マンションストック 長寿命化等モデル事業 事例集 (第2版)



はじめに

我が国におけるマンションストックは約700万戸にのぼり、 国民の1割超が居住する重要な居住形態となっています。この うち、築40年以上のマンションは約126万戸程度存在し、20年 後には約445万戸と、今後急増することが見込まれています。 こうした、建設後相当の期間が経過したマンションでは、建物・ 設備の老朽化等が生じていることから、維持管理の適正化や再 生の円滑化に向けた取組が求められています。

こうした状況を踏まえ、国土交通省では、令和2年度に「マンションストック長寿命化等モデル事業」を創設し、改修によるマンションの長寿命化や建替えによるマンションの円滑な再生を図る取組を促進するため、政策目的、独自性・創意工夫、合理性、合意形成、工程計画、維持管理の点で総合的に優れた先導的なプロジェクトに対して、国が事業の実施に要する費用の一部を補助、支援してきました。

本冊子では、補助事業を通じて収集した知見について、全国の類似の課題を抱えるマンションへの普及展開を図るため、令和2年度から令和5年度の採択事業から22事例を取り上げ、プロジェクトの概要や取組経緯、工夫した点や事業の効果などを紹介しています。

マンション管理組合や区分所有者の皆様をはじめ、マンション再生に携わる多くの皆様の参考としていただければ幸いです。



マンションストック長寿命化等モデル事業に関する情報は 以下 Web サイトからご覧いただけます。

〇国土交通省

 $https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr5_000037.html$



○マンションストック長寿命化等モデル事業交付事務局

https://www.manshon-l-life.com/



目 次

制度紹介 ————————————————————————————————————	4
事例集 ―22事例の紹介― ――――	12
評価ポイント ―――――	58
参考資料 ————————————————————————————————————	60

制度紹介

事業概要

○老朽化マンションの長寿命化に資するモデル的な取組に対して支援を行う。

① 先導的再生モデルタイプ:新たな工法、材料など、技術的に先導性のある性能向上改修等

への支援

② 管理適正化モデルタイプ:管理水準の低いマンションが地方公共団体と協力して、先導的

な合意形成プロセスにより実現する長寿命化改修等への支援

※令和5年度から管理適正化モデルタイプを新たに創設

先導的再生モデルタイプ

新たな工法、材料など、技術的に先導的な長寿命化改修、 建替え等について支援。

<計画支援型>補助対象(補助率等):

調査・検討費用(補助上限は、 原則として500万円/年・件) ※最大3年まで

<工事支援型>補助対象(補助率等):

改修費用、建替費用の一部 (補助率 1/3)

管理適正化モデルタイプ

管理水準の低いマンションが、先導的な合意形成プロセスにより実現する長寿命化改修について支援。

<計画支援型> 補助対象(補助率等):

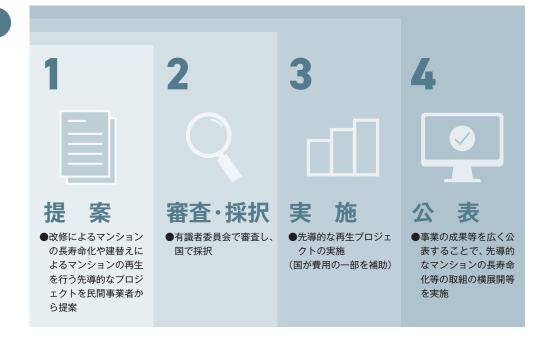
調査・検討費用(補助上限は、 原則として500万円/年・件) ※最大3年まで

<工事支援型>補助対象(補助率等):

改修費用の一部 (補助率 1/3)

「計画支援型」に提案し、採択された場合は、原則として「工事支援型」に提案を行う必要があります。なお、「先導的再生モデルタイプ」の場合は、「工事支援型」のみに提案を行うことも可能です。「管理適正化モデルタイプ」の場合は、「工事支援型」のみに提案を行うことはできません。

事業の流れ



先導的再生モデルタイプ(計画支援)の概要

対象 事業者

- マンション再生コンサルタント
- 設計事務所
- 管理会社 等

■窓事項 応募段階で、補助事業者が確定していない場合に限り、管理組合からの提案を受け付けます。ただし、 管理組合は、補助事業者になることはできませんので、採択後に補助事業者を確定させる必要があり ます。

補助対象 費用

マンションの長寿命化等に向けた事業を実現するための 必要な調査・検討経費等に要する費用。 選定1案件につき原則500万円/年(最大3年)を上限とします。

- 留意事項 ●次に掲げる調査・検討を行う場合は、選定1案件につき600万円/年を上限とします。
 - 大規模修繕工事の周期長期化のためのシミュレーションに関するもの
 - マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)第102条第2項に規定する 要除却認定基準への該当性に関するもの
 - 団地内マンションの長寿命化に関するもの
 - ●直接経費(賃金、旅費、備品購入費、委託料等)が対象です。次に挙げる経費は補助対象となりません。
 - 事業提案された住宅又は施設以外の建物等施設の建設、不動産取得に関する経費
 - 国内外を問わず、単なる学会出席のための交通費・宿泊費・参加費
 - 補助事業の実施中に発生した事故・災害の処理のための経費
 - その他、補助事業の実施に関連性のない経費等

事業 要件

- ① 区分所有者が10人以上であること
- ② 対象マンションが違反建築物でないこと
- ③ 原則として、当該事業完了後、先導的再生モデルタイプ(改修工事支援及び建替工事支援)の提案 を行うことを想定しているものであること
- ④ 対象マンションの立地する地域の地方公共団体において、マンション管理に関する計画や条例 等が策定されていること又は、策定する見込みがあること

- **留意事項** 計画支援型で採択されたことをもって、工事支援型での採択を約束するものではありません。
 - 対象マンションが違反建築物の場合は、本事業の提案対象とはなりません。提案者において事前に確認して 下さい。
 - 地方公共団体のマンション管理適正化計画等の作成状況は以下の資料で公開しています。 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001465867.pdf

先導的再生モデルタイプ(改修工事支援)の概要

対象 事業者

- 施工業者
- 買取再販業者
- 管理組合に関わって改修事業に参画する者(事業参画者)

留意事項 応募段階で、補助事業者が確定していない場合に限り、マンション再生コンサルタント、設計事務所、 管理会社、管理組合からの提案を受け付けます。ただし、前述の者は、補助事業者になることはでき ませんので、採択後に補助事業者を確定させる必要があります。

補助対象 費用

次に掲げる費用の合計の3分の1以内の額

- ①調査設計計画に要する費用
- ② 長寿命化に資する工事のうち先進性を有するものに要する費用

- ■8意事項 ・先導性や創意工夫を評価された部分に係る費用が補助対象になります。本事業による補助の必要 性が低いと評価される費用については、補助対象になりません。
 - 住宅部分の他に、非住宅部分を含む建築物の場合(住宅と非住宅の複合建築物)も対象になります。

事業 要件

計画支援に設定された要件に加え、以下の要件を満たすこと。

- ① 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定していること
- ② 修繕積立金額が長期修繕計画額と概ね一致するもしくは計画より余裕があること
- ③ ライフサイクルコストの低減につながる長寿命化改修であること
- ④ 新たな技術の導入や工期短縮に資する工法の工夫があること

- 留意事項 ●長寿命化に資する先導的な新しい工法や材料を導入したり、マンションに新たな機能などを取り 込むなど、従来あまり取り組まれていない先導的な改修工事を想定しています。
 - 劣化した部材の補修や設備の修理・取替など修繕のみを行う工事や、一般的な大規模修繕工事は 対象となりません。
 - 旧耐震マンションの場合は、下記①または②の場合とします。
 - ① 耐震改修工事をあわせて実施すること。(なお、提案する先導的な改修工事として耐震改修工事 が含まれる場合は、補助対象となります。)
 - ② 耐震診断を実施し、Is ≥ 0.3 であり、耐震改修について、管理組合で議論されていること。(耐震 改修工事の同時実施までは求めませんが、総会の議事録等を提出いただきます。)

先導的再生モデルタイプ(建替工事支援)の概要

対象 事業者

- 施工業者
- 買取再販業者
- 管理組合に関わって建替事業に参画する者(事業参画者)

留意事項 応募段階で、補助事業者が確定していない場合に限り、マンション再生コンサルタント、設計事務所、 管理会社、管理組合からの提案を受け付けます。ただし、前述の者は、補助事業者になることはでき ませんので、採択後に補助事業者を確定させる必要があります。

補助対象 費用

次に掲げる費用の合計の3分の1以内の額

- ①調査設計計画に要する費用
- ② 土地整備に要する費用
- ③ 共同施設整備に要する費用(建替え前のマンションの共同施設の面積相当分が上限)
- ※ただし、市街化調整区域かつ土砂災害警戒区域又は浸水想定区域にマンションが立地する場合は、補助率を半減する。

事業 要件

計画支援に設定された要件に加え、以下の要件を満たすこと。

- ① 長寿命化改修を行うことが不合理であって、マンションの建替えの普及に寄与する先導性につ いて有識者委員会で認められたものであること
- ② 適切に修繕が行われていないことにより、建替えの時期が早まっていないこと
- ③ 地域貢献機能を導入する建替えであること
- ④ 建替え後のマンションにおいて、長期修繕計画(30年以上)を作成し、その計画に適切な修繕 積立金の額が設定されること
- ⑤ 原則として、土砂災害特別警戒区域及び災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防 止区域と重複する区域に限る)外に立地していること
- ⑥ 原則として、建替え後のマンションが省エネ基準に適合すること
- ⑦ 建替え後のマンションは、原則として、都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第88条 第1項に規定する住宅等を新築する行為であって、同条第5項に規定に基づく公表に係るもの に該当しないこと(原則として居住誘導区域内に立地していること)

- 留意事項 ①の「長寿命化改修を行うことが不合理 | とは、以下のケースを想定しています。
 - 長寿命化改修を行うことが技術的に極めて困難な場合や、ライフサイクルコストで見た場合に かえってコスト高になるケース
 - 区分所有者の合意形成状況等によっては建替えで再生を図ることが合理的であるケース
 - ③の「地域貢献機能」とは以下の施設等を想定しています。
 - 子育て支援施設や高齢者支援施設等の地域住民が利用できる生活関連施設
 - 地域の防災力向上に資する防災関連施設や機能
 - その他地域の実情やニーズに対応した機能等

管理適正化モデルタイプ(計画支援)の概要

対象 事業者

- マンション再生コンサルタント
- 設計事務所
- 管理会社等

■8意事項 応募段階で、補助事業者が確定していない場合に限り、管理組合からの提案を受け付けます。ただし、 管理組合は、補助事業者になることはできませんので、採択後に補助事業者を確定させる必要があ ります。

補助対象 費用

マンションの長寿命化等に向けた事業を実現するための 必要な調査・検討経費等に要する費用。 選定1案件につき原則500万円/年(最大3年)を上限とします。

- 留意事項 ●次に掲げる調査・検討を行う場合は、選定1案件につき600万円/年を上限とします。
 - 大規模修繕工事の周期長期化のためのシミュレーションに関するもの
 - マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)第102条第2項に規定す る要除却認定基準への該当性に関するもの
 - 団地内マンションの長寿命化に関するもの
 - ●直接経費(賃金、旅費、備品購入費、委託料等)が対象です。次に挙げる経費は補助対象となりません。
 - 事業提案された住宅又は施設以外の建物等施設の建設、不動産取得に関する経費
 - 国内外を問わず、単なる学会出席のための交通費・宿泊費・参加費
 - 補助事業の実施中に発生した事故・災害の処理のための経費
 - その他、補助事業の実施に関連性のない経費等

事業 要件

- ① 区分所有者が10人以上であること
- ② 対象マンションが違反建築物でないこと
- ③ 原則として、当該事業完了後、管理適正化モデルタイプ工事支援の提案を行うことを想定してい るものであること
- ④ 対象マンションの立地する地域の地方公共団体において、マンション管理に関する計画や条例 等が策定されていること又は、策定する見込みがあること
- ⑤ マンション管理適正化法に規定する地方公共団体の管理適正化推進計画等において、支援を要 するマンション等として位置付けられていること
- ⑥ 地方公共団体と協力して管理適正化を図るものであって、マンションの維持管理の適正化に寄 与する先導性について、有識者委員会で認められたものであること

- **留意事項** 計画支援型で採択されたことをもって、工事支援型での採択を約束するものではありません。
 - 対象マンションが違反建築物の場合は、本事業の提案対象とはなりません。
 - 地方公共団体のマンション管理適正化計画等の作成状況は以下の資料で公開しています。 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001465867.pdf

管理適正化モデルタイプ(工事支援)の概要

対象 事業者

● 施工業者

留意事項 応募段階で、補助事業者が確定していない場合に限り、マンション再生コンサルタント、設計事務所、 管理会社、管理組合からの提案を受け付けます。ただし、前述の者は、補助事業者になることはでき ませんので、採択後に補助事業者を確定させる必要があります。

補助対象 費用

次に掲げる費用の合計の3分の1以内の額

- ①調査設計計画に要する費用
- ② 長期修繕計画に基づく長寿命化に資する大規模修繕工事 (原則として、屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装工事を含む工事)
- ③ 大規模修繕工事とあわせて実施する性能向上工事

事業 要件

計画支援に設定された要件に加え、以下の要件を満たすこと。

- ① 管理適正化モデルタイプの計画支援の採択を受け、一定の管理適正化に向けた取組がなされて いること
- ② 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定していること
- ③ 修繕積立金額が長期修繕計画額と概ね一致するもしくは計画より余裕があること
- ④ 長期修繕計画に基づく長寿命化に資する大規模修繕工事(原則として、屋根防水工事、床防水 工事、外壁塗装工事を含む)等であること
- ⑤ マンション管理に関する第三者の評価の取得を予定しており、総会で議論されていること

- 留意事項 ●管理適正化モデルタイプの計画支援において取組を実施していることが必要です。
 - 一般的な大規模修繕工事を対象とし、大規模修繕工事と合わせて実施する場合は、性能向上工事 も対象となります。
 - 旧耐震マンションの場合は、下記①または②の場合とします。
 - ① 耐震改修工事をあわせて実施すること。(なお、提案する先導的な改修工事として耐震改修工事が 含まれる場合は、補助対象となります。)
 - ② 耐震診断を実施し、Is ≥ 0.3 であり、耐震改修について、管理組合で議論されていること。(耐震改 修工事の同時実施までは求めませんが、総会の議事録等を提出いただきます。)

採択事業における評価のポイント

【先導的再生モデルタイプ】

● 政策目的に適合した取組であって、独自性・創意工夫、合理性、合意形成、維持管理の点で総合的に優れた取組を『先導的な取組(先導性のある取組)』と定義し、取組全体として先導的であるかを評価する。

	評価のポイント	計画支援、改修工事支援及び建替工事支援			
1	政策目的に適合	● 事業テーマが政策目的に適合しているかどうかを評価(次ページ参照)			
2	独自性·創意工夫	 課題認識の妥当性を評価 解決策を①~④の観点で評価 ① 実績は少ないが汎用性が高いものを評価 ② 様々な手法の組合せによるものを評価 ③ 長寿命化、防災、省エネ等の総合的な取組であるかを評価 ④ 難易度の高い課題解決に向けた取組であるかを評価 ※ マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく制度(要除却認定、敷地分割、敷地売却等)を活用するものは積極的に評価 			
3	合理性	複数の解決策を検討した結果、合理的な再生手法(費用対効果が高い、課題解決に直結)を選択しているかどうかを評価既存建築物の状況(耐震性、劣化)を踏まえた合理的な再生手法を選択しているかどうかを評価			
4	合意形成上の工夫	● 円滑に合意形成を進めるための工夫を評価※ すでに合意形成ができている場合も評価			
5	将来の維持管理に 向けた工夫	維持管理を容易にするための工夫を評価将来の維持管理コストの圧縮のための工夫を評価修繕周期を延ばすための工夫を評価			

【管理適正化モデルタイプ】

● 政策目的に適合した取組であって、合意形成、将来の維持管理、適正管理に向けた工夫及び地方公共団体との協力といった、管理適正化の観点で総合的に優れた取組を『先導的な取組(先導性のある取組)』と定義し、取組全体として先導的であるかを評価する。

	評価のポイント	計画支援、改修工事支援及び建替工事支援			
1	政策目的に適合	● 事業テーマが政策目的に適合しているかどうかを評価(次ページ参照)			
2	合意形成上の工夫	● 円滑に合意形成を進めるための工夫を評価※ すでに合意形成ができている場合も評価			
3	将来の維持管理に 向けた工夫	維持管理を容易にするための工夫を評価将来の維持管理コストの圧縮のための工夫を評価修繕周期を延ばすための工夫を評価			
4	地方公共団体との協力	● 地方公共団体による適正管理に向けた支援内容を評価			
5	将来の適正管理に 向けた工夫	区分所有者名簿の更新の仕組み、段階増額積立方式から均等積立方式への変更、 超長期の修繕計画等の作成、解体費用の積立の仕組みなど、将来の適正管理に 向けた工夫を評価			

政策目的に適合した事業テーマ

改修

	政策目的	例 示
1	構造躯体の長寿命化	◆ 大規模修繕の周期延長につながる耐久性の高い新材料を用いる改修工事◆ 超高層マンションにおいて先導的な修繕技術を用いる改修工事
2	ライフライン (給排水、電気、ガス) の長寿命化、性能向上	大規模修繕の周期延長につながる耐久性の高い新材料を用いる改修工事超高層マンションにおいて先導的な修繕技術を用いる改修工事住戸スラブ下の専有部分に配置されている住戸配管を、スラブ上の専有部分に 移設する改修工事
3	省エネルギー性能の向上	● 省エネルギー対策、断熱性能向上のための改修工事● 太陽光設置、電気自動車に係る充電器の設置等の改修工事
4	高齢世帯や子育て 世帯など多様な 居住ニーズへの対応	バリアフリー対応 (エレベーターの設置含む)単身高齢者等の小規模世帯に対応した1戸→2戸への変更工事住戸数を減らして子育て世帯向けに居住面積を広くする改修工事
5	防災対策	浸水想定区域内において、マンションの地下に設置された電気設備を浸水のおそれのない上階に移設したり、浸水防止のための対策や非常用電源を確保する工事等により、総合的にマンションの防災性を向上するための改修工事災害時の居住継続性能を向上するための改修工事
6	新たなニーズへの対応	 新たな性能・機能の獲得(テレワーク対応、通信環境の改善、IoTの導入、防犯対策、宅配ボックス設置等)に向けた改修工事 共用部分の設備や施設(集会室等)の活用しやすさの向上や、居住者ニーズの高い用途の導入のための改修工事
7	地域貢献機能の導入	空き住戸を転用して、子育で支援施設や高齢者支援施設等の地域機能を導入する工事地方公共団体と協定締結した災害時の一時避難施設として、備蓄倉庫等を新たに設置する工事
8	管理水準の適正化	●管理水準の低いマンションが地方公共団体の協力のもと、管理の適正化を図り、 適正なマンションの維持管理のライフサイクルを実現するために行う大規模修 繕工事

