

事業タイプ	工事支援型	採択年度	令和6年度	所在地	鹿児島県鹿児島市	提案者	エム管理不動産
竣工年月日（築年）	1978年1月10日（築48年）			区分所有者数	24名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	740.13㎡	—	建築面積	669.642㎡	—		
延べ床面積	1599.96㎡	—	階数	地上4階/地下1階	—		
棟数	1棟	—	総住戸数	24戸	—		

【対象マンションの課題】

- ・築47年を経過し給排水管からの漏水事故が頻発。分譲マンションの合意形成の煩雑さを敬遠する地元業者の協力が得られず工事計画が難航。
- ・給湯方法に電気温水器とガス給湯器が混在、ガス給湯に統一し温水器ドレン管改修工事を削減したいが、電気温水器使用者から反発がある。
- ・旧耐震時代のマンションで、耐震性に不安があるが、不足している駐車場を更に削減してしまう耐震補強は行えない。

【提案した検討内容】

- ・建物の開口工事を行い、給排水管の現状確認を実施した結果、鋼管が使われている給水管の更新工事のみを実施してコスト削減。排水管は負担削減のため都度修理で対応することとし、点検口を新設する。
 - ・高架水槽方式から直結増圧方式へ転換することで、老朽化した高架水槽の交換工事を削減。
また不要となるため解体するコンクリート受水槽跡を活用し、組合員のための健康増進・防災拠点を設置する。
 - ・更新工事と合わせて住設のリフォーム工事を提案。成果を感じにくい給水管更新工事のメリットを「見える可」し、合意形成を図る。
 - ・給水管工事中の断水の負担を軽減するため、使用していない部屋の所有者に協力を依頼し、マンション内に代替住居を確保。
 - ・耐震診断の結果、全体的な耐震強度は認められたため、極脆性柱への負担を軽減する耐震補強工事に留める。
- 以上の合意形成を修繕委員会・顧問マンション管理士が中心で取組み、決議を通したことで、施工業者の協力を得ることができた。

【成果】

- ・共用部分の鋼管は、耐震性に優れた高性能ポリエチレン管に更新。電気で溶解するEF接合で更に強固な漏水予防。
- ・専用部分内の更新工事に合わせて、住戸ごとの水回りのリフォームを計画。浴室タイルをパネル張りにしてクラックからの漏水予防、撤去した電気温水器置場はパントリーに改修した例も。リフォームなし更新工事のみの住戸も、現代の家電や住設サイズに合わせて水栓位置を工夫し、将来のリフォームや家電入れ替えに備えた。
- ・マンション内の空室を借りて工事中の代替部屋として整え、工事中住居の負担を軽減。簡易トイレ・簡易ベッド等の避難グッズを貸与し、非常時に備えた使用体験を促した。
- ・極脆性柱周辺の耐震スリット設置のみを行い、駐車場の削減を免れた。
- ・合意形成のための経過やポイントを伝える成果報告会を実施。地域の管理組合、管理会社への水平展開を図った。

【今後の課題】

- ・受水槽撤去後の健康増進・防災拠点の設備の充実。特に体験した避難グッズの使い心地、要望を反映させ、充実させる。
- ・自主管理マンションと地元マンション管理士が10年かけて熟成させたその『コミュニティの力』を存分に発揮し、地元企業とタッグを組んで取り組んだ大規模修繕工事。まだ実績が少ない地方の自主管理・小規模・高経年マンションでの給水管更新工事のモデルケースとして、広く普及することを目指す。



EF接合した高性能ポリエチレン管



▲撤去した電気温水器置場をパントリーに改修。



代替部屋の清掃をする修繕委員