

◇光が丘パークタウンゆりの木通り北住宅

工 事 名 称	光が丘パークタウンゆりの木通り北住宅各種配管改修工事			
工 事 期 間	約16ヶ月	物件概要	築 年 数	築 37 年(1983 年竣工)
工事請負金額	79,647 万円		構 造	RC・SRC 造
追加工事費	4,484 万円		棟数・戸数	6 棟・3 棟・全 446 戸
戸当り工事金額	約 188.6 万円		階 高	4～5, 8～10 階建

【評価のポイント】

築 37 年を迎える高経年マンションの給湯暖房システムの更新の事例である。給排水管改修工事に先立つ 4 年前に建物の長寿命化を目指す「百年住宅宣言」を総会決議した上での給排水管改修工事である。給排水管の共用部分・専有部分を含めた一体的な全面更新、専有部分横枝管のスラブ下配管のスラブ上化、集中地域給湯・暖房システムから個別給湯・暖房方式への転換など、長寿命化を見据えた工事内容になっている。各住戸の住戸内改修については複数の選択肢を居住者ニーズに合わせて設定しているなどの計画的工夫が盛り込まれているが、それを実現するための緻密で柔軟な施工体制の構築が必要であり、工程計画等を配慮した施工計画の工夫について高く評価した。

■物件の課題と改修目的の明確化

総戸数約 12,000 戸の都内有数の大団地である光が丘パークタウンの一角にある当マンションは、1983 年の建設から築 35 年を越えて過去 2 回の大規模修繕工事を適時行ってきましたが、各種配管の老朽化が残された最大の懸案となっており、管理組合一丸となって、4 年前の総会決議にて「百年住宅宣言」を採択し、より永く住み継ぐという意識を住民で共有した。



■共用部、専有部一体の各種配管全面更新工事

工事に際しては、架橋ポリエチレン管、塩ビ管、ステンレス管など耐用年数の長い管種に全面交換更新を実施しました。

その際に旧公団の設計仕様で一部の棟を除いてスラブ下に横引排水枝管があったため、この機にスラブ上にルート変更も実施しました。



管路ダクト集約状況



専有部給排水・給湯・追炊き配管更新

■地域給湯・暖房システムから個別給湯・暖房方式へ移行

光が丘パークタウンでは建設当初から清掃工場の排熱を利用した地域給湯・暖房システムがあり、当時先進的とされた同システムも、近年は経済性の観点から暖房サービスの利用者数が著しく減少、給湯サービスにおいても追い焚き機能がないなどの問題点があることからシステム変更を検討。

このシステムではマンション敷地内5箇所の熱供給室から各棟（高層棟3棟、中層棟6棟）に温水を常時循環させるため、給湯・暖房ともに往復2本の配管を張り巡らす必要があり、これら共用配管の維持更新費用も管理組合にとっては大きな負担となっていました。そこで当マンションでは、この光が丘パークタウン固有の課題についても見直すこととし、代替設備の検討を行った結果、地域給湯・暖房方式から離脱して、個別給湯・暖房方式に移行することにしました。

全戸にガス給湯器を新たに設置するため、住戸内に給湯用配管を敷設することとなり、各住戸平面形状、リフォーム済み住戸の個別状況に合う最適な配管ルートとなるよう細やかに対応しました。ガス給湯器は標準仕様を定め、各居住者の希望により大きな機種や付加機能をオプションで選定できるようにしました。給湯方式の変更により初期投資額は増えましたが、料金差額により10数年で回収でき、その後は大きなコストメリットが出る見込みとなっています。



熱供給サブステーションの写真



バルコニーに設置されたガス給湯器



改修前：共用給湯管×共用暖房管×2



改修後：給湯・暖房の他、熱量計なども全てなくなった

■組合・監理者・施工者・居住者一体となってコミュニケーションを図り理解と協力を得た計画から着工に至る各段階では、アンケート調査、住民説明会を繰り返し行い、丁寧に合意形成を進め、着工後も工事説明会、全戸現況調査、個別相談を行い工事実施方法の理解を広め、その結果として全専有部での配管更新工事と給湯システムの全面変更を完了することができました。



■内装オプション工事に対応する為、内装リフォームショールームの設置

お住いの皆様の利便性を考え、常設のショールームを設け専属のスタッフをつけ相談や各種見本やカタログ、サンプルを設けました。住んでいる場所にショールームがあり相談しやすくなったと好評でした。

