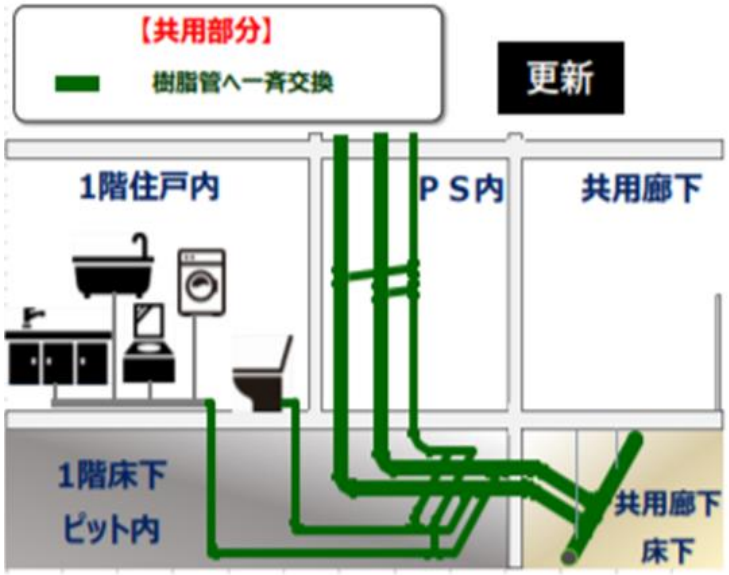
# 管種の異なる共用部分排水管の一斉樹脂化を通じた長寿命化への試み

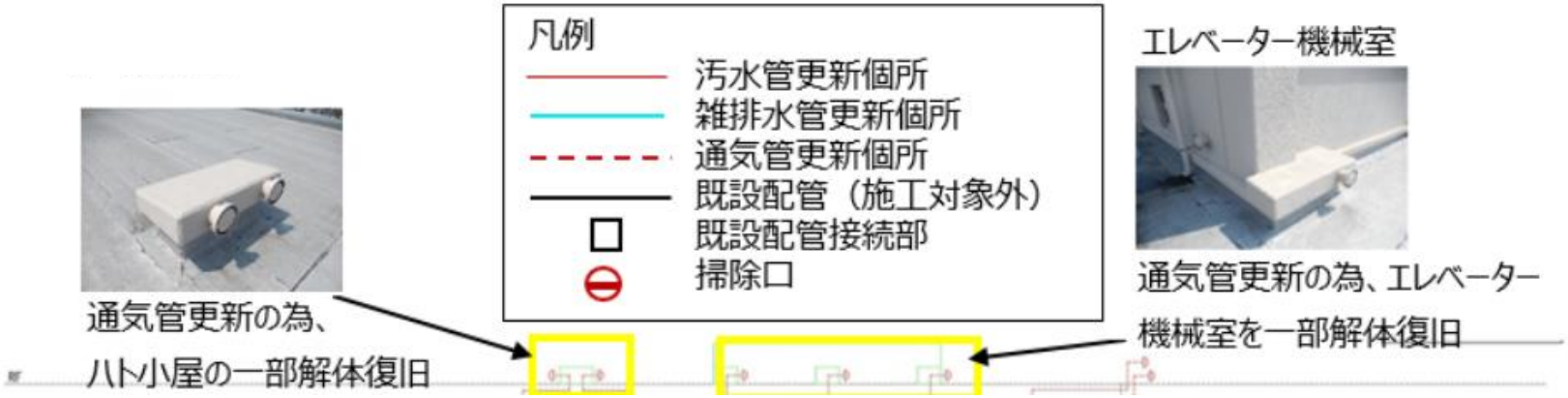
実施内容資料

# 実施内容１－①工事概要　異なる管種の一斉変更

## ■管種の異なる共用部分の排水管及び通気管の樹脂管への一斉変更（PS内・1階床下ピット内・共用廊下床下の全ルートの更新）




## ■通気管改修による屋上での更新工事

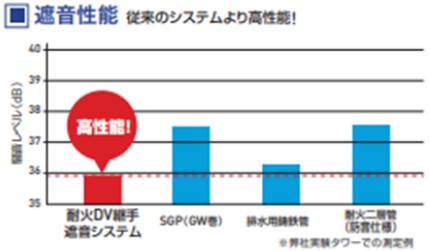


# 実施内容１－②　排水管のオール樹脂化

**管種の異なる排水管と通気管を、耐久性のある樹脂管への同時期の一斉交換工事を実現（対処療法的に分割実施となりがちな工事の一斉化推進）**

- 新築マンションで提案の樹脂化を築40年時で提案する。

**→既存マンションの長期周期化の配管での提案**

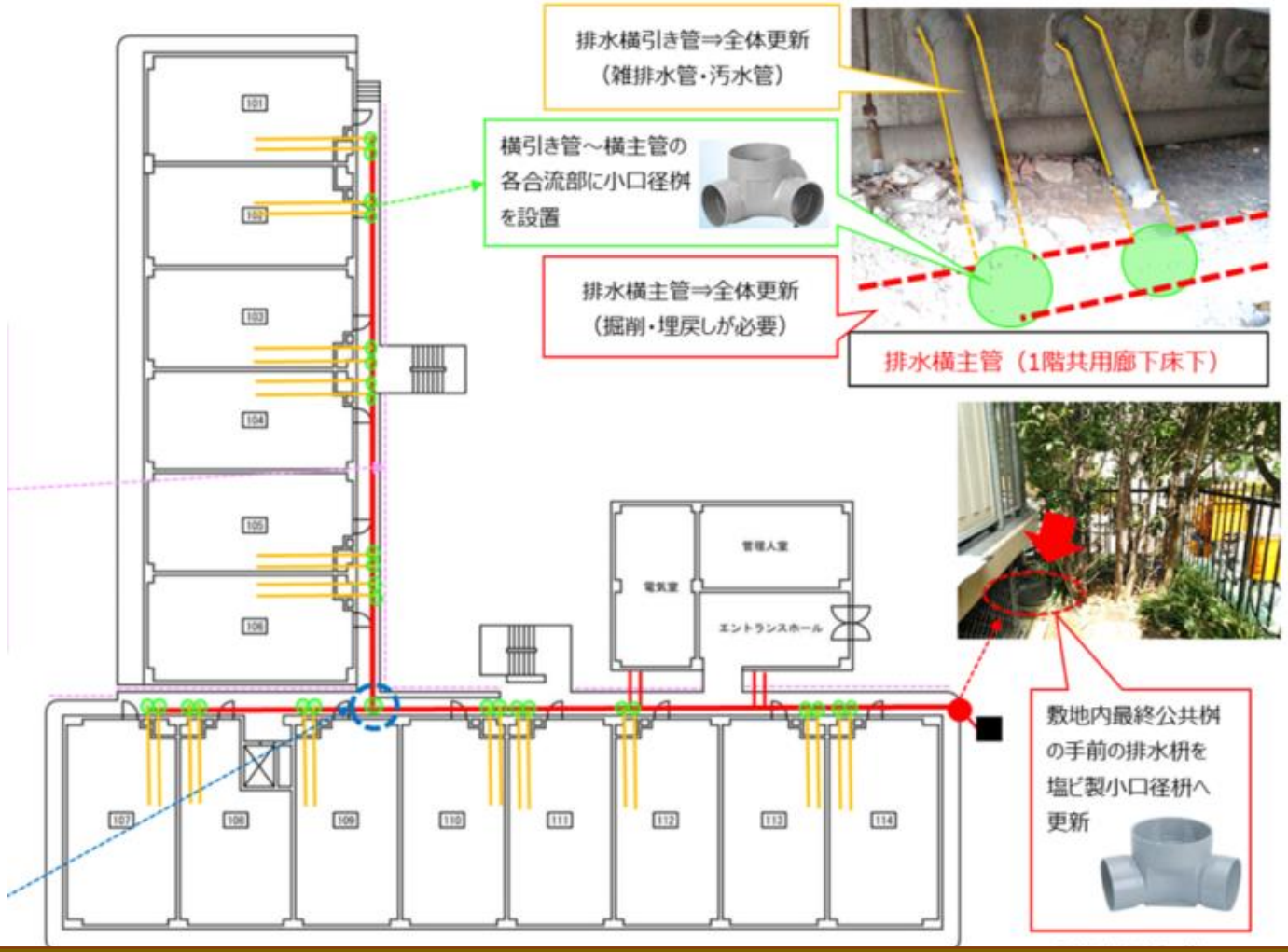


- 専有部分からのアクセスが必要な地下ピットの内部や１階廊下下部の地中埋設部の配管及び各専有部分のトイレ配管までの配管についても一斉更新を行う。

・築80年目の排水管更新工事を不要化。
・更新を一斉とすることで、無駄を削減。

**約6,051万円（税抜）のライフサイクルコスト削減と排水管の長寿命化を実現**

# 実施内容２　メンテナンス上での細かな工夫




現在、各立て系統と横主管の接続部は、埋め込まれているが、全接続部に小口径桝を設置する計画

