

入船東エステートの マンション再生と長寿命化計画



2026年3月

入船東エステート住宅管理組合

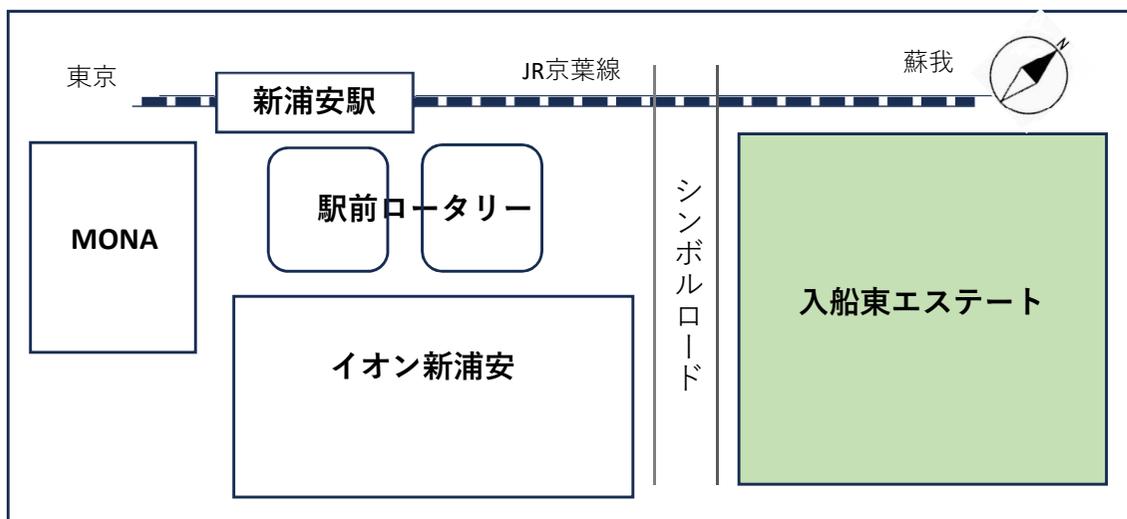
I-1

入船東エステートの概要

所在地 千葉県浦安市入船6丁目
 竣工・設立 1982年3月(昭和57年) 現在 築44年
 管理形態 一部委託
 戸数 807戸
 居住者数 約1,900人
 敷地面積 57,306㎡
 建物/階数 8棟 11/14階 (右表)
 住戸専有面積 1・8号棟 84.20㎡ 417戸
 2～7号棟 97.42㎡ 390戸



棟	構造等	建築面積(㎡)	延床面積(㎡)	戸数
1号棟	SRC造 14階建て	2,872	30,522	280
2号棟	SRC造 11階建て	759	6,979	53
3号棟	SRC造 11階建て	1,113	8,150	60
4号棟	SRC造 11階建て	759	6,979	53
5号棟	SRC造 11階建て	1,028	9,587	75
6号棟	SRC造 11階建て	901	8,285	64
7号棟	SRC造 11階建て	1,210	10,810	85
8号棟	SRC造 14階建て	1,254	14,861	137
給水棟	RC造 平屋建て	396	136	
合計		10,292	96,308	807



I-2

入船東エステート 居住者の年齢構成

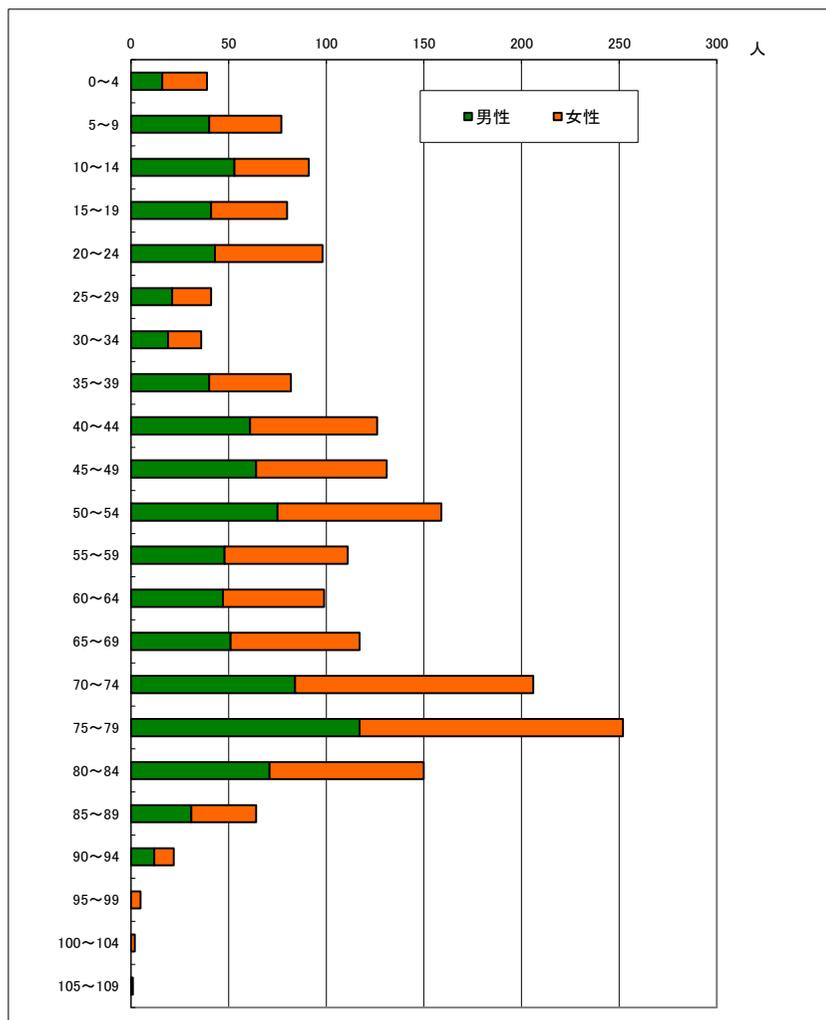
5歳刻み人口

年齢層	男性	女性	計	
幼児 就学	0~4	16	23	39
	5~9	40	37	77
	10~14	53	38	91
	15~19	41	39	80
就業 年齢	20~24	43	55	98
	25~29	21	20	41
	30~34	19	17	36
	35~39	40	42	82
	40~44	61	65	126
	45~49	64	67	131
	50~54	75	84	159
	55~59	48	63	111
	60~64	47	52	99
	65~69	51	66	117
高齢	70~74	84	122	206
	75~79	117	135	252
	80~84	71	79	150
	85~89	31	33	64
	90~94	12	10	22
	95~99	0	5	5
	100~104	0	2	2
105~109	0	1	1	

