

リフォーム前後の写真



ユニットバス排水管の腐食進行を発見 (2008年)

酸洗いたユニットバスのトラップと配管用炭素鋼管 (SGP)

トラップに接続されたSGPの内面の下部に減肉の進行が認められる

POINT① 区分所有者への説明

築26年、全260戸のマンションのユニットバスの排水トラップに接続された配管用炭素鋼管 (SGP) の腐食が進行し、近い将来、漏水が予測される。このSGPの位置からの改修工事は困難で漏水を防ぐにはユニットバスの交換しなく、管理組合は区分所有者にリフォーム・マニュアルの説明会にあわせて「今後3年間を目途に標準のユニットバスの更新を」と広報を開始する。そして給排水設備改修工事を2008年に施工し、住居内の設備にも詳しく、リフォームマニュアルの制作にも協力した当社に、管理組合からユニットバスの集中リフォーム工事の協力依頼がなされた。

管理組合との綿密な打合せを経て資料作成とリフォーム相談会を開催した。相談会では区分所有者が使い勝手を含めて納得して選択できるようにTOTO、INAXの2社の実物展示を行った。(あわせてバリアフリー改修に係る所得税額の特別控除について周知)

POINT③ 給水管更正工事への配慮

管理組合の「リフォーム・マニュアル」の技術資料 (当社協力部分) では、2008年の給排水設備改修工事で更生工事を実施した給水管とリフォームで接続する新設給水管の接続方法を規定している。これに準じて既存のライニング皮膜を傷めないように工具と管材料を選定した。新旧の直管を接続する部分はSBコアとストラップカップリングの組合せにより、信頼性の高いものとしている。

SBコア⇒両端部処理

POINT④ 接合部の標準化

絶縁絶手 (黄緑金風絶手) 防錆力パー 樹脂管用絶手 新設管

施工の標準化を図るため、管種ごとに接合継手の見本を製作し、集中工事を実施した。加えて今後の住居部分のメンテナンスのための記録の作成を行った。

継ぎ手の見本

POINT⑤ 排水管メンテナンスへの配慮

「リフォーム・マニュアル」に準じて、排水の流れと定期高圧水洗浄を考慮して、排水曲がり部分に大曲管または、45°エルボ管×2の組合せを選び、設計・施工上で配慮した。

曲がりの見本

POINT⑥ 可とう継ぎ手の使用

浴室システムの既設排水管と新設のユニットバスの排水管の接続にMDジョイント (排水鋼管用可とう継手) を使用し、施工の信頼性に配慮している。

AFTER ユニットバスの完成

『全260戸中、125戸が漏水の不安のないユニットバスに (45戸が第1期工事を利用)』

TOTOユニットバスの施工事例

奥行1170⇒1200mm 間口1600⇒1650mm
浴槽またぎ高さ 540⇒530mm
浴室入口の高さ 135mm⇒50mm
⇒バリアフリー基準クリアー2009年減税対象工事

