

区分所有者・居住者負担を軽減させる給排水・給湯一括更新工事<インペリアル東久留米>

事業タイプ	工事支援型(改修)	採択年度	令和3年度	所在地	東京都東久留米市	提案者	(株) 翔設計
竣工年月日(築年)	1989年1月31日(築34年)			区分所有者数	418名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	17,693.48㎡	—	建築面積	7,550.253㎡	—		
延べ床面積	38,554.673㎡	—	階数	地上20階/地下1階	—		
棟数	5棟	—	総住戸数	419戸	—		

【対象マンションの課題】

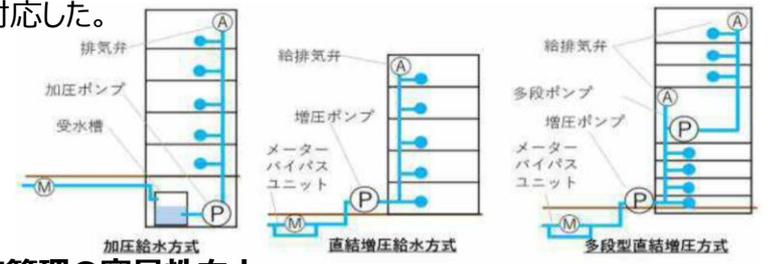
- ・当管理組合は、5棟419戸からなる管理組合であり、建替決議が容易ではない。
- ・2007年から専有部給湯管からの漏水が複数回発生。劣化調査の結果、専有部給湯管だけでなく、共用部排水管および一部専有部排水管においても著しい劣化が確認され、マンション全体の給排水設備改修が必要となった。



【提案した工事内容】

- 1. 418世帯を支える給排水給湯管をオール樹脂化**
今回工事では、給排水給湯管および継手を金属系から樹脂系に変更し、修繕周期を長期延伸、全面的な工事費を削減した。
- 2. らせん工程による排水制限長期化の回避**
排水立管は高層棟(20階建て)では、更新作業のために、通常工程とすると6日間連続で排水禁止となる。長期間連続での排水禁止を回避し居住者負担を軽減させるため、らせん工程とし、1回の排水制限を3~4日に抑え、全2回に分割した排水制限期間を設けた。

- 3. 全棟直結増圧化し、維持管理費負担の衡平化・水質を均一化**
高層棟(20階建て)は、多段型直結増圧システム方式で対応した。



- 4. 維持管理の容易性向上**
ピットへの共用部点検口の新設、排水立管への掃除口の増設、仮設応急給水栓の設置することで維持管理の容易性向上を図った。

【ポイント・留意事項】

全戸からの協力を得るために、提案者(翔設計)が施工業者(京浜管鉄工業)と共に、複数回に渡る説明会開催、リフォーム済み住戸への対応策、生活制限緩和策、騒音対策、細やかな広報計画など、多岐にわたる住民視点をもって起案から実行まで取り組んだ。