建替え

	政策目的	例 示
1	制約が多いマンションに おける建替え	建築規制等の制約が多いマンションや小規模マンションにおいて、隣接のマンションとの共同建替え等の工夫による建替え
2	複合用途マンション の建替え	●権利関係や建物形態が複雑な複合用途型マンションにおいて、関係者間の調整を図りながら実現する建替え
3	団地型マンションの再生	● 団地型マンションにおいて、敷地分割・敷地売却の手法や都市計画手法を活用しながら、再生を図る建替え
4	地域貢献機能の導入	● 子育で支援施設や高齢者支援施設等の地域機能を導入する工事● 地方公共団体と協定締結した災害時の一時避難施設として、備蓄倉庫等を新たに設置する工事

事例集

採択事業事例集 ~ 22事例の紹介~

※〔 〕は採択年度 例:R2-1→令和2年度第1回採択

1 長寿命化改修工事

(1) 計画支援

01	コンフォール上倉田 (計画支援R2-2 /工事支援R3-2) 水害時に居住継続を実現する浸水対策工事	14
02	シャンボール三田 (R3-1) 災害に備えたエレベーターの改修手法 (耐震化と免震化) の比較検討	16
03	ファミールヴィラ苗場タワー (計画支援R4-2 / 工事支援R5-2) 超高層リゾートマンションの温熱環境改善等に向けた改修検討	18
(2)	工事支援	
01	ヴェルビュ麻生 (計画支援 R2-2 / エ事支援 R3-2) 災害に備えた総合的な停電・浸水対策の改修工事	20
02	四谷ガーデニア (R3-1) 100年マンションの実現に向けた給排水管の長寿命化	22
03	入船東エステート住宅 (R3-2) スラブ下配管の解消による排水システムの統一化	24
04	インペリアル東久留米 (R3-2) 工程計画による配管改修に伴う排水制限期間の短縮による居住者の負担軽減	26
05	朝日パリオ浦和辻 (R3-2) ライフサイクルコストの削減や次代ニーズに対応した総合的な性能向上改修	28
06	スカイシティ南砂 (計画支援 R3-1 / エ事支援 R4-2) 超高層マンションの地下配電設備の浸水対策、共用施設の機能付加等の災害対策工事	30
07	逗子ハイデンス (計画支援 R3-1 / エ事支援 R4-2) テラスハウス型マンションの温熱環境改善等に関する改修工事	32

80	アーバニティ王子 (計画支援 R4-2 / エ事支援 R5-1) 大規模修繕の実施時期の計画的な見直しを伴う緊急性の高い排水管改修工事	34
09	ベル・パークシティ画地IJ棟 (R5-1) 超高層マンションの仮設工事の工夫で居住者負担低減を実現する給排水管改修工事	36
10	音羽ハウス (R5-2) 耐震性不足、既存不適格部分のあるマンションの再生に向けた総合的な改修工事	38
2	建替工事	
(1)	計画支援	
01	府中日鋼団地 (R2-2) 空き住戸を仮住まいとして活用する建替えの検討	40
02	狩口台8団地 (R3-2) 非現地への住み替え等を活用した団地再生の検討	42
03	下野池第2住宅 (R3-3) 既存住戸の仮住まい利用、持続的な地域コミュニティの形成を目指す建替え	44
04	カルコスビル(計画支援 R2-2 / エ事支援 R5-2) 好立地の用途複合型マンションの建替えの方向性の検討	46
05	ハイネス麻布・木村ビル (R4-2) 敷地売却と等価交換の異なる手法によるマンションの一体建替えの検討	48
(2)	工事支援	
01	習志野台三街区住宅団地 (R3-1) 保留敷地を活用した仮移転期間の短縮や事業性の確保を実現した建替え	50
02	港南台こまどり団地 (R3-2) 一団地認定区域内における団地の建替え	52
03	若松二丁目住宅 (計画支援 R2-2 / エ事支援 R4-2) 賃貸・分譲併存の大規模団地における敷地分割による建替工事	54
04	桜台団地 (R4-2) 大量の保留床処分と低い還元率を克服した郊外分譲団地の一括建替工事	56

改修

水害時に居住継続を実現する浸水対策工事

マンション名

コンフォール上倉田

提案者

一般社団法人 TOKYO 住まいと暮らし

取組概要

過去の水害による被災経験を踏まえ、内水氾濫に関する浸水シミュレーションを実施し、検証結果に基づき、止水板の設置や設備機器の嵩上げ等の浸水防水対策を実施。

所	在	E	地	神奈川県横浜市
竣	I	_	年	1994年
敷	地	面	積	34,003㎡
建	築	面	積	1,897㎡(1~3号棟)
延	床	面	積	11,075㎡(1~3号棟)
構			造	鉄筋コンクリート造
階			数	地上8階(1·2号棟) 地上9階(3号棟)
棟			数	3棟(全9棟のうち)
総	住	戸	数	144戸
区分	所有者	数(信	E宅)	144名
住宅	3 以外	トの月	用途	無

建物外観



検討経緯等

大規模水害の被災経験

• 2003年に台風による大規模水害によって、全ての機械式 駐車場が水没した経験を踏まえ、管理組合内で水害対策 に対する意識が醸成されるなど、良好なコミュニティが 形成されている。



2014年10月の台風18号で氾濫する柏尾川 (出典:水害増大をもたらす開発計画の見直しを求める会)※写真上部が当マンション

● 居住者の高齢化

マンション内では、高齢の居住者が多く、将来の水害に備えた更なる対策の必要性や避難訓練の実施などハード・ソフト面で課題がある状況。

● 水害対策の必要性

- 横浜市のハザードマップを踏まえ、より精緻な検証を行うため、インフラの整備状況を踏まえて下水の排水処理能力を超えた後に浸水が開始することとし、多様な豪雨被害(10年から100年の確率雨量を10年単位で実施)を想定した独自のハザードマップを策定。
- ・シミュレーション結果を踏まえ、市の浸水想定より低い水準である85cmを想定浸水深と設定することで、より合理的な改修を可能としコスト削減にも寄与。想定浸水深を元に、設備系統や共用部分の浸水防水対策について工事内容の比較、設計仕様、管理方策等の検討を実施。

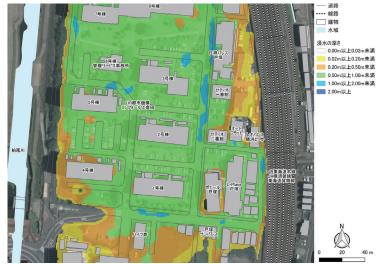
評価委員会で評価された内容

内水氾濫のシミュレーションに基づき効果的な設計仕様や管理方策等を検討する点、地域に寄与する機能導入の検討や、これらの改修の効果について不動産鑑定士による資産評価を行う点について、水害を含めた災害に対する防災力向上に向けた取組として他のマンションの参考となり得る。また、防災対策工事は信頼性が高い詳細な浸水シミュレーション結果に基づき、建物外部に設置している設備機器類について浸水深を考慮した嵩上げ工事を行うなど、当該マンションの状況に応じた合理的な対策を実施している点を先導的と評価。

〔令和2年度第2回・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〕

課題に対応する検討結果 浸水対策

- 横浜市のハザードマップを踏まえ、より精緻な 検証を行うため、インフラの整備状況を踏ま えて下水の排水処理能力が超えた後に浸水が 開始することとし、多様な豪雨被害(10年から 100年の確率雨量を10年単位で実施)を想定し た独自のハザードマップを策定。
- シミュレーション結果を踏まえ、市の浸水想定 より低い水準である85cmを想定浸水深と設定 することで、より合理的な改修を可能としコス ト削減にも寄与。想定浸水深を元に、設備系統 や共用部分の浸水防水対策について工事内容 の比較、設計仕様、管理方策等の検討を実施。



100年確率雨量における浸水深(48時間雨量)

改修工事の内容

- ●床下の防水化
 - 床下換気口と点検口を浸水のおそれがある場合に密閉出 来る様改修。
- 設備室・集会室の浸水対策
 - 電気室、ポンプ室、集会室の扉下部に脱着式止水板装置 を設置。止水板は高齢の方でも組立可能な軽量型を採用 した。
- エアコン屋外機の浸水対策
 - •屋外機の据付高さを想定浸水高さ以上に変更。

変更前





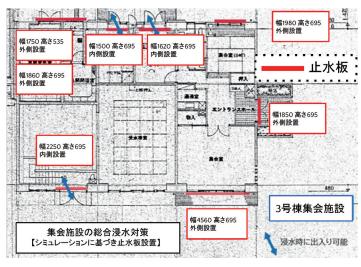


Point 1 合意形成促進の工夫

• 水害対策やコミュニティスペースの充実等の改修によ りマンションの資産価値の向上が図られるのか不動産 鑑定士等の専門家による評価を実施。その結果、ある 住戸においては、水害対策や共用部分の改修により約 19%の価値の向上が見込まれる結果となり、こうした 評価を管理組合内で共有を実施。

Point 2 設置しやすい止水板の採用

• 組立方法は支柱の QR コードを読み取ることでいつで も確認可能。今後は居住者を含めた設置訓練の実施を 理事会にて検討。同訓練を居住者間のコミュニケーシ ョンツールとしても活用していく。





止水板



組立方法確認用 QR コード

column

- 修繕委員会に提案者が参加し、詳細なプレゼンテーション等により検討状況を説明しました。説明資料 は居住者が閲覧出来る様、管理組合にて保管しました。
- 本取組では再び浸水被害が起きない様な対策を最優先とし検討を行いました。今後は廃止した既存ポ ンプ室の有効活用も検討する予定です。

改修

災害に備えたエレベータの改修手法(耐震化と免震化)の比較検討

マンション名 提 案 者

シャンボール三田

一般社団法人新都市ハウジング協会

取組概要

地震時において災害要配慮者の居住継続を図るため、既設 エレベータの機能継続に必要な改修手法(耐震改修、免震増 設)の比較検討を実施。

所	在		地	東京都港区
竣	_	L	年	1978年
敷	地	面	積	5,663m [°]
建	築	面	積	2,767m ²
延	床	面	積	22,412m ²
構			造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階			数	地上12階、地下1階
棟			数	1棟
総	住	戸	数	324戸
区分	所有者	首数 (住	E宅)	310名(2022年4月時点)
住宅	以以	トの月	用途	有(店舗3室)

建物外観



検討経緯等

建替事業の困難性

- 東日本大震災を契機として、これまで災害時に防災拠点 となる集会室の改修工事等に取り組んできたが、エレベー タの耐震化などの大規模改修については、将来的に建替え を行う方針であったことを踏まえ、実施を見送っていた。
- しかしながら2014年に、港区が建築基準法にもとづく高さ規制を導入したことから、建替事業において事業採算性を確保することが困難な見込みとなり、方針転換が求められる。

これまでの取組

2009年	耐震改修工事
2013年	集会室改修工事
2014年	区高さ規制導入・全館停電事故
2015年	設備改修検討委員会設置
2016年	給排水・電気設備改修
2017年	住民アンケート実施
2018年	玄関ドア耐震化改修・サッシ省エネ改修等を実施 マンション生活継続力 (LCP) 評価**を実施
2019年~	工事検討・長期修繕計画修正他

● 災害時の居住継続のためのエレベータの耐震化の必要性

- 既存エレベータは、竣工時から抜本的な改修は行ってきておらず、耐震性等に課題があり、被災時に稼働できない可能性がある状況(過去には、震度4程度の地震において約14時間停止)。
- 一方、港区では、大地震時等にマンション居住者は、在宅。

避難を求めているところであり、特に災害要配慮者の移動手段の確保のため、災害時のエレベータの機能継続に向けた改修は不可欠な状況。

● 耐震化と免震化の比較検討

- エレベータの耐震改修の検討にあたっては、居住者から 複数の案を示してほしいとの意見があったことを踏まえ、 一般的な耐震改修手法だけでなく、免震構造による増設 案も検討することとし、さらに、水害対策の観点からエレ ベータ設備の冠水対策の検討もあわせて実施。
- また、合意形成の促進の観点から、(一社)新都市ハウジング協会が提供する「マンションの生活継続力評価」を活用して、マンション防災に対する課題を洗い出し、管理組合内で共有を図った。

※マンション生活継続力 (LCP) 評価

- ・新都市ハウジング協会が開発したマンションのハード (設備)、ソフト(運営計画・ 組織)両面での防災力向上 を目指す評価手法。
- ・多くのマンションで共通する生活継続の課題と対策について評価すると共に、対策実施後の改善効果を試算することが出来る。



ECP評価のWebンステムは同協会HPC公開されており、必要なデータを入力すれば、無料で評価結果を閲覧することが可能。

https://anuht-lcp.com/

評価委員会で評価された内容

● 多様な居住者が入居する都心の高層マンションにおける、災害時の安全性、在宅避難の継続性を実現するための移動手段の確保という観点はモデル的な試みであり、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行う点は先導的であると評価。
 〔令和3年度第1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〕

課題に対応する検討結果 エレベータの災害対策

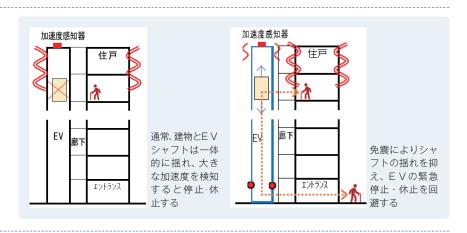
① 耐震改修案の比較検討

・耐震改修の検討にあたっては、エレベータに係る基準の変遷 (1981年基準、1998年基準、2009年基準、2014年基準)を踏まえ、それぞれの基準に対応した場合の工事内容、工事日数等を示すなどして住民理解を促進。

耐震基準	「エレベータ耐震設計・施工指針」 (1981年)(既設エレベータ)	「昇降機耐震設計・施工指針」 (1998年)	建築基準法 (2009年改正)	建築基準法 (2014年改正)
目的	宮城県沖地震を受け、エレベー タの機能維持を図る。	阪神・淡路大震災を受け、エレベータの機能維持・破損防止 を図る。	新潟県中越地震等を受け、人命 最優先・安全走行対策を図る。	東日本大震災を受け、人命最優 先・安全走行・耐震性強化を 図る。
耐震強化項目	・脱レール防止対策機械室機器転倒・移動防止・レール、レールブラケット補強・昇降路内突起物保護主・ロープ外れ止め	1981年基準の耐震強化昇降路内突起物保護おもりブロック脱落防止懸垂機器の転倒・移動防止	1998 年基準の耐震強化長尺物振れ止め対策強化ガイドレール・ブラケット 強化	2009 年基準の耐震強化ガイドレール、釣合おもりの 強度評価方法を規定
工事日数	_	110日	118日	125日

② 免震増設案の検討

・免震増設の検討にあたっては、 建物と構造的に独立して免震エレベータを設けることで、エレベータシャフトの揺れを抑え、 緊急停止等を回避しやすいメリットがあるものの、増築に伴う 建築基準への適合性や必要な部 品の調達の困難性、改修費用が 高額になるなどのデメリットが 判明した。



③ 検討結果

• 両案を比較検討し、専門委員会等で議論や居住者への説明を踏まえ、耐震改修による案とすることに決定。

	①耐震改修案	②免震増設案
概算費用	0.7 ~ 0.9 億円 (3台)	2億円 (1台)
検討結果 まとめ	改修内容についてエレベータ会社の現地調査済。	工事計画案検討の結果、敷地条件、増築制限やダンパーの調達が困難なこと等から改修が難しいと判断。
評価	0	×

※改修工事は本モデル事業の工事支援型(改修)採択済(R4年度第1回)。2023年度竣工予定。

column

● 検討結果について居住者への十分な説明を実施

- 2022年に理事会及び専門委員会へ計3回にわたり 計画説明とヒアリングを実施。要望に応じて、検討 内容にトランク付きエレベータへの給電や人荷用 エレベータの単独呼び出し対応を追加しました。
- 総会での審議前に検討結果について住民説明会を複数回実施。総会議案に上程するかどうかの判断も諮った結果、満場一致で総会への議案化を決定。
- 丁寧な対応と詳細の検討を行った結果、居住者から「現状の技術で出来る範囲において最大限の対応が出来ることが分かった」「ここまでの検討は通常できない」「修繕積立金の範囲で施工が可能なことが確認出来た」等の意見が上がるなど、納得感のある進め方を実現することが出来ました。

合意形成プロセス

2018年度	LCP評価による課題抽出
2019年度	課題報告・対策検討開始
2020年度	費用を含む概略検討
2021年度	工事実施の理事会承認協力業者の 概算見積案に基づく長期修繕計画 見直し 本モデル事業への申請・採択
2022年度	検討結果報告・住民説明会総会決議 (工事実施・長期修繕計画見直し

改修

超高層リゾートマンションの温熱環境改善等に向けた改修検討

マンション名 提 案 者

ファミールヴィラ苗場タワー 株式会社 髙屋設計 環境デザインルーム

取組概要

冬季積雪の多い苗場エリアに存在し、厳しい自然環境にさらされた超高層リゾートマンションの長寿命化と温熱環境改善に向けた調査を行い、改修計画を検討。

所	右	在		新潟県南魚沼郡湯沢町
竣	J	L	年	1990年
敷	地	面	積	3,826㎡
建	築	面	積	760㎡
延	床	面	積	18,320㎡
構			造	鉄筋コンクリート造
階			数	地上31階、地下1階
棟			数	1棟
総	住	戸	数	276戸
区分	所有者	首数 (住	宅)	250名(複数所有者あり)
住 宅	三以夕	トの月	月途	無

建物外観



検討経緯等

(経緯と課題)

