

I. 業務実績表(近年の分譲マンション改修コンサルタント業務)

分譲マンションの改修業務実績(主要物件の抜粋)						
業務名称	建物概要	戸数	建物 竣工年	改修 完了年	改修完 了時の 経年	業務概要
みさと第一住宅給排水・ガス設備改修工事(調査・設計・監理) ★2025年マンションクリエイティブリフォーム賞受賞、 ●マンションストック長寿命化等モデル事業採択(令和4年度)	埼玉県三郷市 5階建 26棟 昭和49年竣工	688	1974	2024	50	旧住宅公団の大型分譲団地。100年団地を目指すため、周辺の団地にはない性能を付加し競争力を高め「将来性のある、安心して住み良い住宅、資産価値の向上」をコンセプトにライフラインの一新を図った。在来浴室のユニットバス化については、50万円を管理組合から協力金を支給した結果、ユニットバス化率(排水スラブ上化)93%を達成した。共用・専有の全ての給排水管を樹脂化し、室内の排水立て管を全て外部化、室内を広くした。また、豪雨対策も配慮した直結増圧給水方式に変更した。
ホームタウン貝取ー2中層団地給排水設備改修工事(調査・設計・監理)●多摩市優良建築物等整備事業採択	東京都多摩市 5階建 7棟 昭和62年竣工	168	1987	2023	36	旧住宅公団の分譲団地。住棟共用部分の給水管更新、全戸専有部分の給水管・給湯管更新、共用・専有部分の排水管更新を行った。
霧が丘グリーンタウン第2住宅専有部分・共用部分ライフライン改修工事(調査・設計・監理)	神奈川県横浜市緑区 3～5階建 22棟 昭和55年竣工	504	1980	2023	43	旧住宅公団の分譲団地。第1住宅の実績を踏まえ、隣の第2住宅も同様の改修を行う。専有部分の給排水、給湯、ガス管の全ライフラインを管理組合負担により全戸一斉更新。タイル貼り在来浴室改修とスラブ下排水管の「スラブ上化」を含む総合改修。
光が丘パークタウンゆりの木通り南住宅各種配管改修工事(調査・設計・監理)	東京都練馬区 5～10階建 4棟 昭和58年竣工	265	1983	2022	39	旧住宅公団の大型分譲団地。北住宅の実績を踏まえ、隣の南住宅の改修を行う。共用部分と専有部分を一体とした給排水および給湯管、ガス管の全面更新工事を一括して行った。スラブ下排水管の「スラブ上化」も実施。
ホームマツキャピタル 排水設備改修工事(調査・設計・監理)	東京都港区 地上8階、地下2階 2棟 昭和55年竣工	70	1980	2022	42	高級住宅街に建つ高級ヴィンテージマンション。造りが日本の集合住宅ではなくホテル(外国人住宅)仕様における、共用・専有排水管とオプション方式にて専有部分の給水管・給湯管更新を行った。浴室やトイレが2箇所あり、防水が在来仕様(湿式)であるが、床排水トラップの完全改修を段階的に行った。その他固有の不具合対策に取り組み、末永く安心して住まえる住宅を目指した。
F吉祥寺ハイツ給排水設備改修工事(調査・設計・監理)	東京都武蔵野市 5階建 1棟 昭和51年竣工	40	1976	2021	45	コロナ禍まっただ中における全戸一斉入室工事。感染対策がまだ確立していなかった段階で全戸入室工事を慎重に乗り切った。住棟共用部分の給水管更新(増圧直結化)、全戸専有部分の給水管・給湯管・ガス管更新、共用・専有部分の排水管更新を行った。

