

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和4年度	所在地	東京都北区	提案者	野村不動産パートナーズ(株)
竣工年月日(築年)	1988年11月15日(築34年)			区分所有者数	47名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	1418.49㎡	—	建築面積	508.31㎡	—		
延べ床面積	2834.50㎡	—	階数	地上8階	—		
棟数	2棟	—	総住戸数	47戸	—		

**【課題と背景】2つの大型工事が同時発生し、双方の事業実施が困難**

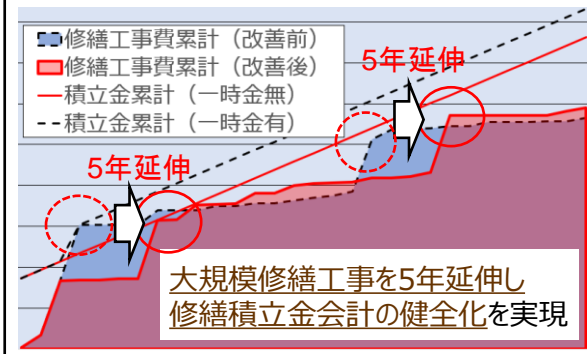
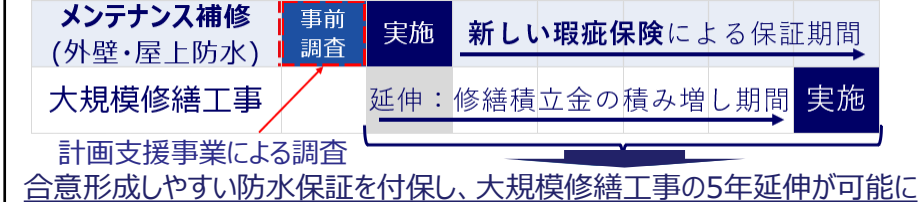
- ①排水管更新工事：専有部分枝管の漏水発生、早期の工事が必要。専有部分も対象、一部立管は70cmもの埋込が存在、プランも多彩。
- ②大規模修繕工事：2020年の事前調査で、ここ数年実施の計画。

**【取組の目的】瑕疵保険利用と全戸調査等の新しいアプローチによる課題解決**

- ・複数の大型工事実現に向け、瑕疵保険を利用し大規模修繕工事を延伸
- ・配管更新工事詳細検討に向け、全戸調査による現況配管確認と遮音試験

**【取組内容①】瑕疵保険の仕組みによる大規模修繕工事延伸の可否を検証**

インスペクションと延伸に必要なメンテナンス工事を特定し、大規模修繕工事を5年間の防水保証を付ける手法で、修繕積立金会計を健全化できるか検証。



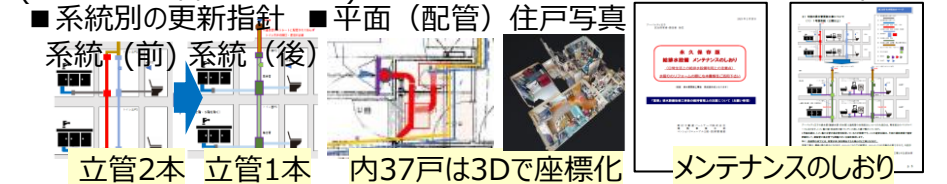
**【提案に向けた検討内容】**

- ①ドローンによる外壁調査
  - ②メンテナンス工事の特定
- 保証に向け外壁全容把握
- ③第三者によるインスペクション 保険会社と工事内容特定 1年後の実施方法決定。

**【取組内容②】全戸調査による既存リフォーム調査と配管更新工事の詳細検討**

①全戸調査に基づく系統別配管更新指針と「メンテナンスのしおり」の作成

プランの異なる系統別にリフォーム状況を把握・分類し、系統別更新指針作成 (下図は集合管採用の事例) ・メンテナンス目的で『メンテナンスのしおり』作成



**②専有部分への修繕積立金利用に向けた合意形成についての提案**

リフォーム状況を分析し、先行したリフォームの実施者に対し、排水管更新工事実施時の修繕積立金の返金提案等の具体的な考え方を、総会で説明した。

**③躯体埋込対応に再生工法の採用、遮音試験による樹脂管の遮音仕様決定**

・躯体埋込部分については、再生工法の採用 ・樹脂集合管の遮音試験 (30年サイクルの再生とメンテナンス配慮) (既存鑄鉄管との比較試験)



**【ポイント・留意事項】**

瑕疵保険で延伸をさせる第1号案件

- ・メンテナンス補修⇒プランコ作業等
- ・全戸調査による配管更新指針の作成
- ・全戸情報を更新工事への有効利用
- ・配管更新を不要とする樹脂化の推進
- ⇒将来へのメンテナンス配慮が重要

**【今後の予定】工事支援型事業へ応募**

**【計画支援事業での提案工事実施】**

- ・調査後発生するリフォームフォローUP
- ・採択後、臨時総会(規約・長計改正)
- ・延伸のメンテナンス工事 2024年1月
- ・排水管更新工事 2024年1~3月
- ・給水給湯管更新 2024年5~6月