

◇みさと第一住宅

工 事 名 称	みさと第一住宅 給排水・ガス設備改修工事			
工 事 期 間	約 18 ヶ月	物件概要	築 年 数	51 年(1974 年竣工)
工事請負金額	1,403,600 千円		構 造	RC 造
追加工事費	81,257 千円		棟数・戸数	27 棟 共同住宅 688 戸
戸当り工事金額	約 2,158 千円		階 高	地上 5 階建

【評価のポイント】

埼玉県に立地する築51年を経過した688戸の高経年団地型マンションである。住棟は、中層5階建て構成されている。高経年マンション特有の給排水管更新工事（スラブ下配管のスラブ上化・ユニットバス導入）の取り組みである。給排水管更新は、室内への入室工事になるため居住者には在宅が求められるうえ、排水制限などの日常生活への影響が大きい。この事例の場合、居住者負担軽減、荷物の移動を含めた居住空間確保などのために室内工事を2工区に分けて行うなどの工夫を行っている。また、それらの工程について詳しく居住者説明を進めるために、全住戸2回にわたる事前説明、空き住戸を活用したモデルルーム設営など、事前説明に多くの時間を割いている。その結果が区分所有者負担になる在来工法浴室のユニットバス化が全住戸の93.6%となり、ほぼ達成された点が高く評価された。居住者に理解された要因の一つとして、施工管理者体勢に特徴があり、9人中3人が女性という編成にして、居住者とのコミュニケーションの円滑化を図ったことも評価した。