居住者計	934	1,055	1,989
------	-----	-------	-------

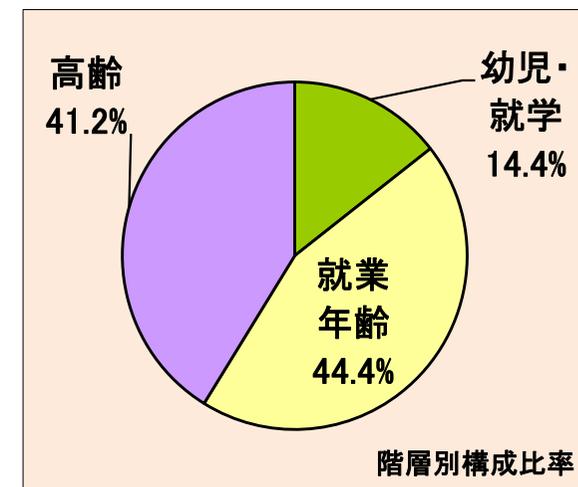
階層別構成

層区分	計	率
幼児・就学	287	14.4%
就業年齢	883	44.4%
高齢	819	41.2%



2025年4月1日現在

出典：浦安市HP 住民基本台帳人口統計



1 40年前の集合住宅に対する考え方は、『最終は戸建てに住む』が目標で、集合住宅はその一里塚との考えがあった。

- ・ 集合住宅での永住思想が希薄
- ・ 集合住宅は仮の住まい
- ・ 建物・設備は更新を前提にしていない

2 現在は『高齢化・長寿命化社会』。
40年前とは社会背景に大きなズレがある。
『時代の変化』に柔軟に対応する思考が必要。

II-1 高経年マンション再生・長寿命化の考え方

- 40年前、当時の社会環境に適応して造られた団地は、時代の変化で新しい合理性を必要としている。
- 当時の団地は[若い家族のための住宅]。これからは[若者も高齢者も安心して住み続けられる住宅]。
- 建物・設備の老朽化や陳腐化は進むが、管理組合の知恵や合意形成で建物・設備は進化できる。
- 団地の再生には「知恵や合意形成」のための[コミュニティ作り]が大きな役割を果たす。

40年前の社会状況と住宅政策のもとで、必然的・合理的に建設された集合住宅が、40年を経て新たな課題に直面している。

建物では…

- ・耐震基準の不適合
- ・断熱性能の不足
- ・窓サッシの性能劣化
- ・階段等のノンバリアフリー
- ・在来浴室・アスファルト防水

設備では…

- ・鋼製給水、排水管等の劣化
- ・スラブ下排水管
- ・給水管のコンクリート埋設配管
- ・エレベーターの耐震性能

竣工 1982年 築44年
 販売 住宅都市整備公団(当時)

1号棟・8号棟 [417戸]

設計・施工 鹿島建設

2号棟～7号棟 [390戸]

設計・施工 住宅都市整備公団

- ①14階建て
- ②住戸面積 84.20㎡
- ③当時始まった標準的な分譲住宅設計
 - ・区分所有に適應する排水管配置
 - ・ユニットバス
 - ・給湯器屋外設置

- ①11階建て
- ②住戸面積 97.42㎡
- ③賃貸住宅時代の設計
 - ・在来浴室(タイル・アスファルト防水)
 - ・住戸内排水枝管のスラブ下配管
 - ・給湯器屋内設置
 - ・玄関前階段

入船東エステートの 長期ビジョン・将来イメージ

- 1 入船東エステートの今後は未来の共有から始まる
安全・安心・快適に暮らせるマンション
- 2 将来のビジョンを具現化する
今後40年間、世代交代にも耐えられるマンション
- 3 コミュニティ力の向上
自由に語り合え、交流があるマンション
- 4 情報発信が必要
団地再生に向け、みんなで考えるマンション

基本は国交省の「長期修繕計画ガイドライン」に準じて作成し、3～5年ごとに見直しを行う。

1 建物と設備の改修計画

「適切な時期に適切な工事を行う」を基本とし、修繕積立金の残高に左右されない実施計画とする。

建物は、80年以上の使用を基本とし、計画的・定期的に大規模修繕工事を実施して、躯体の維持、保全を図る。

設備は、既存の修繕ではなく、可能な限り最新のマンションと同等の性能・機能に改修する。

2 資金計画

修繕積立金の負担方法を『各戸一律』から『住戸専有面積負担』に変更。併せて値上げを実施。

修繕積立金の不公平感を解消するとともに、近年の建築物価や人件費の上昇に対応する。

必要な工事の実施を優先するため、工事の集中等により修繕積立金残高が不足する場合は借入れを行う。

Ⅱ-6

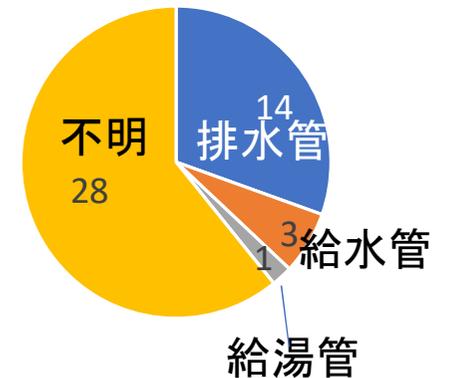
専有部分給排水管の劣化問題

■なぜ専有部分まで管理組合工事の対象とするのか。

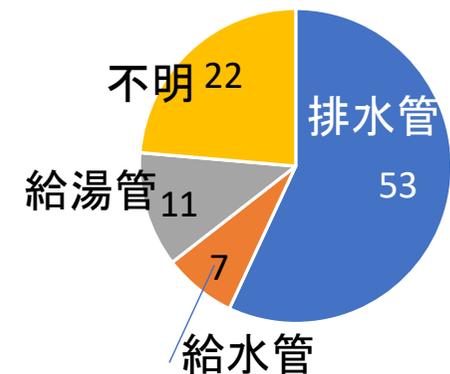
- ①1980年代の集合住宅の給排水管は大部分が鋼管を使用。鋼管の寿命は30～35年。
- ②2010年代中ごろから住戸内配管の漏水事故が発生。
- ③漏水発生個所は専有部分の排水管が30%以上。
- ④築40年前後のマンションでは、スラブ下配管・コンクリート埋設配管が老朽化→漏水リスクが高い。目視点検が困難。
- ⑤区分所有者の判断に委ねると[知識不足][費用負担][生活への影響]から先送りされ易い。

■上階配管からの漏水で被害を受けた住戸数(2021年調査)

1・8号棟 46戸(11%)



2～7号棟 73戸(19%)



Ⅲ-1

住戸内給排水管等更新工事の基本計画

1

給排水管を樹脂管に更新

排水主管,排水管,給水管,給湯管,追い焚き管のすべてを、既存の鋼管から樹脂管に更新し、**耐用年数を40年以上**とする。

2

専有部分も修繕積立金で施工

専有部分の給排水,給湯,追い焚き管は、改修を区分所有者の責任とした場合の「**やり残し**」による、**将来の漏水事故**散発を防ぐため、**修繕積立金の負担**で全戸施工する。

3

排水管のスラブ上化

2~7号棟排水管のスラブ上化を目指し、**区分所有上の不明確さを解消**する。

① 工事の主な目的

- ・ 住戸内の給排水管等（鋼管）を樹脂管に交換。
- ・ 今後40年間、水漏れの起きないマンションとする。
- ・ 2～7号棟スラブ下排水枝管のスラブ上化を図る。

② 実施期間

- ・ 準備期間：2020年6月～2022年4月（22カ月）
（専門委員会設立、コンサル選定、工事設計、住戸内調査等）
- ・ 工事期間：2022年5月～2023年12月（20カ月）

