

【7/12委員会検討用】

リバーサイド壱番街

排水設備改修計画の概要 **(案)**

2025年9月13日（土）13:30 説明会資料

リバーサイド壱番街計画修繕委員会
株式会社イントロン

東京都豊島区駒込1-35-11

1、共用部分排水管の材質と状況

(1) 排水管

台所系統、洗面・浴室系統、トイレ系統

- ・共用立管（各住戸内にある立管）

材質：排水用塩ビライニング鋼管（DVLP）

継ぎ手は排水鋼管用可とう継手（MD継手）

- ・専有部分横引き管：立管から1m程度まではDVLP
以降、硬質ポリ塩化ビニル管（VP）

(2) 台所系統排水管の劣化状況

2016年にJSが実施した台所系統排水管の抜管調査結果において、概ね3～5年以内に対応が必要という結果が提示されました。

1、共用部分排水管の材質と状況

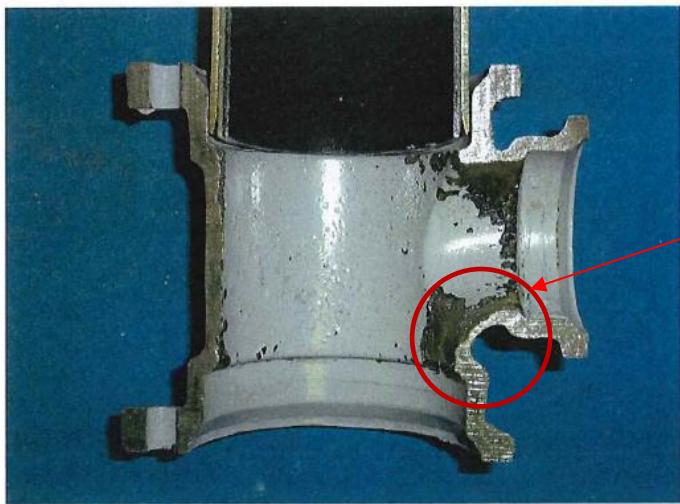
■記録写真



■観察所見

・拡大
錆こぶの形成や堆積物が確認されます。

■記録写真



■観察所見

・酸洗い後
枝管との接続下部に顯著な減肉が認められ、最小肉厚値約2.18mmが測定されました。

減肉部の形状から、ステンレス被覆ホースによる洗浄痕と推察される。

1、共用部分排水管の材質と状況

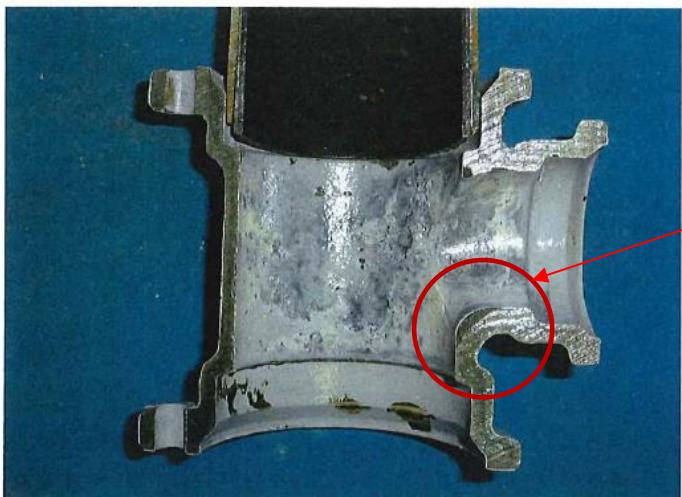
■記録写真



■観察所見

・拡大
鋸こぶの形成や堆積物が確認されます。

■記録写真



■観察所見

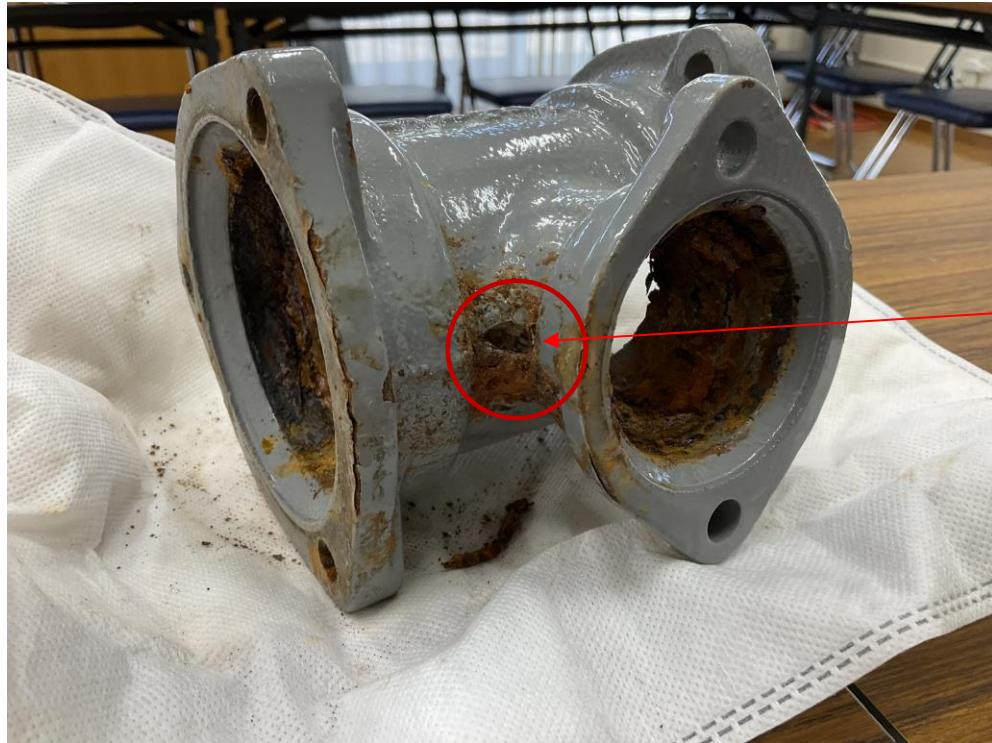
・酸洗い後
枝管との接続下部に減肉が認められ、最小肉厚値約5.33mmが測定されました。

減肉部の形状から、ステンレス被覆ホースによる洗浄痕と推察される。

1、共用部分排水管の材質と状況

5号棟の漏水事故（2023年11月）

台所系統の排水立管継手部分から漏水



継手曲がり部の下側に穴。
内部にはステンレス被覆
ホースの洗浄痕と思われる
跡が確認された。
傷ついて薄くなったところ
が腐食して穴が開いた
と推察される。

1、共用部分排水管の材質と状況

(3) 洗面・浴室系統排水管、トイレ系統排水管

・共用立管：排水用塩ビライニング鋼管（DVLP）
一般的に台所系統に比べて、劣化の進行は緩やか
であり、長期耐用が見込めます（40～50年）。

洗面浴室系統は、排水管洗浄時のステンレス被覆
ホースによるダメージもほぼ無いことが多く、そ
の影響も軽微と推察されます（トイレ系統は排水
管洗浄をしていない）。

2、共用部分排水管の配置

(1) 共用部分排水管の住戸内配置

各戸に3本の立管があり、パイプシャフト（以下、P S：排水立管を敷設しているスペース）は、2箇所の住戸と3箇所の住戸があります。P-8～P-30参照。

○配管パターン 大きく分けて3パターン。

- ・台所立管、洗面・浴室立管、トイレ立管が別々のP Sに敷設。
- ・台所立管と洗面・浴室立管が同じP S。トイレ立管は別のP S。
- ・洗面・浴室立管とトイレ立管が同じP S。台所立管は別のP S。