- ①冬季積雪の多い苗場エリアにあり、厳しい自然環境にさらされた超高層のリゾートマンションである。全276戸中、定住利用している住戸は10戸程度であり、通年利用者が少ない。
- ②これまで2回の大規模修繕工事が行われ適切に管理されてきたが、築34年による経年劣化や、躯体コンクリートの亀裂からの雨水侵入、凍結による膨張・融解を繰り返すことなどを考えると、大規模改修を検討する時期にきている。
- ③冬季の居室室温は概して低い。非居室 (トイレなど) はさらに室温が低く、低温外気が直接給気されている廊下から住戸に冷気が入ってくる状況である。
- ④竣工当初よりサッシ面の結露が激しかったことから、2016年大規模修繕時に 窓ガラスの複層化は費用面で理事会にて見合わせたが、樹脂内窓は希望者に個 別対応した。
- ⑤鉄分の多い地下水利用による設備機器の交換頻度が高い。
- ⑥バリアフリーに対応しておらず、利用者が制限されている。
- (通年型リゾートマンションの模索)
 - ①温熱環境の改善による住戸利用頻度の向上
 - ②コンクリート躯体寿命の延命方法検討
 - ③水質改善による配管の長寿命化
 - ④高齢者にも住みよいバリアフリー化を推進
 - ⑤共用部の防災対策推進

冬季利用中心のリゾートマンションから近年リモートワークの需要が増えつつあるなか、通年型リゾートの模索を図るうえで、上記5項目について調査し、改修計画を検討することにした。

● (これまでの取組)

1999年	第1回大規模修繕工事 (外壁塗装、屋上防水、 外壁建具廻りシーリング)
2004年	プール・共用浴室改修工事
2006年	オイルタンク・貯湯槽・ 浄化槽等改修工事
2008年	井戸改修工事 2009年、2010年、2018年、 2020年
2010年	上水管破裂改修工事
2015年	排水管水漏れ改修工事
2016年	第2回大規模修繕工事 (外壁塗装、屋上防水、 外壁建具廻りシーリング、 硝子シーリング)
2019年	低層部大規模修繕工事 (外壁塗装、屋上防水、 外壁建具廻りシーリング、 硝子シーリング)
2021年	浄化槽機器取り換え工事
2022年	全館共用部内装改修

評価委員会で評価された内容

■ これまで管理組合で課題とされてきた温熱環境の改善にむけて、超高層マンションの外断熱化とコンクリート躯体の延命に向けた検討を行う提案であり、先導的と評価した。躯体・給排水設備・屋内温熱環境に係る対策により、通年快適に過ごせる環境を整える他、共用部分の防災改修も検討することとしており、リモートワークの需要拡大や高齢化社会に対応したリゾートマンションの再生に向けた検討である点も評価した。

〔令和4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〕

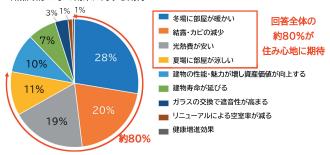
課題に対応する検討状況

1 調査結果

a. 住民アンケートの実施と分析

 下記グラフのように、冬暖かく夏涼しい環境や、光熱費の 節約、結露・カビの減少など、住み心地に対する期待が全 体の約80%を占めている。断熱改修によって快適性と省エ ネ実現を期待していることがわかる。

断熱改修工事の効果に対する期待



b. 外部・内部の現地調査

- (1) アルミサッシ・ガラス:単板ガラス(t-5、6、8、10、12) 厚さの違いは、耐風圧による使い分けと考えられる。内部 側に結露受けがある形状から冬場の結露発生が考えられる。
- (2) 外壁 (中高層部): PC 版、吹付タイル仕上げ PC 版接続部分、サッシ取付部分のシーリングの劣化確認⇒ やり替えが必要。
- (3) その他



機械室内 調査風景

プール水質検査風景

C. 室内温熱環境測定と分析

【 居間平均室温と明け方の最低室温およびその温度差 】



明け方の居室室温が10℃に満たない住戸もあり、WHOの勧告 (最低室温18℃以上)には遠く及ばない状況である。 また、窓の表面温度測定の結果、結露発生が推定された。

d. 水質調査の実施と分析

分析の結果、水に含まれるミネラルが凝集し固化することで 配管中にスケールとして付着していることがわかった。これ がボイラー等の故障原因と考えられる。

column

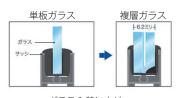
合意形成上の工夫として、毎月の理事会議事録・総会議事録をホームページに掲載し、いつでもだれでも閲覧できるようにした。

② 改修計画

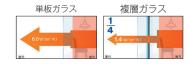
調査結果から、居住空間の低温、空気層、結露等の対応は a. 窓改修、b. 断熱強化、c. 導入外気処理が極めて有効と考えられるため、具体的な改修計画を立てた。

a.窓の改修

居住部のガラス窓を既存サッシはそのまま活用し、 ガラスを単板から複層に入れ替える。



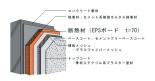
ガラス入替により、 下図のように4倍の断熱性能となり、 室温を逃しにくく、節電にもなる。



b. 外壁の断熱改修

・外壁を外断熱改修する。断熱性能が3.8倍向上するだけでなく躯体保護にもつながる。

	現況	断熱改修後			
断熱材厚	25mm	25 + 70mm			
熱抵抗率	0.74	2.79			
m [*] ·k/W	3.8倍				



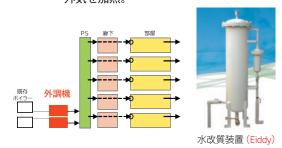


四亚国区



C. 導入外気処理設備の設置

外と内の温度差軽減で空調負荷を低減。【夏場】井戸水を利用し、外気を冷却。【冬場】外調機と温水ボイラーを設置し、外気を加熱。



d. 水改質装置 (Eiddy) の設置

・洗浄効果がある改質水を作り、30階分の配管内スケール除去を行う。併せてボイラー機器の省エネ化、設備機器の長寿命化が適う。

災害に備えた総合的な停電・浸水対策の改修工事



マンション名 提 案 者

ヴェルビュ麻生 株式会社ベルハウジング

取組概要

過去の地震による被災経験等を踏まえ、断水対策、停電対策、浸水対策を一体となって行う防災・減災対策の改修を実施。

所	右	在		北海道札幌市
竣	J	Ε	年	1996年
敷	地	面	積	7,242m²
建	築	面	積	2,180㎡
延	床	面	積	13,820㎡
構			造	鉄筋コンクリート造
階			数	地上11階、地下1階
棟			数	2棟
総	住	戸	数	133戸
区分	所有者	首数 (住	E宅)	133名
住宅	以以夕	トの	1 途	無

建物外観



検討経緯等

大規模地震による被災経験

・2018年の北海道胆振東部地震では、42時間に及ぶ長時間の停電と断水を経験。また2019年に発生した北海道電力管内の大規模停電においても、エレベータが最寄り階に停止する装置が未整備であったため、結果として長期間のエレベータの閉じ込めが発生し、運転再開までに7時間を要するなどの被害あり。

● 防災計画の見直し

- ・被災時には、停電により受水槽の加圧ポンプが停止し、また、エレベータが停止していたことから、高層階居住者のために受水槽から直接取水し、各住戸までの水の配達に奔走するなどの経験を踏まえ、管理組合内においても、災害に対する対策への意識の醸成が図られ、一段上の防災対策の立案につながった。
- こうした状況を踏まえ、「ヴェルビュ麻生地区防災計画」の見直しを図ることとし、災害時の断水、停電、浸水対策を行うとともに、防災資材の確保や防災体制の整備などについて検討を実施。

- 断水、停電、浸水対策などの 総合的な防災・減災対策
 - 理事会と修繕委員会が中心となって防災プロジェクトを検討し、居住者等へ提案。
 - ・断水対策として、受水槽式から直 結増圧方式への変更、配管の耐震 化、防災備蓄倉庫の設置、停電対 策として、非常用発電設備の設置、 非常用発電への切り替え機能の設 置、浸水対策として止水板の設置 など行うこととした。

評価委員会で評価された内容

● 11 階建てのマンションにおいて給水方式を直結増圧式へ変更、停電時に非常用発電機を接続し最小限の水を確保するとともに、受水槽跡は停電対策と浸水対策がなされた防災備蓄倉庫に改修する。

また、非常用発電機とエレベーターへ給電するための「非常用切替装置」を設置し浸水対策としては8台のエレベーターに「ピット冠水時管制運転機能」の整備、「トランクルーム・電気室・タイヤ置場」 棟ドアを「止水ドア」 に改修、各棟玄関に「脱着式防水板」を設置するなど、総合的な停電・浸水対策工事を先導的と評価。

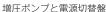
〔令和2年度第2回・令和3年度第2回 評価委員会公表資料(国立研究開発法人建築研究所作成)より〕

■課題に対応する改修内容

① 断水対策

- 大規模地震による被災経験を踏まえ、給水方式を「受水槽方式」から「直結増圧方式」へ変更。 増圧ポンプを非常用発電機 と接続し、停電時も稼働出来る様改修を行った。
- 給水方式変更により受水槽が不要となり、受水槽跡を防災備蓄倉庫へ改修しマンションの防災機能向上を図った。







受水槽跡を防災備蓄倉庫に



非常用発電機から防災備蓄倉庫へ給電

② 停電対策

- 電気室に非常用発電機を設置。給水設備・エレベータを非常用発電機に接続し、停電時も稼働出来る様改修を行った。エレベータは全8台中2台の同時運転が可能とし、停電時の住民の移動手段を確保した。
- ・エレベータに停電時管制装置を設置。地震発生時にエレベータを最寄り階に停止、速やかに脱出可能となり、閉じ込め防止を図った。



非常用発電機からエレベータへ給電



エレベータ電源切替器



感震機能付き分電盤(地震発生時の復電火災防止対策)

③ 浸水対策

- 各棟玄関に脱着式防水板を設置した他、電気室等の重要施設の入口ドアを止水ドアへ改修。
- ・エレベータにピット冠水時管制運転機能を設置。ピット浸水時にエレベータを指定された階へ着床させ自動休止する機能 を導入することにより、エレベータの故障・停止による閉じ込め防止を図った。



脱着式止水板「オクダケ」(止水能力実証テスト)



止水ドア化

column

給水方式変更によりポンプ台数が減少。電気・水道料金の削減と受水槽清掃が不要となったことに伴い、約70万円/年の経費節減を実現しました。また、今後ポンプ台数減による更新費用の削減も期待でき、本改修により、マンションの防災機能の向上とランニングコスト削減を同時に実現しました。

改修

100年マンションの実現に向けた給排水管の長寿命化

マンション名 **四谷ガーデニア** 提 案 者 **株式会社エフビーエス**

取組概要

100年マンションの実現に不可欠な給排水管の耐震性、耐久性、将来的なメンテナンス性の向上を図る改修工事を実施。

所	右	在		在 地		東京都新宿区
竣	J	Ε	年	1981年		
敷	地	面	積	3,107m²		
建	築	面	積	1,842m²		
延	床	面	積	11,186㎡		
構			造	鉄骨鉄筋コンクリート造		
階			数	地上10階、地下1階		
棟			数	1棟		
総	住	戸	数	175戸		
区分	所有者	首数 (住	E宅)	173名		
住 宅	三以夕	トの	用途	有(店舗2戸)		

建物外観



検討経緯等

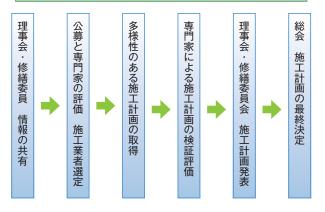
● 100年マンションの実現に向けて

- 管理組合内においては、長期修繕計画の見直しにあたっても大規模修繕工事の直前・直後ではなく、3~5年周期で見直しを行うなど、マンションを長く使うことに対する意識は高い。
- ・これまで耐震改修を行うことで建物の耐震性を確保してきたところであったが、耐震診断時の建物調査結果において、コンクリートの健全性が確認され、今後適切に修繕を行っていくことで約60年程度はマンションを維持できるとの専門家の意見を踏まえ、理事会において「100年マンション」を目指すことを決定。

● 共用給排水管更新工事ロードマップの作成

- こうした目標の達成に向けて、共用給排水管の耐震性・耐久性等の向上を図るため検討を開始。
- 検討にあたっては、修繕委員会を設置し、工事に係るコストとプロセスの透明性や合意形成の確保を図る観点から「共用給排水管更新工事ロードマップ」を作成し、ロードマップの方針にもとづき、事業者の選定等を実施。

業者選定のプロセスの透明性と専門家の総合評価の取得



● 共用給排水管更新の検討

- 耐震診断によりコンクリートの健全性が確認され、かつ 耐震補強や躯体補修等を適切に実施しており、今後約60 年間建物を維持するためには共用給排水管の更新が必要。
- 大規模地震の発生を想定し、災害時に最低限の日常生活 が維持出来る様、耐震性・耐久性に優れた部材の選択が 必要。

評価委員会で評価された内容

 耐震改修等の実績がある中で、非構造部材である共用給排水管も更新し建築物全体の耐震性向上につながる点、及び共用給 排水管更新工事ロードマップを用いて合意形成を図る等、計画的かつ着実に合意形成を図りながら、性能向上、長寿命化を 推進している点を先導的であると評価した。
 〔令和3年度第1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 共用給水管の更新

- 近年の地震で被害報告のない水道用耐震型高性能ポリエチレン管へ更新。
- 施工性の良い材質を選定し、工期短縮等により入居者の負担を軽減。





水道用耐震型高性能ポリエチレン管

■ 耐久性・耐食性

- 高性能ポリエチレン樹脂(PE100) により優れた長期耐久性。
- 優れた耐食性により腐食の心配なし。

● 耐震性

・管の柔軟性とEF接合により地震に強い一体管路。

●省力化

軽量(銅管の1/6)、狭小スペースでも施工可能。

② 共用排水管の更新

- 耐震管材かつ火災延焼にも強い建物用耐火性ポリ塩化ビニル管へ更新。
- ・継手は遮音性と防振性に優れた製品(耐火プラAD継手)を選定。





●耐久性

• 硬質ポリ塩化ビニル管と同等の 耐久性を有し、施工性にも優れる。

● 高品質

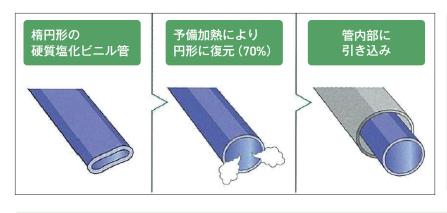
国土交通大臣認定及び日本消防 設備安全センター性能評定取得。

● 海空性

流水音軽減のため遮音カバーを 使用。

③ 1 階土間コンクリート埋設排水管の更生

• 住戸内での土間コンクリートはつり作業を回避すべく、屋上桝から既存配管に形状記憶塩ビ管を挿入して更生する工法を採用。



上記工法を採用するメリット

- ①塩ビ管で更生可能
- ② 流下能力向上
- ③ 品質が安定
- ④ 排水管の曲がりにも対応
- ⑤ 耐食性・耐震性・耐摩耗性に 優れる
- ⑥ 安全で環境に優しい (有機溶剤不使用)

column

- コンペの参加資格を厳格に定め、参加業者を組合員の推薦業者、過去の大規模修繕工事及び給水管改修工事に実績のある業者に限定し、理事会から参加を求めることしました。また、業者の財務状況については公認会計士に評価を依頼、施工計画と工事金額の妥当性については、経験豊富な設計会社をコンサルタントとして起用する等、外部専門家を活用し選定プロセスの透明性を図ることで組合員の合意形成を進めました。
- 専有部専用排水管改修に当たり、管理規約を改定し共用部工事扱いとすることで、修繕積立金からの公平な負担を実現しました。
- 工事中に排水管の詰りが発見され、階下等への漏水被害が大きくなる前に交換することが出来ました。

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 提 案 者

入船東エステート住宅 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	I	-	年	1982年
敷	地	面	積	65,100m ²
建	築	面	積	9,852m ^²
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(伯	E宅)	807名(2023年1月末時点)
住宅	以外	の月	用途	無

建物外観



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
- ▶「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

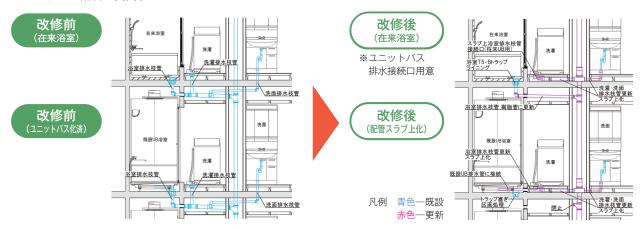
● スラブ下配管の解消と専有部分給排水管の全面更新による排水システムの統一と性能向上を図る改修工事であり、当該マン ション固有の課題に合理的に対応している。排水枝管接続口の事前設置、設備配管の記録を残した台帳整備など、将来ニー ズに備えた独自性・創意工夫もみられる。その他、合意形成に係る取組みや、工事中の騒音・振動・粉塵の低減、将来の維持管 〔令和3年度第2回 評価委員会公表資料(国立研究開発法人建築研究所作成)より〕 理に向けた工夫も評価でき、先導的と評価した。

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。



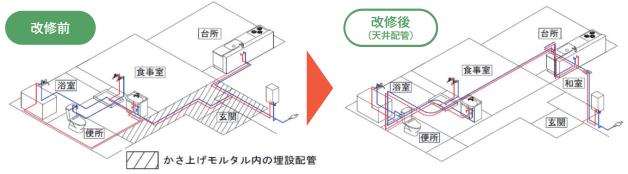
② リフォーム対応

● 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下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

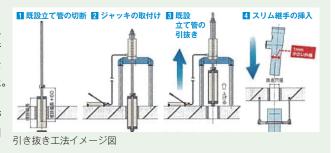
• 専有部分の配管ではあるが、漏水事故発生の多発による団地全体の資産価値低下を懸念し、前ページ記載の通り規約改正 の上改修を行う。



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つり作業が行 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。

改修 (工事)

工程計画による配管改修に伴う排水制限期間の短縮による居住者の負担軽減

マンション名

インペリアル東久留米

提 案 者 株式会社翔設計

※補助事業者 京浜管鉄工業株式会社

取組概要

団地全体の給排水管・給湯管のオール樹脂化による更新に あたり、全棟を並行して工事を行うなど工程計画を工夫する ことで、連続排水制限日数を短縮し、住民負担の軽減を実現。

右	E	地	東京都東久留米市
J		年	1989年
地	面	積	17,693m ^²
築	面	積	7,550m ²
床	面	積	38,555m ²
		造	鉄骨鉄筋コンクリート造
		数	地上20階・地下1階
		数	5棟
住	戸	数	419戸
听有者	首数 (住	E宅)	418名
以夕	トの Ϝ	用途	有(店舗)
	地築床住有	築 面 床 面 住 戸 所有者数(付	工 年 地 面 類 面 積 積 床 面 積 造 数 数

