管種の異なる共用部分排水管の一斉樹脂化を通じた長寿命化への試み

結果説明資料

実施結果１　異なる管種の一斉変更

■管種の異なる共用部分の排水管及び通気管の樹脂管への一斉変更
（PS内・1階床下ピット内・共用廊下床下の全ルートの更新）

メータBOX

屋上

メーターBOX

屋上

地下ピット

地下ピット

実施結果２-①　塞がれた床下点検口の復旧

今回の工事でも、３住戸がリフォームにより洗面所の床が上に上がり、点検口が塞がれていました。（3住戸ともご了解をいただき、点検できるよう復旧させていただきました。）

施工前

施工後

３住戸とも、新設床で既存点検口が隠れた。⇒　大きな点検口を新設、既存点検口を復旧

既存床下点検口が塞がれていた全住戸の地下ルートを将来的にも確保するべくリフォーム工事を実施

実施結果２-②　メンテナンス上での細かな工夫

各立て系統と横主管の接続部は、全部小口径桝を設置
また、メーターBOX内は、長期優良基準の掃除口設置

実施結果３-①　国土交通省のモデル事業の採択

マンションストック長寿命化等モデル事業の採択

令和2年新設のモデル事業：モデル事業なので採用のハードルは高かった。
マンションの長寿命化に資する先導的な事業テーマであることが求められた。

令和2年度採択状況

- 令和2年度に実施した計3回の提案募集の応募・採択状況です。
- 一部の採択プロジェクトについて、評価事務局ホームページで具体的な提案内容を紹介しています。

	提案			採択		
事業タイプ	応募件数	提案者種別		件数	提案者種別	
計画支援型	30件	マンション再生コンサルタント※1	17件	14件	マンション再生コンサルタント	11件
		設計事務所※2	8件		設計事務所※2	1件
		管理会社	3件		管理会社	0件
		管理組合　※3	4件		管理組合　※3	3件
工事支援型（長寿命化改修工事）	10件	施工業者	6件	3件	施工業者	3件
		設計事務所　※4	3件		設計事務所　※4	0件
		管理組合　※4	1件		管理組合　※4	0件
工事支援型（建替工事）	1件	買取再販業者	1件	1件	買取再販業者	1件
合計	41件			18件		

【形　態】団地型：6件　単棟型：12件　【階　数】中層（3～5階）：7件　高層（6～19階）：11件
【用　途】住宅のみ：9件　複合用途：9件　【竣工年】1960年代：5件　1970年代：6件　1980年代：5件　1990年代：2件

一斉交換による樹脂管への排水管改修工事を、1980年代の管種の異なる時代のマンションの課題解決に向け先導的であるとして採択された。

実施結果３-②　国土交通省の評価ポイント

【長寿命化とライフサイクルコストの削減】

- 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、共用部分の全ての排水管・通気管を一斉に樹脂管に更新することで、**長寿命化とライフサイクルコスト削減が期待**できる。

【未施工の専有部分工事への配慮】

- **専有部分のメンテナンスについてしおり**を配布し注意喚起する点、

【マンション改修全体の適正時期の調整】

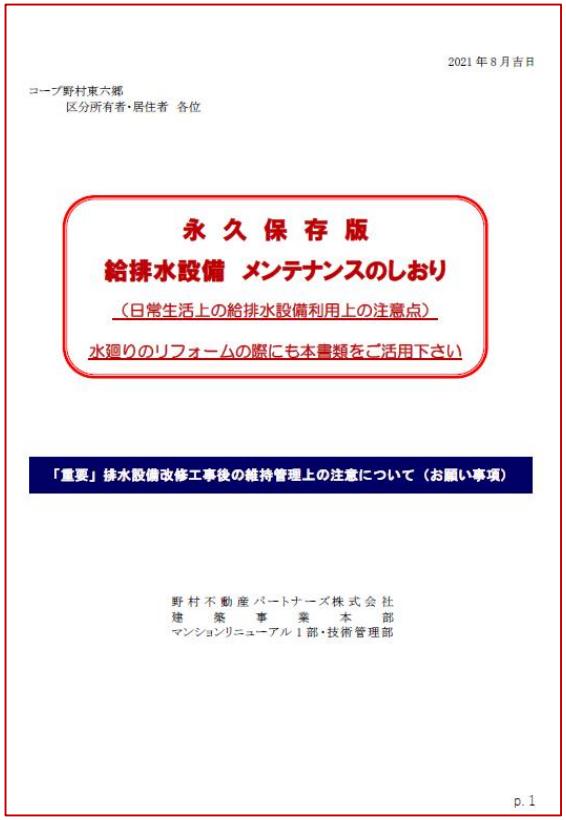
- 屋上防水工事を含む大規模修繕工事の実施時期を、本提案の排水管等更新の実施後に行うなど、**工事時期を調整している点も評価**した。