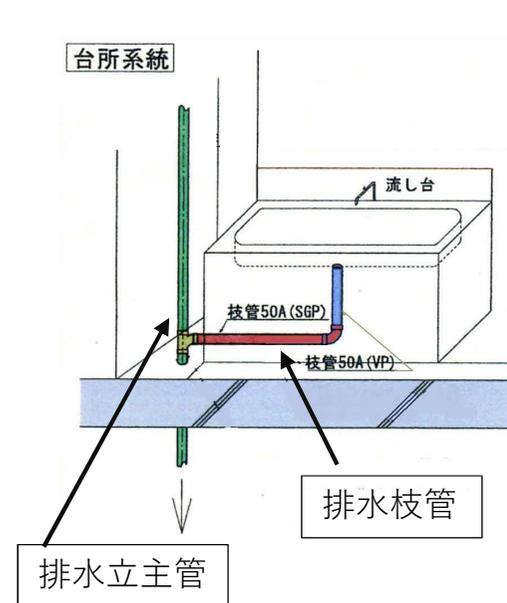
③ 更新する住戸内配管

- ・ 共用部分：排水立主管および継手
- ・ 専有部分：排水枝管、給水管、給湯管、追い焚き管

Ⅲ-3

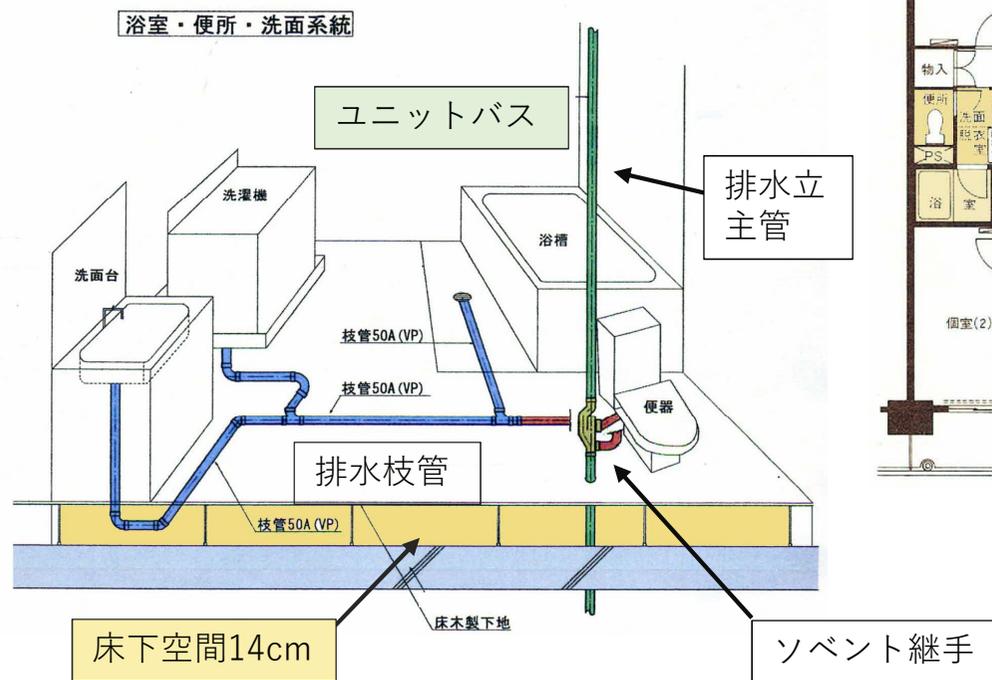
1・8号棟の既設排水管

排水立主管は、台所用雑排水管と、浴室,洗面台,洗濯機,トイレ用の汚雑排水用の2本。



台所系統

排水主管は管径100A。
内外面硬質塩ビ鋼管(通称：アルファ鋼管)。
排水枝管は50A内面塩ビ鋼管及び塩ビ管。



浴室,洗面台,洗濯機,トイレ系統

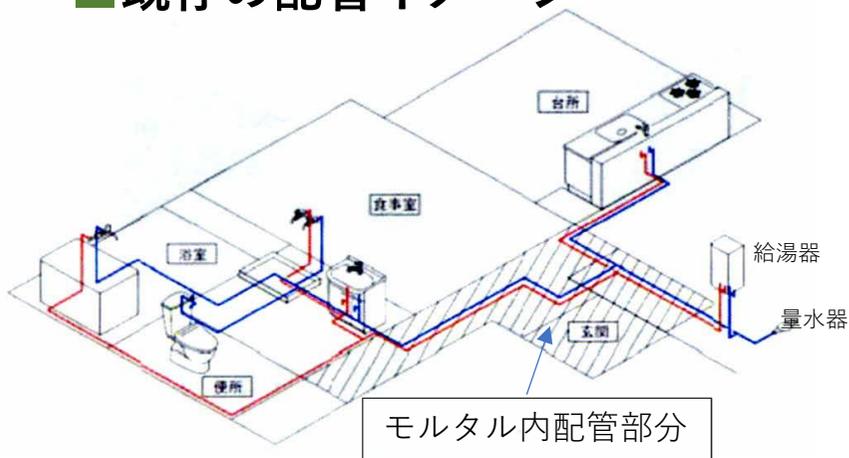
排水主管は管径100A。内外面硬質塩ビ鋼管(通称：アルファ鋼管)。
排水枝管は50A塩ビ管+塩ビ鋼管。スラブ上配管。



Ⅲ-4

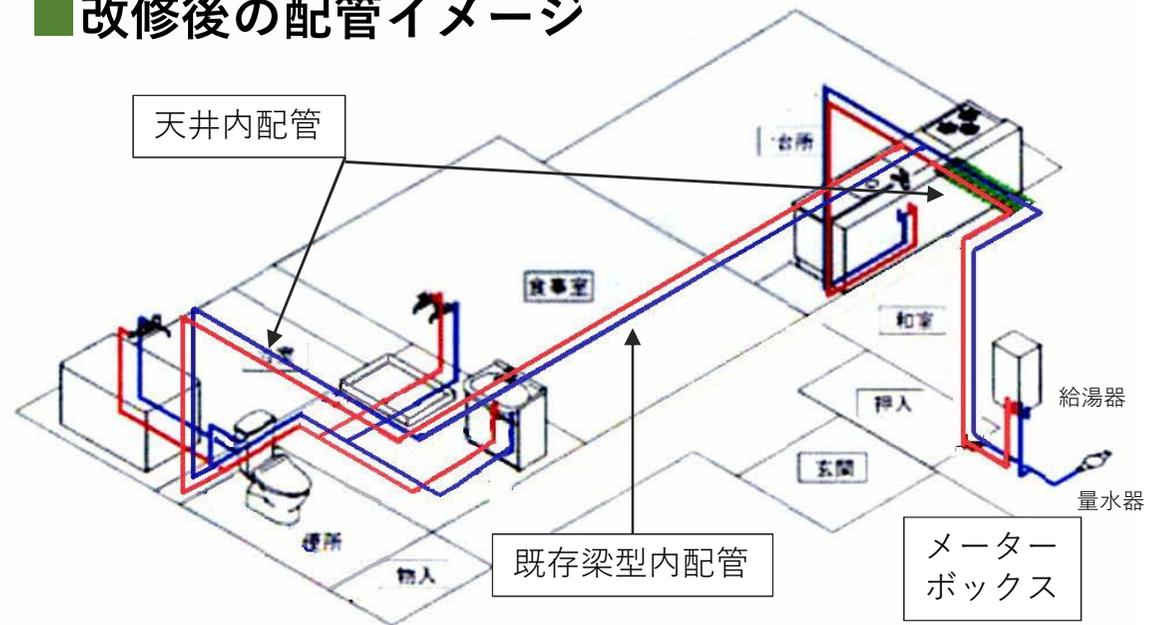
1・8号棟給水・給湯管工事

■既存の配管イメージ



既存の給水・給湯管は、すべて塩ビ鋼管で、更生工事後20数年が経過して、劣化が進んでいた。また住戸内の一部でコンクリート内に埋込配管され、保守性に問題があった。

■改修後の配管イメージ



改修後は、メーターボックス内で配管を立上げ、住戸の押入天井内または既存の梁型内に配管し、台所脇排水立主管PS内で立ち下げ。浴室、トイレ、洗面、洗濯機は、浴室のPS内で立ち下げ、以降を床下配管とする。配管材料はすべて「架橋ポリエチレン管」に交換。

