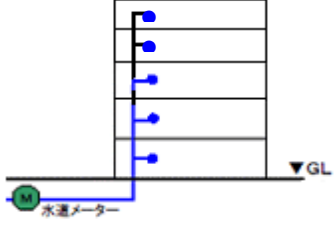
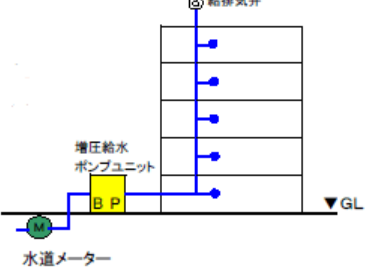
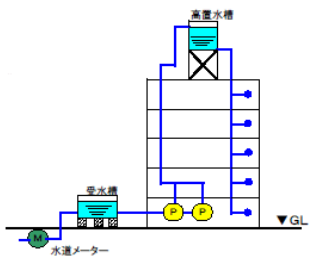
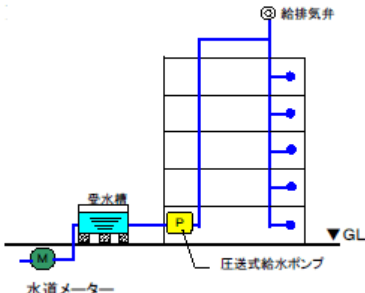
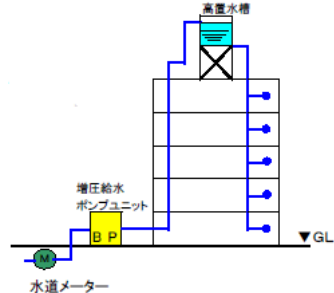


	概要	
直結給水方式	<ul style="list-style-type: none"> 道路内の水道本管から水道管の水圧により、直接供給する方式 受水槽、高置水槽等が不要で清掃・点検及び維持管理の費用がかからない。 停電時でも断水しないが、水道管断水時には供給ができない。 	<p>低層マンションでは利用可能 (通常3階程度ですが、5階でも可能なところがある。)</p> 
直結増圧給水方式	<ul style="list-style-type: none"> 増圧給水ポンプにより水道管の水圧に加圧し、水道本管から直接供給する方式 受水槽、高置水槽等が不要で清掃・点検及び維持管理の費用がかからないが、増圧ポンプの清掃・点検及び維持管理費用が必要。 停電時には上層階で断水が生じる。 	<p>1日最大使用料が50t以下 10階程度までであれば利用可能</p> 
高置水槽給水方式	<ul style="list-style-type: none"> 水道本管からの水をいったん受水槽に貯め、ポンプにより高置水槽に送り上げた上で各戸に給水する方式 停電時の場合でも高置水槽に貯められた水を利用することができる。 受水槽、高置水槽等の清掃・点検及び維持管理が必要。 	
加圧給水方式	<ul style="list-style-type: none"> 水道本管からの水をいったん受水槽に貯め、高置水槽を設ける代わりに加圧ポンプにより圧送給水する方式 災害時等に断水になった場合でも受水槽に貯められた水を利用することができるが、停電時にはポンプ等が停止するため各住戸への給水ができない。 	
増圧直結高架水槽方式	<ul style="list-style-type: none"> 増圧ポンプが受水槽と揚水管の代わりとなり、高置水槽へ揚水し、重力により給水する方式 停電時の場合でも高置水槽に貯められた水を利用することができる。 	



快適・長生きマンション 住まいとまちづくり講座



第87回 18戸マンションの大規模改修への1000日 2013.2.17

1985年築の18戸7階建てのマンションで、築27年で初めての大規模改修工事を実施しました。自主管理で様々な要因から活動が停滞し、「このままではいけない」と思ったSさんが他の方々に声を掛けました。しかし思うように進まず、家族や知人に相談して「住まいとまちづくりコープ」が紹介され、面接をしました。

その後、ワンデーリサーチという1日診断をおこない、管理組合の運営全体をサポートする顧問契約を結びました。月に一度の理事会を開催、リズムをつくりながら、テレビのデジタル化、規約改正、修繕費の大幅値上げ、給水システムの改善、大規模改修と進みました。