建物外観



検討経緯等

● 経年劣化による漏水事故の増加

- マンションの設備の老朽化が進行し、特に専有部分の給 湯管からの漏水事故が増加傾向にある。
- 事前調査の結果、給湯管のみならず、給排水管などの配管においても劣化が確認され、早期の対策が漏水事故の対策効果大。



予備調査結果 (台所系排水管)

● 100年マンションを目指した取組

- 大規模マンションの建替えが容易でないなか、マンションの長寿命化を図ることとし、100年マンションを目指し、長期修繕計画の見直しを実施。
- 予備調査の結果を踏まえ、マンション全体の設備の更新 を行うこととし、配管のオール樹脂化、給水方式の変更 の検討を行う。

● らせん工程による居住者負担の軽減

・配管の更新にあたっては、工事を実施する階の直上階に あたる全住戸に影響を与えてしまうこととなり、最大で 連続6日間の排水制限が見込まれる状況。居住者の負担 軽減や合意形成の確保のため工程計画の工夫が必要。

● 専有部分工事の発生

- 劣化した金属系配管をオール樹脂化とする方針としたが、 ①配管ピットの工事方法 (現状は専有部分からのみ立入 可能) と②専有部分給湯管の工事区分が課題。
- 上記②については、専有部分の工事を修繕積立金から支 出する必要があり、規約改訂と区分所有者の合意形成プ ロセスが最重要課題で最も大変であった。

● 給水方式の見直し

衛生面、災害・停電対策、維持管理、改修工事の施工性等から給水方式(加圧給水方式または直結増圧方式)を 比較検討。

評価委員会で評価された内容

 ■ 専有部分を含む給排水管・給湯管の同時・オール樹脂化、耐用年数が近似する配管材による修繕周期の一元化、給水方式の直 結増圧方式(高層棟は多段型)への変更など、将来の給排水設備修繕費や受水槽の維持管理費の削減等をはじめ、合意形成 に関するきめ細かい対応や、工程計画の工夫として住民の負担軽減に向けた排水制限の中休みの設定なども評価でき、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 居住者の負担軽減

- 住みながら工事における居住者への負担を最小限にする工程(らせん工程)の検討
 - 作業時間を9~17時に限定し連続排水制限日数を短縮しつつ、工期延長や休工が発生しない工程を全棟対象に検証。
 - その結果、棟ごとに施工した場合は通常6日間の連続排水制限が必要となるが、全棟を並行して施工し「中休み」を設ける工程〔各棟低層階を順次施工(A棟→B棟→C棟→D棟)後、各棟高層階を順次施工する工程〕により連続排水制限日数を3~4日間に抑える計画とした。

排力	k制限日数		1日	2日	3日	4日	5日	6日		_
	17~20F		作業なし	作業なし	作業なし	内装 解体	配管 工事	配管 工事	復旧 仕上	復旧 仕上
ル	13~16F		作業なし	作業なし	内装 解体	配管 工事	配管 工事	復旧 仕上	復旧 仕上	予備
作業内容	9~12F		作業なし	内装 解体	配管 工事	配管 工事	復旧仕上	復旧 仕上	予備	
谷	5~8F		内装 解体	配管 工事	配管 工事	復旧 仕上	復旧 仕上	予備		
	1~4F	内装 解体	配管 工事	配管 工事	復旧 仕上	復旧 仕上	予備	最長	₹6日	間

モデルケースの標準工程

排力	k制限日数	_	1日	2日	3日	г	1日	2日	3日		_
	17~20F		作業なし	作業なし	作業なし		内装 解体	配管 工事	配管 工事	復旧 仕上	復旧 仕上
<i>\\</i> -	13~16F		作業なし	作業なし	内装 解体		配管 工事	配管工事	復旧 仕上	復旧 仕上	予備
作業内容	9~12F		作業なし	内装 解体	配管 工事		配管 工事	復旧 仕上	復旧 仕上	予備	
谷	5~8F		内装 解体	配管 工事	配管 工事		復旧 仕上	復旧 仕上	予備		
	1~4F	内装 解体	配管 工事	配管 工事	復旧 仕上		復旧 仕上	予備	最長	₹3日	間

らせん工程

② 配管の全面改修

● オール樹脂化

給排水給湯管及び継手を樹脂化。耐用年数が近似 する部材を使用することにより修繕周期を一元化。

● 点検口の新設

• 各棟の共用廊下に点検口を新設。緊急時にも専有部分に立ち入ることなくメンテナンス可能とする。

● 専有部分の給湯管などの設備配管

• 経済合理性や住民負担の軽減、適切な維持管理の 継続を鑑み、専有部分についても管理組合が工事 費負担。施工に当たっては、説明会の開催や戸別 対応を行い合意形成に努める。



- 給水管更新部 — 排水管更新部



点検口の新設イメージ

開催時期	実施内容
2021/2	全戸アンケート
2021/4	計画方針説明
2021/7	工事計画説明
2021/8	総会決議
2022/2·5	工事説明会
2022/5	全戸入室説明会·共用給水設備改修着工

合意形成に向けた取組

③ 給水方式の検討

● 直結増圧方式への変更

- 現状の「加圧給水方式」(受水槽4基)と「直結増圧方式」(受水槽不要・増圧ポンプ新設)を比較検討。衛生面・維持管理コスト面・災害対応面(加圧給水:受水槽破損による復旧に時間を要する/直結増圧:ライフライン復旧が最も早い電気の復旧により使用可)で優れる直結増圧方式に優位性があると判断。
- 貯水対策については、非常用発電機からの電力供給と災害用応急給水栓の設置で対応する。なお、排水については非常用トイレの備蓄で対応し、備蓄品の活用に優位性があると判断した。

column

- 着工3年前から計画を開始。1年目は専門家を交えた勉強会を開催し、優先順位の検討と基本計画作成、 2年目はコロナ禍に入り検討できない期間を経て、実施設計期間、3年目は助成金含めた実施計画の合 意形成(助成金の取得は合意形成に大きな影響あり)について実施しました。
- 以下の規約改定を行い合意形成の促進を図りました。
 - ①専有部分であっても共用部分の管理上影響を及ぼすものは一体として管理が出来ること等を追記。
 - ②住戸部分の専有部分において共用部と一体であると捉えなければ十分な機能を満たせない設備について、総会の特別決議により修繕積立金を取り崩せる旨記載。
- ■配管経路に関し竣工図と現状の相違を確認。現状図の整備により今後の維持管理に資するものとなりました。
- 排水立管更新の機会を利用して、立管合流部の排水芯を下げて便器リフォーム時の選択の幅を広げました。また、本工事に合わせ、複数住戸が自己負担にてリフォーム実施。施工ロスが減るため、リフォーム費用の負担軽減に繋がりました。

改修 (工事)

ライフサイクルコストの削減や次代ニーズに対応した総合的な性能向上改修

マンション名 提 案 者

朝日パリオ浦和辻 朝日パリオ浦和辻管理組合法人 ※補助事業者 株式会社カシワバラ・コーポレーション

取組概要

マンションの長寿命化工事とあわせて、バリアフリー工事、 電気自動者充電設備の設置、防災改修工事など、次代のニー ズに応える性能向上改修を実施。

所	在		地	埼玉県さいたま市		
竣	エ		年	1994年		
敷	地	面	積	3,691 m ²		
建	築	面	積	1,561m [°]		
延	床 面		積	8,297m ²		
構			造	鉄筋コンクリート造		
階			数	地上7階		
棟			数	1棟		
総	住	戸	数	116戸		
区分	所有者	首数 (住	宅)	116名		
住宅以外の用途				有(駐車場)		

建物外観



※ドローンにて上空から撮影 本モデル事業を活用し外壁タイル調査に利用

検討経緯等

● 超長期の維持管理に向けて

- 2018年に(公財)マンション管理センターの「長期ビジ ョンに関する調査」に協力したことなどを通じて、マン ションの終期も踏まえた超長期の維持管理方針の重要 性について認識し、築100年まで想定した計画を作成。
- また、「次世代への継承」の観点からも、従前までのライ フサイクルコストを最適化することで修繕積立金の値上 げを最小限に抑制する視点に加え、マンションの資産価 値を向上させていくため次代のニーズに応じた性能向上 工事を進める視点を追加。
- こうした取組を管理組合内においても共有を図っていく 観点から2021年には(一社)マンション管理士会連合会 のマンション管理適正化診断サービスにおいて「S評価」 を取得し、2023年には、マンション管理計画認定を取得。 マンション管理適正評価制度の登録も行った。

● ライフサイクルコストの低減と資産価値の向上

• 100年以上良好な住環境を維持することを目標に、①「マ ンションの長寿命化」を図るため高耐久材を使用するこ とによる大規模修繕工事周期の長期化を図る取組、②次 代ニーズへの対応として、バリアフリー改修、電気自動 車充電設備の設置、③防災性向上として、配管の耐震性 向上、主要電気設備に対する浸水対策の実施、防災倉庫 等の設置などの改修を検討。

評価委員会で評価された内容

● 次代のニーズに応える設備やサービスの導入を図るとともに、長寿命化、防災、省エネ、バリアフリー化などに渡る総合的 な提案であり、かつ、これまで実施してきた改修の成果を活かした提案となっている。また、長期優良住宅認定の取得や改 正マンション管理適正化法にともなう管理計画の認定の取得に向けた活動等を通じた合意形成も評価でき、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 長寿命化と大規模修繕工事の周期延長に向けて

● 長寿命化工事

- タイル補修工事において意匠性を損なわずに再補修が不要になる新工法*を採用する他、詳細な補修図面を整備しライフサイクルコスト削減を図る。
 - ※PDピンニングエポキシ樹脂注入工法…タイル張り仕上げまたはモルタル塗り仕

上げの浮き部分をアンカーピン (PDピン) の機械的固定力とエポキシ樹脂の接着力で固定する注入補修工法。ピンの浮き上がりがなく樹脂漏出を防ぐ。(参照資料:アサヒボンド工業㈱HP)

- 大規模修繕工事の周期延長
- 高耐久材料 (シーリング・外壁塗装・鉄部 塗装・塗膜防水他) の使用により、12 年周期 を18 年周期へ延長。



ドローンによる外壁調査



タイル補修工事

② 次代のニーズ (省エネ、バリアフリー、子育て)への対応

● 受電方式切替え

・従前、エレベータ・給水設備等の改修を行ったことにより共用部分の電力需要が大きく削減。本事業にて受電方式を高圧から低圧に切り替え高圧受電設備を撤去することによりライフサイクルコストの削減を図る。

● バリアフリー改修

- 歩道や階段のスロープ新設・改修
- エントランスホール出入口 自動ドア化
- ・ゴミ置き場引き戸改良
- 玄関ドア操作性改良

- 居住者ニーズに沿った改修
 - ハンズフリーキーの導入カ型都体がなる報信器/
 - 大型郵便物対応の郵便受け改修 (ネット通販対応)
 - ・垂直2段式駐輪機の導入 (電動アシスト自転車等への対応)
 - 電気自動車充電設備用配管の敷設



歩道のスロープ化



大型郵便物対応の郵便受け改修 (ネット通販対応)



垂直2段式駐輪機の導入 (電動アシスト自転車等への対応)

③ 防災性向上

● 地震対策

以下設備の耐震性向上改 修を実施

- 連結送水管の埋設配管
- 玄関ドア(対震蝶番・ ドアガード)
- 屋外排水設備



連結送水管



玄関ドア更新



屋外排水配管更新

● 浸水対策

- 主要電気設備を全て電気室へ集約。同室のドアを防水扉とすることにより電源喪失リスクを低減。
- 対策検討に当たっては「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」を参照した。

防災倉庫・防災拠点

- 従前のエレベータ更新により不要となった機械室を防災倉庫に改修。
- 隣接する管理室との壁面を開口して一体的に使用できるよう改修。 防災拠点として整備する。



超高層マンションの地下配電設備の浸水対策、共用施設の機能付加等の災害対策工事

マンション名 スカイシティ南砂 提 案 者 株式会社シミズ・ビルライフケア

取組概要

- 1. 地階電気関係諸室を遮水対策し水害時電源確保。
- 2. 災害時の災害弱者集中ケアを目的に20階共用室を改修。
- 3. 通常時コワーキングスペースとして20階共用室を改修。

所	在		地	東京都江東区		
竣	J	エ		1988年		
敷	地	地 面		11,942m ²		
建	築	面	積	4,902m ²		
延	床 面		積	36,044m²		
構			造	鉄骨鉄筋コンクリート造		
階			数	地上28階、地下1階		
棟			数	1棟		
総	住	戸	数	260戸		
区分所有者数(住宅)				260名		
住宅以外の用途				無		

建物外観



検討経緯等

- 取組に至ったきっかけ (物件の特性)
- ①地域の特性と懸念(5mの浸水域にある)
- 近年の短期間降水量の増加により浸水の危険性が高まった。



東京都江東区南砂付近のハザードマップ(★が現地)

- ②建物の特性と課題(28階の超高層建物である)
- 災害時といえどもエレベーター、揚水ポンプの稼働が必要であった。
- 災害時には約1/3を占める高齢者のケアが特に必要であった。

- 取組に至ったきっかけ(外的要因)
- ①温暖化に伴う災害の激甚化
- 短時間降水量の激増と内水氾濫が発生した。



1 時間降水量80mm 以上の年間発生回 数 (アメダス1300 地点)

- ②内水氾濫による電源喪失事例が発生
- 2019年の台風 19号で内水氾濫が発生し川崎市のタワーマンションにおいて電源が喪失して全戸退去に至った事例を受け取組優先度が上がった。
- ③パンデミックに伴って在宅勤務者の増加
- テレワークスペースのニーズが発生したことを受け取組優先度が上がった。



課題の認識と方針

- 1. 災害時の在宅避難で生活継続するために電源を確保する。
- 2. 災害時には高齢者、要介護者など災害弱者を集中ケアする必要がある。
- 3. 近年のパンデミックをきっかけに広まったテレワークへの対応も望まれている。

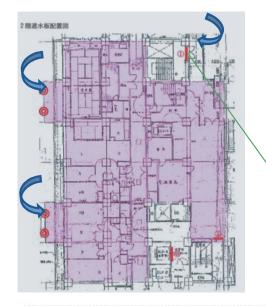
評価委員会で評価された内容

● 地階の電気関係諸室の浸水対策の他、地上20 階のスカイラウンジに一時避難も想定したバリアフリートイレと簡易厨房、電気自動車のリユースバッテリーを採用した蓄電池を設置し、対象マンションの状況に応じた災害対策が図られている。スカイラウンジの通信環境等を整備し平時はテレワーク用スペースとして活用可能とし、将来的な価値向上にもつなげており、先導的と評価した。また、計画支援型事業から継続的に検討が進められ、総会での決議を終えている点も、合意形成上の工夫として評価した。
 (令和4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 地階電気関係諸室遮水





外部吸排気塔遮水パネル

Point 1

• 災害時の在宅避難が強く推奨される状況においてエレベーターや揚 水ポンプの稼働は居住者の生活継続に大きな影響を及ぼす。このよ うな状況から地階に配置された東京電力借室、電気室、受水槽室、非 常用発電機室、排気ファン室、廊下など、コンクリート躯体で囲われ たこの領域を確実に遮水することで水害時に水没しても同領域をド ライな状態に保つことで電源確保を目指した。外部躯体からは多少 の漏水も想定されるので湧水ポンプの更新も同時に行った。



地階マシン搬入用扉 遮水パネル

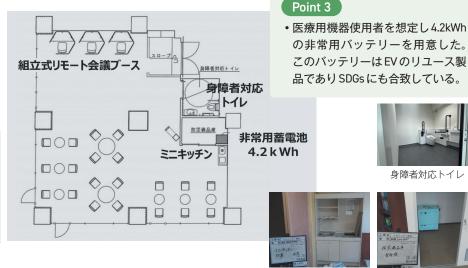
② 20 階災害拠点整備



組立式リモート会議ブース

Point 2

•会議ブースパネルは1面 ずつ分離し災害時のプラ イバシー確保用衝立パネ ルとして活用できる。



ミニキッチン

非常用蓄電池

身障者対応トイレ

改修 (工事)

テラスハウス型マンションの温熱環境改善等に関する改修工事

マンション名**逗子ハイデンス**提案者株式会社ヨコソー

取組概要

温熱環境改善と省エネ化ならびに躯体保護による構造体の 長寿命化等を図るため、建物の外断熱改修及びサッシ・玄関 扉の更新工事と外構通路の舗装改修工事を実施。

所	在		地	神奈川県逗子市		
竣	I		年	1974年		
敷	地	地 面		4,858㎡		
建	築	築面		1,988㎡		
延	床 面		積	5,028m²		
構			造	鉄筋コンクリート造		
階			数	地上2階·地下1階		
棟			数	6棟		
総	住	戸	数	47戸		
区分所有者数(住宅)				47名		
住宅以外の用途				無		

建物外観



検討経緯等

● 経年劣化による課題

- 高経年により以下の課題があった。
- ①躯体コンクリートのひび割れ等劣化の進行。
- ②サッシの劣化による漏水及び北側壁の結露 (室内環境悪化)。
- ③居住者及び地域(近隣住民)の憩いの場となる広場 及び各住戸前通路のペーブメント劣化破損による、 ベビーカーや車椅子でのアクセスが困難。

● 工事内容の検討と合意形成

・課題①,②に対し、外断熱改修工事を実施することで 温熱環境改善と省エネ化ならびに躯体保護による構造 体の長寿命化を図り、次回大規模修繕工事の修繕周期 を20年後とする計画にて検討した。本工事実施に際し ては、マンション全体としてバリューアップ工事が必 要との認識であるが、修繕積立金が限られていること から外断熱改修他工事を実施するにあたり、計画支援 時より断熱改修の必要性や効果を説明する勉強会、室 内環境調査やアンケート調査の事前説明、分析結果説 明の開催を実施し、合意形成を図った。

外断熱改修の施工に際しての検討

・外断熱改修に際して、美観統一のためのエアコン室外機の設置場所の整備について検討を行った。管理組合にてエアコン室外機の設置位置のルールを策定し、ルールに従い、各居室にエアコン取付け用スリーブの造作を実施することとした。本作業にあたっては、各住戸内装仕上げへの影響があるため、設計者・管理組合と協議をし、スリーブ造作位置を一定の範囲内で各住戸に合わせて調整し、各住戸への影響を抑えた。また、新築当初からのデザインを保つよう、玄関まわりについては、既存を活かした改修計画とした。