これらの総合的な提案として、この時代のマンションに対し、先導的であるとご評価いただきました。

実施結果４　メンテナンスのしおりによる告知活動

工事終了後、工事の概要等を記載し、将来の記録として全戸配布

- 「メンテナンスのしおり」を通じて、将来の区分所有者へつないでいく。



2021 年 8 月吉日

コープ野村東六郷
区分所有者・居住者　各位

永 久 保 存 版

給排水設備　メンテナンスのしおり

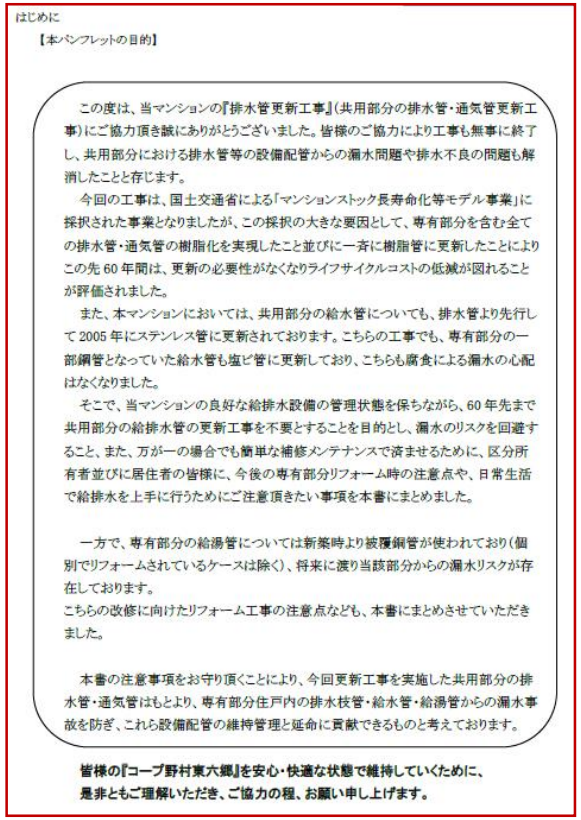
（日常生活上の給排水設備利用上の注意点）

水廻りのリフォームの際にも本書類をご活用下さい

「重要」排水設備改修工事後の維持管理上の注意について（お願い事項）

野村不動産パートナーズ株式会社
建　築　事　業　本　部
マンションリニューアル１部・技術管理部

p. 1



はじめに

【本パンフレットの目的】

この度は、当マンションの『排水管更新工事』(共用部分の排水管・通気管更新工事)にご協力頂き誠にありがとうございました。皆様のご協力により工事も無事に終了し、共用部分における排水管等の設備配管からの漏水問題や排水不良の問題も解消したことと存じます。

今回の工事は、国土交通省による「マンションストック長寿命化等モデル事業」に採択された事業となりましたが、この採択の大きな要因として、専有部分を含む全ての排水管・通気管の樹脂化を実現したこと並びに一斉に樹脂管に更新したことによりこの先 60 年間は、更新の必要性がなくなりライフサイクルコストの低減が図れることが評価されました。

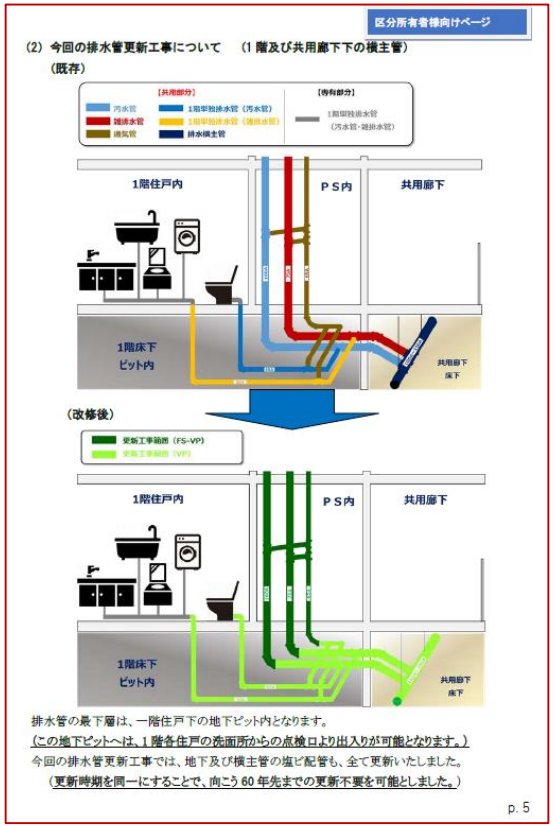
また、本マンションにおいては、共用部分の給水管についても、排水管より先行して 2005 年にステンレス管に更新されております。こちらの工事でも、専有部分の一部鋼管となっていた給水管も塩ビ管に更新しており、こちらも腐食による漏水の心配はなくなりました。

そこで、当マンションの良好な給排水設備の管理状態を保ちながら、60 年先まで共用部分の給排水管の更新工事を不要とすることを目的とし、漏水のリスクを回避すること、また、万が一の場合でも簡単な補修メンテナンスで済ませるために、区分所有者並びに居住者の皆様に、今後の専有部分リフォーム時の注意点や、日常生活で給排水を上手に行うためにご注意頂きたい事項を本書にまとめました。