(※本イメージ図には追い焚き管が描かれていないが、給湯器から浴室まで給湯管に並行して配管する。)

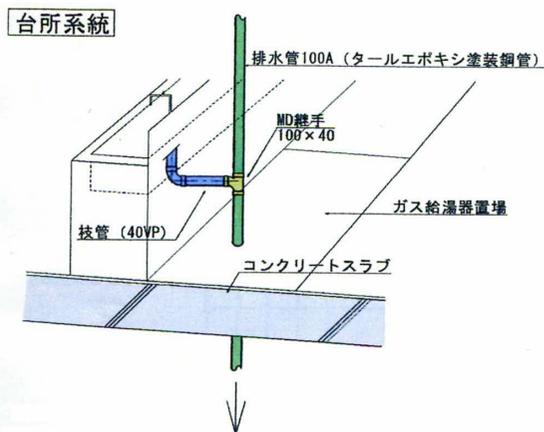
Ⅲ-5

2~7号棟の既設排水管

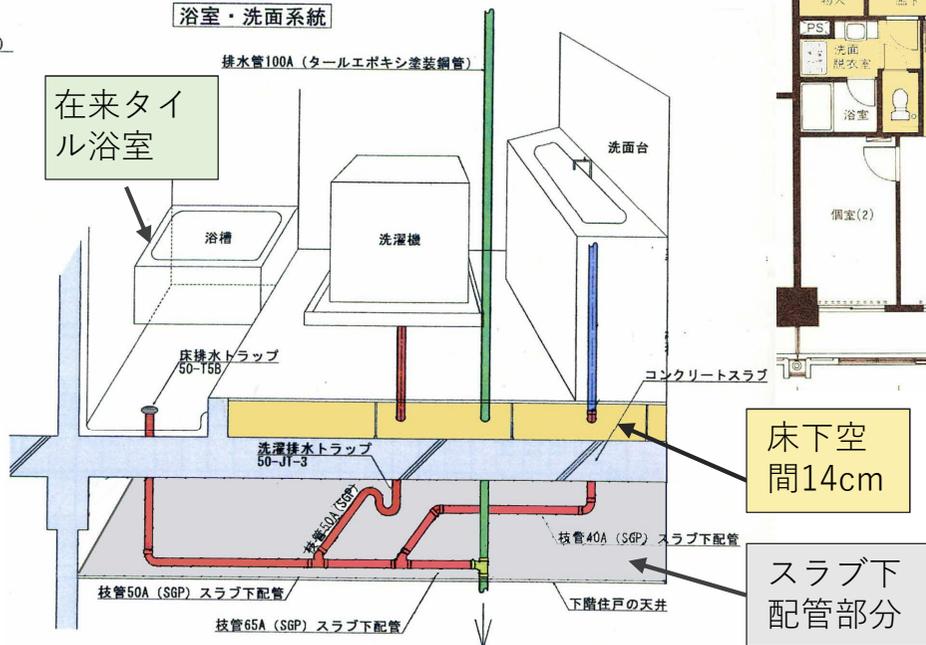
排水立主管は、台所用雑排水管、トイレ用污水管、浴室、洗面台、洗濯機用の雑排水用の3本。浴室、洗面台、洗濯機用排水枝管は、階下住戸天井内のスラブ下配管。

