

事業タイプ	工事支援型（改修）	採択年度	令和5年度	所在地	神奈川県横浜市	提案者	京浜管鉄工業(株)
竣工年月日（築年）	1987年7月30日（築37年）			区分所有者数	45名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	1,504.11㎡	—	建築面積	691.41㎡	—		
延べ床面積	2977.01㎡	—	階数	地上6階/地下0階	—		
棟数	1棟	—	総住戸数	45	—		

【対象マンションの課題】

・当マンションでは、**2021年3月**に管理会社にて実施した給排水管調査の結果を受け、高齢者も多いことから突発的な給排水管の漏水事故を防ぐために予防保全を実施することで計画が進められてきた。
また、室内のバリエーションが**12タイプ**あり、工事内容が個々によって変わるため、より具体的な工事計画の立案と各住戸の理解と協力が不可欠であった。
これらをこのタイミングで高耐久仕様に改修し、高齢化が進む居住者が安心できる住環境を整備することが課題として考えた。

【成果】

- 今回の工事をきっかけに
- 2023年4月に管工事説明会案内に含めた情報収集を実施。
電話番号の収集ができた。
 - また防災意識を居住者と共有する組合を目指し、2023年5月に防災意識アンケートを実施した。
 - 2023年7月に防災委員の担当世帯に対する最初の仕事として、簡易トイレの配布とその説明を各戸訪問により実施し、各世帯と防災委員との関係強化を図った。

工事後も引き続き、居住者及び建物の両者の高齢化対策と防災への備え中心に、防災委員の担当世帯との接触を増やし、昔ながらの『近所付き合い』という組合運営を行うことに注力をそそぐ良いきっかけとなった。

【提案した取組内容】

〈居住者の工事への不安解消〉

部屋のタイプが12タイプとバリエーションの多いこと、高齢者が増えている中での室内の工事における居住者のストレス低減・工事への不安解消を目的・着眼点とし、**工事実施前の計画説明会や全住戸入室調査、各戸における工事計画内容の説明を先行して行った。**

○**新規共用配管をステンレス管を採用し長寿命化と騒音低減を目的とした既存配管を再利用**
共用部給水管更新は、ステンレス管を採用し、既存の金属管より配管口径を小さくすることで、スラブ貫通部の既存金属配管内を通す（パイプ in パイプ）工法を用い負担軽減。

○**共用排水管更新工事に弊社特許工法のJUST工法採用、ストレスの低減また環境保全を図る**
室内に設置された共用部排水立て管更新は、既存配管を油圧ジャッキで引き抜き、スラブ貫通部の配管は外径が1mm小さい特殊排水継手を採用するJUST工法を用い、排水立て管は耐火性硬質ポリ塩化ビニル管【FS-VP管】とした。
上記2点の手法により、斫り工事による振動、騒音、粉塵を低減することができ、また、コンクリート等産業廃棄物発生も抑制でき、SDGsに貢献することができた。

※ パイプinパイプ工法



※ JUST工法