リフォームの動機／設計・施工の工夫点／施主の感想・満足度／特筆すべき住宅性能向上の内容など			
<リフォームの動機>		<設計・施工上の工夫>	
2008年に本件マンションの給排水設備改修工事を当社が施工した。この工事中に管理組合の依頼で行ったユニットバスの排水トラップ及び排水管の放管調査から、排水トラップに接続された配管用炭素鋼管の腐食の進行が確認された。管理組合は「今後、3年間を目途にユニットバスの更新を」と区分所有者に説明会等で広報し、集中リフォーム工事を企画し、当社が協力することとなった。(3年間にわたる集中工事の第1期として45戸のリフォーム実施)		管理組合との綿密な打ち合わせで区分所有者のリフォームニーズを把握し、安心と信頼の施工心がけられた。	
<設計の考え方>		①点検口付ユニットバスと洗面所床の点検口新設でメンテナンスに配慮した。	
管理組合は区分所有者向けに作成しているリフォームマニュアル (施工関連部分の作成にマンション管理会社の立場から当社が協力) を基本として、管理会社として今後のメンテナンスにも配慮した仕様とした。		②新旧給水管接続部は既存ライニングを考慮し、信頼性、メンテナンス性に配慮した部材および工法を選定した。	
性能向上の特性 維持管理面での接続部分点検の容易さ バリアフリー基準をクリアーし減税対象		③新設の排水管は良好な排水状態と高圧洗浄を配慮して大曲または45°エルボの使用に限定した。	
データ		④新・旧排水管接続はメンテナンス、施工の信頼性を配慮し、MD継手を使用した。	
所在地 千葉県流山市		⑤管種ごとに継手見本を製作し、施工の標準化を図った。	
該当工事面積 45戸×5.8㎡ / 総工事床面積 45戸×5.8㎡		特に配慮した住宅性能 ※耐久性 (メンテナンスのし易さと老朽化防止処置の徹底) 長期修繕工事を配慮した専有部リフォームなので、マンション全体の耐久性向上	
居住者構成 15歳以上65歳未満: 人 / 65歳以上: 人 / 15歳未満: 人 / ベット:		築後年数 26年 施工期間 31 日間	
設計会社 野村リビングサポート (株)		該当部分工事費 45戸×70万円 / 総工事費 3,150 万円	
施工会社 同上		担当者 桑原 千朗	
		担当者 小田 均	

リフォーム前

リフォーム後

今回施工範囲を示す

リフォーム部位: 居室 台所 浴室 便所 洗面所 廊下 階段 玄関 エクステリア マンション共用部

本作品は、古い大規模マンションの「専有部分」を、共用部分と同様に管理組合主導でリフォームを進めたという珍しい例である。専有部分内の工事であり、常識的に考えれば、不可能に近い難プロジェクトと言って良い。

本作品の特筆すべきポイントは三つある。一つ目は管理組合の優れたリーダーシップである。多大な苦労があったと想像はできるが、結果として信頼関係を損ねることなくより良い工事が遂行されている。人間的に優れた人たちに恵まれたのかもしれないが、関係者の努力にはまず敬意を表する。

二つ目は、最初の更新工事に応じた45戸のリフォーム内容、工程、新たな問題点や好ましいリフォーム内容などを、事細かに記録として残し、短期間でマニュアルにまとめあげた点である。このマニュアルは、本件のプランに限定した具体的な内容であり、施工の勘どころまで、入居者でもわかりやすく記載されている。工事済み住戸の写真を事例とする参考例を附冊として、ホームページでも公開している(<http://www.minami-nagareyama.org/2bangai/>)。一般的なマニュアルでは教科書的内容に流されてしまいがちだが、特定の建物に限ればこれだけわかりやすくなりうることを示したこの2冊は、多くのマンション改修工事に非常に参考になる内容である。仮に所有者が変わっても、工事部分の特徴や状態などを安心して引き継いでいけるようになっており、商品として扱われることも多いマンション住戸の「資産価値を下げない仕組み」を含んでいる点でも見るべき価値がある。

三つ目は、組合と良好な関係を築いてきた管理会社の存在である。まとめ役となっている管理組合のリーダーたちに対し、脇役に徹しながらも献身的にサポートする管理会社が巡り合わなければこのような工事は不可能であっただろう。マニュアルの作成に当たっても自社の利害を超えて協力し

たと思わせる内容である。

今後建替えなどを比較選択肢とするような時期が来たとき、あるいは高齢化が進みエレベーターやバリアフリー化の緊急性が高まったときなどまでは予測できていないようであるが、このような体制ならば、不可能を可能にしうるのではないかとさえ感じさせるものがある。

本来、マンション管理はこのように運営されるべきものであろう。このようなアプローチは直ぐには真似できないかも知れないが、もって範とするに足りるものである。マニュアルの存在も含め、多くの関係者に知ってもらう価値があると判断し、審査委員特別賞として推薦した。