# 実施内容３　国土交通省のモデル事業へのチャレンジ

## マンションストック長寿命化等モデル事業への応募

**令和2年新設のモデル事業**：モデル事業なので採用のハードルは高く、
マンションの長寿命化に資する先導的な事業テーマであることが求められる。

### 先導的な提案テーマの例①

- 工事支援型（長寿命化改修）で想定される先導的なテーマの例です。
- 計画支援型についても、これらの先導的な事業テーマを参考にしてください。

**○ 長寿命化に資する、新しい工法・材料の導入や技術的に難しい改修工事**

【例】
・大規模修繕の周期延長につながる耐久性の高い新材料を用いる改修工事
・住戸スラブ下の専有部分に配置されている住戸配管を、スラブ上の専有部分に移設する改修工事　等

**○ 多様な居住ニーズに対応する住戸改善の改修工事**

【例】
・単身高齢者等の小規模世帯に対応した1戸→2戸への変更工事
・住戸数を減らして子育て世帯向けに居住面積を広くする改修工事　等

**○ 防災性を向上するための改修工事**

【例】
・浸水想定区域内において、マンションの地下に設置された電気設備を浸水のおそれのない上階に移設したり、浸水防止のための対策や非常用電源を確保する工事等により、総合的にマンションの防災性を向上するための改修工事　等

**○ 地域づくりの観点から新たな機能を導入する改修工事**

【例】
・空き住戸を転用して、子育て支援施設や高齢者支援施設等の地域機能を導入する工事
・地方公共団体と協定締結した災害時の一時避難施設として、備蓄倉庫等を新たに設置する工事　等