台所系統

排水主管は管径100A。内外面硬質塩ビ鋼管
排水枝管は50A内面塩ビ鋼管及び塩ビ管。

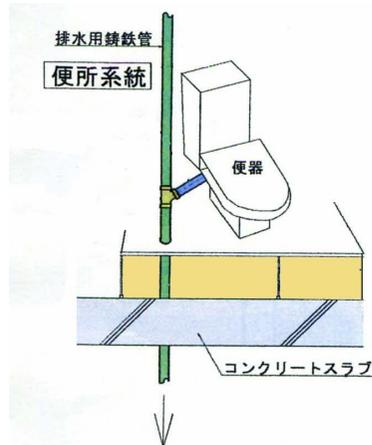


浴室・洗面系統



トイレ系統

排水主管は管径100A。鋳鉄管。
排水枝管は75A塩ビ管。



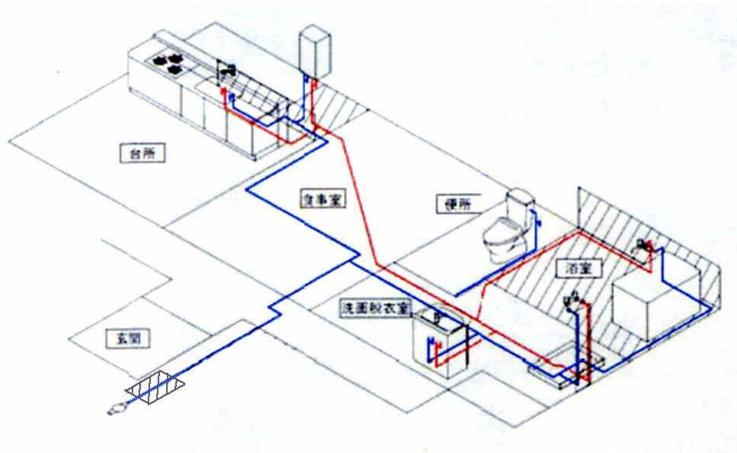
浴室、洗面、洗濯機系統

排水主管は管径100A。内外面硬質塩ビ鋼管。排水枝管は40Aまたは50A内面塩ビ鋼管。階下住戸天井内のスラブ下配管。

Ⅲ-6

2～7号棟の既設給水・給湯管

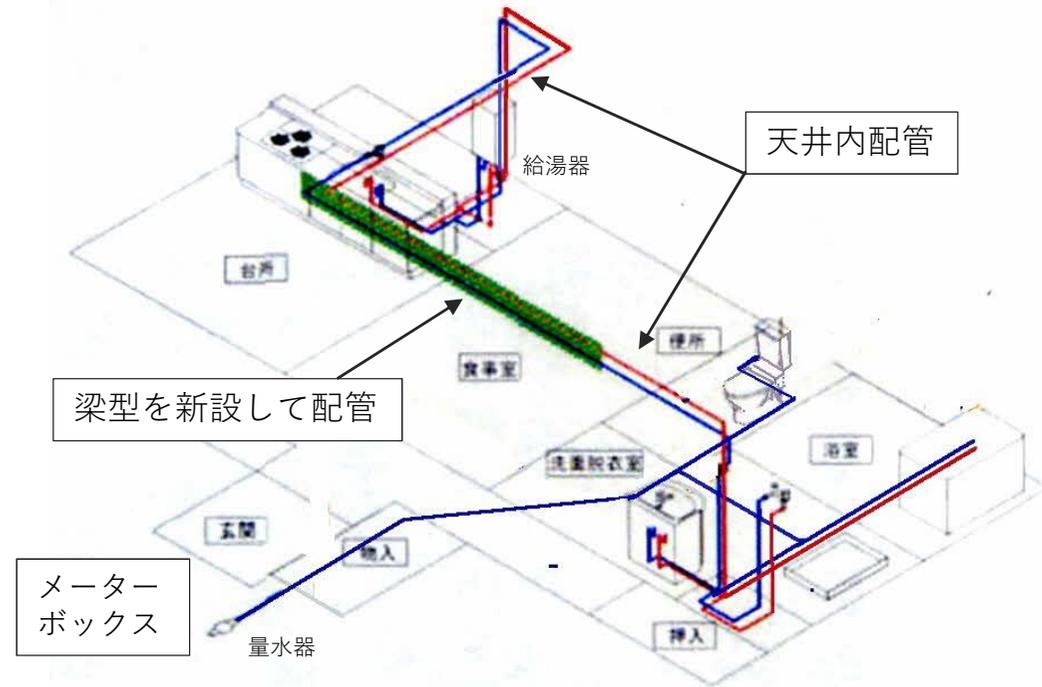
■ 既存の配管イメージ



既存の給水・給湯管は、すべて塩ビ鋼管で、更生工事後20数年が経過して、劣化が進んでいた。またメーターボックスと浴室のコンクリート内に埋込配管があり、保守性に問題があった。

(※本イメージ図には追い焚き管が描かれて、給湯器から浴室まで給湯管に並行して配管する。)

■ 改修後の配管イメージ

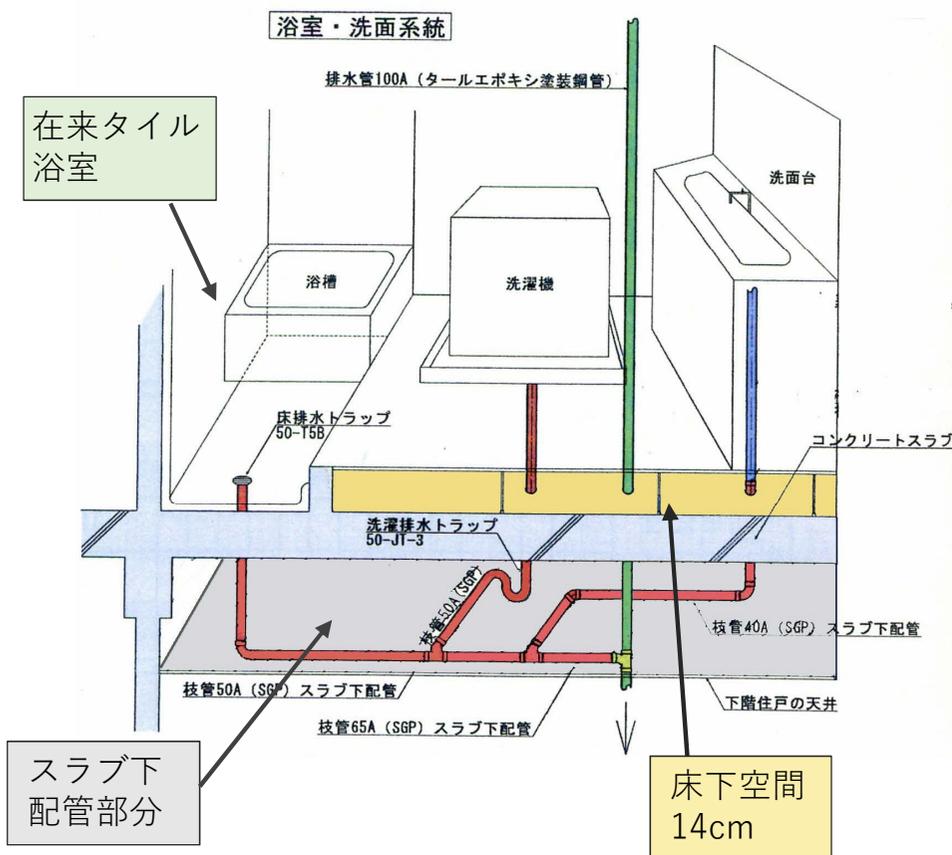


改修後は、メーターボックス内のコンクリート埋設配管を露出に変更。壁貫通で室内の物置床下から洗面室床下に配管し、トイレ、浴室、洗面台、洗濯機に分岐。台所、給湯機は洗面室の排水管PS内で立ち上げ、食事室天井下の梁型(新設)から給湯器置き場で立ち下げる。配管材料はすべて「架橋ポリエチレン管」に交換。

Ⅲ-7

2～7号棟浴室,洗面,洗濯機排水枝管のスラブ上化

階下住戸天井内に配管された排水枝管を、洗面室床下の140mmの空間に収め、スラブ上化を図る。これにより①管理区分が明確になり、②リフォーム時の配管の自由度が増し、排水不良の問題を無くす。



階下住戸の洗面室天井内に配管された上階住戸のスラブ下排水枝管 (写真)

■2～7号棟 (390戸) のスラブ上化達成率

洗面、洗濯機排水枝管は 390戸(100%) 達成

浴室排水枝管

- ① 工事前にユニットバス変更済み住戸 157戸 (40%)
- ② 上記①でスラブ上化が出来た住戸 47戸
- ③ 今回の工事中・工事後に変更した住戸 121戸

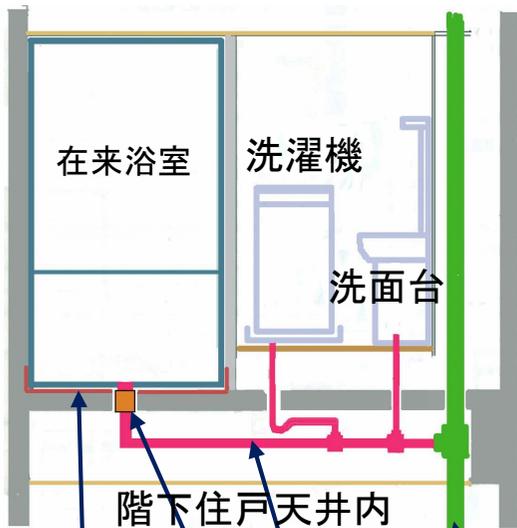
【結果】

- ④ ユニットバスに交換済み住戸 278戸 (71%)
- ⑤ 排水枝管スラブ上化達成住戸 168戸 (43%)

洗面室スラブ下枝管のスラブ上化

(イメージ図)

