

リバーサイド壱番街 排水設備改修計画の概要

2025年9月13日（土）13:00～15:00 説明会資料

リバーサイド壱番街理事会
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劣化状況

(1) 排水管

台所系統、洗面・浴室系統、トイレ系統の3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劣化状況

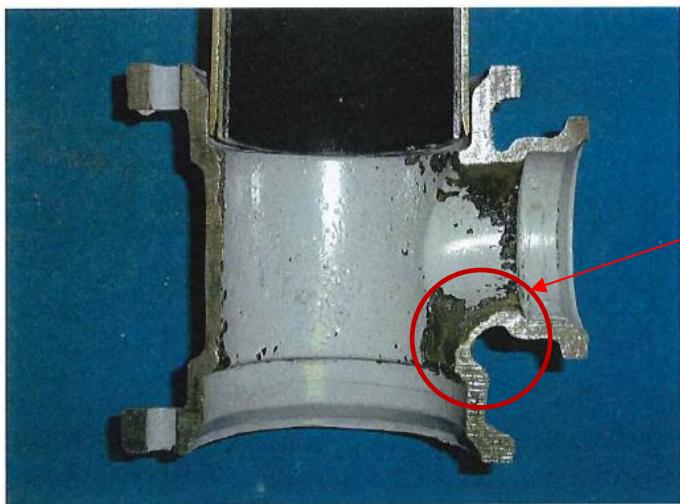
■記録写真



■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劣化状況

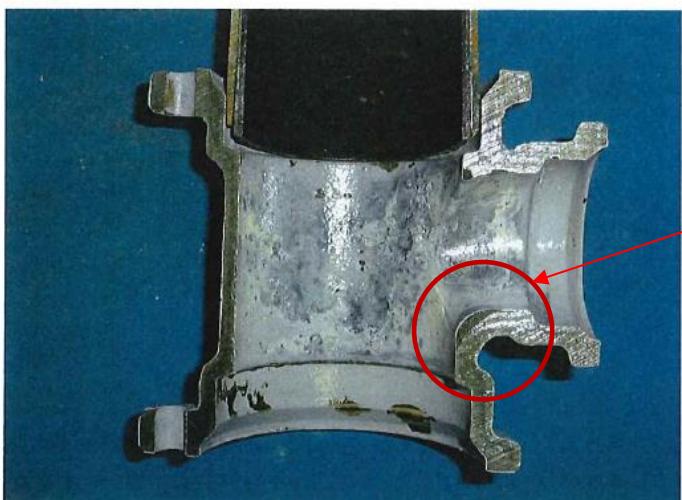
■記録写真



■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

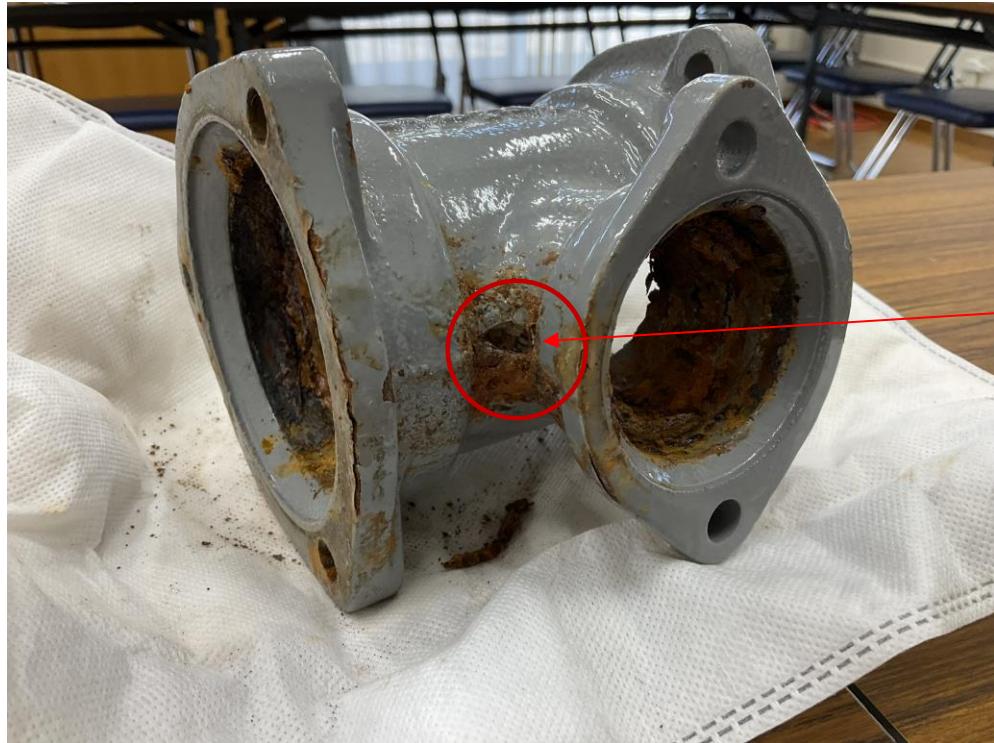
・酸洗い後
枝管との接続下部に減肉が認められ、最小肉厚値約5.33mmが測定されました。

