

事業タイプ	工事支援型(改修)	採択年度	令和2年度	所在地	東京都大田区	提案者	野村不動産パートナーズ(株)
竣工年月日(築年)	1982年7月1日(築39年)		区分所有者数	89名			
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	3,126.02㎡	-	建築面積	1,184.34㎡	-		
延べ床面積	6,224.96㎡	-	階数	地上8階	-		
棟数	3棟	-	総住戸数	90戸	-		

### 【対象マンションにおける事業実施前の状況と課題】

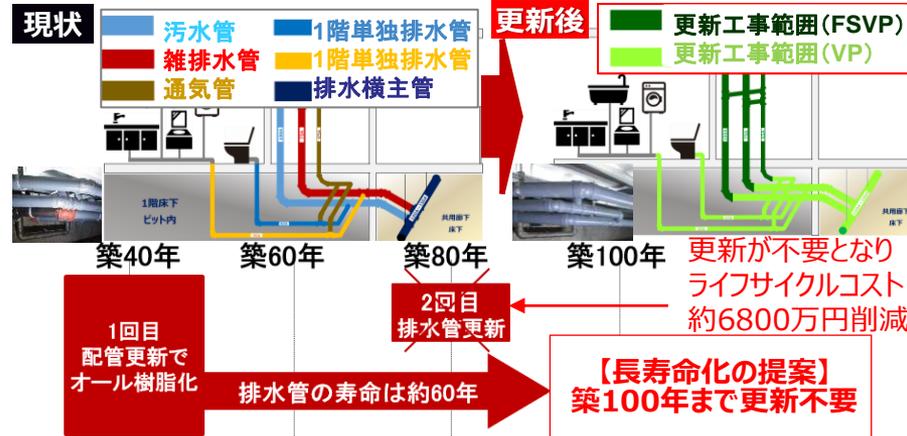
- **状況**：雑排水管（銅管）のピンホールによる漏水や、通気管（SGP）の腐食が進行し、計画を前倒して早期に更新工事を行う必要があった。
- **課題**：污水管（鋳鉄管）・排水横主管・1階単独排水管（塩ビ管）の全て更新が必要。地下ピットへは各専有部分の点検口からしか入れない。

### 【取り組みの目的】

- **目的**：1980年代のマンションにおける排水管・通気管の全共用部分配管を樹脂化し一斉更新することで、長寿命化を見据えたリスク回避を行う。
- **要旨**：築40年時点で全ての管種を対象に、現在の新築並みの高性能配管による更新（樹脂による管種の統一と腐朽リスクの払拭）を実施し、更にメンテナンスの工夫も加え、築後100年までの更新工事を不要とした。

### 【取り組み内容や成果】①全ての排水管・通気管の一斉樹脂化

管種が混在し管種毎の更新が必要なマンションにおいて、共用部分全ての排水管・通気管を一斉に樹脂管に更新し、長寿命化とLCC削減を実現。



### 【取り組み内容や成果】②2回目に更新しない前提でのメンテナンス上の工夫

- 1) 立管に掃除口の設置
- 2) 横引き管～横主管合流部に点検用の柵



### 【取り組み内容や成果】③既存リフォームの是正

専有部分リフォームにより隠蔽された点検口復旧



### 【取り組み内容や成果】④

大規模修繕工事との調整  
屋上防水工事を含む大規模修繕工事の実施時期を排水管等更新の実施後の2022年に実施完了。  
⇒防水工事時期の合理化

### 【取り組み内容や成果】⑤+【合意形成上の工夫】「メンテナンスのしおり」の発行

専有部分のメンテナンスについての冊子を配布し注意喚起し、残された給水給湯管の更新方法も説明。区分所有者への今後のメンテナンスの指針として作成。

#### ●給湯管更新ルートのご提案



#### 【ポイント】

- ①全排水配管の樹脂管への一斉更新
- ②将来に向けた点検メンテナンスの提案
- ③今後の専有部分対応について冊子化

※第39回住まいのリフォームコンクール 理事長賞受賞 (下記：資料リンク)  
URL：[https://www.refonet.jp/csm/case/contest\\_39\\_03.html](https://www.refonet.jp/csm/case/contest_39_03.html)