一方で、専有部分の給湯管については新築時より被覆銅管が使われており(個別でリフォームされているケースは除く)、将来に渡り当該部分からの漏水リスクが存在しております。
こちらの改修に向けたリフォーム工事の注意点なども、本書にまとめさせていただきました。

本書の注意事項をお守り頂くことにより、今回更新工事を実施した共用部分の排水管・通気管はもとより、専有部分住戸内の排水枝管・給水管・給湯管からの漏水事故を防ぎ、これら設備配管の維持管理と延命に貢献できるものと考えております。

皆様の『コープ野村東六郷』を安心・快適な状態で維持していくために、是非ともご理解いただき、ご協力の程、お願い申し上げます。



区分所有者様向けページ

(2) 今回の排水管更新工事について　(1 階及び共用廊下下の横主管)

(既存)

(改修後)

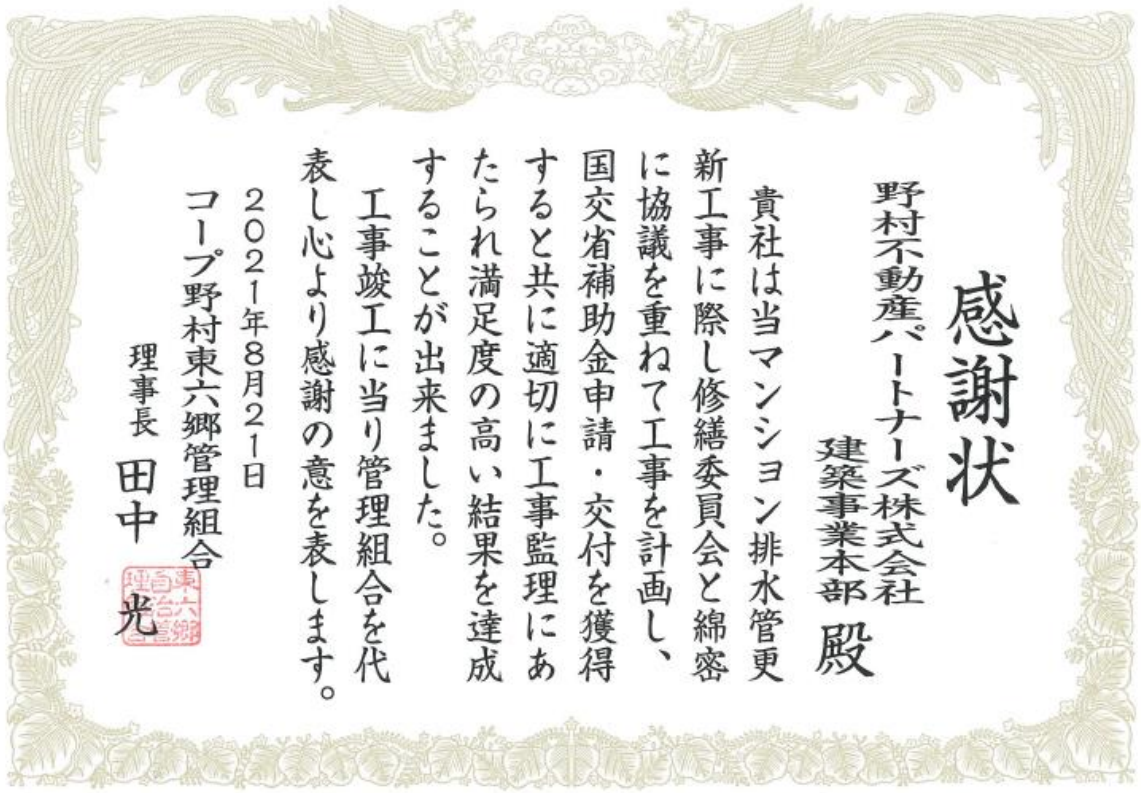
排水管の最下層は、一階住戸下の地下ピット内となります。
(この地下ピットへは、1 階各住戸の洗面所からの点検口より出入りが可能となります。)
今回の排水管更新工事では、地下及び横主管の塩ビ配管も、全て更新いたしました。
(更新時期を同一にすることで、向こう 60 年先までの更新不要を可能としました。)

p. 5

管理組合：有効な冊子につき啓蒙活動
将来につなぐ冊子として発行

実施結果５　顧客満足度の高い工事の実施

工事終了後、弊社に対して感謝状をいただきました。



感謝状

野村不動産パートナーズ株式会社
建築事業本部　殿

貴社は当マンション排水管更新工事に際し修繕委員会と綿密に協議を重ねて工事を計画し、国交省補助金申請・交付を獲得すると共に適切に工事監理にあたられ満足度の高い結果を達成することが出来ました。

工事竣工に当り管理組合を代表し心より感謝の意を表します。

2021年8月21日
コープ野村東六郷管理組合
理事長　田中　光

理事長より「非常に各戸からの評判の良い工事でした。今後補助金などの関係で管理組合のインタビューが必要であれば、ご協力します。」とのコメント