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劣化状況

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。

2、排水管改修工法について

各戸室内にある共用部分排水立管の改修工法は、大きく分けて2種類の工法があります。

(1) 排水管更新

室内の既存排水立管を撤去して、新しい排水管に入れ替える。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）の内装解体・復旧範囲が広く、必要な在宅期間も長くなる。

内装解体・既存管撤去時には、ほこりや騒音・振動が発生する。

(2) 排水管再生（更生）

室内の既存排水立管はそのままで、管の内面に樹脂パイプを成形したり（再生：パイプINパイプ）、樹脂を塗布（更生）することにより、排水管を延命する（工法により期待耐用年数が異なる）。

次ページの工法比較表をご参照ください。

2、排水管改修工法について (赤はメリット、青はデメリット)

工法	1、排水管更新	排水管再生・更生工法		
		2、再生工法A	3、再生工法B	4、更生工事
入室工事 (在宅必要)	全戸対象	5階 (1階も可能性有り)	全戸対象	全戸対象
1件当たりの工期 (入室・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かる（日中のみ）			
トイレ使用不可 (日中のみ)	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	各戸P S壁(床～天井まで)、各戸一部床等の開口復旧	5階P S壁に点検口 (1階も可能性有り)	5階P S壁に点検口 (1階) 各戸一部床等の開口復旧	5階P S壁に点検口 (1階) 各戸一部床等の開口復旧
期待耐用年数	40年以上 (塩ビ管は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

2、排水管改修工法について

一般的に行う排水管更新工事は、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委員会において検討を行いました（P-7の比較表）。

検討の結果、比較的入室期間が少なくて済み、改修後の期待耐用年数も更新（取り替え）と同等程度と考えられる再生工法（パイプINパイプ）の採用を検討しています。その工法の中でも5階のみの入室（1階も可能性有り）で施工可能な再生工法Aを中心に検討しています（P-7の2、再生工法A）。

3、共用部分排水管再生工法（P-7の2.再生工法A）

○委員会で採用を検討している工法です。

（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（パイプINパイプ）。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」

3、共用部分排水管再生工法（P-7の2.再生工法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日程度）。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（既存点検口が使用できる可能性もあります）。※1階住戸も対象になる場合があります。

