



報道関係者各位

外配管方式の特許取得

マンションを長持ちさせるための根幹技術

株式会社福永博建築研究所は、平成24年8月14日、マンションの長命化に不可欠な技術について特許査定を受けました。

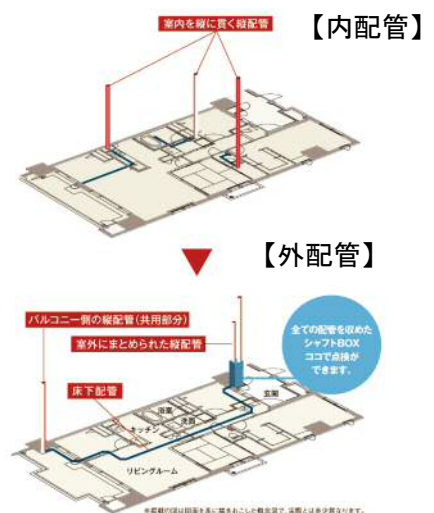
■問題点1

<現在> 共用の排水管が室内に設けられている。内装を崩さないと取り替えができない

専有部内の共用縦管を交換する場合は、住戸内に入って、壁や床の一部を撤去して、床に埋まっている部分をはつて、既存の排水管を交換するといった大規模な工程が必要で、なかなか排水管の更新工事は行われていません

<特許> 共用の排水管を廊下とバルコニーに設けるので、室内に入らず取り替えができる。

共用縦管を廊下やバルコニーなどの共用部（住戸の外）に設けることで、共用縦管の更新工事が簡便になります。住戸内に入る工事は短時間になり、住戸内の壁や床を壊すことも必要ありません。



■問題点2

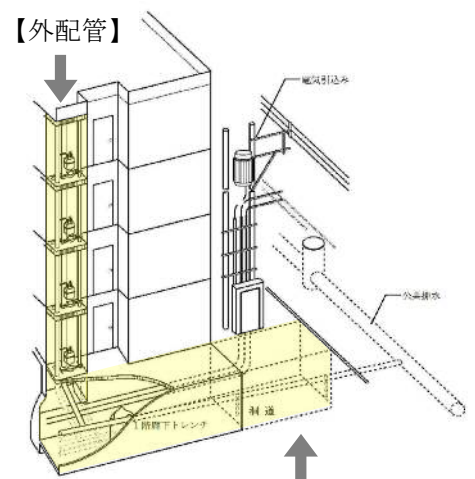
<現在> 建物からの全ての設備は土の中に設けられている

水道や排水管、電気などの引き込み管は、道路から建物までの間は土の中に埋設されています。この引き込み管を交換しようとするとうちの工作物を撤去したり、土を掘ったりと、作業が大変です。また、何処に埋められているか判らない場合もあります。

<特許> 地下に人が入るピットを設け、全ての設備を設置する

これを解決する為に、従来、道路から建物までの間は土の中に埋設されている区間に、人が入れる地下ピットを設けて、この地下ピットに引き込み管を配置します。

これにより、これまで大変だった埋設管の更新工事が簡便に行えるようになります。 【地下ピット】



多くのマンション管理組合がこの問題に直面していますが、具体的な解決策を見いだせずにいます。築30年を超えるマンションは100万戸を超え、今後は7年毎に100万戸ペースで増加（2018年＝200万戸、2025年＝300万戸）するため、社会的に問題が大きくなることが予想されます。

この問題を解決する方法が、給水管や排水管の共用縦管を住戸の外＝共用廊下やバルコニーに設ける「外配管」です。「外配管方式」であれば、**室内に入ることなく**縦管のメンテナンスや更新を行うことができます。既存のマンションに応用すれば、今後の更新が格段に簡便になります。

当然、新築時から「外配管方式」であれば、修繕や更新工事が簡単になり、工事費も少なく済みます。「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へ移行し、住宅を世代や家族を超えて社会全体の資産として活用していけるようにするために「外配管」は必須の技術です。

しかし、今でも内配管で新築マンションがつくられています。このことは早急に改めなければなりません。皆様の報道によって、多くの方々に「内配管」の問題点をご理解頂き、「外配管」によって今のマンションを長く使うことができることを知って頂きたいと願っています。そして、これからのマンションで「外配管方式」が標準となることを願っています。

今回、取得した特許は、(1)設備の共用縦管を、廊下やバルコニーなど住戸の外側に配置する「外配管方式」に関するもの、(2)建物と道路の間の設備の接続に関するもので、マンション長命化の根幹技術となるものです。「外配管方式」にすることで、縦管のメンテナンスや更新を室内に入ることなく行うことが可能になります。

これらの技術は政府の「長期優良住宅先導事業」に採択されたことでも評価されています。これからのマンションが将来問題となる「内配管」方式を止めて、「外配管」となることが「マンションの長命化」に不可欠です。

また、この技術を既存のマンションにも応用することにより、既存のマンションに於いても更なる長命化を実現することができます。

詳細については、下記までお問い合わせ下さい。



【ブライトサンリヤン別府シールズ】



【地下ピット】



【パイプシャフト】

<本件に関するお問い合わせ>

広報担当者：草野寿康（企画開発室 部長）

TEL：092-714-6301 FAX：092-781-1107

E-mail：info@fari.co.jp <HPアドレス> <http://www.fari.co.jp>