I. 業務実績表(近年の分譲マンション改修コンサルタント業務)

分譲マンションの改修業務実績(主要物件の抜粋)						
業務名称	建物概要	戸数	建物 竣工年	改修 完了年	改修完 了時の 経年	業務概要
光が丘パークタウンゆりの木 通り北住宅各種配管改修工事 (調査・設計・監理)★2020年 マンションクリエイティブリフ ォーム賞受賞	東京都板橋区 4～10階建 9棟 昭和58年竣工	446	1983	2020	37	旧住宅公団の大型分譲団地。「百年住宅宣言」により、永く住み継ぐという意識を住民で共有した上で、共用部分と専有部分を一体とした給排水および給湯管、ガス管の全面更新工事を一括して行った。このニュータウンは地域熱供給システムによるセントラル給湯暖房設備が採用されていた。建設当時は先進的とされた同システムも、近年では経済性や使い勝手の観点から地域暖房サービスの利用者数が著しく減少し、給湯サービスにおいても給湯量不足や浴槽の追い焚き機能を設置できないなどの問題点が指摘されていた。今回の改修でこれを廃止し、戸別ガス給湯方式への変更を行った。スラブ下排水管の「スラブ上化」も実施。
宇喜田ホームズ給排水設備改 修工事(調査・設計・監理)	東京都江戸川区 14階建 2棟 昭和56年竣工	220	1981	2019	38	緊急輸送道路沿いに建つ大手民間会社分譲の大型マンション。高置水槽方式から増圧直結方式に変更した上で、共用給水管をステンレス鋼管と高密度ポリエチレン管に更新。排水管は汚雑合流のソベント方式から特殊継手排水方式に改修した。
サンコーポ浦安 給水方式変 更工事(設計・監理)	千葉県浦安市 12階建 6棟 昭和54年竣工	1100	1979	2019	40	民間会社による大型高層団地。6棟のうちFRP製受水槽が採用されたいた3棟を先行して直結増圧方式に変更した。本管からの引き込みは2箇所、ポンプユニットは4セットで550戸を供給。
清新北ハイツ住宅排水設備改 修工事(調査・設計・監理)	東京都江戸川区 4～23階 建 12棟 昭和57年竣工	823	1982	2018	36	旧住宅公団の大型分譲団地。タイル貼りに在来浴室改修とスラブ下排水管の「スラブ上化」を含む総合改修。建設時の建設会社がそれぞれ異なることから、棟により設備システムや管材が異なっている。各棟の特徴と劣化の実態を詳細に捉え、4期に渡り改修。現在は3期目の中層棟が完了。
ライオンズガーデンNUマンシ ョン共用部分給水管更新工事 (調査・設計・監理)	千葉県野田市 4～6階建 4棟 平成3年竣工	150	1991	2017	26	大手民間会社の分譲マンション。平成生まれの建物であるが、早くも給水管の更新を余儀なくされた。
グリーンヒル寺田第3住宅専 有部分・共用部分ライフライン 改修工事(調査・設計・監理)	東京都八王子市 2～3階建 17棟 昭和57年竣工	108	1982	2017	35	旧住宅公団によるタウンハウス型の分譲団地。2階建てタウンハウス住棟は専有配管を管理組合により一斉更新。3階建てメゾネット住棟は、タイル貼りに在来浴室改修とスラブ下排水管の「スラブ上化」を含む総合改修。給水方式は当初から直圧貯結方式であったが、今回の工事にあわせ敷地内のメイン鑄鉄管を水道局に移管し、将来的な更新コストを圧縮した。