3、共用部分排水管再生工法（P-7の2.再生工法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

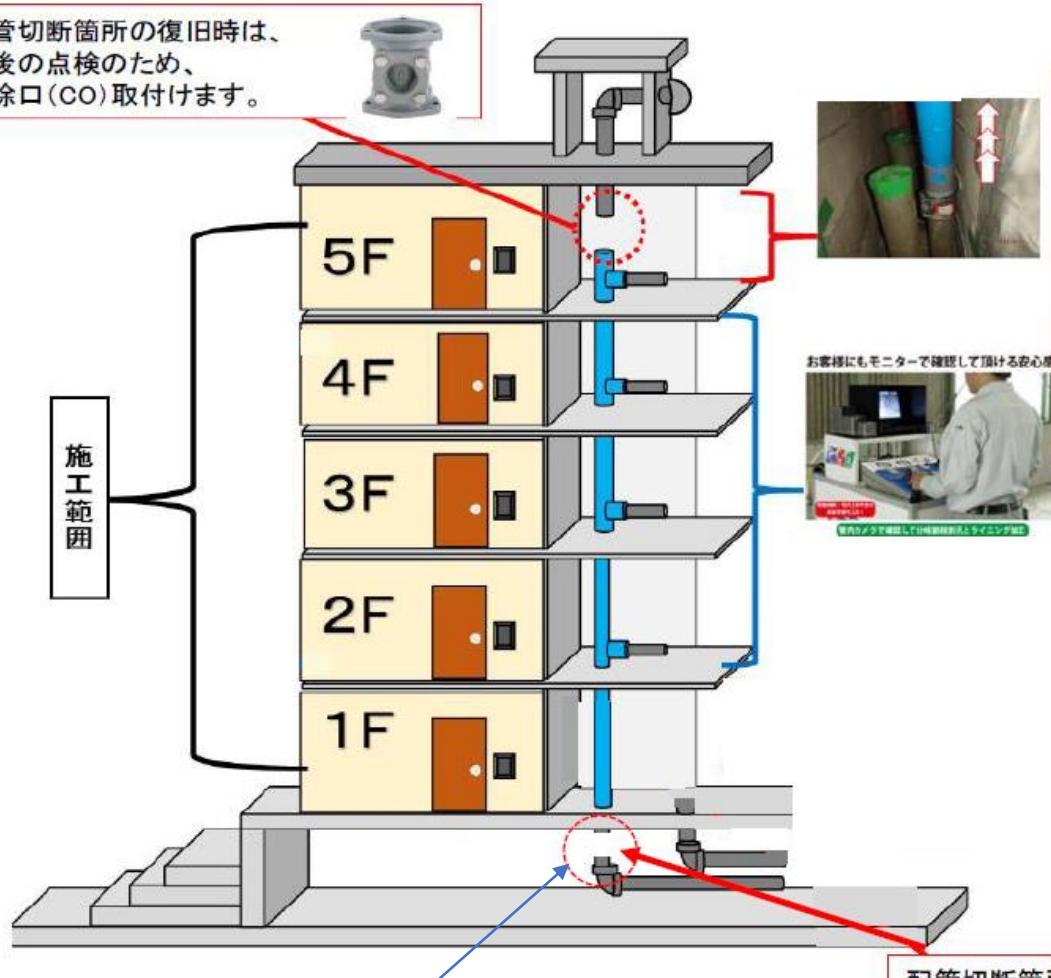
※トイレ汚水管の再生を含む金額

※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。

3、共用部分排水管再生工法（P-7の2.再生工法A） 工事の内容

配管切断箇所の復旧時は、
今後の点検のため、
掃除口(CO)取付けます。



作業スペースが確保できない場合は1階住戸内の施工が必要です

配管切断箇所の復旧時は、
今後の点検のため、
掃除口(CO)取付けます。



左記図の場合、最上階・最下階で作業を行います。

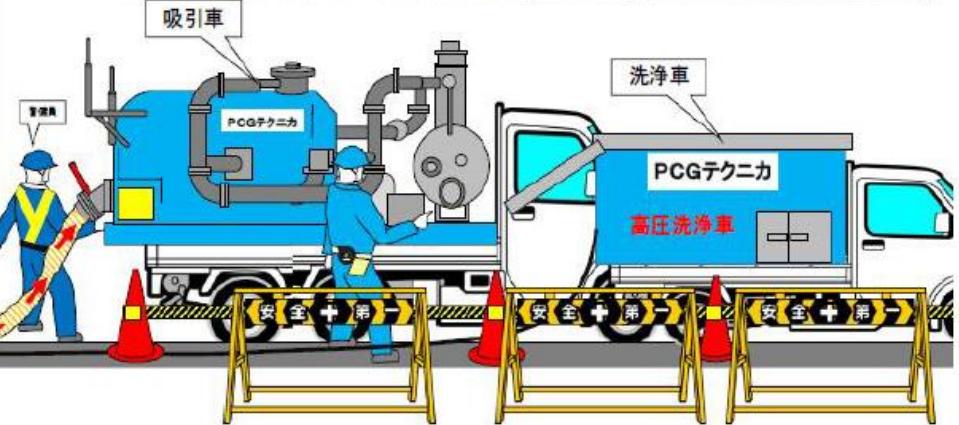
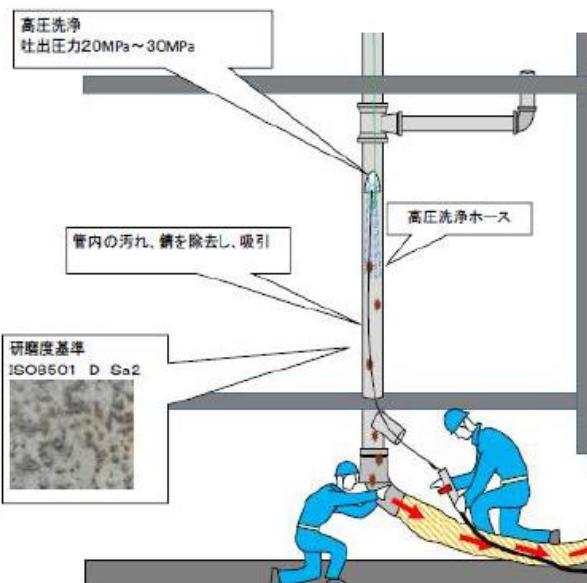
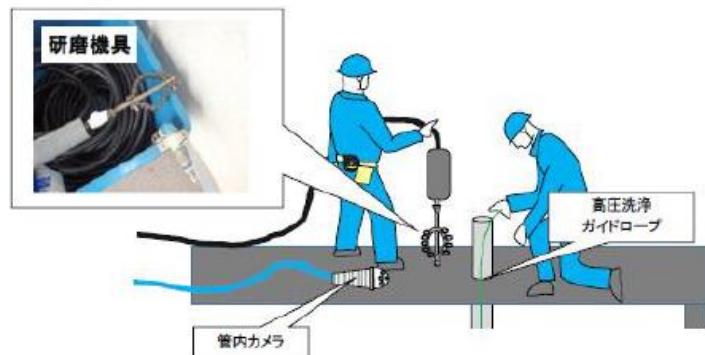
この工法の特徴は……