2、共用部分排水管の配置

1号棟 *01号室、*08号室



立管位置

1-2 共用部分排水管の配置

1号棟 *02号室、*07号室



立管位置

2、共用部分排水管の配置



1号棟 *03号室、*06号室



立管位置

2、共用部分排水管の配置



2、共用部分排水管の配置

2号棟 *01号室



立管位置

2、共用部分排水管の配置

2号棟 *02号室、*07号室



立管位置

2、共用部分排水管の配置

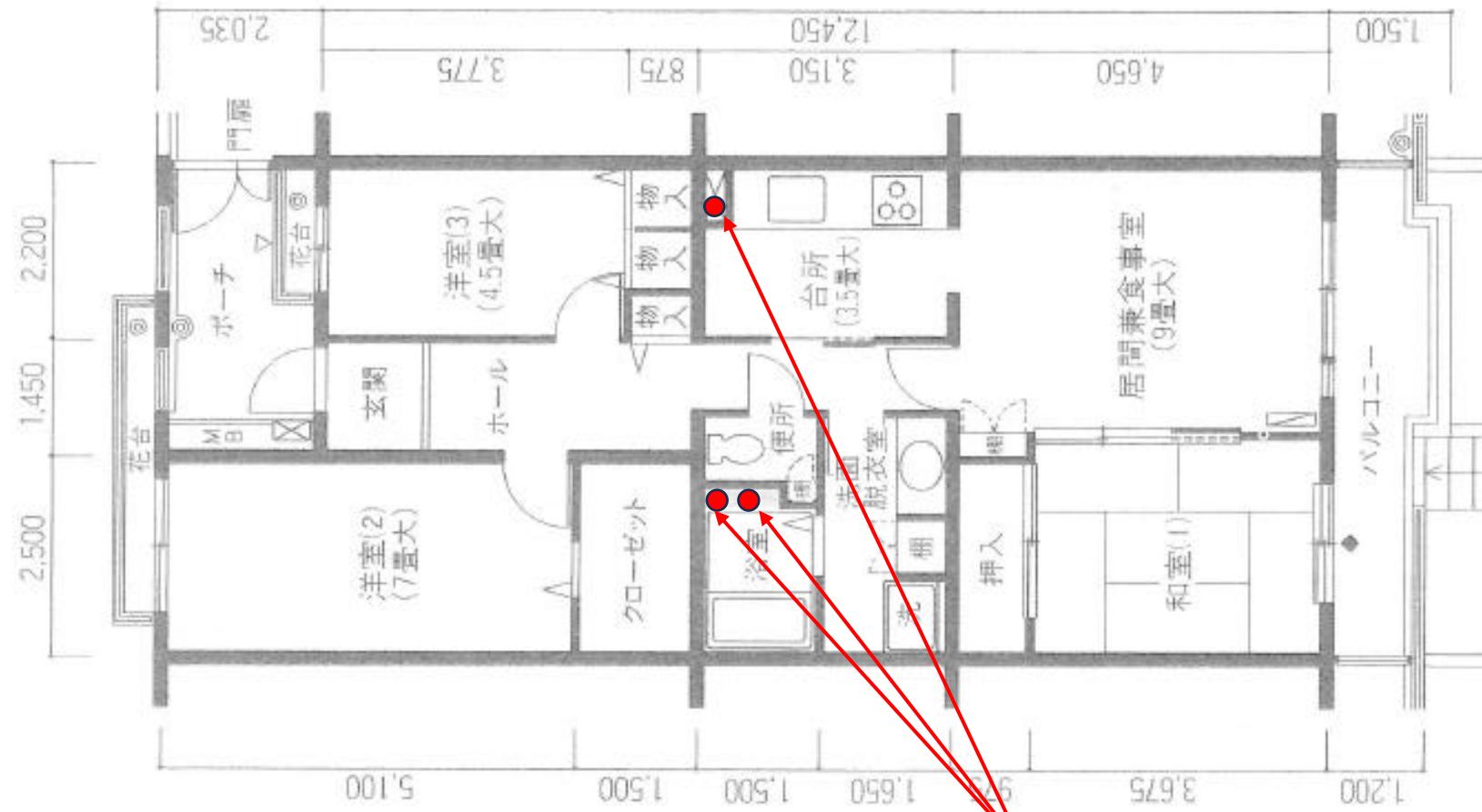
2号棟 *03号室、*06号室



立管位置

2、共用部分排水管の配置

2号棟 *04号室、*05号室



立管位置

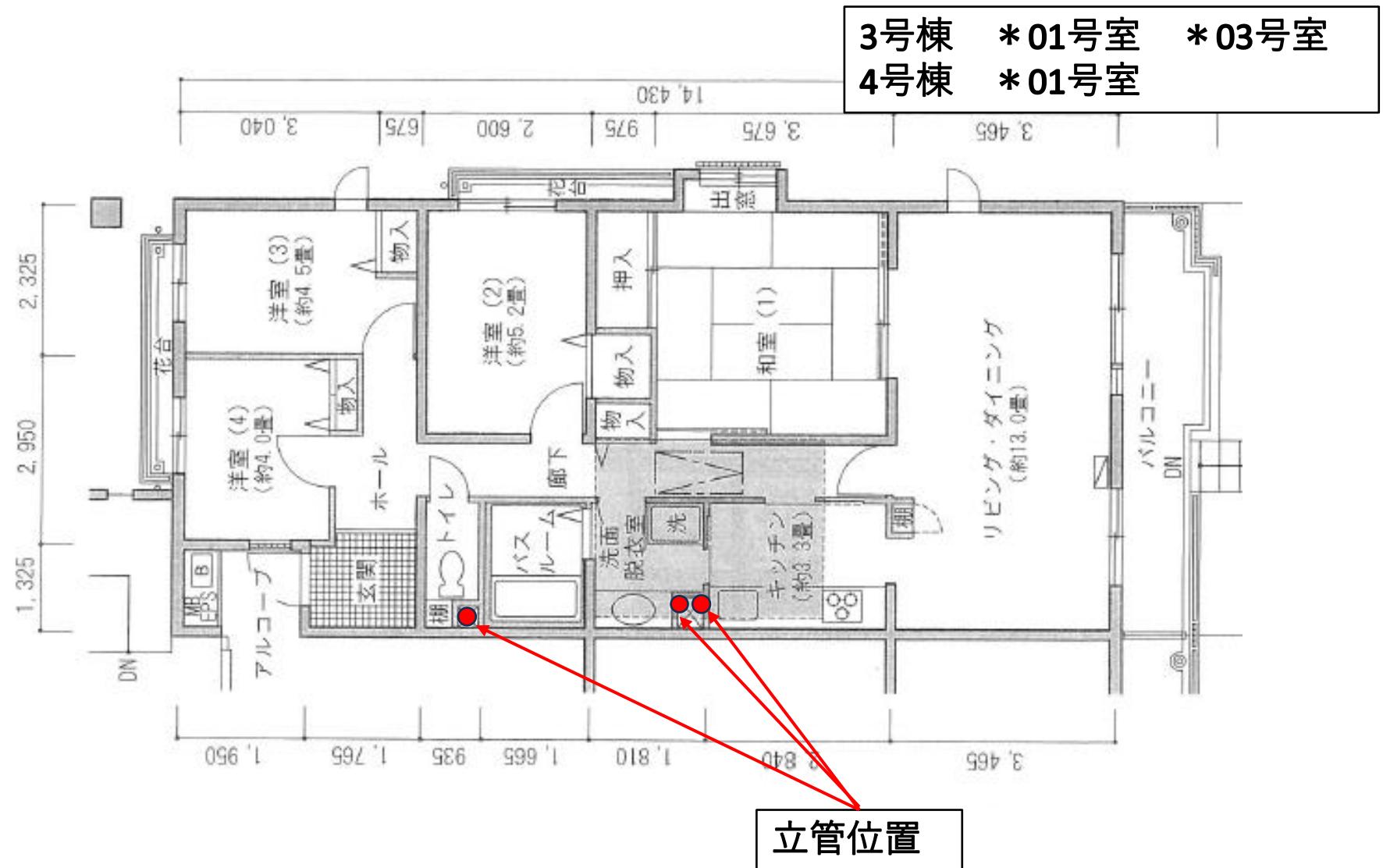
2、共用部分排水管の配置

2号棟 * 08号室

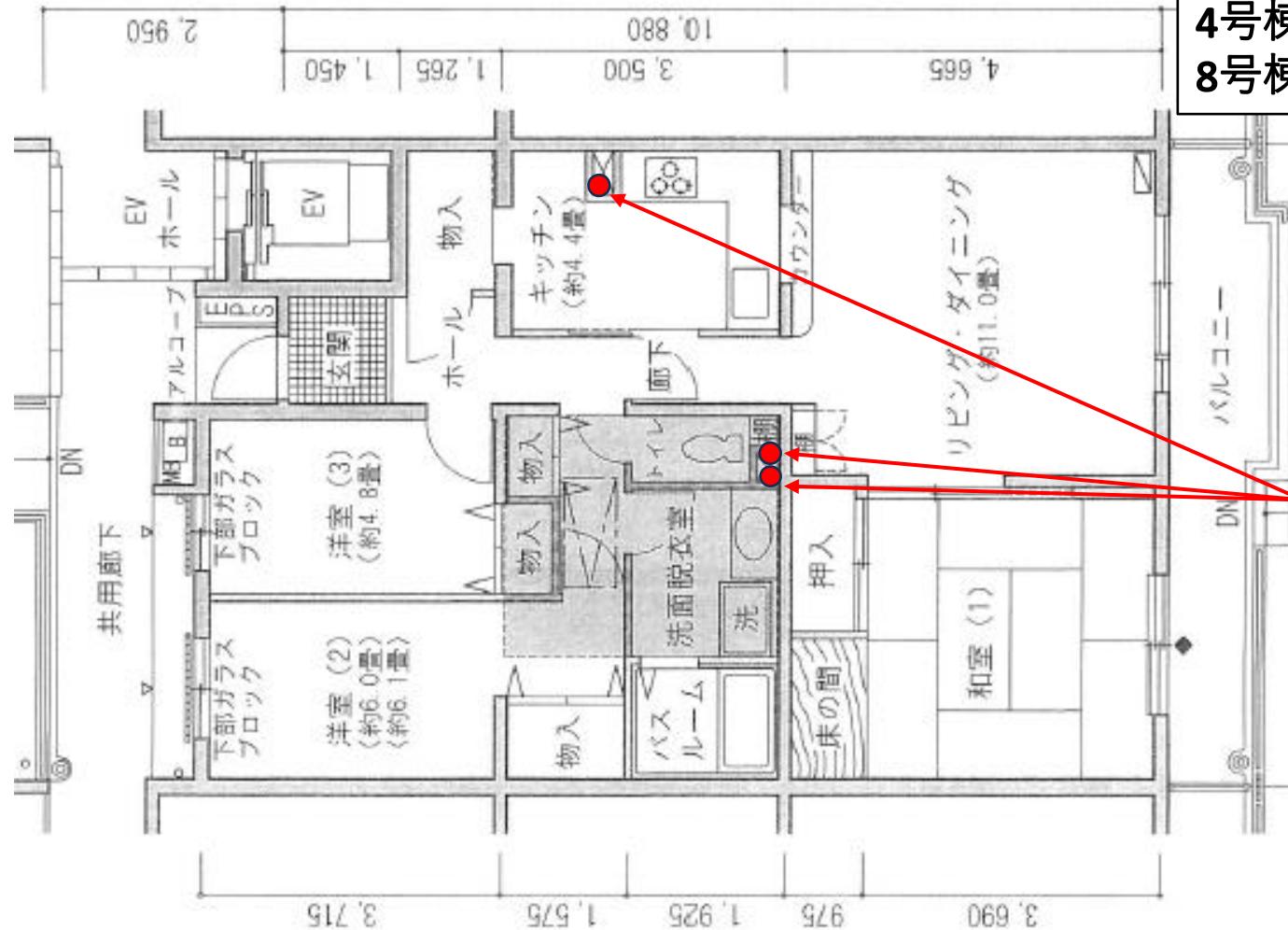


立管位置

2、共用部分排水管の配置



2、共用部分排水管の配置