I. 業務実績表(近年の分譲マンション改修コンサルタント業務)

分譲マンションの改修業務実績(主要物件の抜粋)						
業務名称	建物概要	戸数	建物 竣工年	改修 完了年	改修完了時の 経年	業務概要
多摩ニュータウンGC団地 給排水設備改修工事(調査・設計・監理)(★長期優良住宅化リフォーム推進事業採択(国土交通省))	東京都多摩市 2～5階建 17棟 昭和59年竣工	190	1984	2016	32	都住宅供給公社の分譲団地。専有部分の給排水、給湯、ガス管の全ライフラインを管理組合負担により全戸一斉更新。タイル貼り在来浴室改修とスラブ下排水管の「スラブ上化」を含む総合改修。タイル貼りの在来浴室のユニット化はオプション工事とするが、度重なる説明会の開催により同時ユニット化率は73%に達した。
かわつる三芳野団地 屋外給水管・ガス管改修工事(調査・設計・監理)	埼玉県川越市 5階建 15棟 昭和57年竣工	548	1982	2016	34	旧住宅公団の分譲団地。改修前は給水塔方式。改修は、給水引き込み管を分散して取り、2階建て低層棟は直圧直結給水方式に、5階建て高層棟は増圧直結給水方式×3系統に変更した。また、敷地内の埋設ガス管の外面腐食対策として、給水管とあわせた合理的な埋設ルートで更新した。
霧が丘グリーンタウン第1住宅 専有部分・共用部分ライフライン改修工事(調査・設計・監理)	神奈川県横浜市緑区 2～5階建 18棟 昭和54年竣工	408	1979	2015	36	旧住宅公団の分譲団地。専有部分の給排水、給湯、ガス管の全ライフラインを管理組合負担により全戸一斉更新。タイル貼り在来浴室改修とスラブ下排水管の「スラブ上化」を含む総合改修。タイル貼りの在来浴室のユニット化はオプション工事とするが、度重なる説明会の開催により同時ユニット化率は80%に達した。棟プランにより排水立て管の住棟外部への移設更新も行った。(ルネッサンス改修)
川越Gパーク 給排水ガス設備と屋上防水の改修(調査・設計・監理)(★長期優良住宅化リフォーム推進事業採択(国土交通省))	埼玉県川越市 5～9階建 33棟 昭和58年竣工	1450	1983	2015	32	民間開発の超大型団地で共用部と専有部の設備を一体として管理組合にて一斉改修する。さらには、前回大規模工事で積み残した屋上防水改修(外断熱工法)も今回同時で行うことにより、排水通気管の屋上貫通部分の改良も併せて実施できることになり、建築と設備という業種間の隙間をクリアにし、より長期の耐用を手に入れる。
なぎさニュータウン排水設備改修工事(調査・設計・監理)	東京都江戸川区 14階建 7棟 昭和52年竣工	1324	1977	2014	37	全7棟が3期に分かれて建設され、建設会社もそれぞれ異なることから、棟により設備システムや管材が異なっている。各棟の特徴と実態を捉え、短期的に必要な修繕と長期的にじっくり時間を掛けて行った方がよい項目など、物理的寿命以外の観点からも総合的に3期にわけて改修工事を実施した。
かわつる三芳野団地 中層棟 給排水設備改修工事(調査・設計・監理)★2014年マンションクリエイティブリフォーム受賞	埼玉県川越市 5階建 15棟 昭和57年竣工	548	1982	2012	30	旧住宅公団の分譲団地。タイル貼り在来浴室改修とスラブ下排水管の「スラブ上化」を含む総合改修。タイル貼りの在来浴室のユニット化はオプション工事とするが、度重なる説明会の開催により同時ユニット化率は50%近くに達した。共用給水管の更新も行った。