- ①ハツリ作業がないです。
 - ②騒音・粉塵などが少ないです。
 - ③居住者様への負担軽減が出来ます。
 - ④更新工事と比べ入室作業が少ないです。
 - ⑤更新工事と比べ建築工事が少ないです。
 - ⑥コストパフォーマンスが良いです。



3、共用部分排水管再生工法（P-7の2.再生工法A）

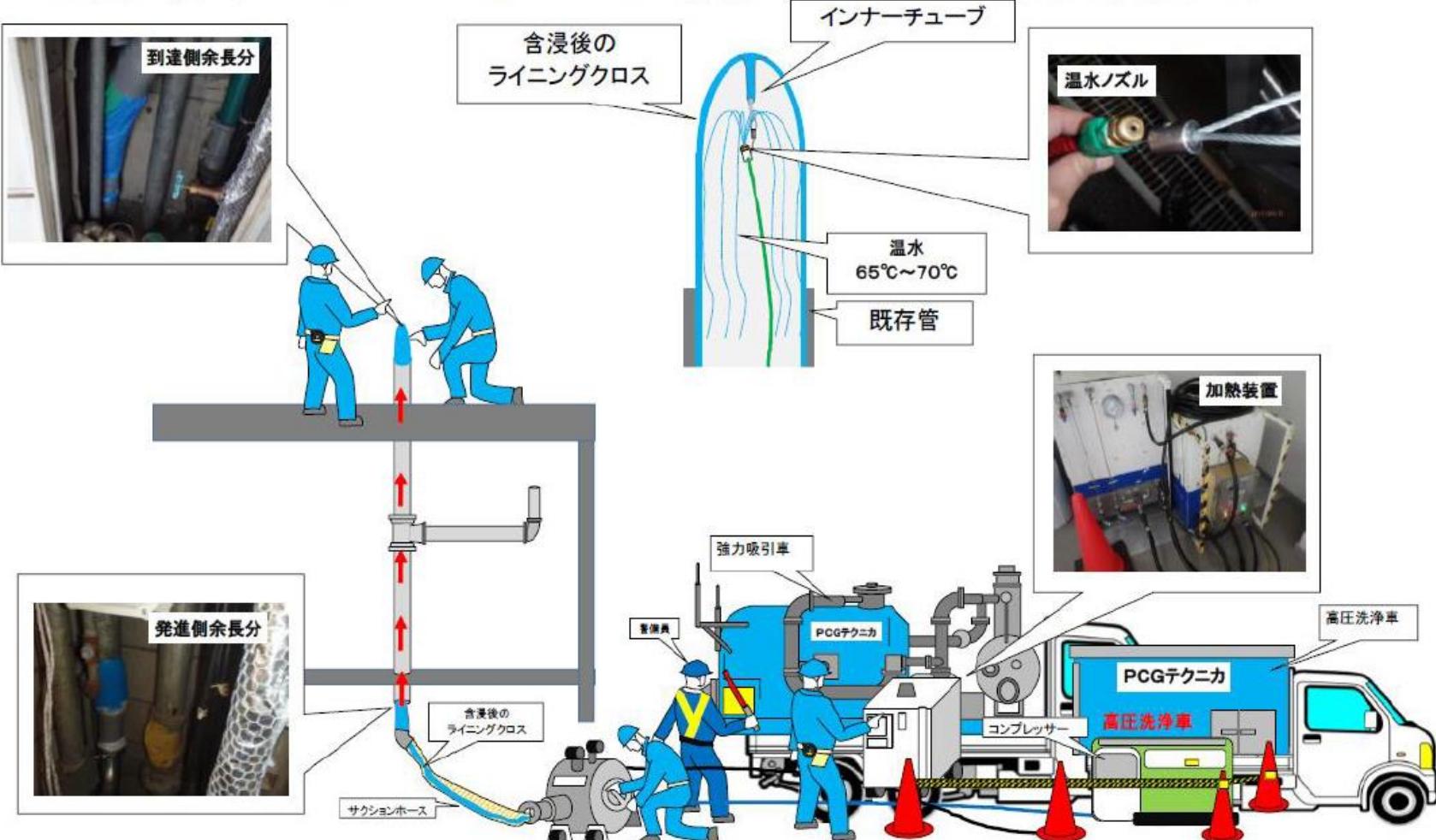
既存配管内の洗浄・研磨作業について



3、共用部分排水管再生工法 (P-7の2.再生工法A)