【PRポイント】

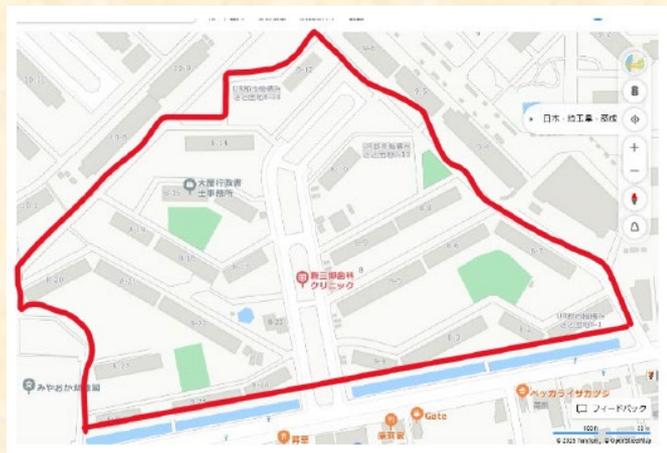
将来性のある、安心して住み良い住宅、資産価値の向上

【マンションの概要について】

みさと第一住宅は 1974 年竣工の日本住宅公団が建設した団地型マンションです。

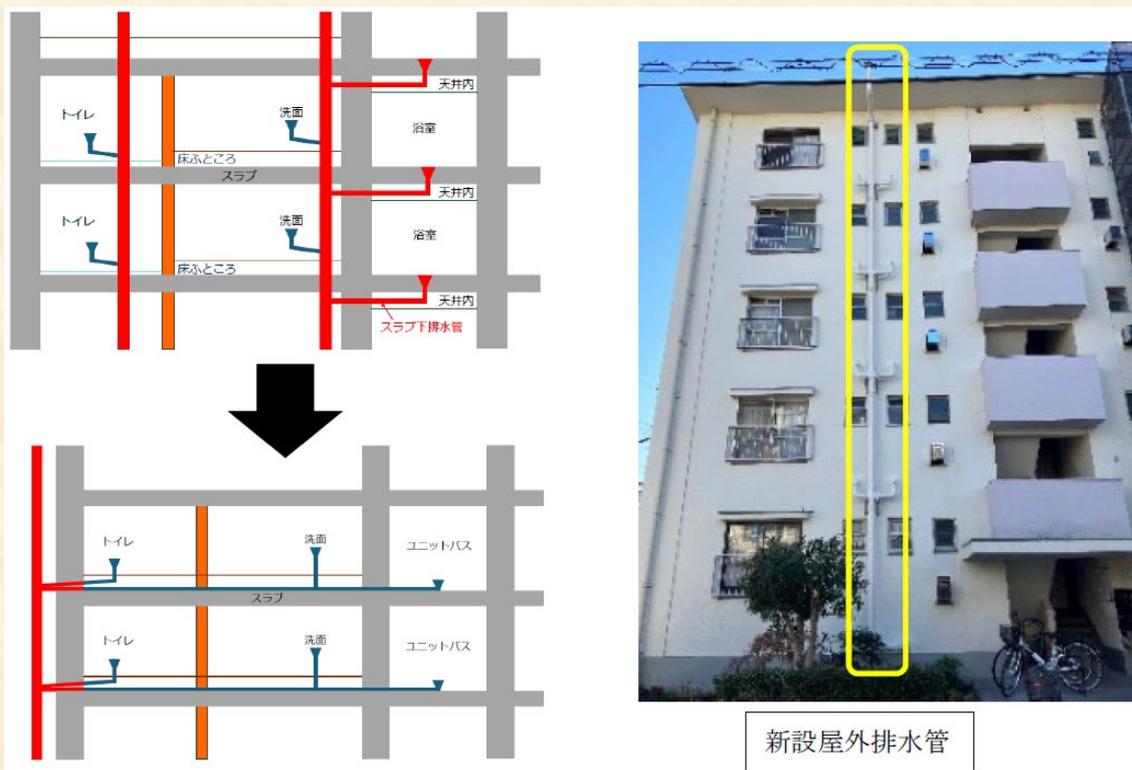
各種配管の腐食による漏水事故、室内に洗濯パンの設備がなく洗濯機排水ホースを浴室にのぼし使用していることからホースが外れ下階へ漏水する事故、また在来工法の浴室の劣化による漏水事故、排水管の汚れや錆などにより閉塞が起り排水が逆流し室内へ流出する事故、様々な漏水事故が発生しておりました。

構造・規模 RC 造 5 階建
棟数 27 棟 688 戸(20～40 戸/棟)