■ 工事前後における温熱環境調査の実施

外断熱改修工事を実施する際に、工事前後の温熱環境性能・光熱費等を測定・比較・検討することによって、効果の確認・評価とそれらの公開・発信を通して、テラスハウス形式住戸の長寿命化モデルケースとなるようにした。

評価委員会で評価された内容

● テラスハウス形式の高経年マンションにおいて、省エネルギー性能の向上と温熱環境改善を目指した外断熱改修・サッシ更新の他、周辺住民に開放している敷地内広場・通路の改修等を実施する提案であり、先導的と評価した。居住者・区分所有者の意見聴取、建物診断、温熱環境調査等の結果を踏まえた外断熱改修等は、対象マンション固有の状況を踏まえた取組であり、合意形成上の工夫の面でも評価した。

(令和4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 外断熱改修工事

● 外断熱改修工事

断熱材は、防火性能に優れた特殊透湿ポリスチレンボード保温板 (EPS) 4号 50 mm厚を採用した。圧着張りに加え、脱落防止のため、断熱材中央にファスナーを留め付けした。

● アルミサッシ改修工事 (カバー工法)

計画段階では北側サッシは撤去工法による改修計画であったが、 住みながらの工事であることから、検討を重ね全てカバー工法で の改修工事を実施した。高経年マンションのため、内装リフォー ム済みの住戸がほとんどであった。詳細な全戸調査を実施し、サッシ改修時に内装への影響が極力発生しないようにした。既に交 換済であった住戸に関しても、断熱性向上のためLow-E複層ガラスへの交換を行った。

● エアコン室外機の設置ルールの整備

エアコン設置用のスリーブがなかったため、各居室毎に新規スリーブを造作した。屋外側のエアコン室外機の設置位置及び配管経路のルールを統一し、美観を高めることができた。

● 各住戸玄関廻り改修工事

新築当時からの趣のあるタイル壁及び集合郵便受けは補修及び塗装にて活かすこととした。当時のデザインを踏襲した玄関扉を特注製作し、複層ガラスとレバーハンドルを採用した。

特殊透湿ポリスチレンボード保温板の取付状況













② 外構広場・通路床改修工事

竣工当時からの舗装材の経年劣化による破損が多く、インターロッキングによる舗装改修を実施した。中央広場は、地下駐車場の上部となるため、下地に透水管を埋設し水はけ性能を高めた。また、各棟の階段には補助手摺を設置した。









column 改修工事における温熱環境改善効果について

● 改修後の外断熱改修の効果確認アンケートより

「Q.冷房の設定温度が上がった」「Q.暑くて眠れないことが減った」「Q.夏の電気代等の光熱費が減った」の設問に対し、選択肢5項目 [①とてもそう思う、②そう思う、③どちらでもない、④そう思わない、⑤全く思わない] にて、約半数の住戸から①とてもそう思う、②そう思うの回答を得る結果となった。

● 改修前後での光熱費の検証結果

改修前後 1 年間の電気・ガスの光熱費 (19戸) の料金比較をした結果、合算にて 6.6%減 (電気 3.4%減・ガス 11.3%減) となった。 $6 \sim 9$ 月の夏季の電気料金 (25戸) においては、13.3%減 (20戸が前年に比べ料金減) となった。

■ CASBEE健康チェックリストより

各戸の居住者を対象に、居室内の部屋ごと(リビング・寝室・キッチン等)に、エアコンの効き・カビ・においの発生状況、外からの騒音等といった居住快適性を伺うアンケートを実施した。

改修前には低かった 住環境要素が改修に よって大幅に改善さ れ、全体的な住環境 快適度が上昇した。

凡例 —— 施工前 —— 施工後



改修(工事)

大規模修繕の実施時期の計画的な見直しを伴う緊急性の高い排水管改修工事

マンション名 提 案 者

アーバニティ王子

案 者 野村不動産パートナーズ株式会社

取組概要

高経年マンションにおける複数の大規模な共用部分修繕工事の発生に対する「瑕疵保険」を活用した新たな提案。排水管更新に対し、樹脂化推進の課題解決と全戸調査を軸とした専有部分枝管を含めた合意形成に向けた試み。

所	在		地	東京都北区		
竣	エ		年	1988年		
敷	地 面		積	1,418m²		
建	築面		積	508㎡		
延	床 面		積	2,835m²		
構			造	鉄筋コンクリート造		
階			数	地上8階、地下0階		
棟			数	2棟		
総	住	戸	数	47戸		
区分所有者数(住宅)				46名(2024年2月現在)		
住宅以外の用途				無		

建物外観



検討経緯等

●大規模修繕工事の実施時期に、漏水で排水管更新工事の前倒しが必要となり、735千円/戸の一時金が必要。

大規模修繕工事を5年延伸できれば、一時金は不要



(課題)漏水等のリスクを回避して延伸できる提案が必要

● 全戸調査の有効利用

(補助事業による調査範囲拡大) ①対象配管の系統別の分析

- 配管改修工事の詳細検討 竣工図との違いの精査 系統別配管工事詳細図作成 専有部分の将来工事の検討。
- ②リフォーム履歴の正確な把握
- 専有部分工事対応の指針化 今後のメンテナンスのしおり作成。



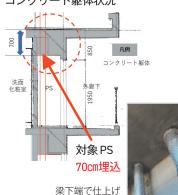
全戸調査等で発生した既存排水管の課題解決

・配管2本を1本に変更。

既存配管接続状況

竣工図は1本 現状は2本 (課題) 樹脂化に向けた指針

70cmの埋込箇所の存在。コンクリート躯体状況



- 3D データの有効活用(全戸調査の際に撮影許可)
 - ・全戸調査で、3Dカメラを利用して、既存座標を取得。



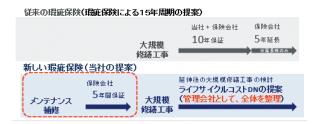
評価委員会で評価された内容

● 令和4年度の計画支援型事業での成果を踏まえた、大規模修繕工事の延期に必要なメンテナンス工事、排水管の改修工事となっている。排水管については一部の躯体埋込部分、屋上防水関連部分については更生工法を併用し、PSに立管が2本(汚水・雑排水)配管されていた箇所は集合管(1本)にまとめ、集合管継手の騒音対策についても遮音試験に基づき仕様を定める等、当マンションの状況に応じた創意工夫があり合理的な改修内容となっている。また、計画支援型事業で取得した3Dデータを活用した図面を作成するとともに、全戸の現況調査を踏まえた専有部分の配管状況や使用上の注意点等を記した「メンテナンスのしおり」の作成についても、将来の維持管理の観点から評価した。
(令和5年度第1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(提案内容)

① 課題解決に向けた 瑕疵保険の利用提案

・ 当社独自の瑕疵保険による大規模修繕の5年延伸



③ 延伸した5年間で修繕積立金会計の健全化

- 共用部分工事全体を再検討し一時金無しでの黒字化
- ◆2022年度総会資料より 計画支援型事業完了時点

	2016年度 築27年 防水工事実施	2022年度 築34年	2023年度 築35年 色線り 保証期間	2024年度 築36年 工事支建型接続	2025年度 築37年	2026年度 築38年	2027年度 築39年	2028年度 築40年
補助金事業		計画支援型事業	工事支援型事業	の負担金				
大規模修繕工事			-		大規模修	書工事を5年先達	(I)	54,461,000
排水管更新工事	防水. 保険:	メンテナンス工事 Acc		62,094,000				
屋上防水工事	18.8%	# #(1			1	かぶせ工事に変更	7,638,000
防水メンテナンス工事			1,263,000	(シーリング等の対	(応費用の予算)			379,500
その他工事			16,624,000	4,917,000	(1,012,000	0	2,559,150
支出計 現長期修練	統計画より		17,887,000	66,916,000	(1,012,000	0	65,037,650
年度末の修繕積立 今回の提案 先送りせずー 時		黒字 黒字	黑字 黒字	黑字 2300万赤字	黑字 1300万赤字	黑字 380万赤字	黑字 黒字	黑字 380万赤字

⇒一時金を支出することのない修繕積立金会計への改善

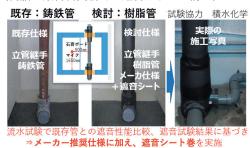
⑤ 足場を掛けないメンテナンス工事の実施

• 補修箇所を限定し、仮設足場のない工事



⑦ 樹脂集合管軽量化による遮音対策

軽量化による遮音対策のため遮音試験を実施 (樹脂の集合管更新での遮音トラブル防止)



⑨ 合意形成への工夫

- 総会・臨時総会・工事説明会・全戸調査での告知活動
- 系統別工事内容の違いの見える化
- ・修繕積立金の専有部分利用に伴う配慮の検討
- 1)修繕積立金利用の規約改正
- 2) 今回の専有部分を含む長期修繕計画の作成
- 3) 先行リフォーム実施者への配慮
- メンテナンスのしおり全戸配布による将来への配慮

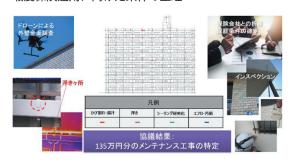
② 瑕疵保険の利用によるメリットについて

- 提案のメリット
- 1)修繕積立金の積上りにより修繕積立金不足を解消
- 2)メンテナンス工事実施で、延伸期間の防水保証
- 3)保険利用により、延伸に対する合意形成が容易



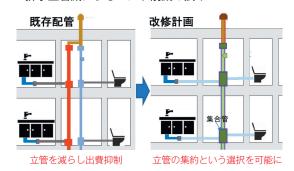
④ 瑕疵保険の利用に向けた インスペクション実施

・ 瑕疵保険適用に向けた条件の整理



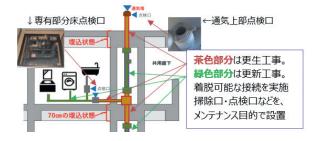
⑥ 集合管を利用し、排水立管を 1 本にまとめる

• 排水立管減によるコスト削減の試み



⑧ 70cm埋込部分など、再生工法の有効な活用

• 埋込部分と今回延伸する防水工事対応部分の再生工法 70cmの埋込、防水工事を延伸した通気管への対応



10 3D撮影による 3Dモデルの更なる活用に向けて



超高層マンションの仮設工事の工夫で居住者負担低減を実現する給排水管改修工事

改修 (工事)

マンション名 提 案 者

ベル・パークシティ画地IIJ棟 建装工業株式会社 関西支店

取組概要

性能的に劣化した超高層マンションの給排水設備を更新し、 排水システムを最適化することで、高齢化・多様性・大規模 災害といった現代的課題を解決し、人にやさしく、災害に強 く、長持ちする建物へと再生する改修工事を実施。

所	在		地	大阪府 大阪市
竣	J	Ε	年	1989年
敷	地	面	積	105,718m²
建	築	面	積	1,618㎡
延	床	面	積	34,146m²
構	造		造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階			数	地上 36階、地下 0階
棟			数	1棟
総	住	戸	数	328戸
区分	区分所有者数(住宅)			324名
住宅	三以夕	トの	用途	無

建物外観



検討経緯等

- 給排水設備劣化診断調査の実施
- 2017年に実施した給排水配管調査 において、近年中に使用限界と診断 された給排水配管を修繕周期の長 期化が期待できる樹脂管材への改 修を検討する。
- VLPが使用されており、内面には錆 瘤が発生している。
- CIPが使用されており、住戸排水接 続継手にはセクスチャー継手が使 用されており、配管内部は著しい錆 腐食が進行し、油脂類の汚れも固着 している。

※VLP:塩ビライニング鋼管

06: 4in,

給水管内部

セクスチャー継手内部

CIP:排水用鋳鉄管

セクスチャー継手:排水用特殊継手の1種類

- 給排水設備に関するアンケート調査の実施
- 各住戸を対象としたアンケート調査にて排水から生じる泡の影響により排水横主管やループ通気管の閉塞を起因とする排水不良が生じており、排水システムの再検討を行う。

● 資機材の搬入・使用効率化の推進

共用部給水管更新時には断水時間短縮を目的とするために一時的に仮設給水管を使用するが、通常は使用された硬質塩化ビニル管等の配管材料は廃棄処分とされるため、効率化を検討する。

● 1階エントランスでの通行制限の対策実施

• 1階のエントランスホール天井内には、多くの住 戸系統の共用排水立管から合流・屈折する排水横 主管が、敷設されており、このエリアは多くの居 住者が日常的に通行する重要な場所であり、工事 が長期間にわたることから、作業道線だけでなく、 居住者の通行ルートの確保と安全対策を特に重視 する必要がある。

● 仮設トイレ利用時の居住者負担軽減措置

• 高層マンションの工事中に、排水を使えない時間 帯が多く発生する。通常の高層マンションでは、 対策として1階付近に仮設トイレを設置するが、 超高層では上層階に住む人が1階まで行くのに時 間がかかり過ぎるため、不便さが大きく、これを 解消する対策が必要である。

評価委員会で評価された内容

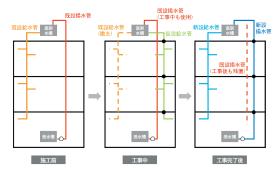
■ 工事中の仮設給水管について、新設揚水管を先行配管し各住戸への仮設給水管として暫定利用し、新設給水管敷設後に切り替えることで、仮設管材の廃棄削減等を図る点を合理的と評価した。また、排水システムの見直しにおいて、排水横主管増径ができない一部系統について、他の排水横主管に合流させることで不要となる配管貫通穴を利用してバイパス通気管を設ける点、新設受水槽に緊急用の水栓を取り付け、災害時に配水可能な給水拠点とする点も、創意工夫が見られる。また、超高層マンションにおける工事中の居住者負担の低減策として、中間階への仮設トイレの設置や連日の排水規制が発生しないようにするための工程計画、排水横主管が合流する1階エントランスホール天井への作業床を兼ねた仮設天井の設置等の工夫、及び合意形成に係るこれまでの取組も評価した。(令和5年度第1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)

① 資機材の効率化による省エネルギー性能の向上

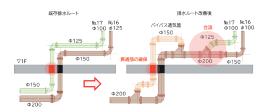
- 今回の工事では仮設給水立管に新設揚水管を使用することにより仮設給水管のリデュース(削減)、仮設給水枝管は仮設管材レンタルシステムを使用したリユース(再利用)、仮設給水の固定などに使用する金属製の支持金物のリサイクル(再資源化)を図ることで、3つのRを総合的に考慮した省エネルギー性能の向上を図る。
- 今回工事計画ではパイプシャフトの配管工事を下記の手順にて行う。(1) パイプシャフト内に新設揚水管(高架水槽へ)を先行配管する。
 - (2) 新設した揚水管は仮設給水管(各住戸へ)として暫定使用する。
 - (3) 既存共用給水管(各住戸へ)を撤去し、新設給水管を敷設する。
 - (4) 仮設給水管(各住戸へ)として使用している揚水管を本来の 高架水槽へ配管、新設給水管を各住戸へと各々用途を切替えて、 更新完了する。

② 給排水システムの見直しと改善

- 現在の排水負荷単位計算の基準 (SHASE-S206) により検討し、排水横主管を口径φ200に増径が必要な系統で、躯体貫通部穴の都合から増径できない系統は、他のφ200の排水横主管に合流させφ200とする。排水横主管は排水機能低下が懸念されるオフセット配管であるために、不要となる配管貫通穴を利用してバイパス通気管を設ける。
 - ※ SHASE-S206は、公益社団法人空気調和・衛生工学会 (SHASE) が作成した給排水衛生設備の基準です。国内の給排水衛生設備の規範や指標として広く利用されています。



共用給水管更新イメージ図



排水横主管の合流イメージ図

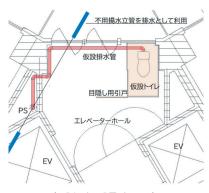
③ 安全で通行制限を少なくする 共用部工事の実施

● 今回の工事計画では、エントランスホール全体に作業床を兼ねた「仮設天井」を設置することで、歩行者の通行制限や安全対策を行うことなく、効率的に工事を進めることを目的としている。さらに、作業床の下にはポリカ波板を取り付けることで、排水禁止対象の住戸から誤って排水が流れることを防ぎ、エントランス内への水漏れや汚れを防止する対策とする。



④ 居住者用仮設 トイレ使用時の 負担軽減対策

● 今回工事では仮設トイレを「エレベーターホールの空きスペース」に、5フロアごとを目安で設置。(男女兼用・女性専用の区分け) 仮設トイレに接続する排水管は共用部給水管工事で、「不要(残置) となった既設揚水管」を使用することで、仮設トイレに必須となる排水管確保の問題を解決する。



仮設トイレ設置イメージ図



実際の仮設トイレ

改修 (工事)

耐震性不足、既存不適格部分のあるマンションの再生に向けた総合的な改修工事

マンション名 **音羽ハウス** 埋 **安 老 (性)アークブ**

提 案 者 (株)アークブレイン / (株) 耐震設計 / 内野建設(株) ※_{補助事業者}

取組概要

「あらゆる世代の住民が、安全・安心・快適に住める環境 づくり」を目指し、構造安全性(耐震補強)、防火・避難安全 性(玄関扉・防炎シャッター他)、設備水準の改善(排水管更 新・給水方式変更)を図る複合的かつ多岐にわたる再生事業。

所	7	在		東京都文京区
竣	J	Ε	年	1970年
敷	地	面	積	4,604m ²
建	築	面	積	1,240m ²
延	床	面	積	12,449m ²
構			造	SRC造+RC造
階			数	地上15階、地下1階
棟			数	1 棟
総	住	戸	数	84戸
区分	区分所有者数(住宅)			83名
住宅	以以夕	トの月	月途	無

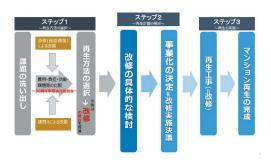
建物外観



検討経緯等

- "マンション再生"に特化した専門組織による検討活動
- 築50年を契機に「将来の方向性」を検討するための専門組織「50周年事業検討委員会」の立ち上げ。
- 組合員は、既存の個性的なデザイン、全戸3面又は4面採光の住戸、緑豊かな環境を好み、基本的に組合員が住み続けることを前提とした再生手法(改修の理替え)を検討。
- 「組合員の負担の少ない建替え」「現在の住環境を意識した建替え」が実現困 難と判断し、改修を選択。
- "マンション再生"の道のりを立て、時間をかけ、丁寧な合意形成活動を展開
- 勉強会や報告会、全組合員を対象としたアンケート調査、個別面談の実施、 広報紙の発行など。