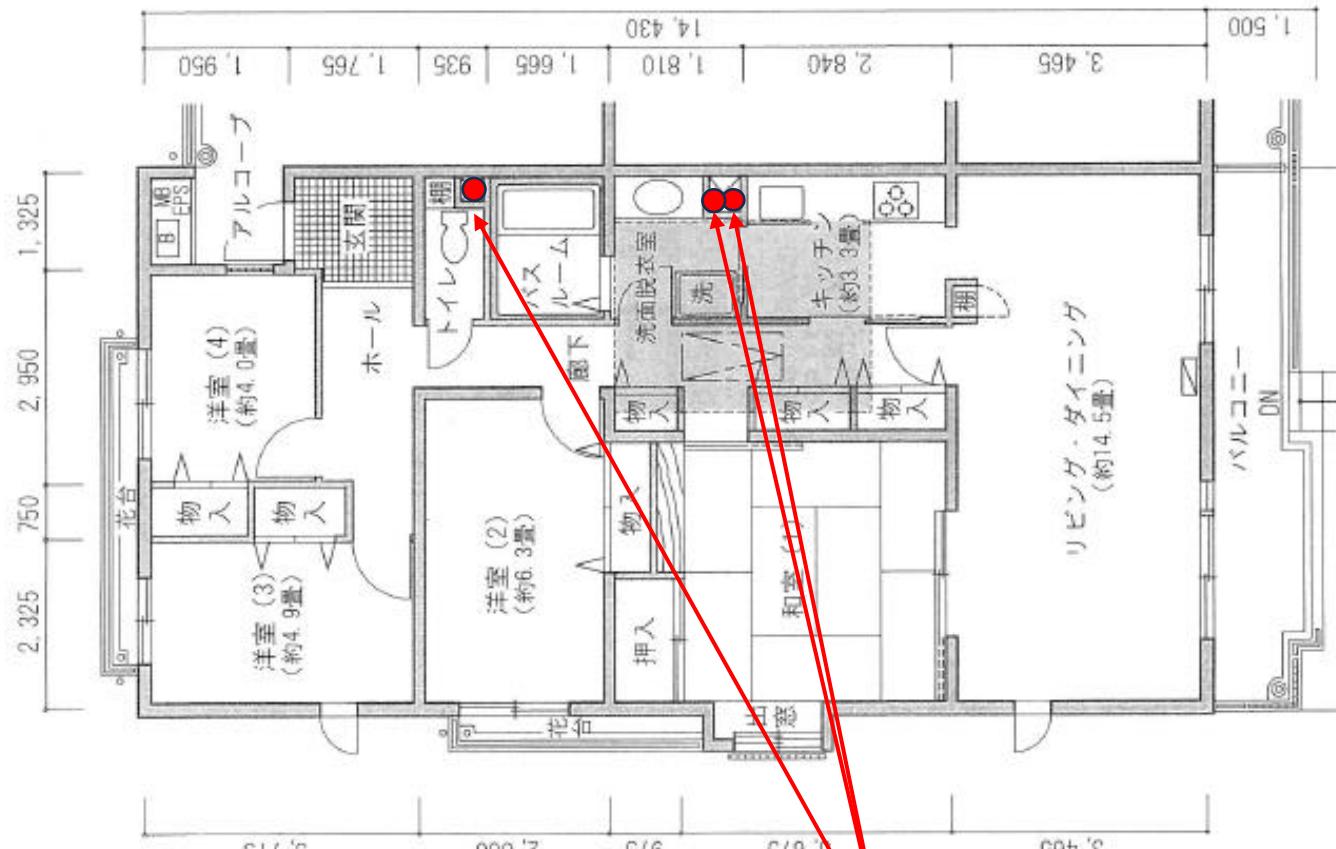


3号棟 *02号室
4号棟 *02号室
8号棟 *02号室

立管位置

2、共用部分排水管の配置

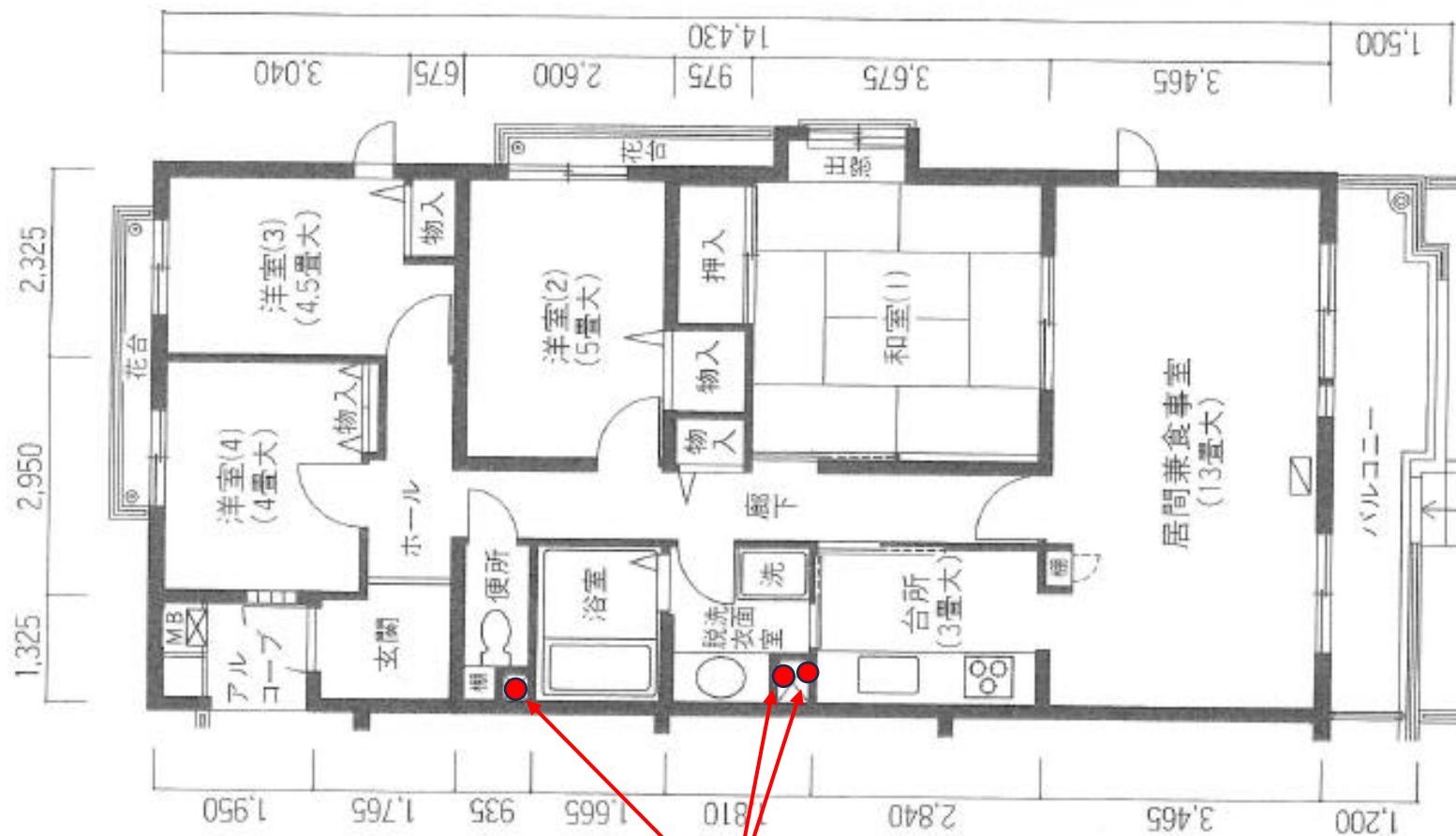
4号棟 * 03号室



立管位置

2、共用部分排水管の配置

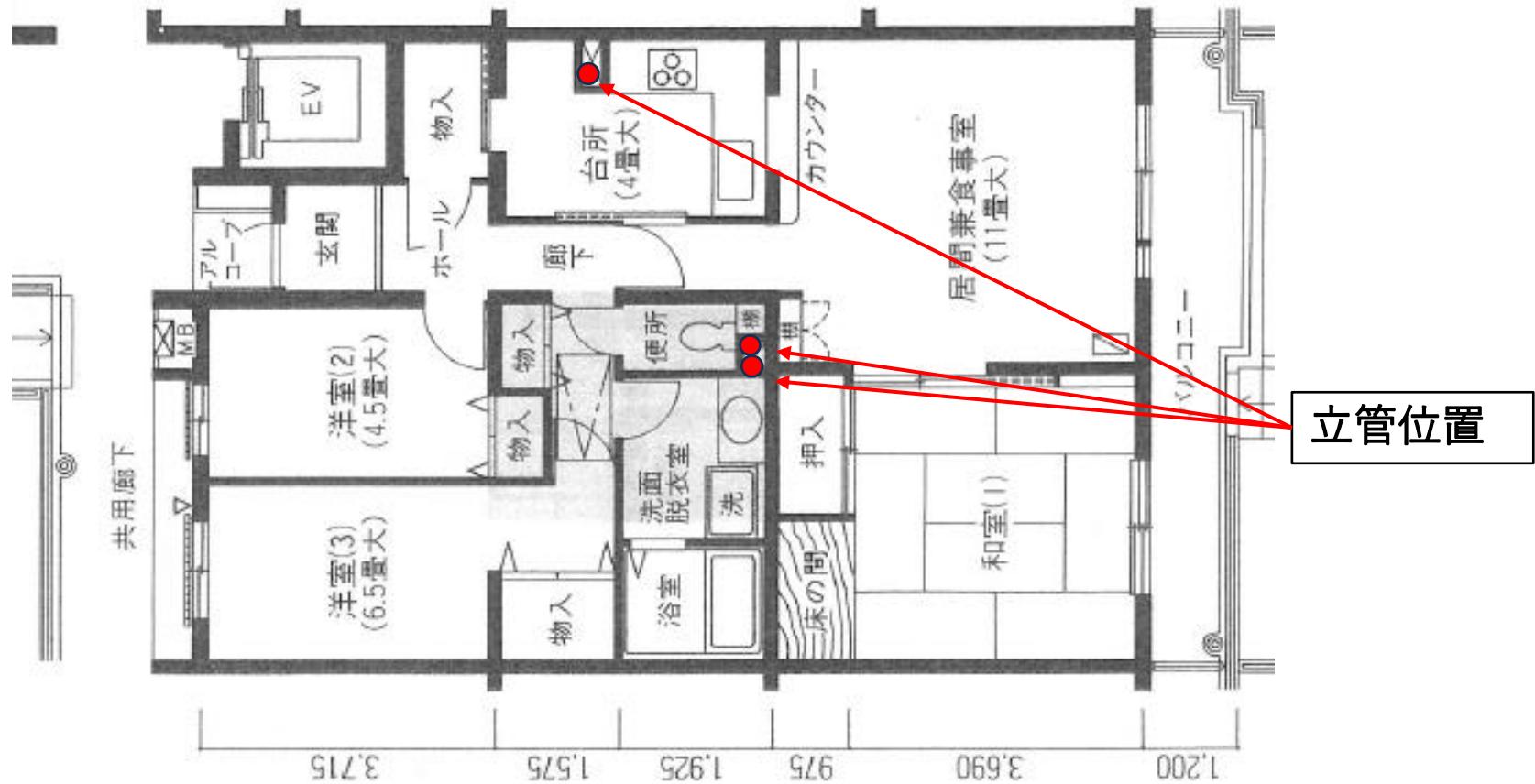
5号棟 *01号室



立管位置

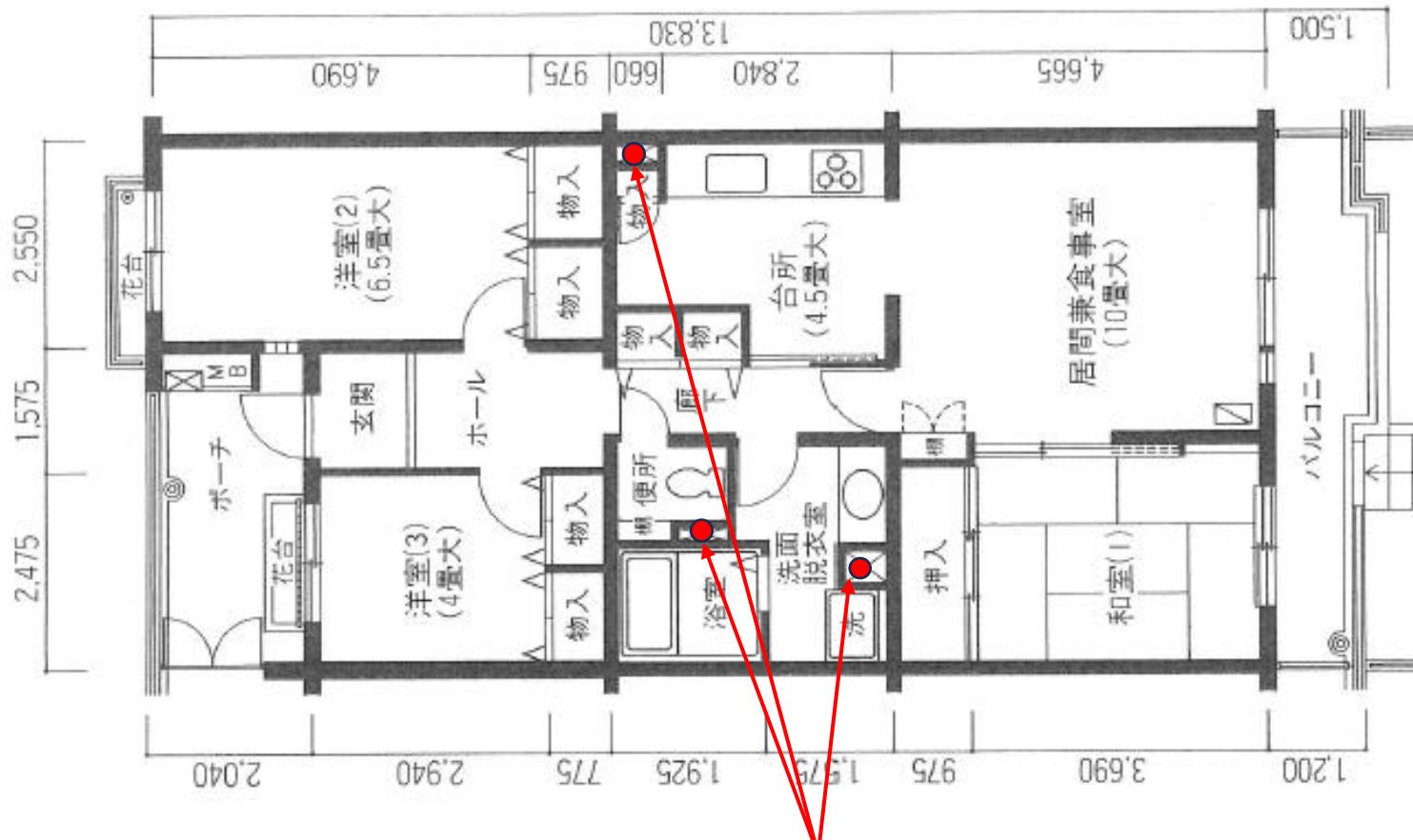
2、共用部分排水管の配置

5号棟 *02号室、*06号室



2、共用部分排水管の配置

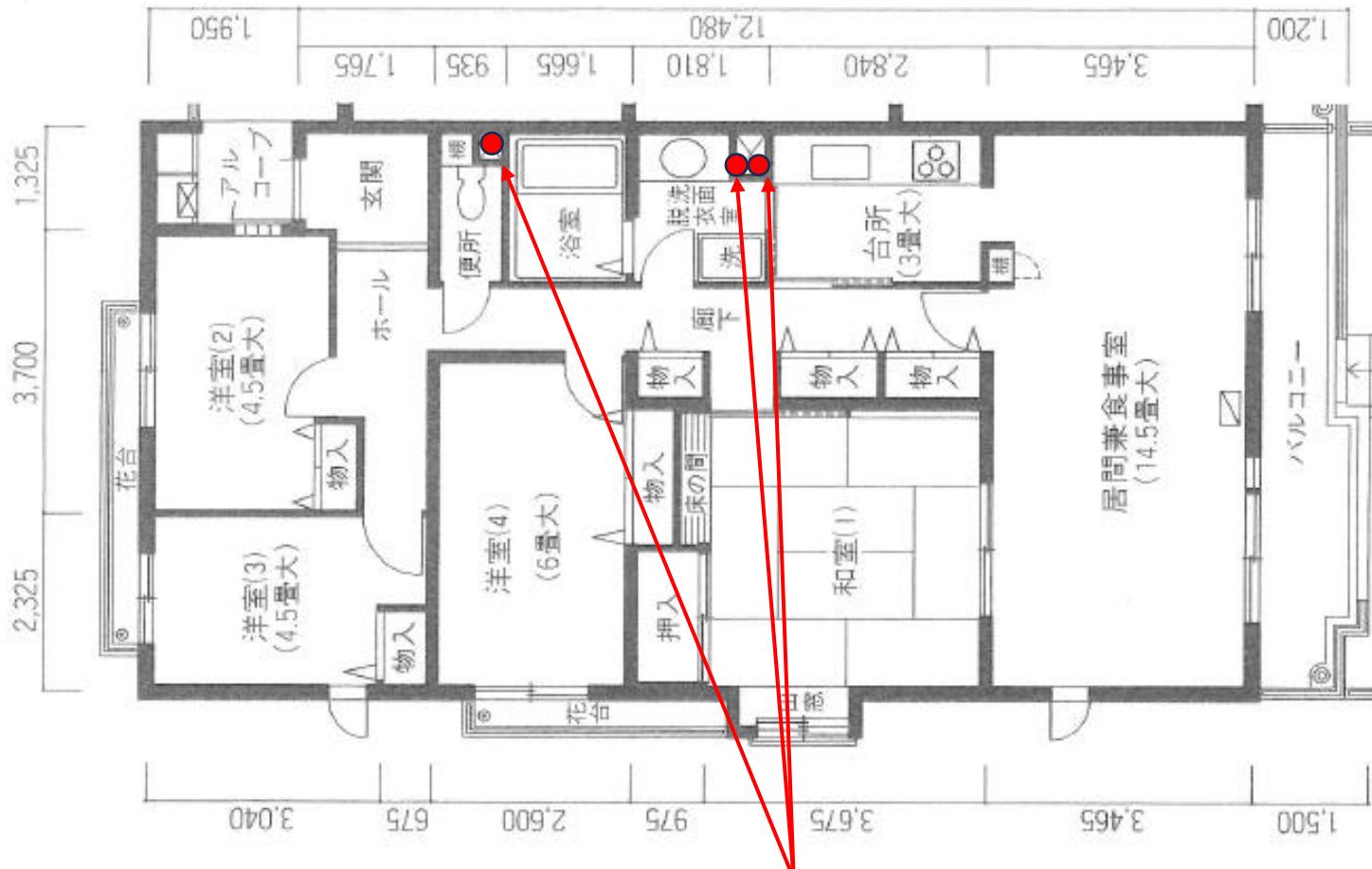
5号棟 * 03号室、* 04号室



立管位置

2、共用部分排水管の配置

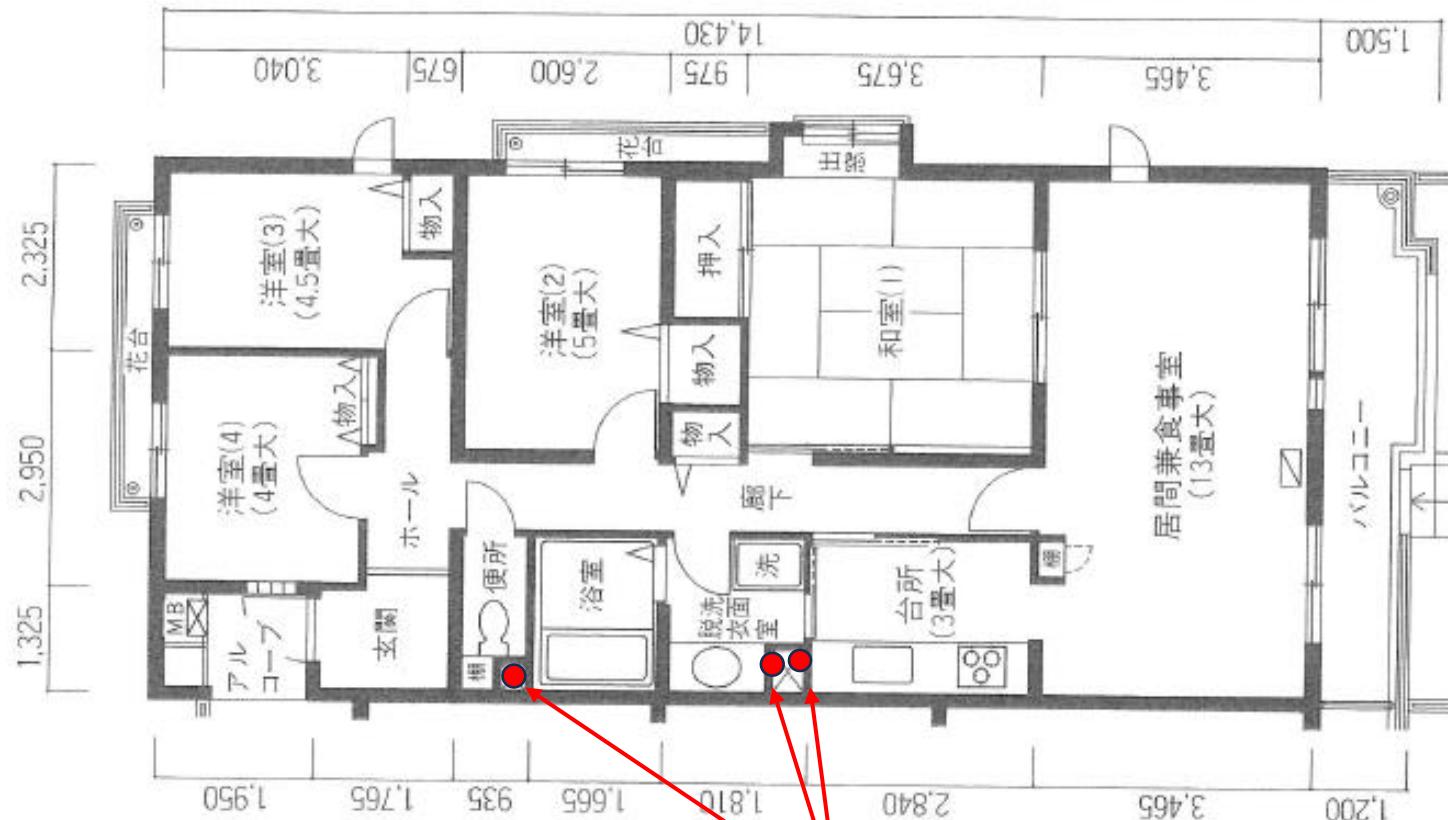
5号棟 * 06号室



立管位置

2、共用部分排水管の配置