立管のライニング（管内に反転挿入）

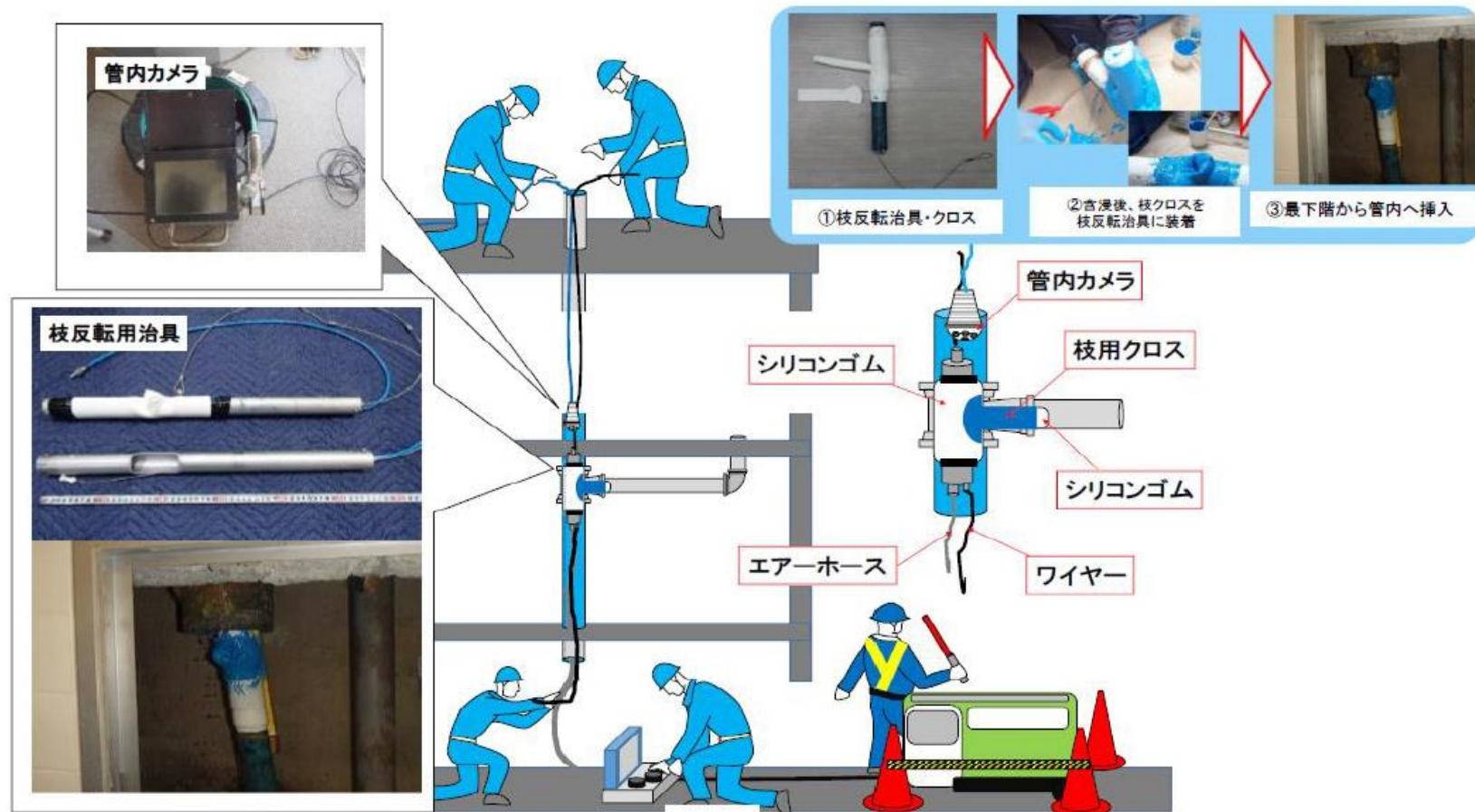
コンプレッサーから圧縮空気を供給し、0.04~0.05MPaの圧力で管内に反転挿入する
反転完了後、0.03~0.04MPaの圧力で保持し、65~70°Cの温水を供給する。



3、共用部分排水管再生工法 (P-7の2.再生工法A)