I. 業務実績表(近年の分譲マンション改修コンサルタント業務)

分譲マンションの改修業務実績(主要物件の抜粋)						
業務名称	建物概要	戸数	建物 竣工年	改修 完了年	改修完 了時の 経年	業務概要
光が丘パークタウンOM7番街 設備の改修基本計画と長期修 繕計画の見直し業務(★H22 年度マンション等安心居住推 進事業(モデル事業)採択マン ション(国土交通省))	東京都練馬区 5～14階建 5棟 昭和60年竣工	162	1985	2011	26	当ニュータウンには独自の地域熱供給システムによるセントラル給湯・暖房 やCIS(団地情報一元管理システム)など独自の設備があるが、これら重装 備な設備の長期修繕計画については、一般的な作成手法では十分に網羅 することができない。そこで、今回の長期修繕計画の見直しは、設備系的 を絞って詳細かつ中期的な視点で精度の高い中長期修繕計画を作成した。 また、通常の長期修繕計画は共用部分に主眼を置きすぎており、専有部分 の計画が疎かなので、今回の計画では専有部分の設備配管類についても 合わせて計画を立案した。
方南第一マンション給排水設 備等再生工事 総合コーディ ネート業務(★H21年度マンシ ョン等安心居住推進事業(モデ ル事業)採択マンション(国土 交通省))	東京都杉並区 12階建 1棟 45戸+店舗 昭和47年竣工	45	1972	2010	38	各室内の排水管、給水管、ガス管は「スラブ下配管」であったが、全てスラ ブ上配管に改めた。タイル貼りの在来浴室を浴室ユニットに改め、本工事とオ プション工事の同時施工を実現した。共用の排水立て管は、将来の各戸リフ ォームの自由度を向上させることができるグレードアップ設計を行った。
Tサンケイハウス 排水管・浴 室まわりの改修コーディネート 業務(調査・設計・監理)	東京都世田谷区 8階建 2 棟 102戸 昭和44年竣工	102	1969	2011	42	築40年のタイル貼りの在来浴室改修とスラブ下給排水・ガス管の「スラブ上化」 を含む総合改修コンサルティング。全戸入室調査により1戸毎の実施図面を 作成した。タイル貼りの在来浴室のユニット化、本工事とオプション工事の同 時施工、浴室内バランス型のベランダ設置化、窓サッシの改良、集中式換気 設備(縦ダクト)の改良、各室の給気環境改善など、様々なグレードアップ設 計により、新築マンション並みの室内グレードに改めた。
所沢スカイマンションC棟 給 排水・給湯設備改修工事 改 修設計・コンサルティング・工 事監理業務	埼玉県所沢市 14階建 1棟 120戸 昭和49年竣工	120	1974		35	共用部から専有部まで、全ての給水・給湯・排水管を同時に改修した。電気 温水器の耐震化をはかりつつ、ガス給湯器への変更をオプション工事として 組み込み、その他間取り変更オプションも含めて本工事とオプション工事の 同時施工を実現した。全世帯分毎の実施設計図面を作成した。(月刊リフ ォーム2008.6～7月号に掲載)
光が丘パークタウンS団地 給 水設備・電気幹線改修工事 実施設計・工事監理業務	東京都練馬区 14階建 3棟 234戸 昭和62年竣工	234	1987		22	都心型の団地における設備改修工事。ポンプ圧送方式から増圧直結給水方 式へ変更し、共用給水管を更新した。都心型で集会所が小さかったので、給 水方式変更により不要となった受水槽室を100人程度が入れる集会所に改 造した。また、電気容量を全戸が60Aまで増量できるよう電気設備を更新した 。