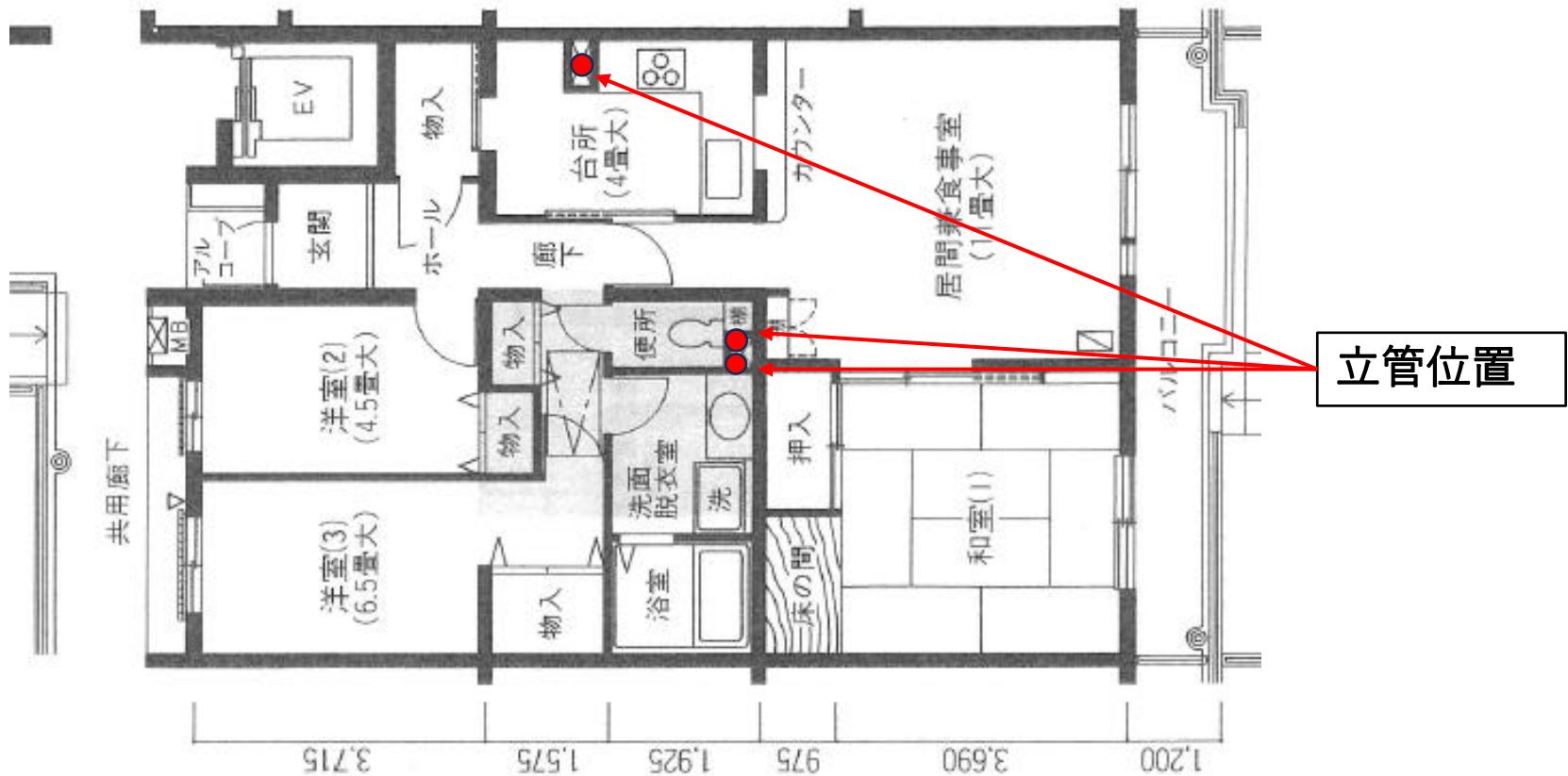
6号棟 *01号室、*03号室



立管位置

2、共用部分排水管の配置

6号棟 *02号室

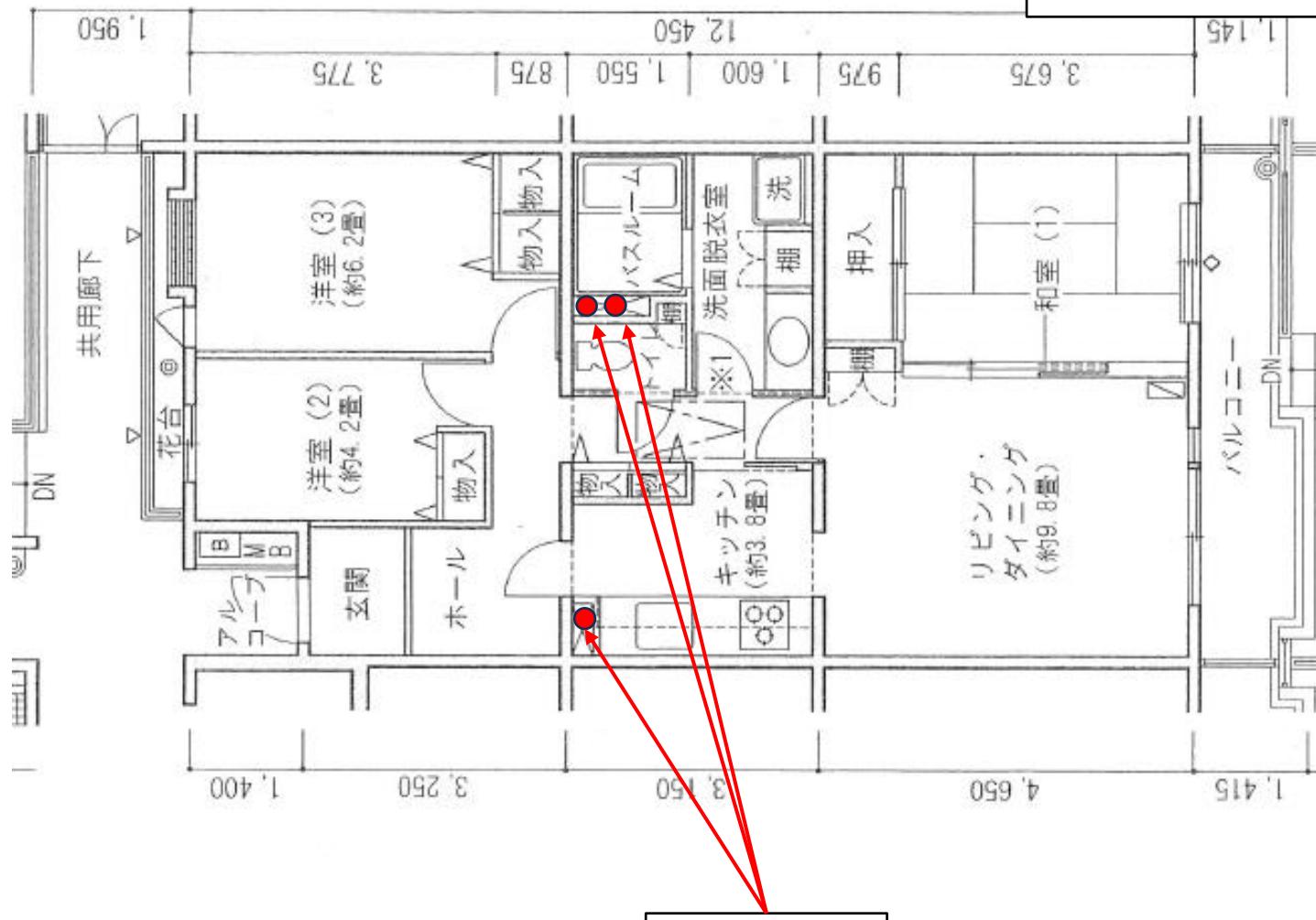


2、共用部分排水管の配置



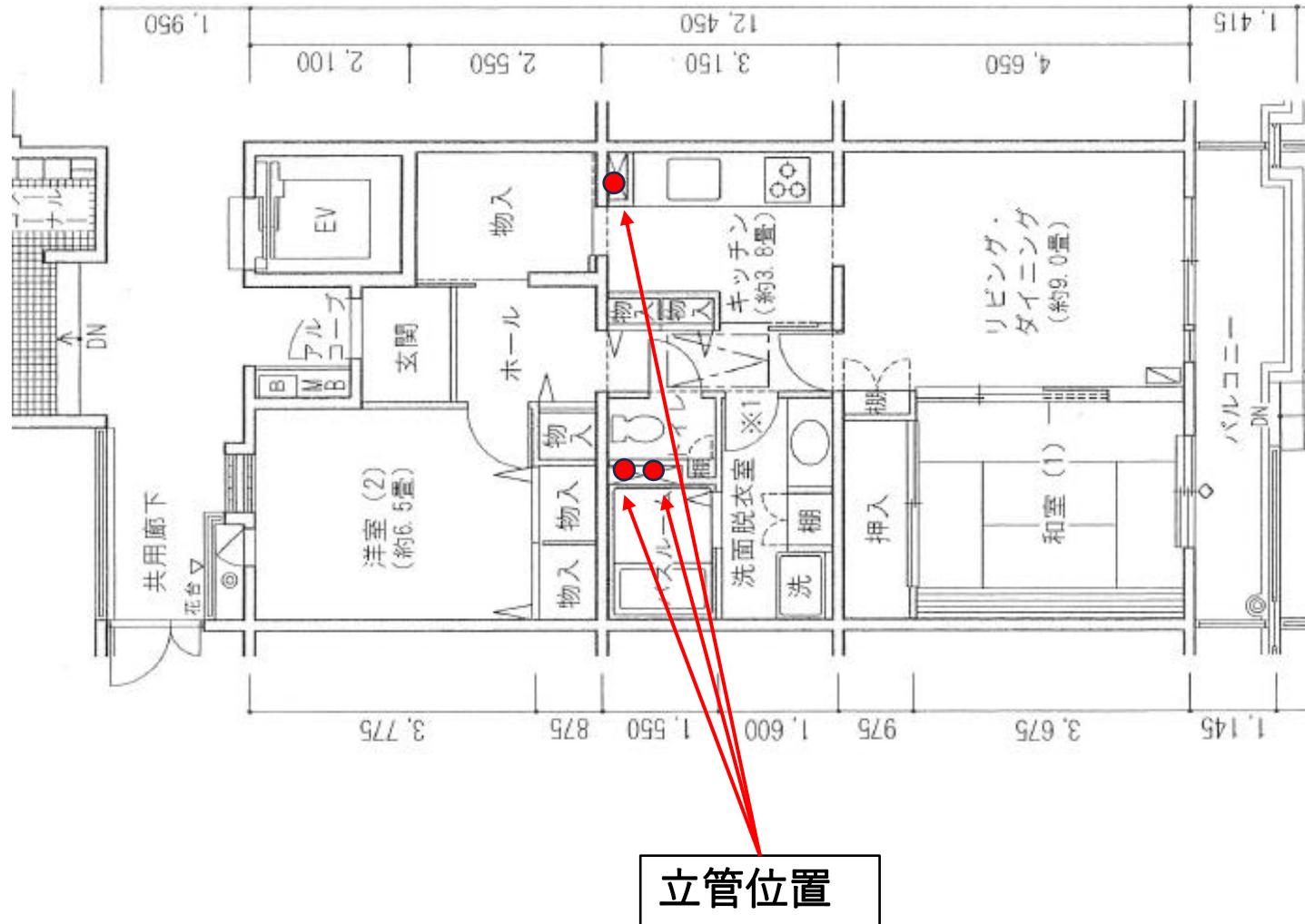
2、共用部分排水管の配置

7号棟 *02号室、*07号室



2、共用部分排水管の配置

7号棟 *03号室、*06号室



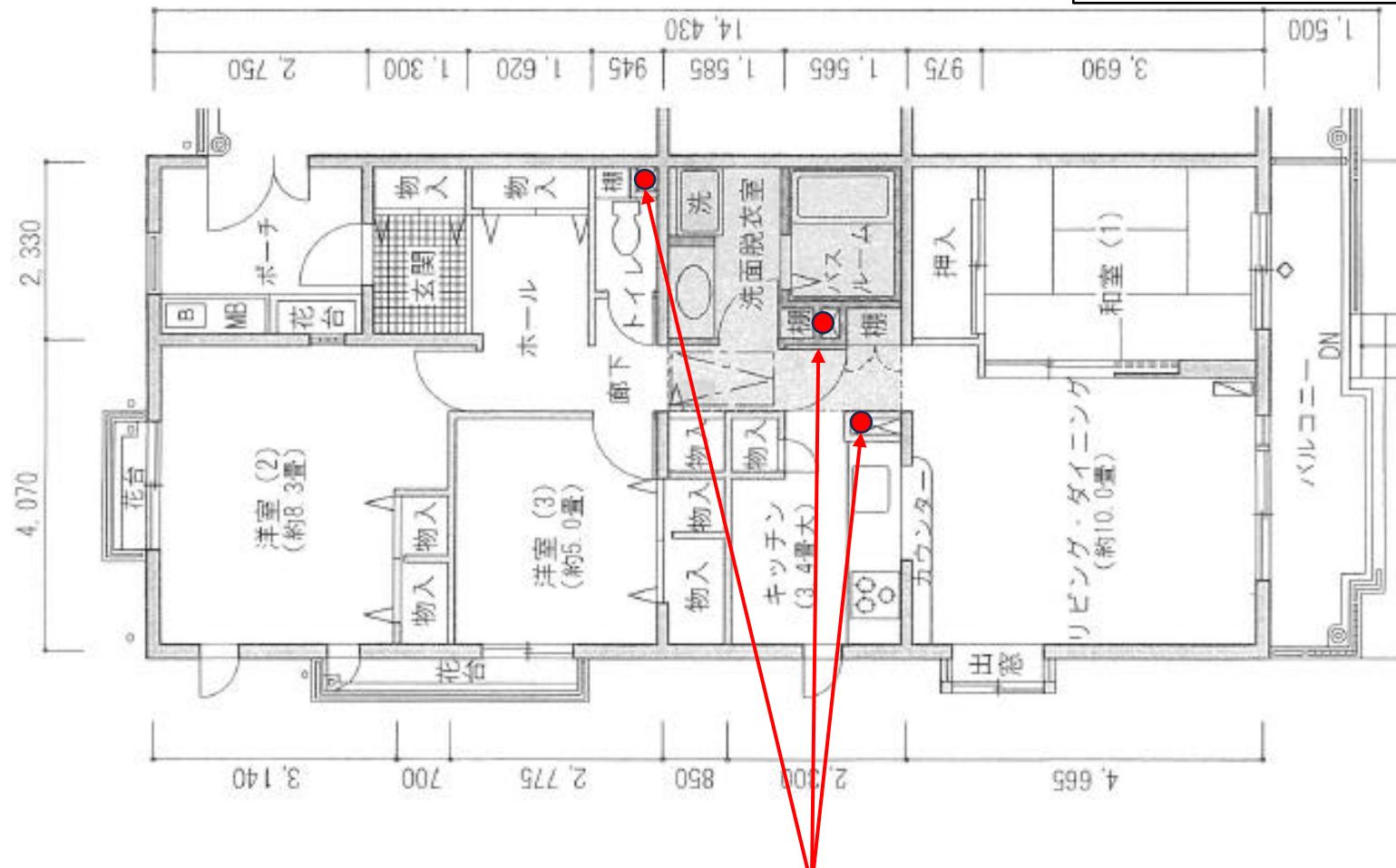
2、共用部分排水管の配置

7号棟 *04号室、*05号室



2、共用部分排水管の配置

8号棟 *01号室、*03号室



立管位置

3、共用部分排水管更新工事

(1) 共用部分排水管更新工事

各住戸内の立管を更新（取り替える）ためには、
そのP S廻り壁の一部を解体復旧する必要があります。1住戸当たり約7～8日間の工期で、その間、在宅が必要です。また、縦系統ごとに施工するため、日程の変更ができない工事になります。