● "マンション再生"に至るまでのロードマップ



▍対処すべき課題

- 構造安全性
- 耐震診断の結果、耐震性能が不足。
- 防火・避難安全性
- 内部延焼に対する防火性 (竪穴区画不備・玄関扉耐震性能)。
- ・ 二方向避難の確保。
- 設備水準の改善
- 給水設備の改善(給水方式の変更)。
- 排水設備の改善 (汚水、雑排水管、空調ドレン管の劣化)。

column ~音羽ハウスにおける居住者ニーズ~



・組合員アンケート の結果、耐要性化 が排水管の劣化に 対する問題意識 高く、これらをの 心とした複数のの ランを提案し 形成に至った。

評価委員会で評価された内容

- 耐震補強については、外観デザインに留意しつつ、騒音・振動低減、コスト削減の観点から工法を選択し、防火・避難安全性については構造、費用対効果を踏まえた対策工事として、防災計画を作成し備える等、本マンションの状況に応じた創意工夫、合理性があると評価した。
- 設備については、給水方式変更後も災害時の建物運用の観点から既存高架水槽も残置、PSも隠蔽された揚水管はメンテナンス性に配慮し露出配管として、劣化が進む排水管、通気管、空調ドレン管を更新しスラブ下配管も解消する等、将来の維持管理を考慮した計画となっている。 〔令和5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 構造安全性

概算検討時耐震補強案において、RC造増し打ち補強を想定しており、補強構面数としては、外観デザインを考慮し、Is値に問題のない中間階も補強材を施し、164構面に及ぶものとなった。設計段階において、計画上の留意事項を踏まえ、工法を比較検討した。

● 計画上の留意事項

- 居住者ニーズへの対応 (既存意匠性の保持)。
- 居住者・近隣関係者への配慮 (解体工事・アンカー工事による騒音配慮)。
- 施工困難性への対応(南面は傾斜地であり、施工困難な箇所あり)。
- コスト削減(当初検討時は一般的な事例から100万円/構面で想定していたものの、 施工条件も難易度も高く、工事費の高騰により概算時約323万円/構面と予算超過)。

● 改修工事内容

- 既存耐震診断の見直し及び耐震手法を検討した結果、SRCフレーム(スマート ビタ工法)を活用した補強設計により、補強構面数を38構面と大幅に削減、既存 意匠性を確保しつつ、騒音対策、コスト削減(概算検討段階から約1億円の削減)。 〈スマートピタ工法特徴〉
- SRCフレームのため耐震性能高い(GBRC性能証明取得済み)。
- 施工中の騒音と振動を低減。
- 外観が大きく変わらない。

② 防火・避難安全性

防火・避難安全性として、①内部延焼に対する防火性、②二方向避難の課題があり、概算検討時の見積金額を踏まえ、全ての工事を予算化するのは困難なものと判断。 費用対効果を勘案し、①内部延焼に対する防火性の強化を優先的課題として検討するとともに、避難安全性は、消防計画書の見直しにより災害に備えることとした。

計画上の留意事項及び改修工事内容

- ・階段の扉が随時閉鎖式温度ヒューズ式防火戸で竪穴区画に不備あり⇒ドアクロー ザ更新(常時閉鎖型)。
- EV 昇降路の扉に遮煙性能がなく、竪穴区画に不備あり⇒ EV に防炎スクリーンの設置。
- 各戸の玄関扉が地震時の揺れで枠が変形し開かなくなる恐れがあり⇒カバー工法による玄関扉の更新。

③ 設備水準の改善

設備水準の改善として、①給水設備において、受水槽が地下埋設型で躯体と兼用されており外部から点検できないため既存不適格の状況、②排水設備において、汚水、雑排水管、空調ドレン管は配管用炭素鋼鋼管が使用されており、発錆・減肉し排水臭や漏水事故が多数あり、効率的な改善計画を検討した。

計画上の留意事項及び改修工事内容

(I)給水設備の改善

- ・ 増圧直結給水方式を採用(配管ルート 改修前:隠蔽⇒改修後:露出)。
- 建物継続使用の観点から高架水槽併用とし、将来的には撤去も視野に入れた工事計画を立案。 (II) 排水 設備の改善
- 排水管の竪管及び横引き接続部までを範囲としてオール樹脂化の実現。
- 耐火プラA D継手を活用し、スラブ上配管を実現。









column

2003 DREAM OFFI AND A STATE OF A

解体範囲・復旧仕様の明示

● 適正な工事金額の算定及び円滑な合意形成を目指した改修方針の設定

排水管が専有部内PSに配管されていること、多くの住戸がリフォームをされていることを踏まえ、復旧仕様は現状回復とし、効率的な復旧方法・復旧仕様・工事計画を検討する観点から、施工予定者による全住戸調査を実施し、計画及び見積に反映した。

改修範囲に関して、専有部横引き管を含めるか検討したものの、①再生事業の実施に あたり各居住者から追加的な費用負担を求めること、②改修済みの住戸も認められるこ とから、円滑な合意形成の観点から、竪管及び横引き管接続部までの範囲を対象とした。

建替

空き住戸を仮住まいとして活用する建替えの検討

マンション名 提 案 者 府中日鋼団地 府中日鋼団地管理組合

※補助事業者 株式会社長谷エコーポレーション

取組概要

高齢化が進む団地において、高齢区分所有者等の仮住まいの負担軽減や、建替えに伴う費用負担の削減を図る建替え計画の検討を実施。

所	在		地	東京都府中市
竣	I	-	年	1966年
敷	地	面	積	67,330m²
建	築	面	積	10,322㎡
延	床	面	積	43,415㎡
構			造	鉄筋コンクリート造
階			数	地上5階
棟			数	32棟
総	住	戸	数	702戸
区分	区分所有者数(住宅)			1,216名
住宅	三以外	トの月	用途	無

建物外観



検討経緯等

- マンションの老朽化と居住者の高齢化
 - 当該マンションは、耐震性不足、配管設備の劣化による漏水の頻発、エレベータがない、外壁等の剥落など、建物の老朽化が進行している状況。また、居住者の高齢化や空き室か賃貸化が進行し、再生方針の決定が喫緊の課題。



住戸内の排水管 に穴が開き漏水 が発生



■ 高齢者が参加しやすい建替えを目指して

- ・大規模修繕工事等では、抜本的な解決に至らないため、過去には建替え決議を実施したものの、高齢区分所有者を中心に建替えに伴う仮移転や、生活圏が変わること等への不安から決議の成立には至らず。一方、建替え決議不成立を受けて実施した給水管更新決議についても、建替えを望む声も多い中否決。多額の費用を掛けて大規模修繕工事を実施したとしても、耐震性への不安やエレベータが無い等の課題解決には至らない上、空住戸(約130戸)や賃貸世帯(約220戸)が多く、給水管工事等の室内工事を伴う大規模修繕工事への協力体制を構築することが難しい状況。
- 建替えの検討を継続する声も多かったため、再度建替え の検討を継続することを総会で決議。仮住まいの負担軽 減や、建替えに伴う区分所有者の負担の軽減を図りつつ、 建築規制に対応した建替え方策について検討中。

給水管が鉄管の ため経年により 赤さびが付着

評価委員会で評価された内容

郊外団地型マンションの建替えにおいて、敷地約半分の既存建物の仮住まい利用、保留床分譲の市場性の限界から保留敷地の設定による負担軽減、商業施設等の誘致による賑わい創出、それらに向けた建築基準法の取扱い・手順の整理を提案し、地域拠点の形成に向けた土地利用転換と建替事業の採算性の確保、仮住まいへの対応を成立させる点で、先導的であると評価。
 (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)

▋課題に対応する検討状況

① 仮住まいの負担軽減と保留敷地創出による費用負担の削減

- 南北に長い敷地の利点を活かし、南側敷地にマンションを建替えることとし、北側敷地は当面の仮住まい用地として既存 マンションの空き住戸等を活用することを計画。これにより、高齢者の引越し負担を最小限に抑えるとともに、現在の生 活圏やコミュニティの維持も可能。
- また、南側敷地の建替えマンションの竣工後は、北側敷地は保留敷地として売却することを計画しており、売却費用を事業費用に充当することで、区分所有者の費用負担削減を予定。



② 建築規制への対応

- 北側敷地の売却にあたっては、団地全体にかかる建築基準法の一団地認定を取り消すこととしている。一方、団地の西側・ 南側の道路は、建築基準法上の道路ではないため、一団地認定を取り消した場合、一部の棟で接道に係る規制への不適合 が生じる可能性があり、その結果、仮住まいとしての利用や、保留敷地としての売却が困難になるおそれ。
- このため、団地の再生計画を周辺市街地環境に配慮することで、団地の西側や南側の道路について、建築基準法の道路としての取扱うことを市と協議中。

column

● 広報活動による情報共有

- 理事会ニュース」「臨時理事会ニュース」「広報企画室だより」「管理組合からのお知らせ」等を定期的に 発行。当団地の老朽化の現状を常にお知らせすることで、現状の理解と情報共有に努めています。
- コロナ禍で団地内のコミュニケーションが希薄になっていることから、説明会とその後の個人面談を繰り返し行うことにより、理解の深度化に努めています。
- 前回建替え決議が決議することを急いだ結果、組合員への詳細の説明が不十分となり不成立となった反省を踏まえ、高齢者がより参加しやすい建替えを目指し、団地再生の検討を継続しています。



建替え後のイメージ

建替 (計画)

非現地への住み替え等を活用した団地再生の検討

マンション名

狩口台8団地

案 者

狩口台8団地管理組合法人 ※補助事業者 特定非営利活動法人 神戸まちづくり研究所

取組概要

多様な住まいのニーズに対応するため、非現地への住み替 え、既存マンションの再生など多岐にわたる手法を活用した 団地再生の検討を行う事例。

所	7:	Ξ	地	兵庫県神戸市
竣	=	Γ	年	1969年
敷	地	面	積	19,236m ²
建	築	面	積	3,833m [°]
延	床	面	積	18,982m [°]
構			造	鉄筋コンクリート造
階			数	地上5階
棟			数	8棟
総	住	戸	数	260戸
区分	区分所有者数(住宅)			260名
住 宅	以多	小の 月	用途	無

建物外観



検討経緯等

- 建物は老朽化が進行し、居住者の高齢化も進行しているため、専門委員会を設立し団地再生に向けた検討を開始。
- これまでの住民へのアンケート、建替えに伴う費用負担の提示等を踏まえると、区分所有者の中には、現状維持、改修、建替 え、住み替えなど、多様な住まいのニーズがある状況。
- こうしたニーズに対応した再生計画を検討するため、建替えに際して団地敷地から保留敷地を創出し、団地の近傍(約300m) に存する商業施設や病院と近接した県営住宅跡地と当該敷地とを等価交換するなどの手法を駆使することで、多様な住まい のニーズに対応した再生手法の提案を検討中。
- なお、検討にあたっては、神戸市や明石市との調整が必要となるため、関係機関との連絡会議の設置を検討する。また、建替 えに伴う費用負担の調達手段として、様々な高齢者向けローン等の周知・活用を促進することとしている。



狩口台8団地位置図

評価委員会で評価された内容

● 県営住宅跡地を活用した非現地建替えと敷地分割の適用や、建替えを希望しない高齢者等に対して既存住棟の改修、建替え に反対ではないが費用負担が困難でエレベーター等を希望する方には、近隣の県営住宅への住替えの斡旋を行うなど、様々 な手法を駆使して区分所有者の意向に沿った対応を図る点を先導的と評価した。

〔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〕

課題に対応する検討状況

団地再生計画案の作成

- 県営住宅跡地との等価交換について県及び県住宅供給公社と協議・検討を行った結果、同団地を優先して等価交換を行う ことに関する公平性の観点や、行政区が異なる(県営住宅跡地は明石市)ことにより住み替えのハードルが高い等課題が 多く、実現のハードルが高いと判断。
- 法規制、行政からの指導内容、建替え後の住戸数等諸条件を整理し、団地再生計画を3案作成。各案の実現性と課題について検討を実施。

A案 敷地内の建物を全て建替える

- (概要)・一括建替え決議を行い、建替えを行う。
- (課題)・計画住戸数 (472 戸) の内、区分所有者 (260 戸) が全て再取得したとしても、余剰住戸 (212 戸) がデベロッパー ヒアリングにより市場で売却可能な戸数である約 100 戸を上回る。実現には、建替えに事業協力者として参加 するデベロッパーが分譲時期を数期に分けて行う必要がある。

B案 一部既存住棟を残し建替えを行う

- B-1案 敷地分割を行い、一部既存住棟は建物付きで売却。
- (概要)・建替え棟全てについて、耐震性不足等を理由として特定要除却認定を得て、マンション建替え円滑化法による 団地における敷地分割事業を活用する。
 - ・既存住棟は団地の開発主体である県住宅供給公社へ売却し、賃貸住宅として運営出来ないか提案を行う。
- (課題)・特定要除却認定が得られなければ、区分所有者全員の建替えへの同意が必要。
 - ・既存住棟について、耐震補強工事を行った上で賃貸住宅として運用できる期間が不明瞭であり、事業性が厳しい。
- B-2案 一部を建替え、一部は既存のまま大規模改修を行う。
- (概要)・各棟の区分所有者による建替え決議及び団地全体での団地内の建物の建替え承認決議を行う。
- (課題)・新築建物と高経年建物が共存することになり、管理費、修繕積立金、役員選出等管理規約の大幅な改定が必要となり、建替え・改修後の管理運営が課題。

C案 敷地を分割し、一部を売却する

- (概要)・一括建替え決議を前提に、団地の一部を保留敷地に設定し、事業協力者(県住宅供給公社やデベロッパー等) に売却。保留敷地の既存住棟は建替え中の仮住まいとして活用しながら、残余の土地で建替えを行う。
- (課題)・県住宅供給公社は新規土地購入による事業化を行っておらず、参画の可能性が低い。
 - ・近隣のシニア向け分譲マンションの販売状況が良くなく、民間事業者についても積極的に参画する先を見つけるのが難しいおそれがある。

団地再生の流れ



狩口台団地再生の流れ(案)

建替 (計画)

既存住戸の仮住まい利用、持続的な地域コミュニティの形成を目指す建替え

マンション名 提 案 者

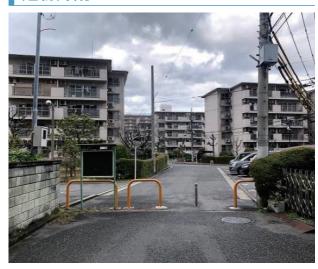
下野池第2住宅 株式会社地域計画建築研究所

取組概要

大規模団地において、既存住戸の仮住まい利用等により居住 者負担を軽減しつつ、保留敷地の売却により事業性を確保。地 域貢献施設の導入等により持続的なコミュニティ形成を計画。

所	7:	Ξ	地	大阪府堺市
竣	_	L	年	1970年
敷	地	面	積	34,168㎡
建	築	面	積	6,065m²
延	床	面	積	26,252m²
構			造	鉄筋コンクリート造
階			数	地上5階
棟			数	17棟
総	住	戸	数	410戸
区分	区分所有者数(住宅)			371名
住 宅	三以夕	トの月	月途	無

建物外観



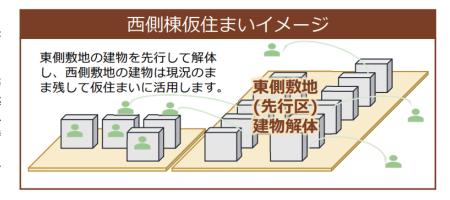
検討経緯等

- 直近の長期修繕計画の見直しでは、 約20年後(次々回の大規模修繕工 事の実施まで)までに約20億円の 修繕改修工事費(戸あたり約499万 円)が必要とされ、これは現行の修 繕積立金額の水準では対応できず、 2025年以降の修繕積立金を現在の 3.3倍にする必要がある。
- ・一方、並行して建替えについても 継続して検討を行うこととし、これまで建替えを実施する場合のスケジュールや費用を踏まえ、住民へのアンケートやヒアリング等を実施してきたところ。その結果、76.8%の賛成を得て、建替え推進決議が可決。
- 区分所有者に対するアンケート等を通じて、仮住まいの確保や引越しに係る負担や、これまで育まれてきた良好なコミュニティの維持が重要な課題であることが判明し、こうした課題の解消に向けた検討が必要。

・仮住まい確保のため、工区を東側 敷地と西側敷地に分離し、東側敷 地の建物を先行して解体、西側敷 地の建物を仮住まいに利用する案 について、事業収支計画の検証を 実施。

これまでの取組

2018年	長期修繕計画見直し 建替え計画委員会発足
2019年	コンサルタントを起用し建替えのモデル案作成や アンケート等の実施
2020年	建替え推進決議 (賛成 76.3%)・権利者アンケート実施
2021年	事業協力者選定
2023年	一括建替え決議可決



評価委員会で評価された内容

● 団地型マンションの再生であり、高齢者向け住宅や医療モール等の地域貢献機能の導入を計画。既存住棟の仮住まい利用、防災備蓄倉庫、ガスコジュネレーションによる災害時対応、カーシェアリングなどの独自性・創意工夫がみられる。また、仮住まい利用をした場合の損益分岐点の検証を行う点に合理性が認められるほか、部会・ワークショップによる建替え計画検討等の合意形成上の工夫も見られる点を評価した。 (令和3年度第3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)

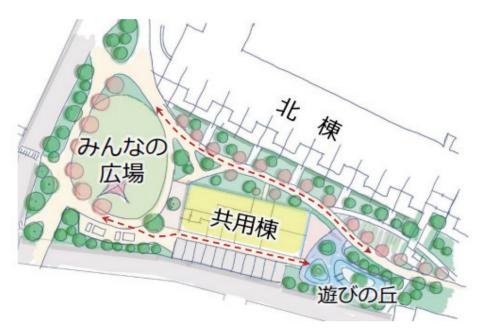
▋課題に対応する検討状況

①仮住まいの負担軽減

- 西側棟仮住まい事業収支計画の検証
 - 西側棟仮住まい事業について、従前資産評価額の算定に影響を及ぼさないこと前提に、建替事業とは別個独立した収支会計として事業成立の可否を検討。
 - 仮住まい事業の前提として、①東側棟からの仮住まいと西側棟居住継続者間において賃料差は設けない、②仮住まい費用 支出において、東側棟からの仮住まい、西側棟居住継続者、外部仮住まいの違いによる不衡平を是正するため「仮住まい支 援金」制度を定める等の基本ルールを制定。
 - 仮住まいについて区分所有者の意向を調査した結果、98戸が仮住まいを希望。同戸数が維持出来れば、収入(賃料・駐車場使用料)と支出(ハウスクリーニング・仮住まい支援金等)の均衡が図られ、仮住まい事業が成立すると判断。

