

◇かわつる三芳野団地

工 事 名 称	かわつる三芳野団地中層棟給排水設備改修工事			
工 事 期 間	約 8 ヶ月	物件概要	築 年 数	築 31 年(1982 年竣工)
工事請負金額	22,890 万円		構 造	RC造
追加工事費※	4,668 万円		棟数・戸数	47 棟・548 戸
戸当り工事金額	417,700 円		階 高	5 階建

※追加工事費は主にオプション工事

【評価のポイント】

築 31 年ということもあり、在来工法で下階天井配管となるタイル貼り浴室を様々にリフォームが行われている現状での給排水管の改修工事である。

排水立て管の更新に合わせて、ユニットバスリフォームをオプション工事で行った住戸が全体の 47%であったことから、その他の専有部分住戸に「スラブ上将来接続口」を設け、そのストーリーを実現させるために管理組合が総会において「浴室リフォーム細則」を定めていることが排水管の改修モデルの一つとして評価された。

その他にも居住者の生活に配慮した、既設配管の無騒音撤去工法の採用、やむを得ず在宅できない居住者への簡易鍵の貸し出し、1階の仮設トイレまでの不便を考慮した希望者へのポータブルトイレの提供など、技術的な難易度と合わせて居住者目線での工夫も随所にみられたことで今回の授賞となった。

① 床下配管をスラブ上配管に



② 浴室リフォーム細則

平成 25 (2013) 年 1 月 30 日

A 区分 (19~22 号棟)

組合員 (居住者) の皆さんへ

浴室をリフォームする際のルールをご理解ください

かわつる三芳野団地管理組

A 区分の組合員 (居住者) の皆さんのうち、今後「浴室リフォーム工事」を行われる場下記の留意事項をお守りください。不明な点は管理事務所までお問い合わせ下さい。

1. 浴室リフォーム実施者 (区分所有者) の留意事項

1) 浴室のリフォームに関する原則

① **浴室排水管については必ず管理組合が指定する箇所に接続すること。**

② 浴室出入り口上部の鉄筋コンクリート壁は解体除去してもよい。
また、床スラブ上にあるモルタルも解体除去してもよい。

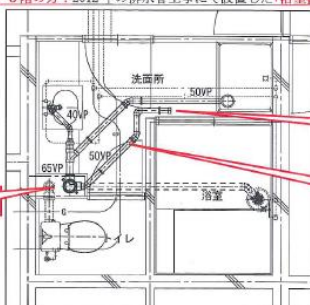
③ 給水管、給湯管、追い炊き管、ガス管、換気扇、換気ダクト、電気配線等の設備は、専有部分であり、各戸の責任と負担で維持管理していくものである。

④ リフォーム後の浴室排水口は、その全てが専有部分となり、今後は各戸の責任と負担で維持管理していくものである。

2) 浴室排水管の接続

浴室リフォーム実施者は、新しい浴室排水管を組合が指定する、以下の箇所に必ず接続しなければならない。

① **2~5 階の方**：2012 年の排水管工事に設置した「浴室排水接続口」へ接続する。



浴室排水接続口

浴室専用排水管

排水立て管

浴室・洗面所まわりの平面図 (2~5 階住)

※この「浴室排水接続口」への接続工事費は、浴室リフォーム実施者の負担とする。

② **1 階の方**：床下ピット内排水管「MD 継手 50-90L」へ接続すること



床下ピット内の浴室排水接続口 (MD 継手 50-90L)

点線は全て床下ピット内にある排水管

浴室・洗面所まわりの平面図 (1 階住戸と床下ピット)

