

事業タイプ	工事支援型(改修)	採択年度	令和4年度	所在地	千葉県千葉市	提案者	(株) 翔設計
竣工年月日 (築年)	1988年2月4～6号棟 (築36年)、1989年3月7号棟 (築35年) 1989年7月8号棟 (築34年)			区分所有者数	356名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	71,443.68㎡ (ふれあいの街含む)	—	建築面積	3,430.42㎡	—		
延べ床面積	33,987.75㎡	—	階数	地上15階/地下0階	—		
棟数	5棟	—	総住戸数	356戸	—		

【対象マンションの課題】

◎ 稲毛スカイタウンやすらぎの街・ふれあいの街両管理組合は築33,34年を迎えるタウン全体として今後50年以上に渡る永住型集合住宅、[住み続ける街]を目標としているが、配管の経年劣化による漏水事故が増加している。

◎ 居住者の高齢化が進んでおり、今後生活制限を要する工事の負担が増してくる。その為、少しでも早くに改修を終えたい。

【提案した工事内容】

1. 居住者負担軽減の為に合理的更新工事

今回工事では、ヘッダー方式から先分岐方式へ変更し、給水給湯管を樹脂系管材に更新する際、排水管更新との付帯工事範囲を重複させ、居住者負担を軽減した。

2. 災害発生時の機能不良を未然に防ぐ

土中埋設部位がある共用消火管を共用給水管更新時に発生する掘削作業を活用し、耐用年数を迎えた共用消火管を共に更新することで、災害時の機能不良を未然に防ぐ。

3. タウン全体で本工事を想定した長期修繕計画

稲毛スカイタウンふれあいの街が同様の工事計画に着手した段階で、やすらぎも実施する意向を区分所有者に実施時期・資金計画(長期修繕計画等)を適宜発信し、年月をかけて共有し続けた。また、専有部給水給湯排水管更新工事済み住宅には、一定額の補償を要求できるようにした。

【ポイント・留意事項】

タウン全体の取り組みとして長年に渡り区分所有者・賃貸者に実施時期・資金計画を適宜発信し、共有し続けた。

その間に発生する各住戸でのリフォーム工事は可能な限り後倒しする要請を行いつつ、後倒しが困難な住戸においては、提案者(翔設計)と施工業者(京浜管鉄工業)と共に、本計画への影響や関連性を精査し、区分所有者と解決策を検討・現地確認を実施し重複工事を最小限に抑えた。