② コミュニティの形成と防災の拠点となる共用棟の導入

- 敷地中央に「共用棟」と「みんなの広場」「遊びの丘」を配置。一体的なつながりをもたせることで、人が自然と集い、コミュニティが形成される配置計画とする。
- 共用棟には集会室、カフェスペース、コワーキングスペース、ランドリーを設置。また、防災備蓄倉庫を設け、災害時の防災拠点として活用出来るものとする。
- ガスコジェネレーションシステムを導入し、ガスを用いた発電設備で共用棟に電力を供給。災害時はプロパンガスボンベ に切り替えることで、非常時にも共用棟に電力を供給。
- 再建マンション完成後には、集会室にて住民間の交流を促進するイベント等のコミュニティ形成支援活動を実施予定。





カフェ外観イメージ

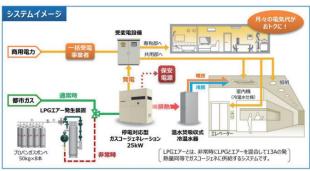


テラスカフェ外観イメージ



ランドリー外観イメージ





※詳細検討中



イメージパース (西側敷地上空から東側敷地を望む) 建築パースはイメージであり、完成時と異なる場合があります。

建替 (計画)

好立地の用途複合型マンションの建替えの方向性の検討

マンション名 **カルコスビル**

提案者 一般社団法人マンション建替推進協会

取組概要

好立地の用途複合型マンションの建替えの方向性の検討と して、大規模修繕、建替え、敷地売却の各手法の検討を実施。

所	右	E	地	宮城県仙台市
竣	I	_	年	1975年
敷	地	面	積	933㎡
建	築	面	積	745㎡
延	床	面	積	6,498㎡
構			造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階			数	地上8階、地下1階
棟			数	1棟
総	住	戸	数	24戸
区分	区分所有者数(住宅)			27名
住年	三以か	トのF	用途	有 (事務所・銀行・飲食店・ 医院・駐車場・倉庫)

建物外観



検討経緯等

- 建物の老朽化に伴い、2018年に管理組合でアンケート調査を行った結果、建替え・売却が77%を占めた。そこで、 今後の進め方を検討し、区分所有者10名からなる再生検討委員会を設置し、建替え、敷地売却、大規模修繕、その他のいずれの方針でいくつかの検討を行うことになった。
- ・大規模修繕計画の見直しを図るため、建物調査を実施。その結果、設備機器の劣化、エレベーターの更新部品の生産停止、排水管内の錆の発生による詰まり、外壁の亀裂及び浮きによる漏水等が確認された。また2011年の東日本大震災の影響により、建物内外の床壁等に亀裂が多く発生している状況であった。









評価委員会で評価された内容

 ● 好立地のマンションでの建替え手法には、敷地売却の方法、用途の違いによる事業性の検討、隣地を含めた再開発の検討な ど様々な検討が想定され、その中から事業の方向性を見出す点は先導的であり、他のマンションの参考になり得るとして評価した。
 〔令和2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〕

大規模修繕に関する検討

建物の調査結果に基づき長期修繕計画の内容に関して、検討内容を各分類に整理し意見集約を行い、それに伴う修繕計画を策定した。まず建物の残存期間の考え方により計画が大きく異なる事から、各委員の意見を集約した結果、概ね5年(築50年 ・・・2025年*アンケート調査結果は65.4%が同意見)とし、その期間の検討による修繕工事費は約1,910万円となり修繕積立金をアップせず現状とした。仮に長期修繕計画に沿った修繕を行った場合、修繕積立金を現状の2倍にしても借入金返済に築62年まで要し、通常の修繕対応を加味すると2倍以上の負担を強いることになると考えられた。また、長年に渡り外壁からの漏水があり対応した結果、事務所階外壁窓ガラス(2階~4階)が窓枠から外れ掛かっている状況が見られるとの報告もあり、修繕工事費のアップが予想された。

建替えに関する検討

建替えについては反対者がいることを想定し、円滑化法の決議(4/5の賛成)を前提に検討した。この場合、組合施行となるが、組合独自では事業計画・資金面等課題が多いことから事業協力者(デベロッパー)に関与(組合参加も可能)してもらい、事業推進を図るのが現実的と考えられた。しかしながら、事業協力者に売却する保留床が確保できないのが現状であるため、事業協力者が参画できる条件として保留床80%程度確保することが課題であった。デベロッパーの参画条件を整えることが先決であることから、権利変換の是非を集約する必要があり、その結果を見て建替え推進委員会を設置し事業協力者を加えたプランの策定から事業計画・従前評価額・従後評価額・還元率等の具体的数値を算定し、敷地売却と比較検討することが望ましいとされた。

敷地売却に関する検討

敷地一括売却に関しては全員同意ができないケースが多く円滑化法 (4/5の賛成) に則り売却することを検討した。 建物除却認定されない場合、同法は適用されない。認定基準は従来は耐震性不足のみであり、本マンションは耐震 補強工事が実施済であることから該当しない状況だった (検討当時)。しかし、令和2年の円滑化法の改正で、新た に4項目が追加され、本マンションは、外壁剥落危険等での除却認定申請を検討することとした。この場合、まずは 売却推進決議をして、建物除却認定を受けてからのスタートとなる。買受人が決まれば買受計画 (買受・解体の時期・ 金額等) の認定 (自治体) を受け敷地売却決議後、敷地売却組合が設立され進められることになる。



要除却認定に関する検討

2021年(令和3年)の総会において、円滑化法に則り、建物要除却申請を行うことが決議された。当初、当マンションは耐震補強工事を実施していたため、円滑化法102条2項2号又は3号での申請を予定していたが、外部専門家と協議をして改めて耐震診断を行った結果、建物の一部にIS値0.6以下の箇所があったことから2022年(令和4年)8月に円滑化法102条2項1号の「耐震性の不足」で申請を行った。同年9月に「耐震性の不足」に該当することとして、仙台市から「除却の必要性に係る認定通知書」を受けた(仙台市第1号)。

再生方針の決定

区分所有者へのヒアリングの結果、退去希望者が多く、建替えと敷地売却の比較検討の結果、建替えに関する課題及び事業リスク等で建替えは適切ではないという結論に至り、敷地売却により再生を推進することで方向性が決まった。

■要除却認定の対象と活用できる制度

		要除却認定の対象 【円法 102条】	容積率緩和 の特例 【円法105条】	マンション 敷地売却事 業 【円法108条~】	団地における敷地分割 事業 【円法115条の4~】
	特	耐震性の不足 【円法102条2項1号】	0	0	0
	特定要除.	火災に対する安全性の不足 【円法102条2項2号】	0	0	0
要除却認定	却認定	外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ 【円法102条2項3号】	0	0	0
定		給排水管の腐食等により著し く衛生上有害となるおそれ 【円法102条2項4号】	0	_	-
		バリアフリー基準への不適合 【円法102条2項5号】	0	_ 	-

出典:国土交通省「要除去認定実務マニュアル」

建替 (計画)

敷地売却と等価交換の異なる手法によるマンションの一 体建替えの検討

ハイネス麻布・木村ビル マンション名 三菱地所レジデンス株式会社 案 者

取組概要

設備の劣化や耐震性不足など問題を抱えた、築約50年の 隣接する2棟のマンションにおいて異なる事業手法で、両マ ンションにメリットのある形で建替え計画の検討を行う事例。

	ハイネス麻布	木村ビル
所 在 地	東京都港区	東京都港区
竣 工 年	1971年	1974年
敷 地 面 積	600m²	208㎡
建築面積	317m ²	171㎡
延床面積	4,480m²	1,440m²
構造	SRC造	RC造
階数	地上14階、地下1階	地上8階、地下1階
棟 数	1棟	1棟
総住戸数	64戸	11戸
区分所有者数(住宅)	58名	7名
住宅以外の用途	有(倉庫・店舗・車庫)	有(事務所・店舗)

建物外観





ハイネス麻布

木村ビル

検討経緯等

● ハイネス麻布

- 2013年から2014年にかけて耐震性診断を実施し、耐震性能不足であることが判明。マンション内部には複数箇所にクラッ クがある。本計画地は特定緊急輸送道路沿いにあるため対策が必要である。
- 既存マンションは50m以下の住戸も多く、一般的なマンション建替えが困難である。

木村ビル

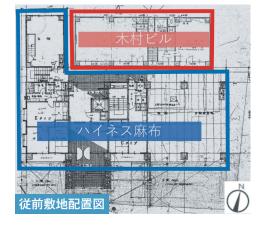
- 耐震診断を実施し、耐震性能に問題はないが、配管の劣化等、老 朽化が進行。
- 自己利用の区画が少なく、店舗や事務所の借家人対応が難航す る恐れがある。
- 管理組合がほとんど機能しておらず、組合内でのコミュニケー ションが取れない状況であり、これまで修繕や建替えの検討も なされていない状況である。

● 共通の課題

- 竣工から指定容積率が減り、一般設計の場合、従後のボリューム が小さくなる。
- 2つの異なる建替え手法のため、合意のタイミング等、全体の計 画調整が必要。
- 土地持分と専有面積の割合が一致しておらず、また駐車場、倉庫、 店舗等と用途が混在しており、買受金や等価交換の評価の分配
- ・限られた敷地内で、複合用途(店舗+住宅)のマンションの計画 が必要。



実際のクラック



評価委員会で評価された内容

● 2 棟のマンションの一体的な建替えだが、各マンションの状況に応じ、1 棟は敷地売却手法、もう1 棟は等価交換手法を選択 する提案であり、先導的と評価した。また、一体的な建替えに向けた検討実施の決議や個別説明の実施、両建物の権利者に 対する衡平な情報共有、及び再取得に対する分譲前の優先取得・割引価格の適用、従前用途・面積等の希望の反映など、合 意形成上の工夫や課題に対するこれまでの取組も評価した。

〔令和4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〕

課題に対応する検討状況

① 課題に対する対策

● 2つの建物の敷地を一体化し、容積率緩和や高さ突破の特例を活用した計画

- マンション建替え法に基づく耐震性の不足に係る要除却認定を受け、マンション建替え法第105条に基づく容積率の緩和 特例許可を受けるべく市街地の安全性の向上等に寄与する建替え計画の検討を進める。
- ハイネス麻布単独での容積緩和の場合、求められる接道の幅員が足りず、従前と同程度のボリュームとなってしてしまう。 敷地を一体化することで大通りに面し、そのボリュームアップが見込め、増えた分を双方の建物に享受することでそれぞ れメリットが得られる。

敷地売却事業と等価交換事業を組み合わせた事業

•ハイネス麻布においては、区分所有者から50㎡未満の面積の希望もあり、従後の建物の面積制限を受けない敷地売却制度を用い、木村ビルは管理組合が機能せず合意形成が難しいことから、個々の区分所有者と「等価交換事業」として進めることとし、それぞれが合意した時点で次の段階に進むよう事業計画を作成。

● 敷地売却制度を利用したマンション建替え

50㎡未満の住戸希望もあり、敷地売却制度を用い、通常のマンション建替えと同様、再取得要望に対応できる事業の構築。

② 取組・成果

● ハイネス麻布

- 買受価格だけでなく、事前に区分所有者と協議し、再取得ルールの内容(再取得価格等)についても敷地売却決議の議案に 記載、2023年10月に敷地売却決議可決。
- ※2024年9月時点では工事費の高騰により、組合と対応協議を行っている状況。
- 従後のマンション計画については、決議の内容とは切り離しつつも、区分所有者の意向も反映しながら、敷地売却事業と 並行して随時情報共有を行った。
- 買受金の分配方法の違いによるメリット・デメリットを整理し、分配方法の衡平性について説明会や個別面談で丁寧に説明し、総会で方針を決定した。

● 木村ビル

- はじめは全体説明会で共通の課題を理解してもらい、その後理解度に合わせて丁寧に個別面談で説明。また進捗に合わせ契約はそれぞれ個別で締結することを提案。
- ※ 2024年9月時点で借家人対応等により難航しており、等価交換の個別契約の一部が未了。
- 衡平性の観点から、木村ビル不動産売買契約内容については個別での契約であるものの、原則同じ内容とし、ハイネス麻布マンション敷地売却組合との売買契約成立や、木村ビル全件の不動産売買契約成立を一体不可分契約とする等、停止条件付の不動産売買契約内容とし協議。

共通の取組・成果

- ・容積緩和取得のために、従前住戸よりも建物高さが高くなるため、南側の戸建てに配慮し、できる限り建物のセットバックを行った。また西側道路は現状約5mしかなく、車両と歩行者が近接しているため、歩道状空地に加え建物の一部をピロティ形状とし、要綱で必要とされる基準以上の広さの空地を設け、歩行環境を向上することで地域貢献を行った。
- 従前は住宅、店舗、事務所、倉庫と様々な利用をされてたが、従後の計画への影響や資産価値等を説明し1階部分のみ店舗とすることとし、それ以外は概ね住戸とした。

敷地売却決議時 配置図兼1階平面図



建替 (工事)

保留敷地を活用した仮移転期間の短縮や事業性の確保を実現した建替え

マンション名 提 案 者 習志野台三街区住宅団地日鉄興和不動産株式会社

取組概要

保留敷地を活用することで工事期間を大幅に短縮し、仮移転期間中の高齢区分所有者等の負担の軽減を図るとともに、隣接地に予定される新築マンションとの工期調整により事業性の確保を実現。

従前建物の情報

所	右	Ē	地	千葉県船橋市
竣	J		年	1967年
敷	地	面	積	24,806 m²
建	築	面	積	_
延	床	面	積	20,727m²
構			造	鉄筋コンクリート造
階			数	地上5階
棟			数	12棟
総	住	戸	数	318戸
区分所有者数(住宅)				302名
住宅	住宅以外の用途			無

従前建物外観 (建物解体済)



検討経緯等

- 建物と居住者の両方における高齢化の進行
 - ・耐震性不足や老朽化が進行するなか、高齢区分所有者等の仮移転の負担軽減や事業採算性の確保に留意した建替事業としての検討が急務な状況。
- 仮移転期間の短縮に向けた工夫の必要性
 - 建替えの検討にあたっては、2棟のマンションを建設する 予定であり、当初の計画では1棟ずつ2工区に分けて実施 する計画としていた。その結果長期間の仮移転期間が予 想された。
 - ・また、建替えにあたっては、保留敷地を創出し、事業協力者が新たにマンションを建設する予定であったが、施行再建マンションと同時期に竣工した場合、郊外団地の市場性を踏まえると保留床の分譲に支障がでる可能性があり、事業採算性の影響が懸念された。

これまでの取組

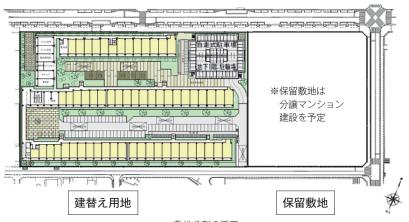
2011年	長期計画委員会において大規模修繕工事 以降の諸問題につき調査検討を開始建替えについても検討を開始
2016年	建替え推進決議が可決
2017年	再生検討委員会発足
2020年	一括建替え決議が可決
2021年	マンション建替組合設立
2022年	権利変換計画認可

評価委員会で評価された内容

仮移転期間の短縮や、保留敷地における新マンションの分譲時期の調整による供給過多の回避、保留敷地の工事ヤードとしての活用など、敷地分割のメリットを活かした建替事業であり、災害時の中庭空間の一般開放や防災倉庫の設置などによる地域貢献も含め、先導的であると評価。
 〔令和3年度第1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〕

仮移転の負担軽減と 事業性の確保

- 事業協力者との協議を踏まえ、保留敷 地上に新たに建設されるマンション の着工時期を、施行再建マンションの 竣工後とする計画に変更。
 - 施行再建マンションの工事にあた り、保留敷地を工事ヤードとして 活用することが可能となり、これ により当初2棟を2工区に分ける 計画としていたが、2棟同時に建設 することが可能となった。結果と して工事期間が約2年間短縮され、 仮移転期間が短くなることにより、 高齢者等の負担の軽減を実現。
 - 保留敷地上に新たに建設されるマ ンションの竣工と施行再建マンシ ョンの竣工が同時期に重ならず、 事業採算性への懸念を回避。
- 施行再建マンションでは中庭空間を 設けることを予定しているが、当該 スペースについて、駅前や商店街至 近の立地を活かし、災害時に一般開 放することで、マンション住民のほ か、地域住民に利用可能な防災備品 等を提供する防災倉庫を設置するな ど、地域貢献機能もあわせて導入す ることを計画。



敷地分割の活用



地域貢献機能の導入例

column

定期的な検討会の実施

• 専門委員会(長期計画委員会·再生 検討委員会)を計120回程度開催。建 替え計画案の検討、修繕・改修と建 替えとの比較検討、権利関係(評価 配分等)の検討、管理規約の改定等 について検討を行いました。

●権利者への丁寧な説明対応

- 説明会、個別面談、意見交換会等を 開催し権利者への丁寧な説明対応を 心掛けつつ、連携して合意形成活動 を進めました。
- 建替え事務局に提案者の社員が事務 員として常駐。一括建替え決議の前 後1年については、3~6名が常駐し 権利者の合意形成に努めました。

●仮移転先の確保

• 建替え事務局にて高齢者等に仮移転 先を提案。郊外立地のため賃貸住宅 の供給が少ない中、鉄道沿線を中心に 移転先を確保。既存住戸の明け渡し をスケジュール通りに完了しました。





※ 2023 年着工、2025 年竣工予定 (施行再建マンション)

建替 (工事)