1 既存のスラブ下配管
階下住戸の洗面室天井内



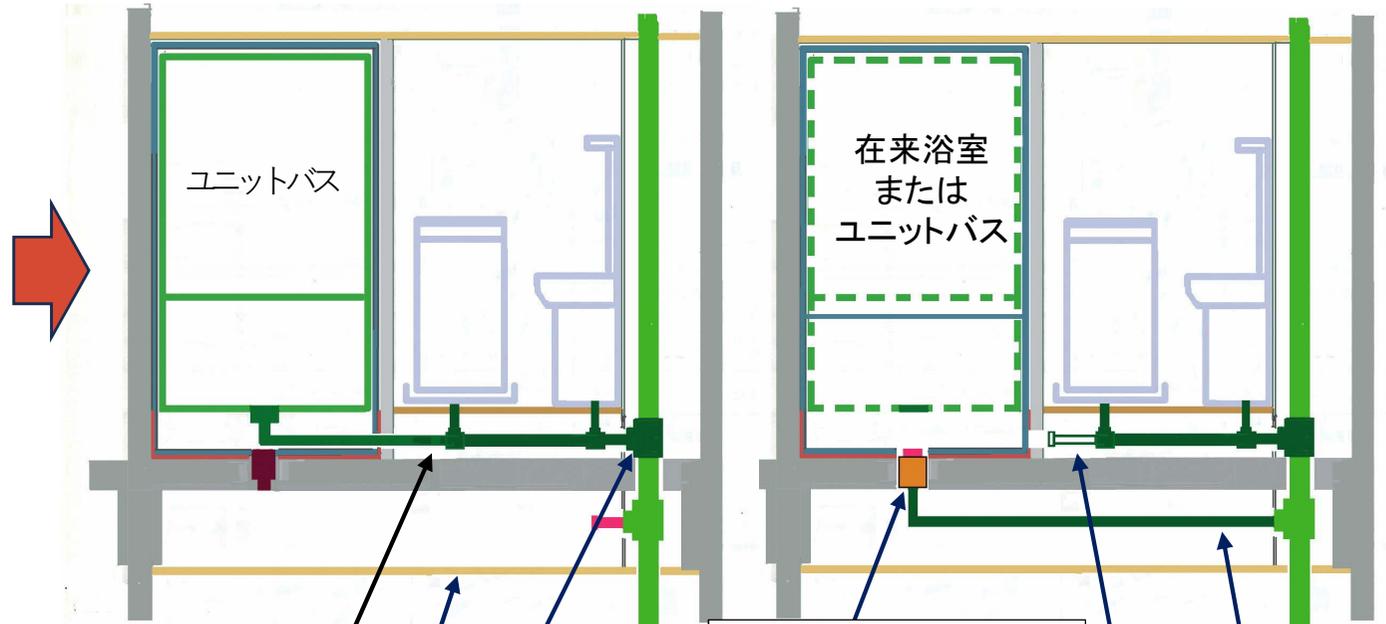
浴室アス
ファルト防水

排水立
主管

在来浴室排水
トラップ

スラブ下排
水枝管

2 本工事中にユニットバス
(U/B)に変更した住戸の
スラブ上配管



排水枝管

階下住戸洗
面室天井

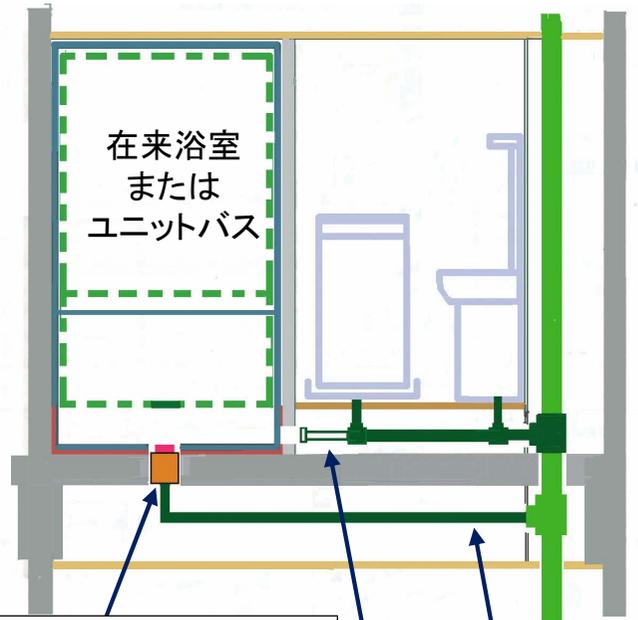
スラブ上化用
の継手(新設)

浴室排水トラップ
はライニング更生

将来U/Bに変更
時の排水枝管

浴室排水枝
管(樹脂管
に変更)

3 在来浴室及びU/Bに変更
済み住戸の配管将来U/B
変更時の予備配管を設置



Ⅲ-8 国交省「マンションストック長寿命化等モデル事業」への提案・申請

令和2年度(2020年度)同事業の工事支援部門に、給排水管改修工事の中の下記6項目の工事について、提案・申請を行った。

■モデル事業として提案・申請した工事項目

- 1) 2～7号棟洗面室スラブ下排水枝管の**スラブ上化**
- 2) 污水管・汚雑排水管を**超節水型便器**に対応可能とする
- 3) 排水管の維持管理上必要となる**清掃口の取付**
- 4) 排水立主管の引き抜き工法・カットイン工法による**更新工事の静穏化**
- 5) 2～7号棟在来浴室の将来のユニットバス化に向けた**スラブ上排水枝管の事前設置**
- 6) 専有部分給水・給湯管、追い焚き管の**コンクリート内埋設配管の解消**

「マンションストック長寿命化等モデル事業」事例集に掲載された誌面

改修(工事) スラブ下配管の解消による排水システムの統一化

マンション名 **入船東エステート住宅**
 提案者 **株式会社ジェス診断設計** ※補助事業者 日本設備工業株式会社

取組概要

一部のスラブ下配管の解消による排水システムの統一化を図るとともに、専有部分の配管改修や水回りの設備の更新を図ることで資産価値の向上を実現。



所在地	千葉県浦安市
竣工年	1982年
敷地面積	65,100㎡
建築面積	9,852㎡
延床面積	95,205㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上14階及び11階
棟数	8棟
総住戸数	807戸
区分所有者数(住宅)	807名(2023年1月末時点)
住宅以外の用途	無し

検討経緯等

- 検討経緯等
 - 配水管劣化診断調査の結果、劣化が確認されたため、配水管の更新に向けた検討を開始。一方、団地内には、共用部分と専有部分のそれぞれでスラブ上に配管がある場合と、スラブ下に配管がある場合が混在。
 - 漏水時の管理組合と区分所有者の責任の所在の明確化や、将来の維持管理の容易性を踏まえると、排水システムの統一化が急務な状況。
- 共用部分の改修とあわせて行う専有部分のリフォーム工事
 - スラブ下配管をスラブ上に改修し排水システムを統一するためには、専有部分配管についても工事を行う必要があることや、合意形成の促進の観点から、専有部分の住戸内の水回りを中心としたリフォーム対応を行うことを検討。
 - 検討にあたっては、専門委員会を立ち上げ、居住者へのアンケート調査やYouTubeを活用した工事内容の説明等を実施。
 - 専有部分の配管更新工事を管理組合が行うに当たり、専門家の助言を得て以下の通り規約改正を実施。
 - ▶ 構造や管理上の必要性を前提に、管理組合は共用部分と一体となった専有部分の変更ができる。

▶ 管理組合の専有部分への立ち入りを他の専有部分や共用部分に重大な影響を及ぼす恐れのある場合を前提に認め、拒否した場合の当該組合員の責任の所在等を明記。

▶ 「管理組合の業務」の対象に専用使用部分及び専有部分を追記。

▶ 修繕積立金の用途対象に「専有部分」を追記。また、同積立金を組合員全員の所有とし、分割請求や返還請求を不可とする旨明記。

▶ 判例等に基づき、スラブ下配管を共用部分の専用使用部分として扱うこととした。

Point **スラブ下配管**
(築年数が古いマンションで採用されていた)
 上階の生活排水を下階住戸の天井内(専有部分)に排水

問題点

- 漏水被害が下階住戸に発生。
- 配管交換時に下階住戸の天井裏を一部解体する必要があり、メンテナンスが困難。

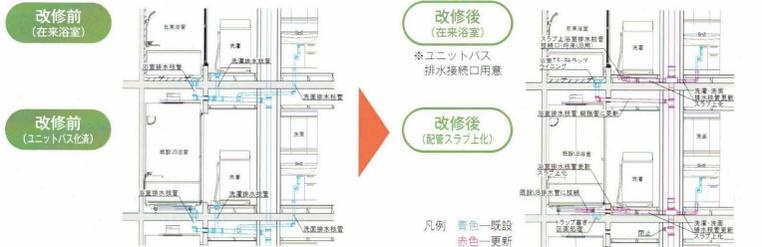
評価委員会で評価された内容

- スラブ下配管の解消と専有部分給排水管の全面更新による排水システムの統一と性能向上を図る改修工事であり、当該マンション固有の課題に合理的に対応している。排水枝管接続口の事前設置、設備配管の記録を残した台帳整備など、将来ニーズに備えた独自性・創意工夫もみられる。その他、合意形成に係る取組みや、工事中の騒音・振動・粉塵の低減、将来の維持管理に向けた工夫も評価でき、先導的と評価した。(令和3年度第2回 評価委員会公表資料(国立研究開発法人建築研究所作成)より)

