

## &lt;座間入谷ハイツ住宅&gt;

事業タイプ	工事支援型（改修）	採択年度	令和4年度	所在地	神奈川県座間市	提案者	座間入谷ハイツ住宅管理組合
竣工年月日（築年）	1985年8月26日（築39年）		区分所有者数	298名			
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	21,409.44㎡	—	建築面積	6,681.836㎡	—		
延べ床面積	28,606.080㎡	—	階数	地上5階/地下0階	—		
棟数	10棟	—	総住戸数	300戸	—		

## 高耐久で省エネルギーな給水設備環境を整え、次世代マンションへ

当ハイツでは2回の給排水管管体調査を行い、給排水管それぞれの改修時期を明確にし、この度、地中埋設部並びに共用部給水管の改修が必要と判断された。共用部給水管の改修に当たり、給水方式変更の検討、耐久性の高い管材の検討、工事の合理性について約1年間かけて検討、意見交換を行った。当ハイツは、居住者の高齢化も進んでいるが、好住環境の効果もあり、次世代の若い夫婦層の入居も増えているため、次世代へ繋ぎ、高齢者も安心して生活できる給排水設備の供給を目的としている。

## 【提案内容】

- ①給水方式を受水槽方式から各棟直結直圧給水方式に変更し、省エネルギーを図る。
- ②樹脂製給水管を採用し、耐震性、耐食性のある高耐久給水管路の構築
- ③今回改修すべき給水管と将来改修すべき排水管の設置状況による合理的な改修範囲の決定（共用部給水立て管の真裏やその近傍にある雑排水立て管（洗濯系統）は今回同時に改修することで合理的な改修工事が実施できる）
- ④当ハイツの共用部排水立て管（台所系統、洗面・洗濯・汚水系統）は、すべて外壁沿いに設置されているため、専有部枝管と共用部立て管との接続箇所が屋外となっている。これでは、居住者が個人のタイミングで専有部排水枝管を更新しても排水立て管接続箇所までの更新ができない。そのため、排水立て管更新の際には、管理組合工事で専有部に入るところまでの改修が必要となるので、今回は規約の変更も行い、徹底したメンテナンス工事ができるように対策しておく。

## 【実施内容】

- ①給水方式：直結直圧給水方式へ変更
- ②地中埋設部給水管：水道用耐震型高性能ポリエチレン管へ更新
- ③共用部給水管：水道用耐震型高性能ポリエチレン管へ更新
- ④共用部雑排水立て管（洗濯系統）：耐火VPパイプへ更新

## 【ポイント・今後の予定】

工事の工法・合理性について検討、意見交換を行い、長く安心して生活ができる環境を整えた。  
今後の予定としては、2024年5月より専有部給水・給湯・追い焚き管の更新工事を予定している。