**○ その他　（事業者が提案する長寿命化に資する先導的な改修工事）**

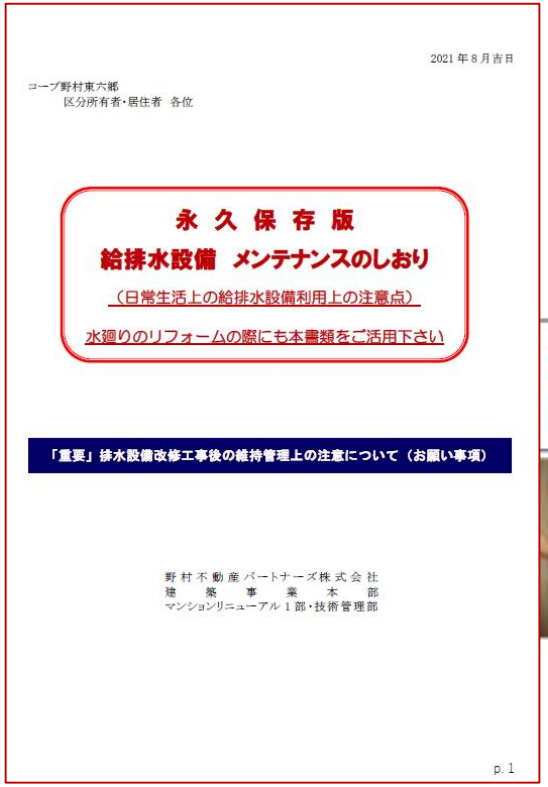
32

**新設の国土交通省の補助事業　⇒　長寿命化のテーマで応募**

# 実施内容４－①　メンテナンスのしおりによる告知活動

## 残された専有部分配管（給湯管と塩ビ配管）へのフォローアップ

- 各専有部分の排水枝管は塩ビ管で当面更新不要との見通しから対象外としているが、区分所有者にメンテナンスのしおりを配布し注意喚起を行う。



2021 年 8 月吉日

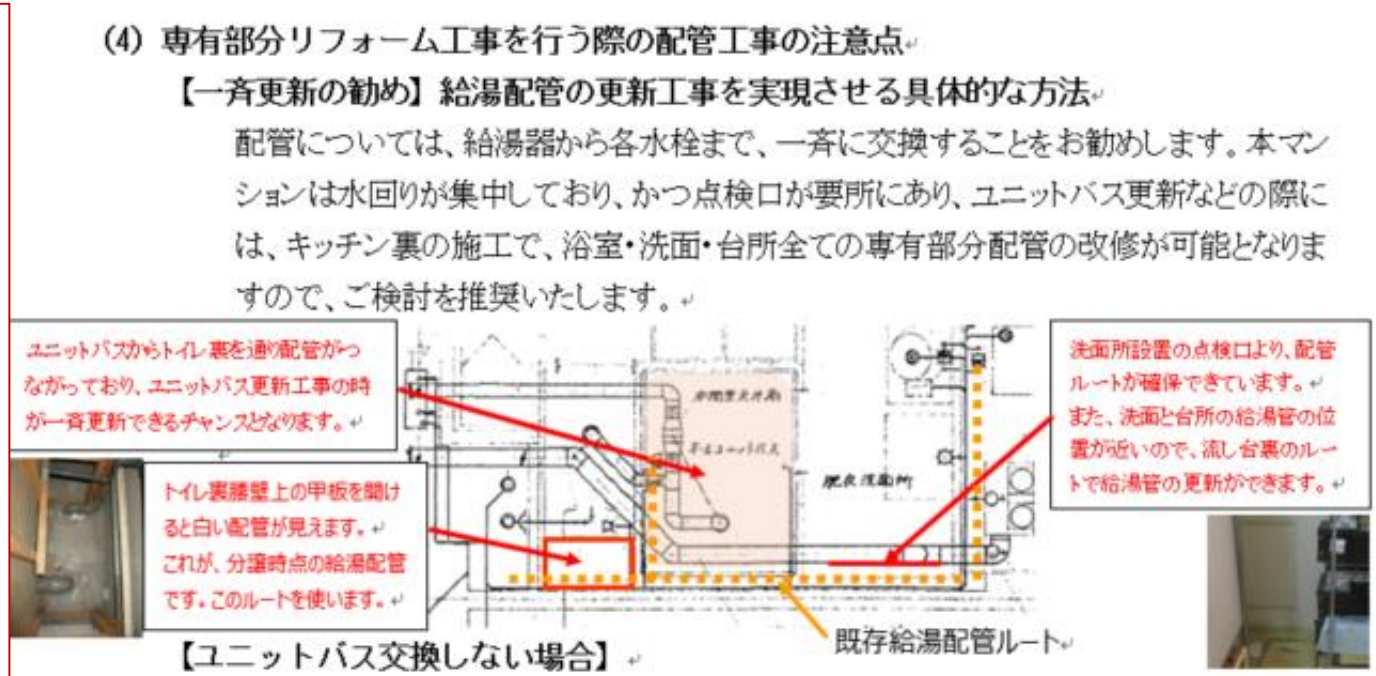
コープ野村東六郷
区分所有者・居住者　各位

**永 久 保 存 版**
**給排水設備　メンテナンスのしおり**
（日常生活上の給排水設備利用上の注意点）
水廻りのリフォームの際にも本書類をご活用下さい

「重要」排水設備改修工事後の維持管理上の注意について（お願い事項）

野村不動産パートナーズ株式会社
建築事業本部
マンションリニューアル１部・技術管理部

p. 1



(4) 専有部分リフォーム工事を行う際の配管工事の注意点

【一斉更新の勧め】給湯配管の更新工事を実現させる具体的な方法

配管については、給湯器から各水栓まで、一斉に交換することをお勧めします。本マンションは水回りが集中しており、かつ点検口が要所にあり、ユニットバス更新などの際には、キッチン裏の施工で、浴室・洗面・台所全ての専有部分配管の改修が可能となりますので、ご検討を推奨いたします。



管理組合：有効な冊子につき啓蒙活動
将来につなぐ冊子として発行

# 実施内容４－②　メンテナンスのしおりによる告知活動

## 点検口の有効性を説明し、点検口を保存する注意喚起

- 各専有部分の点検口は有効であり、その保存の有効性を告知する。

**【既存点検口の確保について】**

前ページでの給湯管のルートの確保だけでなく、専有部分ルートに関わる全ての給水・排水・ガス配管が、このルートを通っています。リフォームの際には、今後の点検ができるように、各点検口の確保をお願いします。