※この工事は、浴室リフォーム実施者が自らリフォーム業者に依頼し行ってもらうものとするが、以下に示す部分についての工事費用は管理組合が負担する。

【組合が費用負担する工事範囲】

① 既存排水口の撤去工事費

② 床下ピット内の MD 継手から 1 階スラブ上端までの排水管 (50VP) 工事費

③ 床貫通部分のモルタル埋め戻し費

※管理組合負担額は以下を上限とし、金額は定期的に社会情勢を考慮しながら見直しを行う。不足が生じた場合については、その原因を踏まえ関係当事者間との協議による。
・この工事の管理組合負担上限額：1 住戸あたり 35,000 円 (税込み)

※この詳細については別紙 1 を用意してあります。別紙 1 をリフォーム会社に渡し記載内容を遵守させてください。リフォーム会社に内容説明が必要な場合は、よろしければ管理事務所が対応いたします。ご不明な点は、お気軽に管理事務所にお問い合わせください。

3) 組合へのリフォーム申請

浴室リフォーム実施者は、管理規約に定める方法にて申請を行うこと。

4) 浴室リフォーム実施者は、以下の工事状況写真と浴室の完成図を、工事完了後 1 週間以内に管理組合へ提出すること。

① 新しい排水管が「組合が指定する箇所」へ接続されている状況の写真

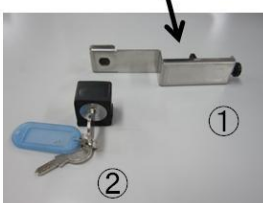
② 既存浴室の解体状況写真 (今回解体した部分がわかる写真)

③ 浴室の完成図

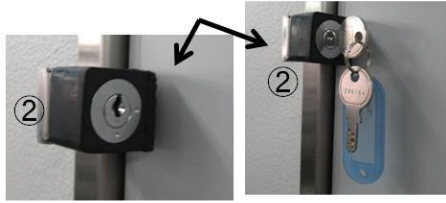
③ 簡易鍵の貸し出し

工事日の在宅が難しい場合の簡易鍵貸し出しについて

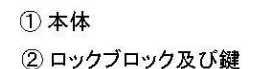
やむを得ず在宅できない場合の対処方の 1 つ



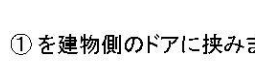
ここに建物のドア枠を挟みます




ロックブロックを取り付けます




① 本体



② ロックブロック及び鍵



① を建物側のドアに挟みます



ドアを閉め ② を取り付けます

鍵を閉め鍵を取り外し外出願います

※ 鍵は閉めないで取れません

④ 無騒音配管撤去システム

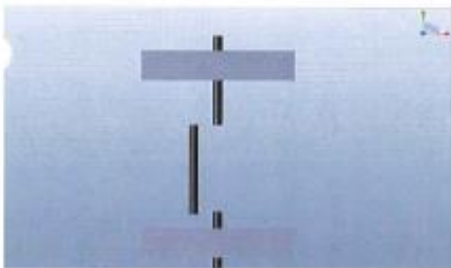
①施工前 既存立て配管



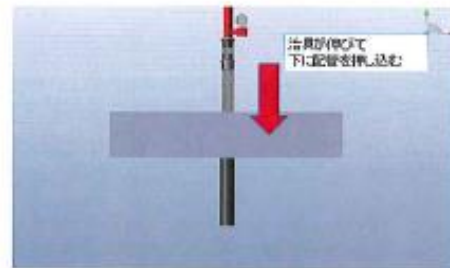
⑤配管貫通部 押し込み



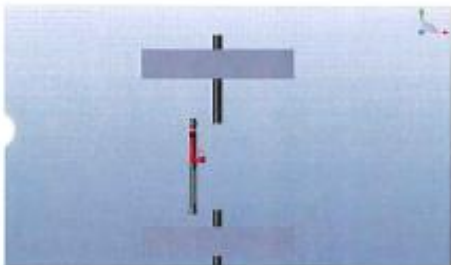
②立て配管切断 部分撤去



⑥スラブ貫通部拡大



③カントリーシステム準備



⑦貫通部配管抜き取り完了



④カントリーシステム設置

