

令和4年度 マンションストック長寿命化等モデル事業
第1回提案の評価結果について

国立研究開発法人建築研究所

1. 提案募集の状況及び審査の経緯

- (1) 令和4年4月18日～4月22日の第1回提案受付期間に、4者5件（注）の提案を得た。内訳は、「計画支援型」が3者3件、「工事支援型（長寿命化改修工事）」が2者2件であった。

（注）1者より、計画支援型と工事支援型、各1件の提案があった。

事業タイプ	応募件数	提案者種別	
計画支援型	3件	マンション再生コンサルタント	2件
		設計事務所	1件
工事支援型 (長寿命化改修工事)	2件	設計事務所	1件
		管理組合	1件
合計	5件		

- (2) 国立研究開発法人建築研究所において、評価委員会【別紙1】を設置し、提案事業の評価・審査を行った。

3. 評価の総評

- 今回の募集分では4者5件の提案があり、「計画支援型」で2者2件、「工事支援型（長寿命化改修工事）」で2者2件を、マンションストック長寿命化等モデル事業の採択事業として適切であると評価した。
- 本事業は、マンションの再生に向けて、具体的な課題解決を図るモデル的なプロジェクトに対して支援を行い、その成果の全国展開を図る目的であるため、提案書において、提案対象のマンションを取り巻く現状及び課題の具体的な説明があり、それに対する対応策を検討し、実施に向けて具体的に提案されていることを前提に、今後普及が期待される先導性や汎用性等の観点から、採択事業として適切であるものを評価した。
- 今回、適切と評価した計画支援型の提案（2者2件）について、概要は以下のとおりである。
 - ・外観意匠性の向上も図る耐震補強、住戸内スラブ下配管の解消・変更、省エネその他付加価値向上を伴う改修及び住戸内リフォームを総合的に検討する提案
 - ・機械式駐車場の規模縮小に併せたりサイクル蓄電池、電気自動車用充電設備の設置によりエネルギーマネジメントと災害対応を図ることを検討する提案
- 適切と評価した工事支援型（長寿命化改修工事）の提案（2者2件）について、概要は以下のとおりである。
 - ・高層マンションにおいて災害時の在宅避難中に移動手段を確保することを目的としたエレベーター等の改修工事
 - ・居住者の負担軽減を考慮し、修繕積立金を充当して専有部分を含む給水管、排水管及び給湯管の一斉更新を行う工事

- 一方で、提案書から当該マンションが置かれている状況や課題、それを踏まえた解決策が具体的ではなく、先導的な再生プロジェクトとして判断・評価できないものは、採択に至らないとした。

4. 採択事業として適切であると評価した提案の一覧と概評

【別紙2】のとおり。

以上

【別紙1】

令和4年度マンションストック長寿命化等モデル事業 評価委員会

評価委員

委員長	松村 秀一	東京大学大学院 工学系研究科建築学専攻 特任教授
委員	齊藤 広子	横浜市立大学 国際教養学部 教授
	篠原 みち子	弁護士、一般社団法人マンション管理業協会理事等
	朝吹 香菜子	国土舘大学 理工学部理工学科建築学系 准教授
	濱崎 仁	芝浦工業大学 建築学部建築学科 教授
	藤本 秀一	国土技術政策総合研究所 住宅研究部住宅性能研究官併住宅計画研究室

(敬称略)