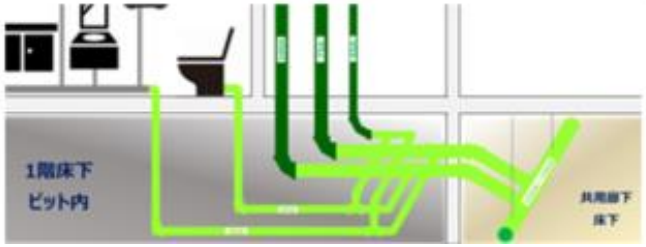
① トイレ裏、腰壁上の甲板

② 洗面所壁点検口

今回更新した、１階住戸の床点検口について（将来のメンテナンスへのご協力のお願い）

１階の地下ピット内には、上層階からの配管が集中しています。今回の工事の前調査でも、右図のように**点検口が塞がれている住戸が、複数ございました。**地下ピットへはこの点検口からしか出入りできませんので、点検口が開閉できるようご協力をお願いします。

１階住戸洗面所の床下点検口
点検できるようご配慮願います。



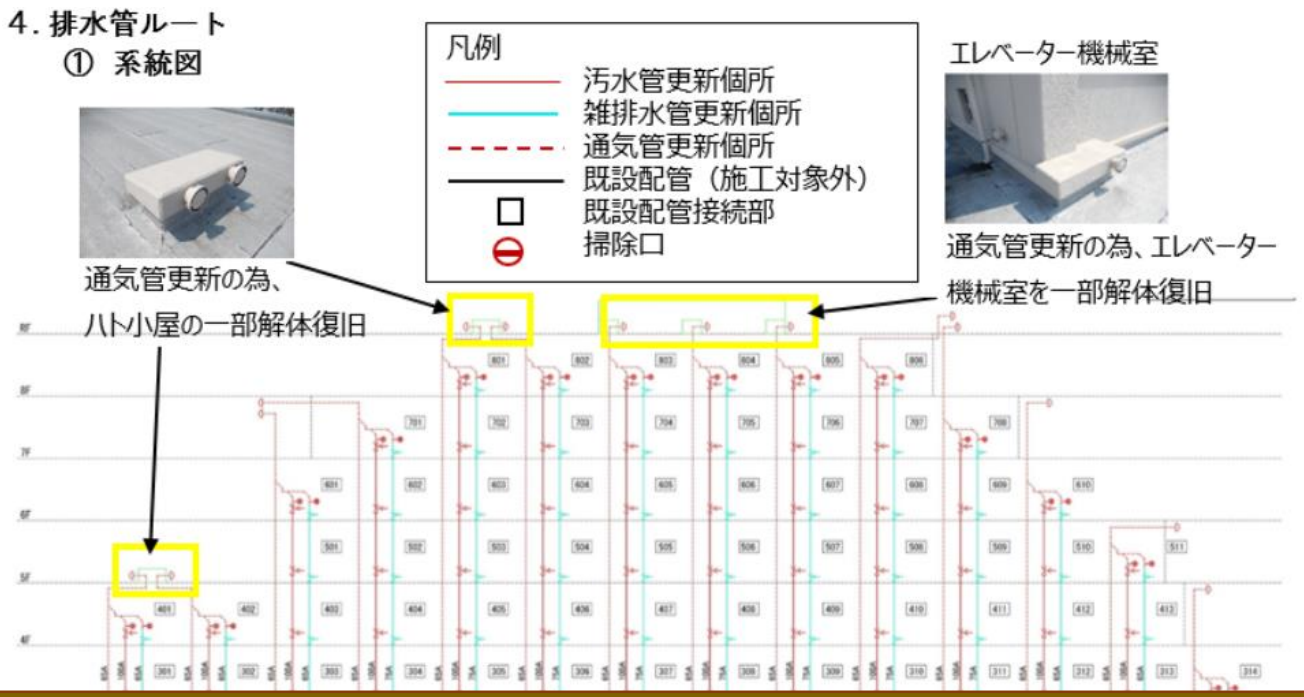
床下点検口を塞いで利用している事例

**管理組合：有効な冊子につき啓蒙活動へ**
**将来につなぐ冊子として発行**

# 実施内容５　工事時期の適正化

【大規模修繕工事との調整】

- 通気管の更新に伴い、屋上ハト小屋やエレベーター機械室壁面の部分解体及び復旧工事が必要。防水部分の補修発生
- 大規模修繕工事と排水管更新時期の入れ替えとなった。




**管理会社として、長いスパンでの適正提案を判断し工事のあるべき時期を検討して調整した。**