

<みさと第一住宅>

事業タイプ	工事支援型（改修）	採択年度	令和4年度	所在地	埼玉県三郷市	提案者	(有)マンションライフパートナーズ
竣工年月日（築年）	1974年10月23日（築50年）			区分所有者数	688名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	63,224.32㎡	—	建築面積	8,428.70㎡	—		
延べ床面積	38,528.00㎡	—	階数	地上5階/地下0階	—		
棟数	26棟＋管理棟1棟	—	総住戸数	688戸	—		

2024年で築50年を迎える当団地の問題点

①居住者の高齢化 人口減少 空き室の増加

②建物・設備の老朽化(物理的、社会的な劣化)

- ・大地震時は団地内の給水管が破断する恐れがある ・既存不適格の地下式受水槽は衛生面で不安があるが恒久的な改修が難しい ・給排水管の老朽化による漏水や詰りが多発
- ・在来浴室防水の老朽化による漏水が発生 ・浴室排水管がスラブ下配管のため健全なユニットバス設置ができない
- ・元々洗濯機パンが標準設置されていない建物であるため毎日の洗濯時、下階へ漏水させてしまう不安がある(毎年漏水事故発生)
- ・共用排水立て管 2 本が狭小の水回りに露出しているためリフォーム時の障 壁となっている(魅力あるリフォームが行いにくい)

上記問題に歯止めをかけ近隣の団地に負けない競争力を得ることが喫緊の課題とされていた

実施工事内容

[直結増圧方式に変更]

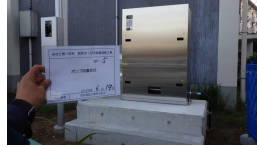
大地震に強い水道本管と同じポリエチレン管に更新し
災害時も水道本管からの供給を直接受けられるようにし
停電時増圧ポンプが稼働しなくても5階までの給水が可能



直結増圧ポンプ
を5台設置した

旧地下式受水槽を消防水理に転用

浸水を考慮した新規給水ポンプの設置



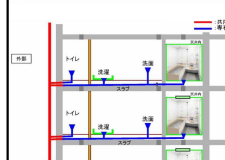
(給水設備関係)

樹脂管を使用した更新工事を実施
耐久性・耐震性の確保により、持続可能な100年住宅へ



(排水設備関係)

排水管外出し化による狭小水回りの改善及び
リフォームフレキシビリティの向上



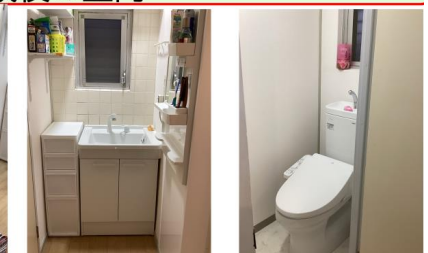
工事完成後の室内



ユニット化による浴室防水
老朽化の不安解消



洗濯機パン設置による
漏水事故防止



排水管外出し化による生活スペースの拡張

UB化推進の結果

644戸/688戸＝93.6%UB化(スラブ上配管)となった

○号棟	打合せ完了	最終納の切り	4月10日	○号棟	最終納の切り	4月30日	
501	502	503	504	501	502	503	504
401	402	403	404	401	402	403	404
301	302	303	304	301	302	303	304
201	202	203	204	201	202	203	204
101	102	103	104	101	102	103	104

○号棟	最終納の切り	5月30日	
501	502	503	504
401	402	403	404
301	302	303	304
201	202	203	204
101	102	103	104