台所系統立管と洗面系統立管が同じP Sに敷設されている住戸があります。壁を解体して台所系統だけを更新しても、10年後にまた同じパイプシャフトを解体して洗面系統立管を更新するような2重工事は避けたいということから、トイレ系統を含めて全ての排水立管を更新する計画を検討しました。

3、共用部分排水管更新工事

(2) 排水管更新工事 解体復旧範囲

- ・台所に立管がある場合：台所P S壁面（一部）の解体復旧とキッチンセットシンク下収納背板を開口復旧する。壁クロスは解体した1面のみ張り替える。キッチン背板はポリ合板等で復旧する。
- ・洗面に立管がある場合：洗面P S壁面（一部）の解体復旧と一部床面の開口復旧（点検口で復旧）する。壁クロスは解体した1面のみ張り替える。
- ・トイレに立管がある場合：トイレのP S壁面解体復旧。壁クロスは4面全て張り替える。

3、共用部分排水管更新工事

(3) 排水制限等

立管を更新する日には、その系統に排水を流すことはできません（日中のみ）。また、トイレP.Sを施工している時にはトイレの使用ができなくなります（日中のみ）。居住者用仮設トイレを設置しますが、ご不便をおかけすることになります。

(4) 更新工事の概算工事金額（見積3社の金額）

約￥1億7,490万円～2億0,900万円 ※税込み

※トイレ汚水管の更新を含む金額

※最終的な金額は、全戸室内調査後に決定します。

2026年9月着工想定。全体工期は6ヶ月程度。

4、共用部分排水管再生工法（P-37の工法A）

排水管更新工事は、各戸在宅（7～8日）、室内壁等の解体復旧が必須で、居住者の負担が大きな工事になります。そのため、更新工事以外の工法についても検討を行いました。

（1）共用部分排水管再生工法

再生工事：既存管の中に樹脂パイプを再生する。技術審査証明や特許を取得した工法。

樹脂を塗布する更生工事（ライニング）と比べて、長期耐用が見込める（更新工事と同等程度の耐用を期待できる）。

※2012年以来、実績多数。近隣実績として「かわつるグリーンタウン新鶴団地」

4、共用部分排水管再生工法（P-37の工法A）