枝管のライニング（枝管分岐部反転作業）

専用のつば付きクロスにライニング剤を含浸させ、同クロスを装着(装填)した治具を最下部から挿入し、所定の位置まで引き上げ、管内カメラモニターで確認しながら治具を加圧しクロスを反転挿入する。(0.08~0.09MPaの圧力で保持)硬化後、エアーを抜き治具を回収する。



4、参考：排水管更新工事（P-7の1.排水管更新）

（1）共用部分排水管更新工事

各住戸内の排水立管を更新（取り替える）ためには、そのPS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PS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の更新を検討することになります。

4、参考：排水管更新工事（P-7の1.排水管更新）

（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。

4、参考：排水管更新工事（P-7の1.排水管更新）

（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、参考：排水管更新工事（P-7の1.排水管更新の事例）

更新工事時の室内養生



トイレ P S 壁開口



トイレ P S 壁開口



キッチン P S 壁開口 排水管更新



5、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本の排水立管があり、パイプシャフト
(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-21～P-30の図面参照。

○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。

5、共用部分排水管の配置 (反転プラン有り)

1号棟 *01号室、*08号室
2号棟 *01号室
7号棟 *01号室、*08号室



5、共用部分排水管の配置 (反転プラン有り)

1号棟 *02号室、*07号室
2号棟 *02号室、*07号室
7号棟 *02号室、*07号室



立管位置

5、共用部分排水管の配置

(反転プラン有り)

1号棟	* 03号室、	* 06号室
2号棟	* 03号室、	* 06号室
7号棟	* 03号室、	* 06号室



立管位置

5、共用部分排水管の配置 (反転プラン有り)

1号棟 *04号室、*05号室
2号棟 *04号室、*05号室



5、共用部分排水管の配置

(反転プラン有り)