採択事業として適切であると評価した提案の概要と概評

番号	提案区分	マンション名 提案者	提案概要	概評
1	計画支援型	目白武蔵野マンション	<p>【外観意匠性の向上も図る耐震補強、住戸内スラブ下配管の解消・変更、省エネその他付加価値向上を伴う改修及び住戸内リフォームを総合的に検討する提案】</p> <p>築約 55 年、127 戸のマンション。補強部材のデザイン性や避難などの防災面を考慮した耐震改修、スラブ下配管のスラブ上化とともに、構造体を残して内外装を一新するスケルトンリフォームを実施する。更に、太陽光発電や屋上緑化などにより資産価値を大きく向上させる改修工事の計画検討を行う。</p>	<p>耐震補強の方法として、補強部材を活かした外観デザイン、避難バルコニーの設置等の工夫が見られる。また、配管のオール樹脂化とスラブ下配管のスラブ上化を一斉に実施することによりメンテナンス性も向上するものと評価できる。耐震性、配管の長寿命化に加え、新たな付加価値づけにより老朽マンションを再生する点を先導的と評価した。</p>
		株式会社翔設計		
2	計画支援型	三田シティハウス	<p>【機械式駐車場の規模縮小に併せたりサイクル蓄電池、電気自動車用充電設備の設置によりエネルギーマネジメントと災害対応を図ることを検討する提案】</p> <p>築約 25 年、180 戸のマンション。利用者が減少している機械式駐車設備の更新時期を迎えており、台数減により利用可能スペースを捻出し、蓄電池と電気自動車用急速充電設備の設置を検討する。</p>	<p>需要が減少している機械式駐車設備の更新にあわせ、蓄電池と電気自動車用急速充電設備を設置することで、災害時のエレベーター・集会室等の共用部への給電、エネルギーマネジメントによる機械式駐車場の電力ピークカットと安価な深夜電力の活用、電気自動車ニーズへの対応を図る点を先導的と評価した。また、機械式駐車設備更新費用の予算内での提案とすることによる合意形成上の工夫や、機械式駐車設備の縮小による維持管理費用の低減化も評価した。</p>
		一般社団法人 新都市ハウジング協会		
3	工事支援型（長寿命化改修工事）	シャンボール三田	<p>【高層マンションにおいて災害時の在宅避難中に移動手段を確保することを目的としたエレベーター等の改修工事】</p> <p>築約 45 年、324 戸のマンションで、令和 3 年度第 1 回公募の計画支援型で採択された案件。計画支援型事業にて災害時の安全性、在宅避難の継続性のため、非常電源により稼働するエレベーターの耐震改修案と、免震化を伴う増設案の比較検討を実施した。その成果を踏まえ、乗用エレベーターの耐震改修・非常用発電機からの停電時送電対応の他、外部避難階段の照明への非常電源の接続、防水扉等冠水対策改修工事を実施する。</p>	<p>非常電源で稼働するエレベーターの耐震改修とあわせ、冠水予測範囲に入る 1 階の非常電源の発電機・電気室の冠水対策、外部避難階段の照明への非常電源の接続を行うことで、都市部の高層マンションにおいて災害時に上下階への移動手段を確保し在宅避難を可能とするための計画となっており、先導的と評価した。また、検討段階から住民への説明を行う等の合意形成に係る取組や、災害時の在宅避難を求めるとい自治体の方針を踏まえ、計画支援型事業も含め災害対応に継続して取り組んでいる点も評価した。</p>
		シャンボール三田管理組合 理事会 設備改修検討委員会		

番号	提案区分	マンション名	提案概要	概評
		提案者		
4	工事支援型（長寿命化改修工事）	稲毛スカイタウン やすらぎの街街区	<p>【居住者の負担軽減を考慮し、修繕積立金を充当して専有部分を含む給水管、排水管及び給湯管の一斉更新を行う工事】</p> <p>築約35年、5棟356戸の団地型マンション。専有部分の給水管・給湯管の漏水対応が発生していることから、共用部分給水管・排水管、及び専有部分給水管・排水管・給湯管を樹脂系管材へ更新する。</p> <p>専有部分給水管・給湯管は床スラブのコンクリートに埋設されていることから、床スラブ埋設部分の解体を回避し排水管経路に沿わせて新経路とする。</p>	<p>共用部分給水管・排水管、及び専有部分給水管・排水管・給湯管を一斉に樹脂系管材に更新する点、居住者負担軽減のため専有部分給水管・給湯管の更新にあたり、排水管との付帯工事範囲を重複させる点は、当該マンションの状況において合理的であると評価した。また、本工事を想定した長期修繕計画が既に総会で承認済であり、専有部分の配管更新済住戸には一定額の補償を可能とする等の合意形成上の工夫が見られる点も先導的と評価した。</p>
		株式会社翔設計		