

事業タイプ	工事支援型(改修)	採択年度	令和4年度	所在地	東京都杉並区	提案者	ジャパンエンジニアリング(株)
竣工年月日(築年)	1971年9月4日(築52年)			区分所有者数	207名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	3,498.84㎡	—	建築面積	1,403.05㎡	—		
延べ床面積	10,491.45㎡	—	階数	地上8階	—		
棟数	1棟	—	総住戸数	210戸	—		

## 【対象マンションの課題】

・排水立管の更生工事を令和2年に長寿命化等モデル事業の採択を受け完了したが、残された床下埋設管の工事を行うには配管経路の関係で同時に最大42戸の居住者に長時間の給排水制限が伴うことになり、工事に対する協力を得やすくするためには排水制限の短縮が課題であった。

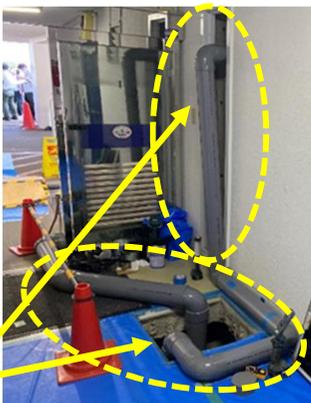


## 【提案した工事内容】

### ○バイパス配管を設けることによる排水制限時間の短縮

・1階床下排水横主管を改修するためには、それにつながる上階(2階から8階)の排水を終日止めないと工事ができない。

短時間の排水制限とするために、令和2年の工事の際取付けたメンテナンス用の接続用突合せ継手を生かし、上階からの排水立管を仮設のバイパス配管に接続替することで、排水を可能とした。



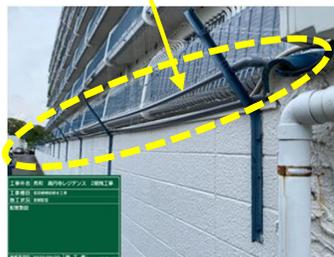
バイパス管

## ○1階住戸工事の居住者対応仮設圧送便器据付

・1階専有部の工事対象者向けに「仮設圧送排水便器」をバルコニーに設置し、工事期間中、居住者がトイレが使えるようにした。

圧送排水管

ブロック塀上に設けた仮設給排水管



## 【成果】

### <バイパス管を設けたことによる短縮化>

○工事予告では朝・夕2時間程度の給排水制限を求めていたが、バイパス管により朝の制限は平均83分(最短21分~最長135分)夕方は平均42分(最短20分~最長60分)で工事を行うことができた。

この対応で、前回の工事で準備した水回りを共用できる部屋(空室借上)が不要となり、不便さの緩和と経費削減ができた。

## <仮設圧送便器据付>

○工事中、終日水廻りが使用できない1階居住者の排便の不安を解消させるため圧送式便器をバルコニーに設置したが、居住者からは洗浄便座付きの本格的な便器の評判がよく、工事中のストレス緩和にも役立った。

## <その他>

○中廊下部分に半埋設状態で配管されていた铸铁製排水横主管(立管6系統合流と1階住戸排水系統)の2本を掘り起こし、塩ビ管に更新し、住戸スラブ下に埋設されている排水横管は樹脂ライニング(ドリーム工法:審査証明工法)を施すことで、秀和高円寺レジデンスの排水管は立管から外部桝まで内面は樹脂によるライニングを施したことになり、マンションの長寿命化を図ることができた。

## 【ポイント】

○工事に対する同意を得るため居住者目線に立った施工計画を行うことが重要であり、管理組合の協力は必須である。