7号棟 *04号室、*05号室



5、共用部分排水管の配置

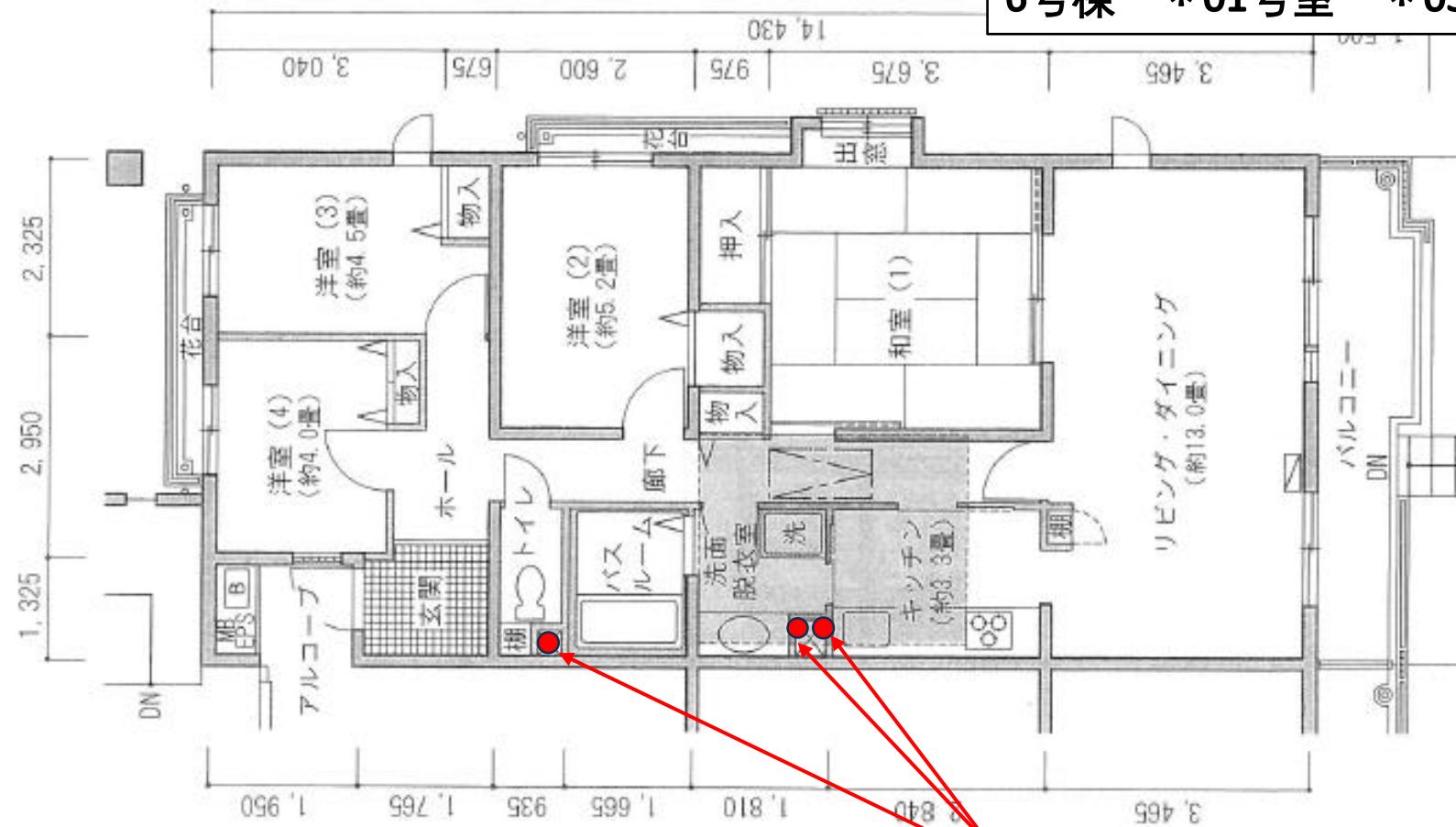
2号棟 * 08号室



立管位置

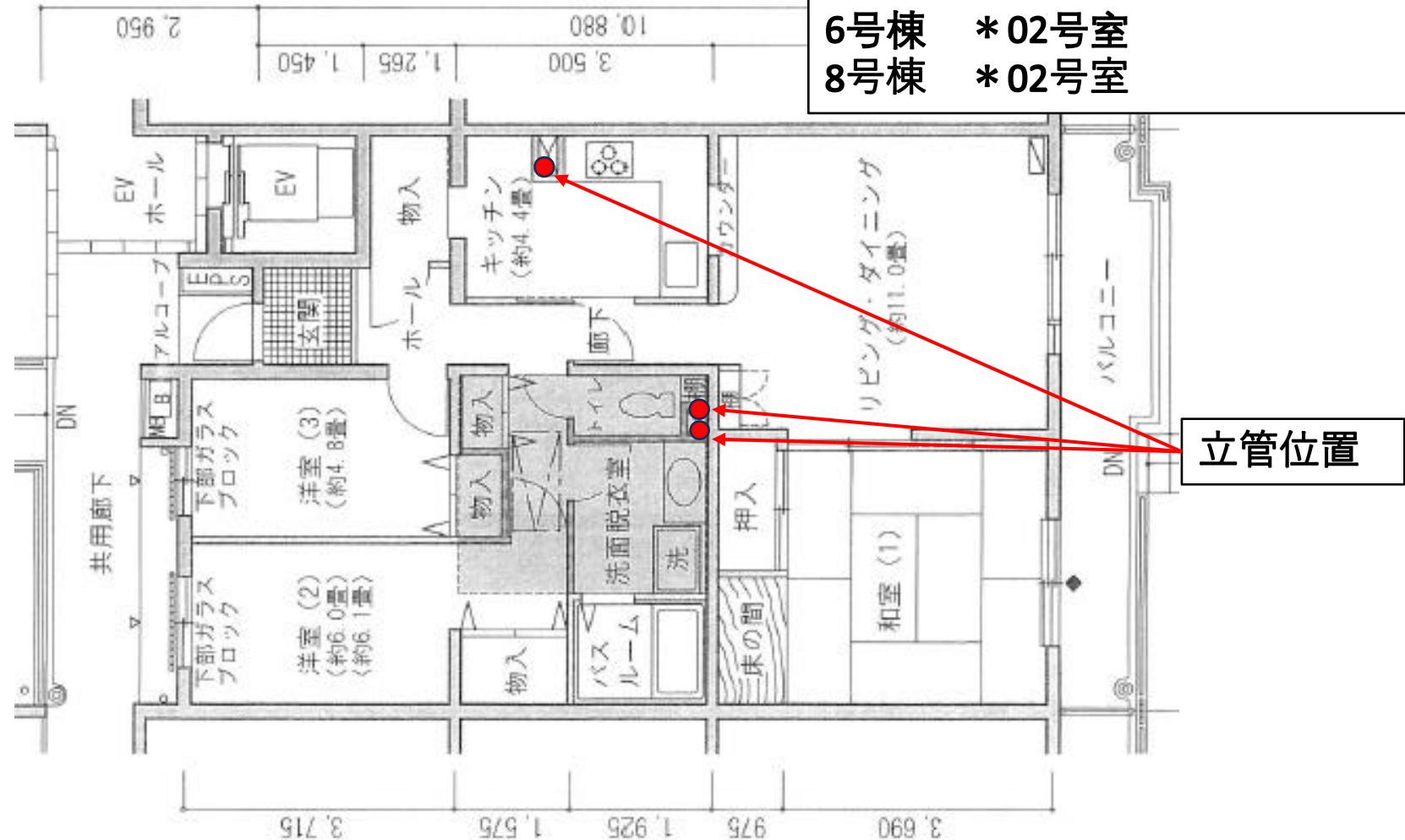
5、共用部分排水管の配置 (反転プラン有り)