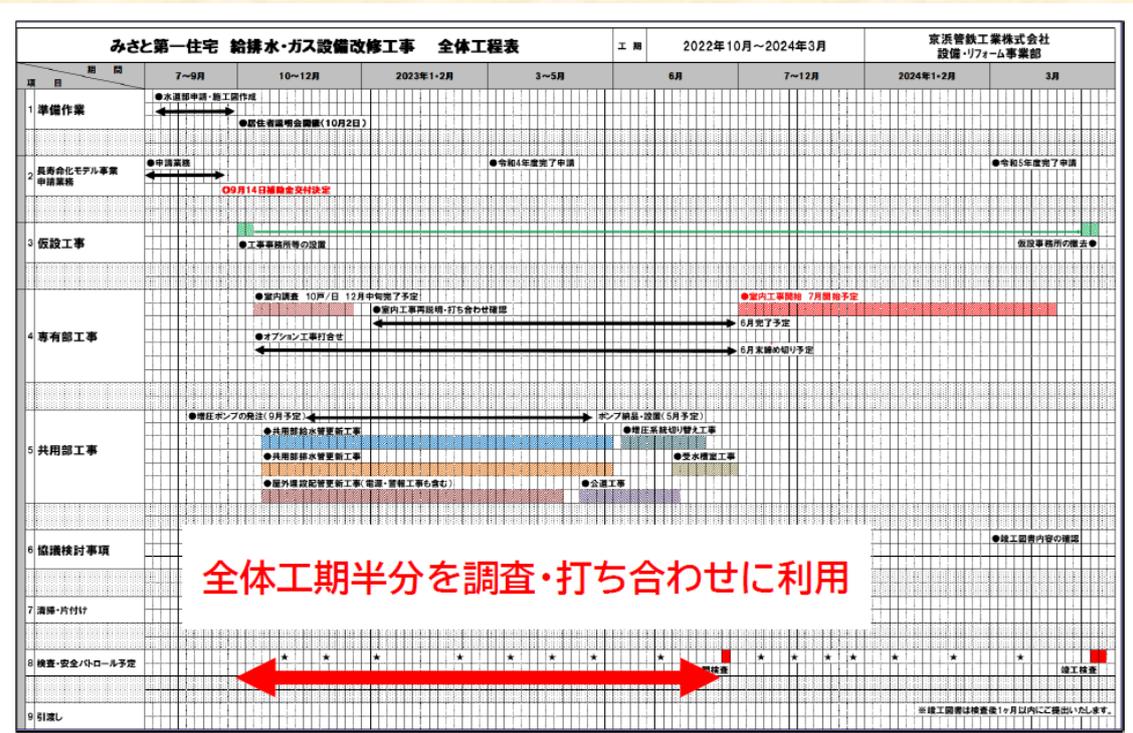


【取組みの概要について】

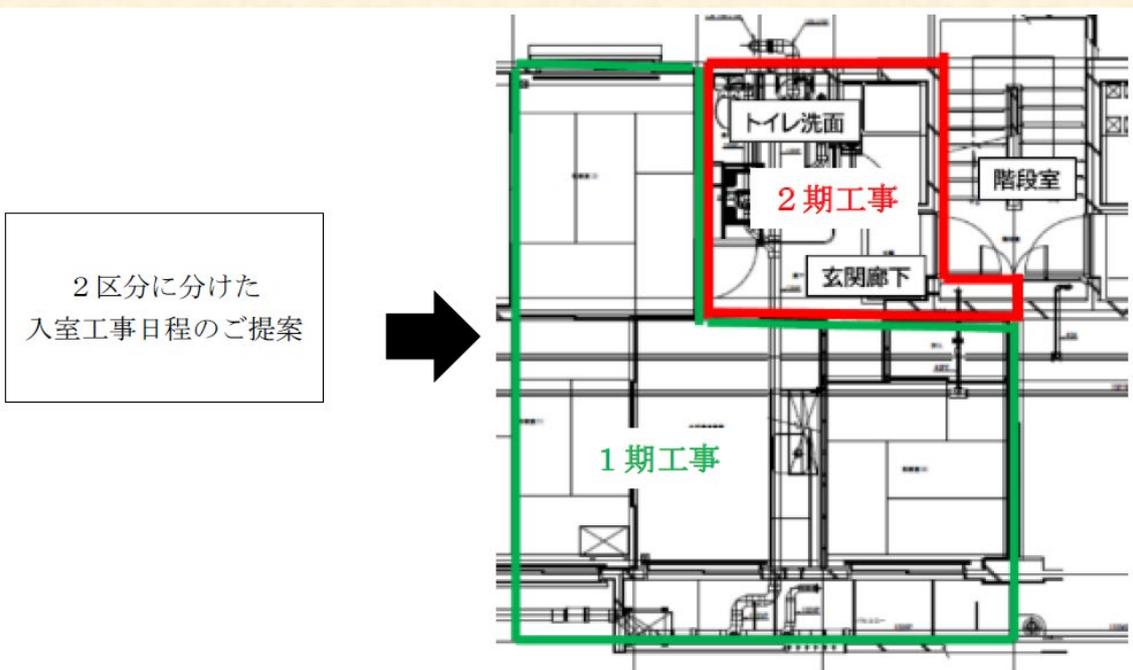
洗面所、トイレにある既存露出排水立て管を屋外に移設することに伴い、下階天井内排水枝管をスラブ上に配管しました。排水方式を変更する大掛かりな工事であるため通常の排水管更新工事よりも工事が複雑になり、工期が長くなること、また浴室の下階天井内枝管を移設するためには各区分所有者様負担でユニットバスを新設していただく必要もありました。管理組合様のご希望である「将来性のある、安心して住み良い住宅、資産価値の向上」をスローガンにみさと第一住宅管理組合の皆様、マンションライフパートナーズ柳下先生のご助言をいただき、居住者様の負担やストレスの軽減につながるよう留意し様々な取り組みを行いました。



1. 上記の様な特殊な工事であることから全工期 18 か月中 9 か月間を打合せ検討期間としました。全体工事説明会を行い、全住戸に 2 度訪問し工事内容の説明を行い、居住者様に十分ご理解いただき安心して工事を受けていただけるようにしました。