<table border="1"> <tr><td>2001</td><td>2002</td><td>2003</td></tr> <tr><td>1801</td><td>1802</td><td>1803</td></tr> <tr><td>1801</td><td>1802</td><td>1803</td></tr> <tr><td>1701</td><td>1702</td><td>1703</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>1401</td><td>1402</td><td>1403</td><td>1404</td><td>1405</td><td>1406</td></tr> <tr><td>1301</td><td>1302</td><td>1303</td><td>1304</td><td>1305</td><td>1306</td></tr> <tr><td>1201</td><td>1202</td><td>1203</td><td>1204</td><td>1205</td><td>1206</td></tr> <tr><td>1101</td><td>1102</td><td>1103</td><td>1104</td><td>1105</td><td>1106</td></tr> <tr><td>1001</td><td>1002</td><td>1003</td><td>1004</td><td>1005</td><td>1006</td></tr> <tr><td>901</td><td>902</td><td>903</td><td>904</td><td>905</td><td>906</td></tr> <tr><td>801</td><td>802</td><td>803</td><td>804</td><td>805</td><td>806</td></tr> <tr><td>701</td><td>702</td><td>703</td><td>704</td><td>705</td><td>706</td></tr> <tr><td>601</td><td>602</td><td>603</td><td>604</td><td>605</td><td>606</td></tr> <tr><td>501</td><td>502</td><td>503</td><td>504</td><td>505</td><td>506</td></tr> <tr><td>401</td><td>402</td><td>403</td><td>404</td><td>405</td><td>406</td></tr> <tr><td>301</td><td>302</td><td>303</td><td>304</td><td>305</td><td>306</td></tr> <tr><td>201</td><td>202</td><td>203</td><td>204</td><td>205</td><td>206</td></tr> <tr><td>101</td><td>102</td><td>103</td><td>104</td><td>105</td><td>106</td></tr> </table> <p>通常工程の工期</p>	2001	2002	2003	1801	1802	1803	1801	1802	1803	1701	1702	1703	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1001	1002	1003	1004	1005	1006	901	902	903	904	905	906	801	802	803	804	805	806	701	702	703	704	705	706	601	602	603	604	605	606	501	502	503	504	505	506	401	402	403	404	405	406	301	302	303	304	305	306	201	202	203	204	205	206	101	102	103	104	105	106	<table border="1"> <tr><td>2001</td><td>2002</td><td>2003</td></tr> <tr><td>1801</td><td>1802</td><td>1803</td></tr> <tr><td>1801</td><td>1802</td><td>1803</td></tr> <tr><td>1701</td><td>1702</td><td>1703</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>1601</td><td>1602</td><td>1603</td><td>1604</td><td>1605</td><td>1606</td></tr> <tr><td>1501</td><td>1502</td><td>1503</td><td>1504</td><td>1505</td><td>1506</td></tr> <tr><td>1401</td><td>1402</td><td>1403</td><td>1404</td><td>1405</td><td>1406</td></tr> <tr><td>1301</td><td>1302</td><td>1303</td><td>1304</td><td>1305</td><td>1306</td></tr> <tr><td>1201</td><td>1202</td><td>1203</td><td>1204</td><td>1205</td><td>1206</td></tr> <tr><td>1101</td><td>1102</td><td>1103</td><td>1104</td><td>1105</td><td>1106</td></tr> <tr><td>1001</td><td>1002</td><td>1003</td><td>1004</td><td>1005</td><td>1006</td></tr> <tr><td>901</td><td>902</td><td>903</td><td>904</td><td>905</td><td>906</td></tr> <tr><td>801</td><td>802</td><td>803</td><td>804</td><td>805</td><td>806</td></tr> <tr><td>701</td><td>702</td><td>703</td><td>704</td><td>705</td><td>706</td></tr> <tr><td>601</td><td>602</td><td>603</td><td>604</td><td>605</td><td>606</td></tr> <tr><td>501</td><td>502</td><td>503</td><td>504</td><td>505</td><td>506</td></tr> <tr><td>401</td><td>402</td><td>403</td><td>404</td><td>405</td><td>406</td></tr> <tr><td>301</td><td>302</td><td>303</td><td>304</td><td>305</td><td>306</td></tr> <tr><td>201</td><td>202</td><td>203</td><td>204</td><td>205</td><td>206</td></tr> <tr><td>101</td><td>102</td><td>103</td><td>104</td><td>105</td><td>106</td></tr> </table> <p>らせん工程の工期</p>	2001	2002	2003	1801	1802	1803	1801	1802	1803	1701	1702	1703	1601	1602	1603	1604	1605	1606	1501	1502	1503	1504	1505	1506	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1001	1002	1003	1004	1005	1006	901	902	903	904	905	906	801	802	803	804	805	806	701	702	703	704	705	706	601	602	603	604	605	606	501	502	503	504	505	506	401	402	403	404	405	406	301	302	303	304	305	306	201	202	203	204	205	206	101	102	103	104	105	106
2001	2002	2003																																																																																																																																																																																																											
1801	1802	1803																																																																																																																																																																																																											
1801	1802	1803																																																																																																																																																																																																											
1701	1702	1703																																																																																																																																																																																																											
1401	1402	1403	1404	1405	1406																																																																																																																																																																																																								
1301	1302	1303	1304	1305	1306																																																																																																																																																																																																								
1201	1202	1203	1204	1205	1206																																																																																																																																																																																																								
1101	1102	1103	1104	1105	1106																																																																																																																																																																																																								
1001	1002	1003	1004	1005	1006																																																																																																																																																																																																								
901	902	903	904	905	906																																																																																																																																																																																																								
801	802	803	804	805	806																																																																																																																																																																																																								
701	702	703	704	705	706																																																																																																																																																																																																								
601	602	603	604	605	606																																																																																																																																																																																																								
501	502	503	504	505	506																																																																																																																																																																																																								
401	402	403	404	405	406																																																																																																																																																																																																								
301	302	303	304	305	306																																																																																																																																																																																																								
201	202	203	204	205	206																																																																																																																																																																																																								
101	102	103	104	105	106																																																																																																																																																																																																								
2001	2002	2003																																																																																																																																																																																																											
1801	1802	1803																																																																																																																																																																																																											
1801	1802	1803																																																																																																																																																																																																											
1701	1702	1703																																																																																																																																																																																																											
1601	1602	1603	1604	1605	1606																																																																																																																																																																																																								
1501	1502	1503	1504	1505	1506																																																																																																																																																																																																								
1401	1402	1403	1404	1405	1406																																																																																																																																																																																																								
1301	1302	1303	1304	1305	1306																																																																																																																																																																																																								
1201	1202	1203	1204	1205	1206																																																																																																																																																																																																								
1101	1102	1103	1104	1105	1106																																																																																																																																																																																																								
1001	1002	1003	1004	1005	1006																																																																																																																																																																																																								
901	902	903	904	905	906																																																																																																																																																																																																								
801	802	803	804	805	806																																																																																																																																																																																																								
701	702	703	704	705	706																																																																																																																																																																																																								
601	602	603	604	605	606																																																																																																																																																																																																								
501	502	503	504	505	506																																																																																																																																																																																																								
401	402	403	404	405	406																																																																																																																																																																																																								
301	302	303	304	305	306																																																																																																																																																																																																								
201	202	203	204	205	206																																																																																																																																																																																																								
101	102	103	104	105	106																																																																																																																																																																																																								