当日は、道路を挟んである20戸のマンションの見学もしました。そこは2004年に大規模改修をし、第36回住まいとまちづくり講座「20戸マンションの大規模修繕への500日」として見学会をし、8年を経たマンションの状態もみなさんに見ていただくことができました。

どちらのマンションの管理組合、住民の方のご理解があって実現し、貴重な学びの場となりました。

1. 全体の流れの報告
2. 工事経過のスライド上映、工事の報告
3. 現場見学
4. 交流

■何に困ったか 悩みは何だったか

Sさんが自分の住戸を売却しようかなと思って不動産屋さんに行ったが、マンション全体の滞納が多く、修繕工事もできていない、規約もこんなものだと言われ値段が付けられないといわれてショックを受けた。

有志が集まってSさんはお兄さんに相談した。お兄さんは知り合いの不動産屋さんにご相談、住まいとまちづくりコープを思いつく。事務所に外部支援の二人が相談に来た。

■動きが始まった

まず、個人宅でお話しを持ち、ワンデーリサーチをおこなうことを決めて実施。マンションを見た後に、板橋生活と健康を守る会の事務所を借りてまとめ。後日、報告会開催。



◆住宅・マンションのこと、なんでもご相談下さい ◆快適・長生き 100年マンション・団地

住まいとまちづくりコープ

〒174-0072 板橋区南常盤台1-38-11 福興電気1F 千代崎一夫/山下千佳
TEL 03-5986-1630 FAX 03-5986-1629
Mail sumaimachi@sumaimachi.net http://sumaimachi.net



第87回 18戸マンションの大規模改修への1000日 板橋区DSマンション

365日×3年=1095日の歩み

2009年11月26日

12月6日 管理組合有志話し合い

21日 ワンデーリサーチ

2010年2月7日 ワンデーリサーチ報告会

4月18日 総会

25日 管理アドバイザー契約

7月25日 住民説明会

地デジ受信・マンション保険

2012年改修工事コンサルタント契約

5月 給水管工事

7月 大規模改修工事

■理事会定例化

運営に必要な事項を計画、検討、決定、実行という流れをつかった。お茶会のような理事会が小さいマンションの底力発揮の場となった。

■目に見えた前進が確信に

調査によって建物にとって必要な工事を把握できた。費用の概算をつかんだ。

外部委託の場合の費用をつかんだ。

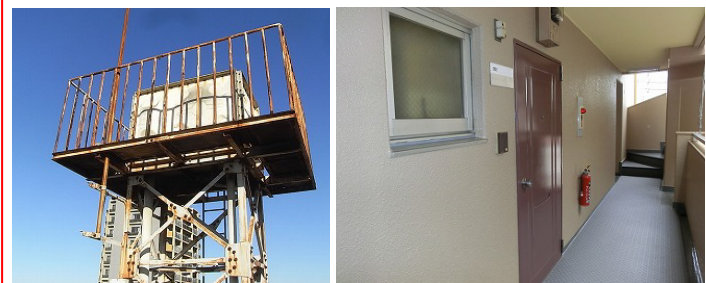
規約変更や積立金の10倍化など様々な合意を重ねてきた。

1. 給水設備改修工事

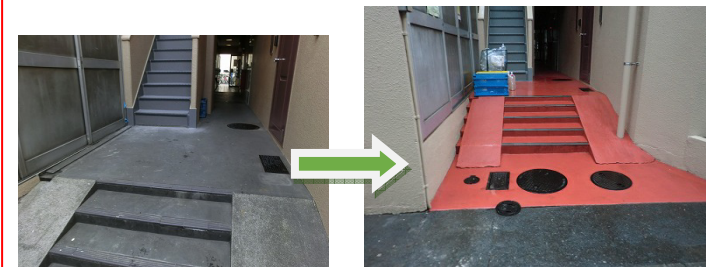
高架水槽を撤去し、加圧ポンプシステムに変更増圧直結方式も検討をしたが価格面で断念受水槽以降メーターまでをステンレス管に変更最上階の水圧不足も解決