入室工事は5階だけで済む可能性があります。更新工事と比べて半分くらいの工期になる見込み（入室3～4日）。なお、1階スラブ下のピットに十分な作業スペースが確保できない場合は1階も入室対象になります。

（2）再生工事 解体復旧範囲

5階住戸立管のある壁に点検口を設置して作業するため、立管のあるP S壁の部分開口が必要です（1階住戸も対象になる場合があります）。

4、共用部分排水管再生工法（P-37の工法A）

（3）排水制限等

1階～5階共通で、立管を再生する日には、その系統に排水を流すことはできません（日中のみ）。

入室する5階のトイレP Sを施工している時にはトイレの使用ができなくなります（日中のみ。1階も可能性有り）。居住者用仮設トイレ等を設置しますが、ご不便をかけることになります。

（4）再生工事の概算工事金額

約￥1億5,400万円 ※税込み

※トイレ汚水管の再生を含む金額

※最終的な金額は、全戸室内調査後に決定します。

2026年9月着工想定。全体工期は4ヶ月程度。

5、工法の比較（まとめ）

工法	更新工事	再生工法A	再生工法B	更生工事
入室工事	全戸	5階（1階）	全戸	全戸
1件当たりの工期（在宅必要）	7～8日間	3～4日間	3～4日間	3～4日間
排水制限	共通：施工中、系統毎に排水制限がかる（日中のみ）			
トイレ使用不可	入室作業中 全戸対象	入室作業中 5階（1階）	入室作業中 全戸対象	入室作業中 全戸対象
室内解体復旧範囲	P S壁（床～天井まで）、一部床等	5階P S壁に点検口（1階）	5階P S壁に点検口（1階）一部床等	5階P S壁に点検口（1階）一部床等
期待耐用年数	塩ビ管の場合 50年以上	40年以上	40年以上	20年程度
コスト（更新との比較）		やや安い	やや安い	2/3程度
実績	多数	2010年代前半～ 多数	2010年代前半～ 多数	2000年代後半～ 多数

6、今後のスケジュール（予定）

○今後のスケジュール（進捗により変更される場合があります）

2025年10月11日（土）委員会

2025年 月 日（ ）委員会

2026年5月通常総会 工事実施承認（予算・施工会社）

2026年7～8月頃 施工会社による室内調査

2026年9月頃～ 工事実施