2. 各住戸工事日程を 2 区分に分け、各区分に 4 日間の空き時間を設け、施工場所の荷物移動と居住空間の確保がしやすいように工程を組みました。



3. 施工範囲内の荷物を移動について、工事内容が複雑なため居住者様に書面や口頭でご理解いただくのは難しいと考え、施工範囲や施工内容を空き家住戸で再現し、居住者様に自由に見ていただけるようにしました。掲示物や人感センサー付き音声ガイダンスも設置しました。沢山の方にご来場いただき、工事がイメージしやすい、工事が楽しみと喜んでいただくことができました。

《配管状況を示した部屋》

モデルルーム 6-103号室
コンセプト工事中の状況を確認いただくためのモデルルーム

スタンド 高さ78cm

① 施工範囲

※この部屋は、コンセプト工事の範囲内です。工事内容を確認いただくためのモデルルームです。

② 玄関・廊下

床の仕上げは、床材の敷き替えです。

③ 押入れ

押入れの扉は、新しい扉に交換します。

④ トイレ

トイレの便器は、新しい便器に交換します。

⑤ 浴室

浴室の床は、新しい床材に交換します。

⑥ 洗面台と洗濯機

洗面台と洗濯機は、新しい洗面台と洗濯機に交換します。

⑦ 収納

収納の扉は、新しい扉に交換します。

⑧ 台所

台所の床は、新しい床材に交換します。

《仕上げ状況を示した部屋》

モデルルーム 17-204号室
コンセプト原状に近い状態のため、工事をイメージできるモデルルーム

スタンド 高さ78cm

① 施工範囲

※この部屋は、コンセプト工事の範囲内です。工事内容を確認いただくためのモデルルームです。

② 廊下

床の仕上げは、床材の敷き替えです。

③ 押入れ

押入れの扉は、新しい扉に交換します。

④ 収納

収納の扉は、新しい扉に交換します。

⑤ 洗面台

洗面台は、新しい洗面台に交換します。

⑥ 収納

収納の扉は、新しい扉に交換します。

⑦ 台所

台所の床は、新しい床材に交換します。

⑧ 洗面台

洗面台は、新しい洗面台に交換します。

4. 浴室をユニットバスに交換する際、壁や床のタイル面の解体作業があり、粉じんが室内に拡散することを防ぐため、浴室室内空气中に舞う粉じんを吸引するシステムを製作しました。ポリスリーブを各住戸に配管を行い屋外に設置した集塵機で吸引し、集塵機排気口にフィルターを設置することで粉じんを屋外にも拡散させないようにしました。



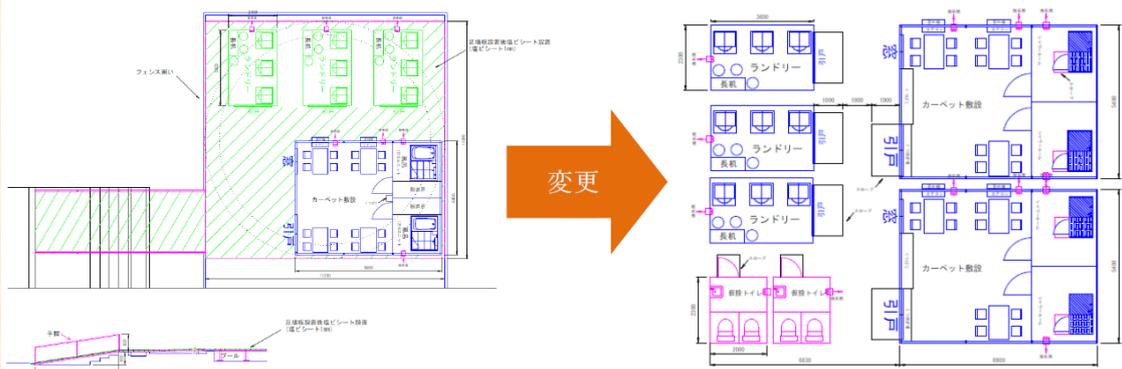
5. 工事中は住戸内のトイレ、洗濯機、浴室の使用ができなくなるため、居住者用ランドリールームやシャワールームを団地内既存屋外プールの上に足場を組み設置をする予定でしたが、管理組合様と協議の上、既存プールを解体し、設置することにしました。居住者用仮設トイレは工事の進行と連動させ各所に設置し、それとは別にランドリールームやシャワールーム、さらに休憩室を設けることで工事中の振動や音のストレス、洗濯機や浴室が使用できないことによる生活への支障を取り除くことができ、たくさんの方にご利用いただくことができました。



