

<入船東エステート住宅>

事業タイプ	工事支援型(改修)	採択年度	令和3年度	所在地	千葉県浦安市	提案者	株式会社ジェス診断設計
竣工年月日(築年)	1982年2月26日			区分所有者数	807名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	65,100㎡	-㎡	建築面積	9,852㎡	9,852㎡		
延べ床面積	95,205㎡	-㎡	階数	地上14階	地上14階		
棟数	8棟	8棟	総住戸数	807戸	807戸		

【対象マンションの課題】

当団地(全8棟/807戸)は築40年が経過している。スラブ上排水枝管の1・8号棟/417戸とスラブ下排水枝管の2～7号棟/390戸が、同一団地内に混在している。管理組合では、給排水工事において劣化が進行している給排水管の改修だけに留まらず、スラブ下排水枝管のスラブ上化等、団地全体の排水システム統一と区分所有と維持管理区分の明確化を重要課題として位置づけた。

【取組内容・成果】

1. 排水システムの統一(スラブ下配管のスラブ上化)

全807戸中390戸について、洗面化粧台、洗濯機、浴室排水枝管が下階住戸の天井内に敷設されたスラブ下配管であるため、スラブ上配管に変更する。

2. リフォーム対応について

①超節水型便器対応：超節水型便器の全戸設置を前提とした排水負荷流量を算出。継手容積の大きい排水用特殊継手を採用。

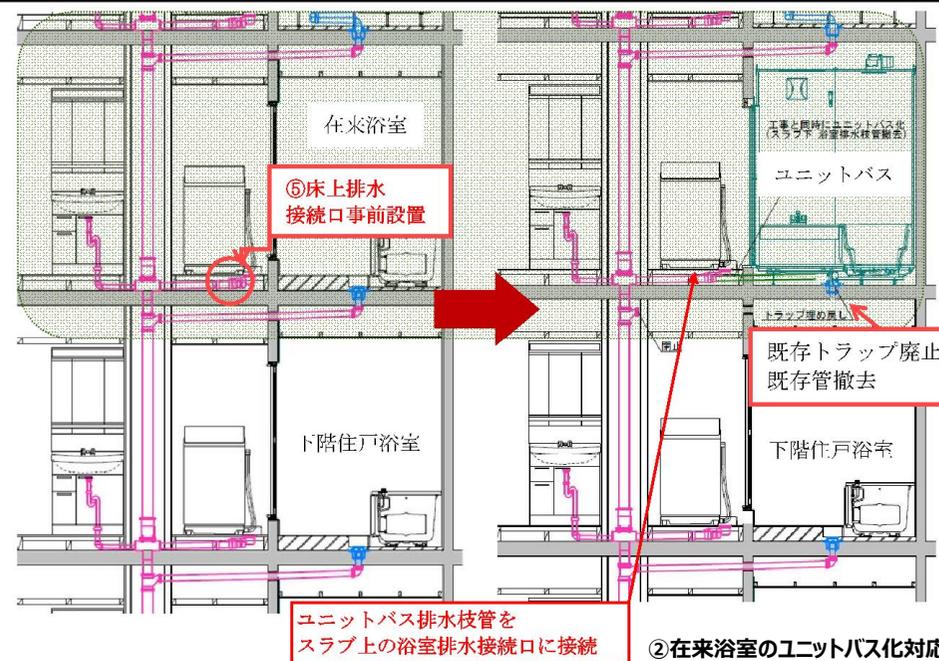
②在来浴室のユニットバス化対応：洗面・浴室排水枝管のスラブ下配管をスラブ上配管に変更。

ユニットバス設置を想定し、スラブ上配管にユニットバス排水接続口を用意。ユニットバス化をオプション工事として選択可能とし、浴室排水枝管のスラブ上化を推奨。

③モルタル・コンクリート埋設管解消：専有部分の配管であるが、漏水事故発生の多発による団地全体の資産価値低下を懸念し、改修を行う。専有部分の工事を実施可能とする為、工事前に規約を改正済。

《取組み》

合意形成上、ユニットバス化が個人負担の為、今回工事の日程にて交換してもらえるようにユニットバス化のメリットを在来浴室の住戸へ丁寧に提案した。また、全住戸へ部屋ごとの建築内装図、設備配管図の台帳を作成し各住戸より工事内容の意匠への相違が出ない様にした。



3. その他(工事の静音化)

従来の排水枝管更新ではコンクリートに埋設された配管撤去のはつり作業が行われるのが一般的で、その際に大きな振動や騒音、粉塵が発生していた。今回、排水立主管の撤去に油圧ジャッキによる配管の引抜き工法や既存管の中に新しい配管を通す新開発の専用継手とカットイン工法を採用する事で、騒音・振動・粉塵を低減し住戸内工事の作業に伴う居住者へのストレス軽減を図る。