I. 業務実績表(近年の分譲マンション改修コンサルタント業務)

分譲マンションの改修業務実績(主要物件の抜粋)						
業務名称	建物概要	戸数	建物 竣工年	改修 完了年	改修完了時の 経年	業務概要
モアコート志木2回目大規模修繕工事(給水設備および建物改修工事)	埼玉県新座市 10階建 1棟 177戸 昭和62年竣工	177	1987		22	設備系と建物系の2つの改修項目を、異なる施工者に分離発注し、2回目大規模修繕工事として行った。設備系は給水設備の改修として、給水システム変更を含む共用管の更新と、全室内(専有部)の給水管の更新を行った。建物系は、2回目の大規模修繕工事として、美装性の改善と建物機能の維持保全、エントランスまわりのグレードアップ改修を行った。
W団地 給排水設備改修基本計画業務	埼玉県坂戸市 5～14階建 34棟 889戸 昭和54年竣工	889	1979		29	長期修繕計画・調査診断に基づき、ここ数年に行うべき設備の改修項目について具体的な改修計画を立案した上で、中期的な資金繰りを検討し、改修工事の年次計画を総合的に組み立てる。
W団地 給排水設備改修実施設計・工事監理業務	埼玉県坂戸市 5～14階建 34棟 889戸 昭和54年竣工	889	1979		30	上記、改修基本計画に基づき、2008年度工事に実施する屋外給水管と台所系排水管の改修について実施設計から工事監理まで行う。
W団地 大規模修繕工事(排水設備改修)	埼玉県坂戸市 5～14階建 34棟 889戸 昭和54年竣工	889	1979		32	旧住宅公団の分譲団地。大規模修繕工事においてサッシ玄関ドアの更新も行う一方で、タイル貼り在来浴室改修とスラブ下排水管の「スラブ上化」を含む室内設備の総合改修も行う。全部で6つのブロックに分かれる団地であるが、タイプ別にきめ細かな設計を行う。タイル貼りの在来浴室のユニット化はオプション工事とする。(2013年度)
サンコーポ浦安 排水噴き上げ原因究明調査	千葉県浦安市 12階建 6棟 1100戸 昭和54年竣工	1100	1979		28	泡立ちが強烈な洗剤を上階で使用し排水したため、最下階の住戸で多量の泡が噴き上げるというトラブルが発生。その原因究明の調査を行った。
サンコーポ浦安 屋上換気口改修設計業務	千葉県浦安市 12階建 6棟 1100戸 昭和54年竣工	1100	1979		26	集中縦ダクト方式による換気ダクトから雨水が住戸内へ侵入し被害が発生。その対策としての換気口の改善設計業務
サンコーポ浦安 排水管改修工事(第1期) 改修設計・コンサルティング・工事監理業務	千葉県浦安市 12階建 6棟 1100戸 昭和54年竣工	1100	1979		26	共用排水管取り替えの実施設計、居住者合意形成、施工業者選定コンサルティング、工事監理業務

I. 業務実績表(近年の分譲マンション改修コンサルタント業務)

分譲マンションの改修業務実績(主要物件の抜粋)						
業務名称	建物概要	戸数	建物 竣工年	改修 完了年	改修完 了時の 経年	業務概要
サンコーポ浦安 排水管改修 工事(第2期) 改修設計・コ ンサルティング・工事監理業務	千葉県浦安市 12階建 6棟 1100戸 昭和54年竣工	1100	1979		30	第1期工事成功の評価を受け、引き続き、残る3棟の共用排水管取り替えの 実施設計、居住者合意形成、プレゼンテーション、居住者説明会の開催、施 工業者選定コンサルティング、工事監理業務を一貫して行う。(ソベント排水 方式→単管式排水方式へレベルアップ)
サンコーポ浦安 共用給水設 備改修工事 改修設計・コンサ ルティング・工事監理業務	千葉県浦安市 12階建 6棟 1100戸 昭和54年竣工	1100	1979		31	全6棟1100戸の共用給水設備を高置水槽方式からポンプ圧送方式に切り替 える。高層建物につき、配管の耐震設計に配慮しながら、耐久性の高いステ ンレス鋼管によるプレハブ加工工法を採用した。また、地球環境に配慮し、 現場からの廃材削減や徹底したリサイクル仕様に挑戦した。
グリーンコーポ藤代 2回目大 規模修繕工事(長計、調査、設 計、監理)	茨城県取手市 13階建 3棟 411戸 昭和56年竣工	411	1981		32	当面の課題であった設備改修を終え、長期修繕計画の見直しを行う。その 翌年から大規模修繕工事に向けた調査、設計を行い、2013年度に工事が完 了する。延べ3ヶ年に渡るコンサルティングである。サッシや玄関ドアの改修 や、屋内消火栓を扱い安い易操作型1号消火栓に更新し、全照明器具をLE D化した。
グリーンコーポ藤代 排水設 備改修工事 改修設計・工事 会社選定コンサルティング・工 事監理業務	茨城県取手市 13階建 3棟 411戸 昭和56年竣工	411	1981		30	過去に実施した排水管の劣化診断を踏まえ、老朽化した部位を更新すると ともに、アンケート調査で浮き彫りとなった「排水性能」が低い部分について 性能を見直しするとともに、排水立て管の耐震性能を向上と、将来の各戸リ フォームの自由度を向上させたグレードアップ設計
グリーンコーポ藤代 専有部 給水管更新工事 改修設計・ コンサルティング業務	茨城県取手市 13階建 3棟 411戸 昭和56年竣工	411	1981		26	共用部分の給水設備改修に引き続き、専有部分の給水管更新の設計とコン サルティングを実施。専有部分であるので組合側で強制的に行うのではなく 、組合からの補助金システムを構築し、周辺金融機関とのタイアップも図り、 居住者の経済的な負担を軽減させた。また、「半隠ぺい工法」によりローコス ト・短期間で可能な方式を創出した。
グリーンコーポ藤代 共用給 水設備改修工事 工事監理業 務	茨城県取手市 13階建 3棟 411戸 昭和56年竣工	411	1981		25	改修設計は他社が行ったが、その設計会社の不適切な利益相反が発覚。着 工直前に急遽工事監理業務からの依頼を受ける。

