

【マンション名】 秀和高円寺レジデンス

【提案者名】 ジャパン・エンジニアリング株式会社（施工業者）

排水立管再生による長寿命化改修工事

①対象マンションの概要



所在地	東京都
竣工年（築年数）	1971年（築49年）
延べ面積	10491.450㎡
形式／階数／総住戸数	単棟型／地上8階／210戸
住宅以外の用途	歯科医院

②現状と課題

- ・現状と同規模の建替えが困難なこともあり、好立地かつ住環境の良さを生かしたヴィンテージマンションとして長く住み継ぎたいとの居住者の希望が多い。
- ・懸案事項であった立排水管改修工事を早めに行うため準備委員会を立ち上げ。高齢者への負担を考慮し、居住しながらの施工と、出来る限りQOLを維持した工法の選択が課題。

④提案内容

【提案概要】

居住者の高齢化や、同規模での建替が困難な立地制約を踏まえ、現状の配管システムを活用して工事工法等の工夫のもと、排水立管の更新工事及び更生工事により、マンションの長寿命化を図る。

【提案内容】

居ながら施工を前提とし、構造躯体に影響を与えず短工期で排水管を再生

●メーターボックス内の狭小部等（エポキシ芯材内貼工法）

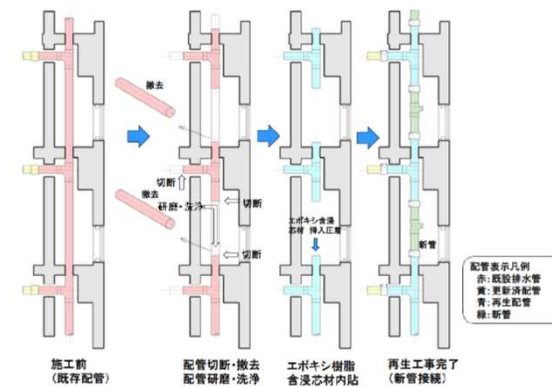
・老朽化した既存の排水立管の継手の上下部分と、排水横枝部を切断し、継手及び床スラブを貫通している配管の管内を目視確認しながら研磨・洗浄を行い、その後、継手形状に加工したポリエステル芯材筒にエポキシ樹脂を含浸させたものを内管として貼付ける

●上記以外（塩ビ形状記憶樹脂管内貼工法）

・上記と同様の工程で、塩化ビニル形状記憶樹脂管を内管として貼付ける

③これまでの取組

- ・1997年～1999年 専有部分横引管取り換え（1F～8F）
- ・2018年 第4回大規模改修工事プレ準備委員会立上げ（排水立管と未交換の排水横引き管の修繕工事を検討）
- ・2019年 総会にて施工会社と工法を承認
- ・2020年 第4回大規模修繕排水管工事 専門委員会の立上げ



●床排水トラップの再生

・アスファルト防水層をはがすことなく、既存排水金物の封水筒内面に塩化ビニル形状記憶樹脂管を下階の配管まで内貼り

【評価のポイント】 建替との比較の上で、専有部分のリフォーム実施状況等の現況を踏まえた長寿命化手法の提案であり、既往の技術、工法を活用しつつ、床下配管やパイプスペースの位置等の状況に対応し、既往技術等を使い分けて工事を行うなど、マンション全体として合理的な長寿命化を図っている点を評価した。