

事業タイプ	先導的再生モデルタイプ (計画支援型)	採択年度	令和7年度	所在地	東京都港区三田	提案者	(一社) 新都市ハウジング協会
竣工年月日 (築年)	1978年9月30日 (築48年)			区分所有者数	312名		
	事業前	事業後			事業前	事業後	
敷地面積	5,663.128㎡	—		建築面積	2,767.148㎡	—	
延べ床面積	22,411,905㎡	—		階数	地上12階/地下1階	—	
棟数	1 棟	—		総住戸数	324戸	—	

1. マンションの課題

- ・これまで、3回の大規模修繕の他、時代の要請にあった性能向上等も積極的に実施。
- ・次に予定した排水設備等のライフラインの長寿命化及び災害・防災対応工事費高騰で予算を3億円超過、合意形成困難
- ・本事業では、計画段階からプロセスを見直し、全体コストや工事期間の削減、設備改修を契機とした建物全体の防災機能の強化等の検討が課題

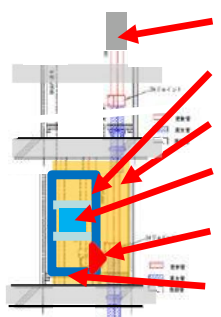
2. 検討内容

- ①排水系統の集約化の可否
- ②排水管更新時ユニット化家具設置による内装復旧工程改善
- ③災害時共用排水管（横主管）の復旧方策
- ③給水システムの変更・更新
- ④インターホン災害対応検討
- ⑤超長期修繕計画及び大規模修繕周期の延長化
- ⑥居住者住戸調査
- ⑦住戸情報管理
- ⑧管理員室を活用した改修時・災害時に向けた設備改修

3. 成果

①・②・③・⑥・⑦排水系統の集約化及び排水管更新に伴う家具設置による内装復旧方法等の検討

- ①更新対象減を目的に、3系統排水縦管の1系統集約を検討。伸張通気、管径に留意し可能であることを確認。
- ②縦管撤去空間に防災ストックとなる収納家具設置で壁復旧する方法を検討。積立金利用等が可能であることを確認。
- ②復旧工事費比較（内装壁と家具による復旧）を実施、家具対応の工程有利性とコスト削減必要性、内装復旧費の初期設計見積価格からの低減可能性を確認。
- ③地震災害時の最下階排水横管点検復旧対応案作成
- ③高架水槽利用から増圧ポンプ式への変更案を作成
- ⑥居住者による3Dスキャン実測実施。専有部内リフォームにより各戸で天井高や幅寸法、設備追加変更状況が異なり家具幕板ユニット化対応が困難なことを確認
- ⑦住戸情報は使途説明した収集・利用をルール化



- ・伸張通気管は維持管理しやすい管の直上への変更を検討
- ・縦配管2本を削減し1本に集約
- ・空きスペースに家具設置を想定
- ・改修開口部を覆うように家具付きのパネルを計画し壁復旧の代わりとして工期等を削減
- ・家具は、在宅避難用簡易トイレやローリングストック等の防災備蓄用収納としての利用促進を検討
- ・家具に点検口を設置し、改修検討や地震後の確認ができるようにする
- ・収納形状は残置配管位置により調整

図 排水管 更新・改修イメージ

④インターホン利用の災害時対応検討

- ・専有部停電時利用が不可能なことが確認された。
- ・工事見積は設計見積価格の半分であり、課題の予算不足の一部改善を確認

⑤超長期修繕計画及び大規模修繕周期の延長化

- ・築後100年までの超長期修繕計画を作成。
- ・これまで適切に改修・性能向上を行ってきたこと、改修後の仕様での長期化もあり、築後52年目のライフライン改修以降は修繕積立金に余剰が生まれることについて検証
- ・超長期的にみることで、借り入れを含む対応等をおこなえば、物価上昇対応や将来的な修繕積立金の状況等において、多様な選択肢を確保できることを確認

⑧管理員室を活用した改修時・災害時に向けた設備改修

- ・住戸内共用縦排水管改修時利用を想定した居住者対応水回り設備の導入を検討。夜間勤務等で昼間住宅にいる居住者等からの合意形成に寄与することを想定。
- ・修繕工事期や災害時だけでなく、専有部UB改修時利用を可能にし、建物全体の長寿命化推進にも対応。



上図 ⑧管理室改修案
左表 ③3D実測の評価

付帯事項、家具・排水管点検口の扱いについての検討

- ・専有部改修対応の多様化で改修手法に関わらず点検口設置検討と維持管理について細則対応の必要性を確認。

4. 今後の予定（課題）

- ・改修設計見積価格と施工者・メーカーの工事見積額との乖離要因の検証と、2030年工事に向けた合意形成、工事発注方法、長期修繕計画作成等が課題
- ・2026年度の災害時利用も検討するインターホン工事の実施。