I. 業務実績表(近年の分譲マンション改修コンサルタント業務)

分譲マンションの改修業務実績(主要物件の抜粋)						
業務名称	建物概要	戸数	建物 竣工年	改修 完了年	改修完 了時の 経年	業務概要
藤和シティホームズ三鷹南1 回目大規模修繕工事 改修設計・コンサルティング・ 工事監理業務	東京都三鷹市 7階建 2棟 49戸 平成8年竣工	49	1996		11	屋上防水改修、外壁補修、鉄部塗装、渡り廊下の改良、エントランスロビー の美装性向上、オートドアの新設を中心した1回目大規模修繕工事の劣化 診断、改修設計、工事会社選定補助、工事監理業務を行った。
シーアイマンション清瀬2回目 大規模修繕工事 改修設計・コンサルティング・ 工事監理業務	東京都清瀬市 9階建 2棟 108戸 昭和59年竣工	108	1984		25	屋上防水改修、外壁補修、鉄部塗装、手摺り根本の改修を中心した2回目 大規模修繕工事の劣化診断、改修設計、工事会社選定補助、工事監理業 務を行った。
S上馬マンション浴室排水管 改修工事(調査・設計・工事工 事監理)	東京都世田谷区 14階建 1棟 60戸 昭和49年竣 工	60	1974		28	昨年完了した台所排水管の更新に引き続き、将来実施する浴室排水管の改 修実施に向けて、最適な工法を選択するためのケーススタディや設計コンサル を行う。また、各戸専有部分のリフォームが円滑に実施できるよう、共通仕 様やリフォーム実施の際のルール化策定に関するコンサルティングを行う。
S上馬マンション給排水設備 改修工事 工事監理業務	東京都世田谷区 14階建 1棟 60戸 昭和49年竣 工	60	1974		27	給水方式の変更(高置水槽方式から増圧直結給水方式へ変更)と共用給水 管の取り替え、台所排水管の取り替えの工事監理業務
HMマンション 排水設備改修 工事 実施設計および工事会 社選定コンサルティング・工事 監理業務	東京都目黒区 9階建 3棟 128戸 昭和54年竣工	128	1979		29	排水横枝管が下階の天井内に敷設されている「スラブ下配管方式」のマンシ ョン。調査診断・アンケート調査を踏まえ、改修範囲を検討し、排水管取り替 えの実施設計、居住者合意形成、プレゼンテーション、居住者説明会の開催 、施工業者選定コンサルティング業務を行う。
KSマンション 台所排水管工 事 改修設計・工事監理業務	東京都江東区 10階建 1棟 65戸 昭和57年竣工	65	1982		23	劣化が激しい台所系統の排水管のみを先行更新。「どうせ取り替えるのなら ば、近い将来へ対応できるようにしたい」というニーズにより、共用部分の排 水設備を各住戸で多少水回りが増えても受け入れられる容量に増量した。さ らに、衛生器具のリフォーム・増設時に、増量した共用立て管をいじめること なく、専有部分から簡単に接続できるような配慮も行った。