課題に対応する改修内容

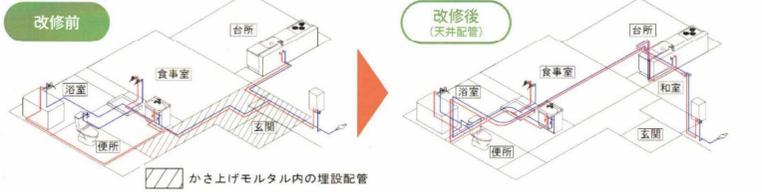
① **排水システムの統一**

- スラブ下配管のスラブ上化
 - 全807戸中390戸について、洗面化粧台・洗濯機・浴室排水枝管が下階住戸の天井内に敷設されたスラブ下配管であるため、スラブ上配管に変更する。



② **リフォーム対応**

- 超節水型便器対応
 - 超節水型便器の全戸設置を前提とした排水負荷流量を算出。継手容積の大きい排水用特殊継手を採用。
- 在来浴室のユニットバス化対応
 - 洗面・洗濯排水枝管のスラブ上配管をスラブ上配管に変更。ユニットバス設置を想定し、スラブ上配管にユニットバス排水接続口を用意。
 - ユニットバス化をオプション工事として選択可能とし、浴室排水枝管のスラブ上化を推奨。
 - ユニットバス化済みの住戸は、可能な限り配管スラブ上化を図る。
- モルタル・コンクリート埋設管解消
 - 専有部分の配管ではあるが、漏水事故発生の多発による団地全体の資産価値低下を懸念し、前ページ記載の通り規約改正の上改修を行う。



column

- 工事の静音化
 - 従来の排水管更新ではコンクリートに埋設された配管撤去のはずり作業が行われるのが一般的で、その際に大きな振動や騒音、粉塵が発生していました。今回、排水立主管の撤去に油圧ジャッキによる配管の引き抜き工法や、既存管の中に新しい配管を通す新開発の専用継手とカットイン工法を採用することで、騒音・振動・粉塵を低減し住戸内工事の作業に伴う居住者へのストレス軽減を図りました。
- 配管設備の台帳整備
 - 本改修工事を契機に全戸の設備配管を記録、今後のリフォーム等の工事に際しスムーズな対応が出来る様に管理組合として台帳を整備しました。また、在来浴室の部屋の把握を行い、配管のスラブ上化を促す方針です。

Ⅲ-9

専有部分の給排水管等を管理組合工事で実施するための規約の改定

給排水管改修工事に関連する以下の管理組合規約を改定。

- ① 「土地および共用部分等の管理」に関する条文
(標準管理規約第21条第2項に赤字部分を追加)

専有部分である設備のうち、共用部分と構造上一体となった部分および共用部分の管理に影響を及ぼす部分の管理または変更を、共用部分の管理または変更と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

- ② 「必要か所への立入り」に関する条文
③ 「管理組合が行う業務」に関する条文
④ 「管理組合費等」に関する条文
⑤ 「修繕積立金」に関する条文
⑥ 共用部分の範囲に関する「別表」内の記載項目

Ⅲ-10

専有部分の給排水管等を既に自費で更新した住戸に対する扱い

本改修工事では、専有部分の排水枝管、給水管、給湯管、追焚き管の更新工事を管理組合工事として修繕積立金から支出している。一方、専有部分であることから本工事以前に、自費でこれら配管の更新を、今回の工事と同等の範囲・内容・仕様で行った住戸が120戸余りあった。

国交省「標準管理規約コメント(第21条関係の⑦)」に『**先行して工事を行った区分所有者への留意**』が記載されており、何らかの対応が必要との判断から、総会議案で提案・承認を受け、以下の通り配慮した。

『修繕積立金は管理組合規約により「返金請求、分割請求は出来ない」こととなっているため、当該住戸の現区分所有者に対し、修繕積立金の納入を一定金額、一定期間免除する。』

① 給排水管工事専門の広報誌を発行 (2020年10月～2021年3月)

第1号 専門委員会での検討課題と内容

第2号 排水管の現状と問題点、改修方法など

第3号 マンション長寿命化と給排水設備の重要性

第4号 給排水設備に関する全戸アンケート結果

第5号 専門委員会答申書の解説

第6号 給排水管工事の概要説明

② 防犯パトロール後の懇談会での工事説明 (2020年6月～)

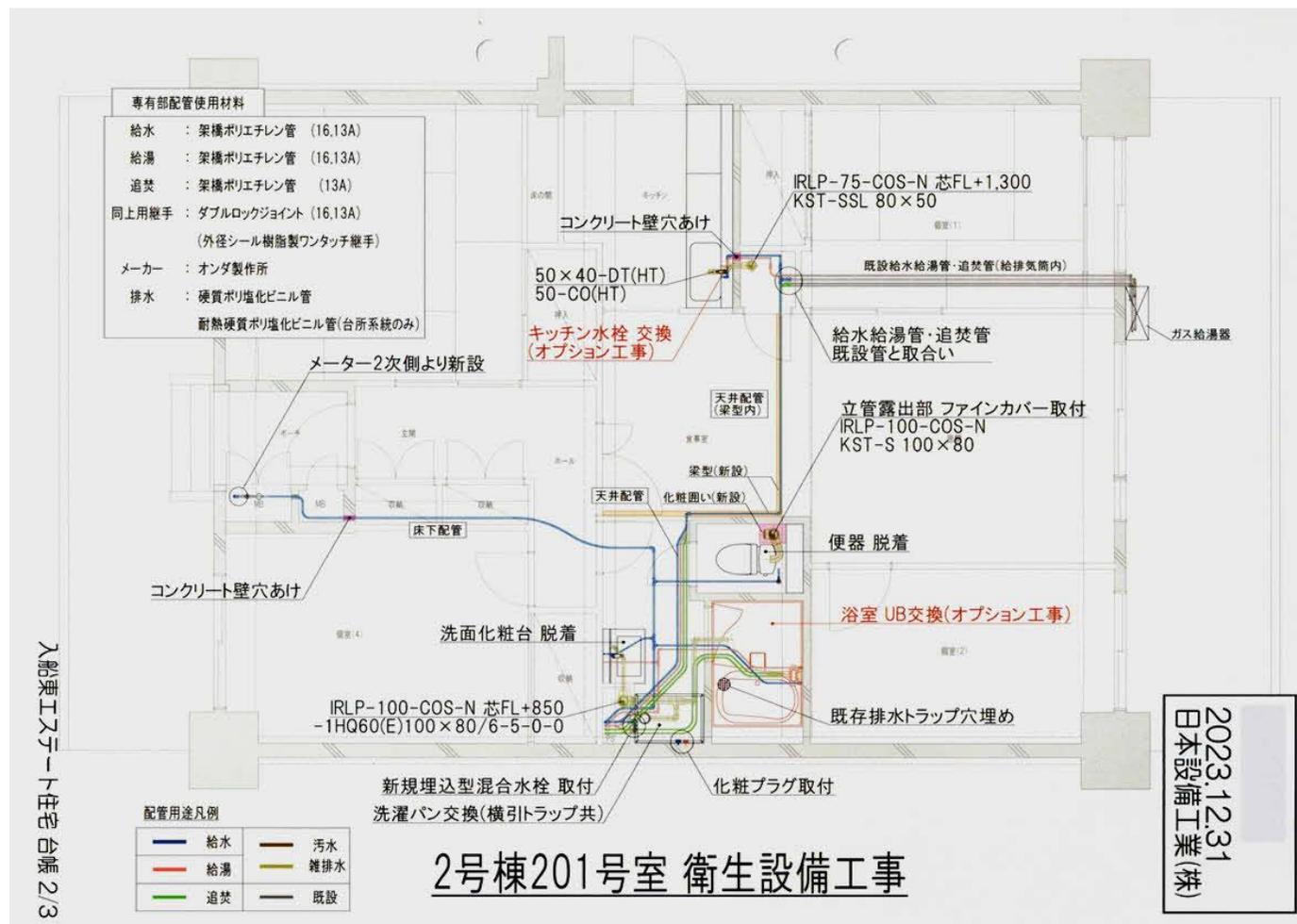
毎週土曜日夜に、各棟持ち回りで実施している防犯パトロール後の懇談会に専門委員が出席して工事の説明と質疑応答を行った。