2. 大規模改修工事

- ・屋根防水 15年保証
- ・バルコニー防水 ウレタン塗布
- ・内外壁補修及び塗装 爆裂あり
- ・タイル補修 浮きあり
- ・洗浄液は中性を使い、中性化を緩和。
- ・ガラリーの交換
- ・階段床、廊下床の長尺シート工事
- ・消防隊専用栓ボックスのステンレス化
- ・避雷針の移設



高架水槽撤去 廊下は長尺シートを貼り明るく



マンション裏出入りロー滑らない工夫をした。

大規模改修完成祝賀会 2013年1月27日

定期総会と併せて、大規模改修完成祝賀会を板橋区立清水地域センターでおこなった。給水管施工会社、大規模改修施工会社からも参加。手作り料理が並び理事さんのフルート演奏も披露された。

「ここに住み続けたいという願いがここに住み続けられるという確信に変わった。」「売ろうと思っていたけどもったいなくなった」など、総会と完成祝賀会は和やかに終わった。エレベーター改修など課題はあるが、マンションはこれからも大事にされるだろう。



写真上) 総会と大規模改修完成祝賀会 (下) 第87回講座 ホワイトボードを使って給水管システムの説明は大好評



第88回 給排水管設備工事 2013.4.10

第83回講座では、電灯や通信などを含めた電気設備と給水・排水でした。

今回は管設備に絞って、事務所で業務として関わった水槽やポンプを撤去する給水設備システムの変更を中心に資料もまじえて話をしました。それぞれのシステムのメリット・デメリットがあり住む人の立場で考えてみました。

水道局は受水槽を省く「直結」を推奨して、水道本管との接続工事を無償でおこなうなどの誘導策も提案しています。工事費の節約にもなりますので、うまく利用したい制度です。

■事務所が携わった工事

給水管ライニング工事

(露出管は交換、隠蔽部分はライニング)

給水管更新工事

(共用部全交換・専有部も含めた全交換)

高置水槽更新工事 (水漏れのため交換)

高置水槽撤去工事

(不要になっていた 高置水槽を解体撤去)

給水システム改修

(特別直圧方式・受水槽・揚水ポンプ、高置水槽を不要のため撤去) (受水槽+加圧式) (直結増圧式) (直結増圧+高置水槽)

共用排水管更新

(室内排水管の交換、共用排水管の外部新設)

専有部分排水管更新

(専有部分にある排水管を共用として交換)

どの工事でも大変です。様々な工法や角度から十分に検討をしておこないましょう。工法を選択でも誰もが100%満足できるものはなかなかありません。良いところ、悪いところも費用も含めてきちんと出し合って話し合うことが大切です。

*次のページに主な給水方式を紹介します。

■排水設備

地上階は基本的に自然落下ですが、地下があれば排水槽をつくりポンプアップします。

地上階だけでも戸数が増えると調整槽が必要です。古かったり郊外型の場合は浄化槽がある場合もあります。単独ディスポーザーは使えません。システムが必要です。

排水管ライニング工事

給水管だけでなく排水管もライニング工事ができます。幾多の失敗を続けながらもライニングは増えています。

排水管更新

(室内排水管の交換、共用排水管の外部新設)

- ・自主管理の店舗・事務所・住宅の混乱マンションで排水管清掃をしなかったため、台所の排水管の横引き部分が詰まり洗面器一杯の水が無くなるのに3時間かかる状態でした。台所の流しを外して裏のブロックを開口して流しの排水管を交換して、給水縦主管の一部を切り取り接続しました。そのフロアでも排水ができるよう接続口を予備として散り付けました。
- ・室内の流しからコンクリート外壁に穴を開けて排水管を貫通させ、外部の壁に新たに排水縦主管を設置しました。

専有部分排水管更新

(専有部分にある排水管を共用として交換)

レンジフードの排気ダクトの内部に排水管が漏れ出し、ブロックを開口して配管を更新しました。

