

【マンション名】 コープ野村東六郷  
 【提案者名】 野村不動産パートナーズ株式会社（施工業者）

管種の異なる共用部分排水管等の一斉更新

①対象マンションの概要



所在地	東京都
竣工年（築年数）	1982年（築38年）
延べ面積	6, 224. 96㎡
形式／階数／総住戸数	単棟型（2棟＋集会室・管理人室1棟）／地上8階／90戸
住宅以外の用途	無し

②現状と課題

- ・ 雑排水管（銅管）の漏水や、通気管の腐食が進行しており、早期に更新工事を行う計画を進めている。
- ・ 地下ピットへは、各専有部分の点検口からしか入れない点も課題である。

④提案内容

【提案概要】

汚水（鋳鉄管）、通気（SGP管）、雑排水（銅管）外部、建物地下（VP管）を、樹脂管に一斉更新する。

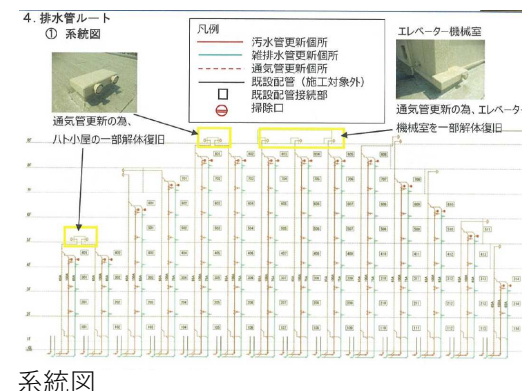
【提案内容】

●管種の異なる共用排水管等を樹脂管に一斉更新

- ・ 管種の異なる排水管、通気管を一斉に更新することにより、複数回に分けて更新工事を行う予定となっていた現在の長期修繕計画と比べ、LCC削減効果が期待できる。
- ・ 専有部分からのアクセスが必要な地下ピットの内部や1階廊下下部の地中埋設部の配管及び各専有部分のトイレ接続部までの配管についても一斉更新を行う。
- ・ 各専有部分の排水枝管は塩ビ管で当面更新不要との見通しから対象外としているが、区分所有者にメンテナンスのしおりを配布し注意喚起を行う。
- ・ 通気管の更新に伴い屋上ハト小屋の部分解体及び復旧工事が必要となるため、当初予定の大規模修繕工事より先に本提案の一斉更新を実施する。

③これまでの取組

- ・ 2005年：給水管の更新工事(SUS管)  
+ 給水方式変更工事
- ・ 2008年：大規模修繕工事（第2回）  
+ 玄関ドア更新工事



【評価のポイント】 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LCC削減が期待できる。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、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。