ランドリールーム



休憩室兼シャワールーム



スロープがなくなることで段差がなく安全になり、休憩室を広げ、トイレを設置することができました

6. 居住者様からのお問い合わせや、弊社からかけた電話内容を記録し管理者間で共有できるようにしました。これにより担当者不在でわからない等で、居住者様をお待たせすることがなくなり、クレームを発生させないようにしました。

工事名称：みさと第一住宅 給排水・ガス設備改修工事
お問合せ対応報告書

京浜管業工業 ㈱
現場代理人：下川 麻美

番号	日時	部屋番号	お問合せ内容	原因・処理・備考	受付者	対応者	処理日時
1.	7/10 (火)		入居調査を案内に入らなかったが大丈夫か	所有されているお部屋のことでしたので、も目下知に行う打合せの際にお部屋を見せていただく旨をお伝えし、了承を頂きました。	小島	小島	7/10 9:08
2.	7/10 (火)		① 現在KBの元栓を締めてあるので、更新後も締めておいてほしい ② 【断水後の水の出し方】を別で配るなら【断水のお知らせ】にその旨記載してほしい	① 1階内止水栓を締めるよう粗遣書に伝え対応しました。 ② 【断水のお知らせ】の⑥に付録に記載する旨を返信しました。	小島	小島	7/10 10:02
3.	7/10 (火)		お風呂の雨子が悪く、工事業者が来ていない給湯器を取り替えてもいいですか	状況を確認し、給湯器を取り替えても問題ないとお伝えしました。	山田	赤星	7/10 11:00
4.	7/10 (火)		打ち合わせ日の変更依頼書を出したが、また変更したい ①/断水18:00 ②/断水15:00 ③/4/15:00	住戸からの目録情報のご希望を取りまとめ、調整していることとお伝えし、ご希望に合わせた目録に変更し、確定した目録を投函することをお伝えし、後日お持ちいただけることになりました。	小島	小島	7/10 13:08

電話リスト

日付	内容	担当者 担当書必須の場合は○
7/10	調査日程・内装材・オーナー・OP [redacted] 存在確認 在宅OK	小島
"	調査日程・内装材・オーナー・OP [redacted] 存在確認 折柄新ボガス希望	"
"	調査日程・内装材・オーナー・OP [redacted] 存在確認 10:15 (水電)	"
"	調査日程・内装材・オーナー・OP [redacted] 存在確認 10:20 (水電)	"
"	調査日程・内装材・オーナー・OP [redacted] 存在確認 在宅OK	"
"	調査日程・内装材・オーナー・OP [redacted] 存在確認 在宅OK	"
"	調査日程・内装材・オーナー・OP [redacted] 最終確認	"
"	調査日程・内装材・オーナー・OP [redacted] 見直し 13:20 (水電) 折柄新ボガス希望	"
"	調査日程・内装材・オーナー・OP [redacted] 7/16 AM 10:00	"
"	調査日程・内装材・オーナー・OP [redacted] 7/17 PM 1:00	"
"	調査日程・内装材・オーナー・OP [redacted] 13:30 (水電) → 折柄新 7/17 AM 9:30	"
"	調査日程・内装材・オーナー・OP [redacted] 折柄新と折柄内装決定	"
"	調査日程・内装材・オーナー・OP [redacted] 13:20 (水電) 折柄新更新 給水更新この部屋 折柄内装更新	"

7. 仮設給排水管設置により、居住者様に関わる使用制限を極力なくしました。

給排水管更新時、配管を切断し新設配管を行うため、給排水管を使用できない時間があります。この使用制限に関わる時間短縮のため、仮設給排水管を施工することで、使用できない時間を大幅に短縮しました。本来であれば台所系統排水管については 6 時間の排水禁止を 4 回かけるところを、3 時間を 1 回のみで更新しました。また共用給水管の断水作業については 6 時間を 3 回かけるところを 30 分を 2 回、3 時間を 2 回で更新できるようにしました。