Ⅲ-12

住戸内給排水管管理台帳の整備

全戸の工事記録は、「工事台帳」「配管工事図面」「内装建築工事図」からなり、居住者が紙面保管し、管理組合が紙面及びPDFで保管する。配管の不具合や、水回りのリフォーム時にはその都度記載内容を更新して、住戸内配管の状況が把握できる台帳として整備した。



配管工事図

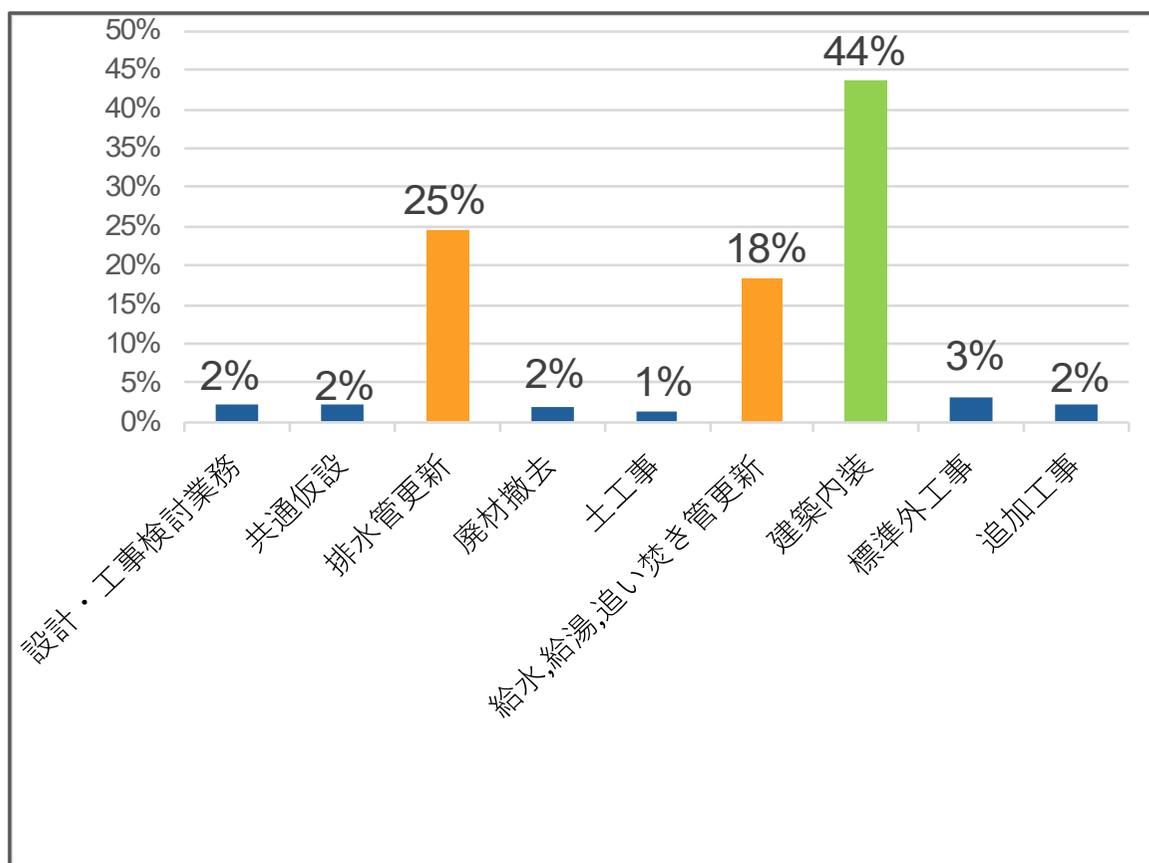
Ⅲ-13

給排水管改修工事の費用

■ 工事費用

工事費用(概算) 15億33百万円

工事費用の項目別内訳比率 (下のグラフ)



■ 補助金

国交省「マンションストック長命化等モデル事業」補助金(概算)

2億57百万円

(1戸当たり318千円)

■ 補助金を差引いた実工事費用(概算)

12億76百万円

1戸当たり平均工事費(概算)

全棟(807戸) 158万円

- ・ 1・8号棟(417戸) 122万円
- ・ 2～7号棟(390戸) 213万円

■ 工事を行って分かったこと

- ① 想定以上に「内装費」が大きい⇒ だから事前説明と合意形成が重要
設備工事ではなく「住戸改修工事」であるという認識が必要。
- ② 騒音と工程の制約⇒ 工事は技術より段取りが命
技術的難易度よりも、工程管理の難易度の方が高かった。
- ③ 居住者の心理的ハードル⇒ 専有部工事は“信頼”が前提
作業員が住戸に入ることへの不安は、技術ではなく信頼の問題だった。
- ④ リフォーム済住戸対応⇒ 公平性が極めて重要
「過去に負担した人への配慮」が合意形成の鍵だった。
- ⑤ 広報の重要性⇒ 情報の事前共有がクレームを減らす
工事そのものよりも、説明不足がトラブルを生む。

高経年マンション再生のためのポイント

1 問題を数字で示す。

漏水件数119戸という現実が、議論を前に進めた。

2 情報公開を徹底する。

広報誌1～6号と懇談会の積み重ねが、不安を理解に変えた。

3 専有部分を避けない。

807戸全戸施工という決断が「やり残し」をなくした。

4 規約を整える。

規約改定が、専有部分の工事を可能にした。

5 未来像を共有する。

「今後40年住み続けられる団地」という目標が合意を支えた。



編集/制作：入船東エステート住宅管理組合
2026年3月1日
浦安市入船6-1-301 TEL047-353-0619
(複製・転載はご遠慮ください)