3号棟	*01号室	*03号室
4号棟	*01号室	*03号室
5号棟	*01号室	*06号室
6号棟	*01号室	*03号室



立管位置

5、共用部分排水管の配置 (反転プラン有り)



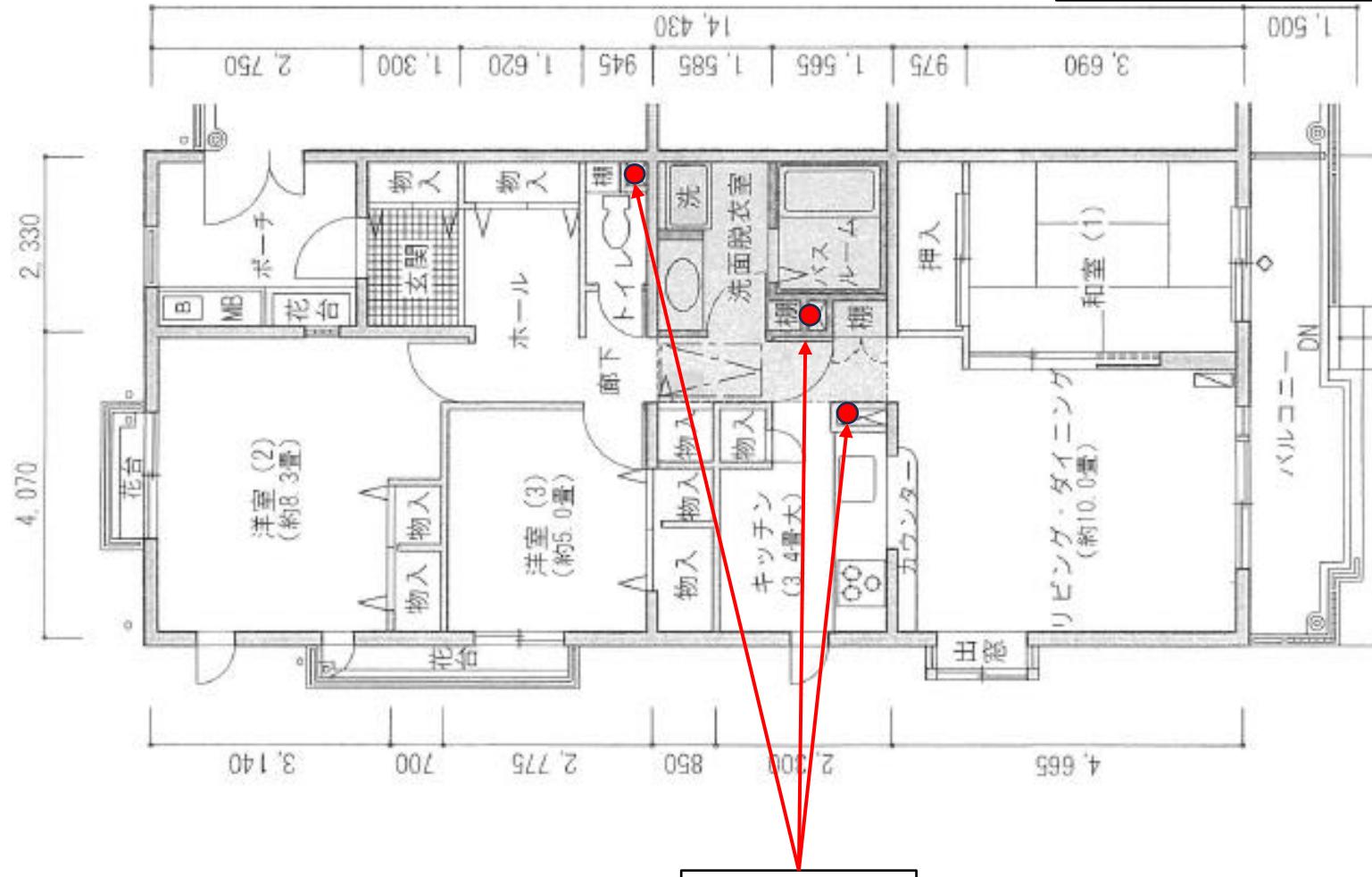
5、共用部分排水管の配置 (反転プラン有り)

5号棟 *03号室、*04号室



5、共用部分排水管の配置 (反転プラン有り)

8号棟 *01号室、*03号室



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：説明会を受けて懸案検討

2025年11月8日（土）説明会（予定：9/13説明会の状況により再度開催？）

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
工事説明会

2026年9月頃～ 工事実施