

事業タイプ	工事支援型(改修)	採択年度	令和5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式会社
竣工年月日(築年)	1988年11月15日(築35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/地下0階	—		
棟数	2棟	—	総住戸数	47戸	—		

【モデル事業の背景】高経年マンションの積立金不足の実態

高経年マンションは、大型工事の発生で、修繕積立金不足に陥りやすい

【事業実施前の状況・課題】前年度計画支援型事業の実現

- ①前年度、瑕疵保険による大規模修繕工事の5年の延伸を提案した。
足場を用いないで、保険成立要件を満たせるかが課題。
- ②全戸調査を行ない、排水管更新工事の系統別詳細計画を作成した。
系統別の課題解決の実現・全戸調査データの活用が課題。

【取組内容や成果①】足場をかけないで、5年の防水保証を実現

足場をかけない以下の補修工事で、5年の防水保証書発行を実現



- ①外壁クラックの補修
- ②外壁タイルへの注入
- ③防水面トップコート塗布

【取組内容や成果②】再生工法の採用による埋込部分の対応

4号室系と屋上配管に再生工法を採用、5号室系統もガス管近接で追加で再生工法を採用。5号室系統は、更新終了後、点検口を使い再生を実施



- ①施工前
- ②再生完了
- ③5号室系は点検口から施工
5号室系統もガス管近接で追加で再生工法を採用。5号室系統は、更新終了後、点検口を使い再生を実施(将来の再施工が可能に)。

【取組の目的】大規模修繕工事延伸・全戸調査提案データの活用

- ①大規模修繕工事時期の延伸を実現とライフサイクルコストの削減。
- ②プラン混在のマンションでの系統別の細やかな提案の実現
- ③全戸調査や3Dデータの活用で、専有部分更新工事にも寄与する。

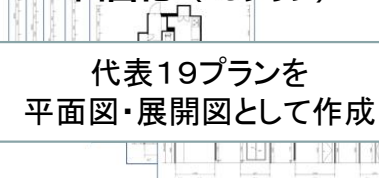
【取組内容や成果③】2本の立管を集合管利用で1本に変更

集合管の遮音仕様は、試験採用の標準遮音仕様の上に更に遮音シート巻



【取組内容や成果④】全戸調査の有効利用・3Dデータの活用

- ①全戸調査の3Dデータを
図面化(19プラン)



代表19プランを
平面図・展開図として作成



- ②地下ピットの撮影
竣工図との対比

【合意形成の工夫】計画支援型事業で培った関係性を継続

- ①総会資料等で丁寧に説明を実施
- ②完成後のメンテナンスのしおり発刊
- ③理事会の臨機応変な協議の実施
(予定外の漏水事態も、早期解決)

