改修方法のパッケージとして先導的であると評価した。