

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3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11月7日～11月11日の第3回提案受付期間に、7者7件の提案を得た。内訳は、「計画支援型」が2者2件、「工事支援型（長寿命化改修工事）」が5者5件であった。

事業タイプ	応募件数	提案者種別	
計画支援型	2件	マンション再生コンサルタント	2件
工事支援型 (長寿命化改修工事)	5件	管理組合	3件
		施工業者	2件
合計	7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。

2. 評価の総評

- 今回の募集分では7者7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。
 - ・ 保留床が少ない中小規模のマンションにおける組合主体の建替えを検討する提案
 - ・ 様々な課題を有する複合用途型マンションにおける専有部分の除却更新を含む大規模改修、建替え等を比較検討する提案
- 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。
 - ・ 団地型マンションにおける給水管更新・給水方式の変更、及び同時実施が合理的な専有部分も含む排水管の改修工事
 - ・ 既設の接続継手の有効活用による仮設排水管設置により、上階の排水制限を低減する1階床下排水管の改修工事

- 一方で、提案書に当該マンションが置かれている状況や課題、それを踏まえた固有の解決策が具体的に記載されておらず、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、以下に示すとおり、採択に至らないとした。

【工事支援型（長寿命化改修工事）】

- ・改修工事の項目は示されているものの、その具体的な内容の記載が不十分であるもの
- ・当該マンション固有の課題認識を踏まえた独自性や創意工夫のある解決策、合意形成上の工夫等、募集要領で求める「提案事業の評価のポイント」に該当する記載が不十分であるもの

3. 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

（内容の問合せ先）

国立研究開発法人 建築研究所
所属 マンションストック長寿命化等
モデル事業評価室
氏名 布田 健・渡邊 史郎
電話 029-864-6622（直通）
E-mail k_nunota@kenken.go.jp

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		梅島ハイツ	<p>【保留床が少ない中小規模のマンションにおける組合主体の建替え検討】 築約 50 年・51 戸のマンション。耐震改修に多額の費用を要することや、これまで修繕積立金が低額に抑えられ適切な維持管理修繕が行われておらず、給排水管更新や EV 更新にも高額を要することから、建替えの可能性について検討を開始。建替え後の建物ボリュームの想定では、保留床を一括で買取る事業協力者が見つかりにくいと考え、マンション建替組合が保留床の新規取得者を募集する方式による建替え計画を検討する。</p>	保留床が少ない中小規模のマンションにおいて、マンション建替組合が事業主体となり、権利者の意向を反映した、資金面でも透明性が高い事業方式での建替え計画を検討するとしている。特に還元率が極めて低い中で合意形成に向けた方策と見通しを有している点、及び、耐震改修との比較検討や、2020 年 2 月に建替え推進決議を可決しコンサルタントによる検討を開始しているというこれまでの取組も評価した。
		株式会社ジェスコン		
2	計画支援型	103 大稲マンション	<p>【様々な課題を有する複合用途型マンションにおける専有部分の除却更新を含む大規模改修、建替え等の比較検討】 築約 50 年・60 戸（うち店舗 2 戸、事務所 4 戸）のマンション。過半の議決権を持つ法人がいることや、容積率既存不適格であること、給排水管がスラブ下配管であり汚水・雑排水が同一管であること、修繕積立金が不足していること等から、合意形成に時間を一定程度かけ、多面的な検討が必要としている。そのため、マンション再生手法の費用対効果の比較として、共用部分のみの大規模改修、専有部分の除却更新を含む大規模改修、建替えの 3 パターンのシミュレーションを作成し、再生手法の仮選択の後に推進決議を行う。その後、仮決めした再生手法の事業計画立案、再生手法の選択の上、本決議という手順を約 2 年かけて行う。</p>	専有部分の除却更新を含む大規模改修による再生を現実性の高い手法としながら、3 パターンの再生手法について、選択後の各々の本検討期間（実施設計・工事見積期間を含む）、工事期間、仮住まい期間、費用負担（共用部分、専有部分）、各区分所有者の負担額、耐震改修等で得られる効果、決議要件等について比較できるよう検討するとしており、当該マンションの課題に即した独自性のある提案であると評価した。また、今後の合意形成に向けたプロセスが具体的に提案されている点も評価した。
		株式会社ラプロス		

3	工事支援型（長寿命化改修工事）	座間入谷ハイツ住宅	<p>【団地型マンションにおける給水管更新・給水方式の変更、及び同時実施が合理的な専有部分も含む排水管の改修工事】</p> <p>築約40年、10棟・300戸の団地型マンション。給排水管調査の結果を踏まえ、地中埋設部を含む共用部分給水管の樹脂管への更新、あわせて給水方式の変更を行う。また、共用雑排水立管（洗濯系統）がPS内で共用給水立管のすぐ近傍にあり、当該雑排水立管更新時には給水立管の移設を伴うことから、雑排水立管（洗濯系統）及び、当該立管との接続点がコンクリート壁に近い専有部分横枝管（洗濯系統）も同時に更新することで、将来の維持管理コストの圧縮を図る。</p>	<p>共用給水立管の更新に伴い、その近傍の雑排水立管（洗濯系統）及び横枝管も同時に更新する点、共用給水管の更新に合わせて直結直圧給水方式への変更による省エネルギー化を図る点は、本マンションの状況を踏まえた合理的な提案と評価した。また、本マンションの建物の状況を踏まえ、管理組合が共用排水立管を改修する際に専有部分の横枝管の一部も含め改修することについて管理規約を改正済である点も評価した。過去2回の給排水管調査で劣化等の状況を確認し、説明会等も複数回実施してきたというこれまでの取組も評価した。</p>
		座間入谷ハイツ住宅管理組合		
4	工事支援型（長寿命化改修工事）	秀和高円寺レジデンス	<p>【既設の接続継手の有効活用による仮設排水管設置により上階の排水制限を低減する1階床下排水管の改修工事】</p> <p>築約50年・210戸のマンション。令和2年度の工事支援型（改修工事）の採択を受け、老朽化した共用排水立管の更新・更生工事を実施。その後、1階床下排水横引き管について、住棟東側は工事を実施したが、工事を行わない上階も含む居住者への長時間の給排水制限に多くの意見が寄せられた。そのため、住棟西側の1階床下排水横引き管再生工事について、令和2年度採択事業で取り付けメンテナンス用接続継手を活かし、上階からの排水立管を仮設排水管に接続し外部排水桝等に直接放流することにより、2階以上の住戸の長時間の給排水制限をなくす等の工夫により、居住者の負担軽減を図る。</p>	<p>住棟1階床下排水横引き管の更新・更生工事に際して、令和2年度採択事業で取り付けメンテナンス用接続継手を活用し仮設排水管を設けることで、2階以上の給排水制限時間を短縮する点は、独自性・創意工夫があり、また上階居住者の協力を得やすいよう配慮した合意形成上の工夫としても評価できる。更に、1階住戸についても、各戸に仮設便器と仮設排水管を設置し、工事期間中のトイレ使用の負担軽減を図る点も評価した。</p>
		ジャパン・エンジニアリング株式会社		