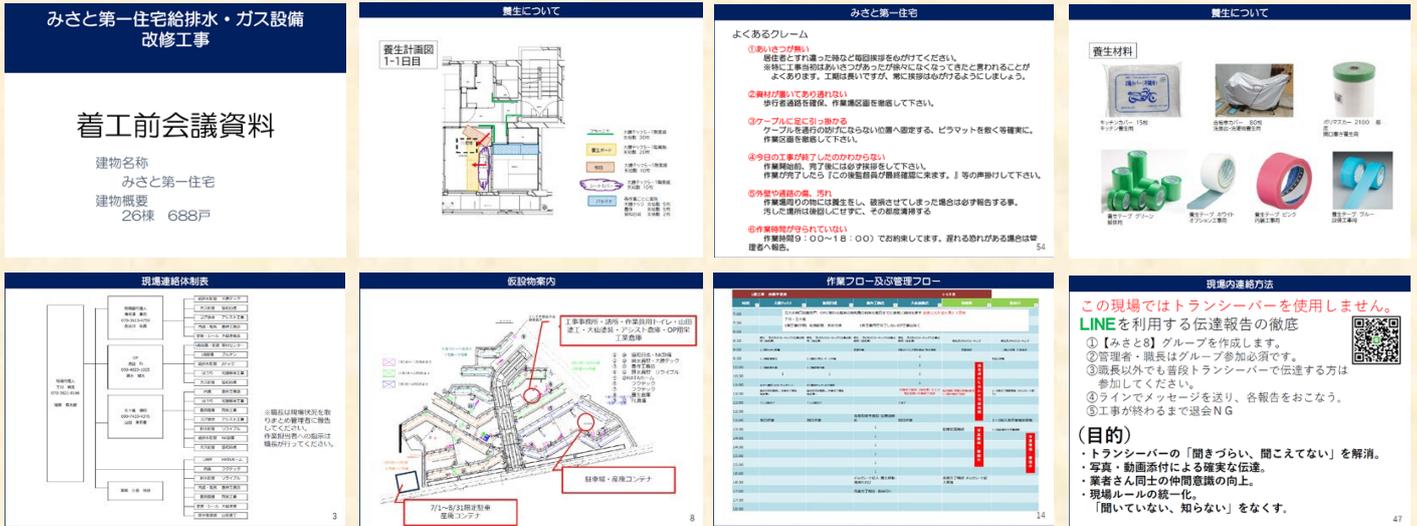
【仮設給水管】



【仮設排水管】



8. 社員（作業担当者含む）教育として着工前会議を行い、現場独自ルール、作業内容の手順等を作業員全員で協議し、共有しました。



【取り組みをする前の問題点について】

通常の排水管更新工事とは異なり、複雑で工期の長い住みながらの更新工事であり、工事中は水が使えない、荷物を移動すると居住空間が狭くなり生活がしにくいなど、居住者様の負担が大きくなります。室内の作業がある改修工事では居住者様のご理解とご協力が不可欠であるため、居住者様の不満や不安を取り除くことが第一であると考えました。

【取組みを進める際に苦労したことやよかったこと等】

工事内容の説明をするため全戸に 2 回訪問しました。説明する側としては毎日同じ話をしているため、話を端折っていないか、話すスピードが早くなっていないか、初めて説明する気持ちを保つことを意識し続けることに苦労しましたが、2 回訪問することで、私自身を知っていただくことになり、安心して工事を任せられると言っていただけることが多くありました。

【取組みをした結果や効果、居住者の方の声など】

工事内容を十分ご理解いただいてからの工事であったため、工事が順調に進み、工期遅れを出すことなく 688 戸すべての住戸の作業ができました。また、排水管を屋外に移設するために不可欠な浴室のユニットバス更新のオプション工事の重要性をご理解いただき、自己負担があるにも関わらず 644 戸（93.6%）のユニットバス更新のお申込みをいただくことができました。これによりユニット化が立て 1 系統全て完了した系統では、団地タイプの念願であった【室内露出排水管撤去】を達成することができました。



【取組みをしてみたのあなたの思いや感想、反省点、次に活かしたい点など】

管理者 9 人中 3 人（私を除く）を女性としたことで、居住者様と円滑にコミュニケーションをとることができました。工事の際に在宅されているのは女性が多く同じ女性ということで安心していただけることが多くあり、色々なお困りごとを事前にお教えいただいたため対応することができました。