一団地認定区域内における一部団地の建替え

マンション名 提 案 者

港南台こまどり団地 三菱地所レジデンス株式会社

取組概要

管理組合の異なる2つの団地が一体で設定されている一団 地認定区域(建築基準法第86条)について、行政と連携のも と一団地認定の変更を行った団地建替えの検討事例。

従前建物の情報

所 在 地 神奈川県横浜市 竣 工 年 1978年 敷 地 面 積 8,252㎡ 建 築 面 積 1,266㎡ 延 床 面 積 4,670㎡ 構 造 鉄筋コンクリート造 階 数 地上5階 棟 数 4棟(内、集会所1棟) 総 住 戸 数 区分所有者数(住宅) 60名					
敷 地 面 積 8,252㎡ 建 築 面 積 1,266㎡	所	7:	在		神奈川県横浜市
建 築 面 積 1,266㎡ 延 床 面 積 4,670㎡ 構 造 鉄筋コンクリート造 階 数 地上5階 棟 数 4棟(内、集会所1棟) 総 住 戸 数 60戸	竣		Г	年	1978年
延 床 面 積 4,670㎡ 構 造 鉄筋コンクリート造 階 数 地上5階 棟 数 4棟(内、集会所1棟) 総 住 戸 数 60戸	敷	地	面	積	8,252m ²
構 造 鉄筋コンクリート造 階 数 地上5階 棟 数 4棟(内、集会所1棟) 総 住 戸 数	建	築	面	積	1,266m ²
階 数 地上5階 棟 数 4棟(内、集会所1棟) 総 住 戸 数	延	床	面	積	4,670m²
棟 数 4棟(内、集会所1棟) 総 住 戸 数 60戸	構			造	鉄筋コンクリート造
総 住 戸 数 60戸	階			数	地上5階
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	棟			数	4棟(内、集会所1棟)
区分所有者数(住宅) 60名	総	住	戸	数	60戸
	区分	区分所有者数(住宅)			60名
住宅以外の用途無	住宅	三以夕	トの 月	用途	無

従前建物外観(建物解体済)



検討経緯等

■ 居住者の高齢化が進む中、改修工事では完全なバリアフリー化を果たすことは難しく、建物設備の劣化に伴う、配管等の破損や漏水が頻発していた。

2013年	建替え検討開始
2014年	団地再生検討会設立が承認
2015年	団地再生検討会が 検討継続を答申
2016年	団地再生推進決議が可決 団地再生検討委員会発足 コンサルタント選定・契約 市が一団地内の 建替え方針を確認
2017年	修繕・改修案、建替え案の 説明会実施 個別面談の実施
2018年	建替え推進決議可決(賛成88%) こまどり団地 建替え推進計画委員会発足

建替えにあたり右記2点の課題解決が必要。 いずれも「権利者全員の同意取付」を求めら れていることが、建替えの障壁となっていた。

検討課題 ①

一団地認定

2つの団地一体の一団地認定を取消して、こまどり団地のみの敷地で建替えを行うには、認定の取消しに際し、管理組合の異なる隣接団地(1976年竣工)を含めた権利者全員(計550戸)の一団地認定解除の合意が必要だった。



検討課題 ②

地役権設定

敷地南側(約2,000㎡/敷地の1/4相 当)上空に高圧送電線があり、地役 権設定で「送電線下の建造物の一切 の築造禁止」と定められていた。



上記課題の解決を図り団地再生を目指す

評価委員会で評価された内容

● 建築基準法第86条による一団地認定区域内での複数団地の建替えは事例が少なく、本件は両団地の建替えを前提とし、最終的に必要最低限の一団地認定区域となるよう工夫した団地建替えであり、先導的と評価。

〔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〕

課題に対応する検討内容● 一団地認定の取消しについて

一団地認定の取消しは、2つの団地が同時期に建替えを行う場合であれば、全員同意を得やすいことも考えられるが、両団地では、これまでに実施してきた管理や修繕・改修等も異なり、足並みを揃えて建替えの検討を行うことは現実的な状況ではなかった。

このため、先行して港南台こまどり団地は建替えを行いつつ、将来的に隣接団地が建替えを行う際に、一団地認定が取消しできる状況となるよう、所管行政庁の横浜市と継続して協議を実施。結果として、次の方針で建替えの検討を進めることとなった。

- 将来的に一団地認定が取消しされた場合であっても、建替え後の港南台こまどり団地が建築基準法等に適合する計画とすること
- 港南台こまどり団地の先行建替えに際しては、隣接団地の建築基準法の適合状況に影響を与えるため、隣接団地に対して十分な説明を行うこと。

このような方針のもと、隣接団地へ港南台こまどり団地の建替えの検討状況や、関係法令の概要、隣接団地への影響の有無などを丁寧な説明を行うなどの取組を踏まえ、事業を進めている。

将来的に一団地認定の取消しが可能となるよう、こまどり団地のみの敷地で建築基準法等の法令に適合するよう計画し、先行してこまどり団地を建替え

Step2 隣接団地の建替え時に、権利者全員の同意により一団地認定の取消しが可能(再建マンション住民は両団地の状況を周知済)



横浜市との協議内容

隣接団地への十分な周知

- ・隣接団地の住民を対象に資料を 配布の上説明会を開催。法令の概 要、検討状況や現時点で隣接団地 への影響はないこと等を説明し た他、事前の質疑内容に応じて説 明会資料の修正や追加を行う等 丁寧な対応を行った。

課題に対応する検討内容② 地役権設定契約変更に向けて

団地の南側では、全体の4分の1に相当する敷地について、送電線設備のため東京電力と地役権設定契約がされており、具体的には「送電線下の建造物の一切の築造禁止」と定めている。一方、建替えの事業採算性を確保するためには、当該敷地部分についての活用が必須の状況であった。

地役権設定契約の変更にあたっては、土地所有者の全員同意が必要である。マンション建替組合設立の行政認可に際して地役権設定契約の変更を求められた場合、全員同意の実現が非常に難しく、事業が停滞する恐れがあるため、東京電力と横浜市と継続して協議を実施した。

結果として、同意時期を建替え決議後とし、権利者が建替え合意者のみとなった時点で契約変更に係る合意を取得することとなった。地役権設定契約の変更は解体工事着手までに行い、建替え決議及びマンション建替組合設立は、契約変更を前提とした設計等に基づき実施することで、事業を進捗させることが可能となった。建替え決議では、図面に「地役権設定契約変更を前提としている」旨の注記を記載した上で可決した。

column

● 対面での説明を重視

居住者は高齢の方が多く、書面のみでは理解不足や勘違いが生じるため、対面での説明会や個別面談の機会を多く設けました。

● 経済条件向上への取組

資金的な余裕がある訳ではないため、経済条件を向上させるべく、一団地認定や建築基準法における設計の条件等について綿密に協議をすることで容積率の消化を図り、不要な開発工事を行わない等の設計的な工夫も行いました。

● 建替えと修繕・改修を比較検討して説明

高齢の方は特に2回の引越しや仮住まいへの心理的障壁もあり、建替えに対するマイナスイメージから否定的な意見が増えていくことが予想されていたが、「建物の再生」という大きな視点で、建替えをせずに修繕・改修を選んだ際に起こりうる将来についてもしっかりと説明を行い、比較検討出来る様心掛けました。



南から見たイメージパース



※ 2025年度竣工を予定。図面・パースについては設計途中の物であり、 最終的な設計とは異なります。

建替 (工事)

賃貸・分譲併存の大規模団地における敷地分割による建替工事

マンション名若松二丁目住宅提案者野村不動産株式会社

取組概要

道路の新設整備による敷地の未接道状態の解消および、隣接する賃貸住宅との一体的な一団地認定の解除と再設定を行うことで建替えを実現するとともに、保留敷地型の敷地分割、段階的施工、総合設計制度の活用を行うことで事業性の確保を実現。

従前建物の情報

所	右	Ē	地	千葉県船橋市
竣	J		年	1969年
敷	地	面	積	42,295㎡
建	築	面	積	6,357m²
延	床	面	積	30,241 m ²
構			造	鉄筋コンクリート造
階			数	地上5階
棟			数	16棟
総	住	戸	数	576戸
区分	区分所有者数(住宅)			576名
住宅	三以夕	ト の F	用途	無

従前建物外観 (未解体)



検討経緯等

● 建物の老朽化の進行とバリアフリーの対応の必要性

- 給排水管及びガス管の老朽化による不具合、コンクリートの剥落等、日常生活を送る上で、解消が急務となる事象が頻発していた。また、団地内の居住者の高齢化が進行しており、バリアフリーへの対応を求める声が多い状況であった。
- ・改修修繕では上記課題すべてを解消することは困難であり、また老朽化による今後の修繕費用の増加、資産価値の低下に対する懸念があった。

● 液状化等の防災性能上の不安

• 2011年の東日本大震災時に液状化現象が発生しており、今後同等の地震が起きた際の不安が顕著であった。 また、階段室住棟であることから、有事の際の避難経 路が限定される等の懸念もあり、防災対策上の課題も 生じていた。

● 建替事業上の課題点

- ・当団地と隣接する賃貸住宅団地は一体的に「一団地認定(建築基準法第86条)」をかけられて建築されており、更に賃貸住宅団地側の敷地のみが接道されている状態であった。そのため、公道整備によって未接道状態を解消する検討が必要だった。
- 郊外型団地の特性上、都心部の建替事業と比較すると保留床 の処分性が高くなく、区分所有者の負担軽減が課題となって いた。

● これまでの取り組み

2007年	管理組合理事会での建替え検討開始
2009年	建替え検討委員会(後に再生検討委員会)設置 「修繕改修」と「建替え」の検討を実施
2012年	建替え推進決議が可決 建替え推進委員会が発足
2023年	一括建替え決議成立
同年	マンション建替組合設立認可

評価委員会で評価された内容

●賃分併存の大規模団地において、道路の新設や共用インフラの分割・整理などにより、一団地認定を解消し、賃貸団地と敷地を分割しながら、一体的な団地再生に取り組む提案であり、先導的と評価した。また、2回の建替え推進決議、全戸を対象とした個別面談、広報誌発行や各種説明会、棟別意見交換会等を繰り返し実施する等の建替え決議に向けた取組や、保留敷地の設定、工事ヤード・工事車両ルートの工夫による工期短縮についても評価した。

〔令和4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 一団地認定の取消しと 未接道敷地の解消

■ 一団地認定の分割・再設定の検討

建替組合とUR都市機構一体で一団地認定の取消しを申請、その後建替組合とUR都市機構それぞれで一団地の再設定を申請することで、一団地認定の分割と再設定を実現する。

● 外周道路の整備による未接道地の解消

敷地を接道させるため、外周道路の整備を行う必要がある。道路の整備に伴い、本事業では隣接賃貸団地の所有者である、UR都市機構との間で下記の敷地整序を実施する。

- ①外周道路の残置 (URより取得) ⇒右図オレンジ色部分
- ②北側賃貸団地通路の拡幅 (UR へ売却) ⇒右図水色部分
- ③敷地境界線の整形化 (UR へ売却) ⇒右図水色部分

● 賃貸団地との共用インフラ管の分割・整理

賃貸住宅と共用しているインフラ管について、汚水管、 給水管、ガス管、雨水管をそれぞれ分割する整理を実施 し、建替え後の維持管理における区分の明確化と管理の 容易化を図る。

② **工区分けによる保留床** 取得金額の向上

● 先行工区、後行工区の2街区に工区分け

先行工区は建替組合事業として、約1000戸の再建マンションへと建て替わる。再建マンションの取得を希望する組合員は先行工区の中から住戸を選択し、竣工後再入居することとなる。また、後行工区については保留敷地として、デベロッパーによる一般分譲事業となる予定。解体工事については先行工区、後行工区共に実施、新築工事については先行工区が先行して実施することにより、再入居までのスケジュールの短縮を実現する。デベロッパーへの後行工区の保留敷地の売却費用は事業費に充当され、区分所有者の負担を軽減する。







③ 総合設計制度活用の検討

● 総合設計制度及び一団地認定を活用した建替え計画

絶対高さを31mから45mに緩和することで、区分所有者からの要望の多い南向き主体の配棟を可能にすると同時に、空地の確保により住環境の向上と、建替え敷地部分および保留敷地部分が一体となった、緑あふれる街並みを実現した。また、容積率について、約200%から約223%まで割り増しを受けることで、住戸面積の最大化による地権者の経済的負担軽減を実現した。



広場状空地と計画建物



緑あふれる一体的な街並み



建替 (工事)

大量の保留床処分と低い還元率を克服した郊外分譲団地の一括建替工事

マンション名 桜台団地

提案者 横浜市住宅供給公社・株式会社 URリンケージ

取組概要

「456戸の組合員の合意形成」「コミュニティの衰退」「厳しい建築規制」「駅至近とは言えない立地環境」等の課題について対応した建替えを実現。

従前建物の情報

所	在		地	神奈川県横浜市
竣	J	<u> </u>	年	1966年
敷	地	面	積	44,636 m²
建	築	面	積	7,138㎡
延	床	面	積	25,617㎡
構			造	鉄筋コンクリート造
階			数	地上4階
棟			数	18棟
総	住	戸	数	456戸
区分	区分所有者数(住宅)			434名(建替え決議時)
住宅	三以夕	トの 月	月途	無

従前建物外観(建物解体済)



▶検討経緯等

● 従前の団地では、適切な計画修繕等が行われていたが、築後50年が経過、雨漏りや漏水等の不具合等が発生し、外壁、屋上 防水等の建物及び給排水、ガス設備等に老朽化の進行が見られていた。

当団地のこれまでの取り組み

2004年	築40年を機に「修繕」と並行して「建替え」検討を開始
2007年	リーマンショック等による建替え検討の減速
2012年	アンケート結果を踏まえ、改めて「建替え」検討が本格化
2015年	建替え推進決議可決
2016年	基本設計業務受託者選定
2017年	事業協力者選定
2019年	一括建替え決議可決
2020年	建替組合設立
2021年	権利変換計画認可

• 建替え決議時点では、2/3以上の組合員が65歳以上となっており、理事の担い手不足や継続したコミュニティの健全な維持発展が困難になることに加え、今後空き家の増加などの大規模団地が抱える課題への対応が困難になることが予想されていた。



建替相談室(従前建物内・1311号室)

• 456 戸の大規模団地ということもあり、多くの組合員と対話をするための工夫として、 建替え推進決議の後(建替え決議の約3年前)には団地内に現地相談室を開設し、建 替えに係わる質問や不安事などに関する個別の相談に応じられる体制を整備した。



対話の継続・説明会の繰り返しの開催によ り、建替え決議の可決へ

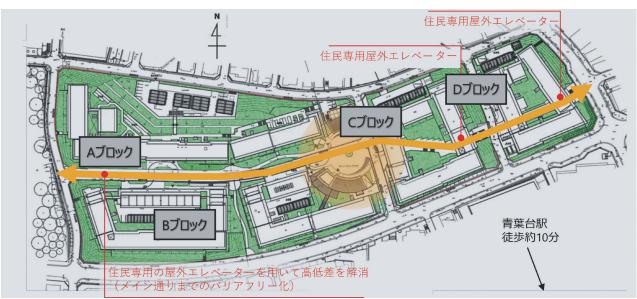
評価委員会で評価された内容

● 事業性が高いとは言えない郊外分譲団地の建替えに向け、多目的スタジオやリモートワークスペースなどを備え、イベント時に地域開放されるコミュニティ施設棟の整備による魅力づけや、エレベーターの乗り継ぎによる敷地高低差の克服、組合員の取得可能住戸の拡大など、500 戸超の保留床処分に向けた工夫がみられる計画を評価した。さらには、低い還元率や高い転出率の中で地道な合意形成活動により一括建替え決議に至った点や、各ブロック 1 棟構成による一団地認定の回避などの工夫も先導的な提案として評価した。 (令和4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

● 敷地が広く、各敷地の四周に公道が接する団地であり、駅に一番近いDブロックで徒歩約10分、一番遠いABブロックで約14分という立地であり、敷地内の高低差も最大で約24mという立地環境で、起伏のある土地形状となっている。





- 計画案の作成にあたってはできるだけ組合員の意見を反映させ、課題になっていた敷地内の高低差の解消およびバリアフリー化の実現のため、高低差の大きい2か所に住民専用の屋外エレベーターを計画し、メイン通りまで続く歩行者空間を確保した。又、ブロックごとに公道を挟むため、一団地認定を考慮しない総合設計として進めてきた。
- 団地中央に共用棟を配置(コミュニティの拠点となる施設計画) 高齢化や賃貸居住者の増加等でコミュニティも希薄になりつつ あり、防犯・防災上の観点からもコミュニティの重要性を意識す る声もあったことから、敷地中央に多くの共用施設(A2共用棟お よびB2共用棟)を配置し、コミュニティづくりのきっかけとなる 場を計画した。

また、何かあったときにお互いが助け合えるコミュニティづく りを目指し、竣工当初は地元で活動を行っている団体の支援など を得てコミュニティ活動の支援を行うことを計画しており、一部 の共用施設では地域に開かれたイベント等の開催も検討している。



● その他の取組

①仮住まい、移転先確保の支援

高齢者は民間賃貸について抵抗感(貸してもらえないのではないかという不安)を持っており、横浜市住宅供給公社賃貸及びUR賃貸を希望する方が多く、団地内の相談所で物件紹介できる環境を整備した。

②引越し支援

引越しに伴う荷物等の整理については事業協力者が不用品処分業者や引越し業者を紹介するなど協力

③定期的な委員会活動とその情報発信による透明性の確保 建替え決議までの検討委員会の打合せ回数は110回 以上となり、建替え計画案の検討、修繕・改修と建替 えとの比較検討、管理規約の改定、情報発信の仕方な ど工夫しながら検討を継続的に行なった。

評価ポイント

採択プロジェクトにおいて評価されたポイントの分類

1. 改修

評価のポイント	評価内容	マンション名	掲載 ページ
構造躯体の長寿命化	大規模修繕の周期延長につながる高耐久材料の使用タイル補修工事に新工法を採用、詳細な補修図面の整備	朝日パリオ浦和辻	28
	● 外壁の外断熱化、サッシガラスの複層化による 外皮性能の向上	ファミールヴィラ苗場タワー	18
ライフラインの	● 給排水管等の配管更新		
長寿命化と性能向上	・水改質装置 (Eiddy) の設置	ファミールヴィラ苗場タワー	18
	・共用給排水管の更新	四谷ガーデニア	22
	・専有部分を含む給排水管・給湯管の同時かつオール樹脂化	インペリアル東久留米	26
	・集合管を利用し、排水立管を1本にまとめてコスト削減 ・樹脂集合管軽量化による遮音対策 ・70cm埋込部分など、再生工法の有効な活用	アーバニティ王子	34
	・先行配管した新設揚水管の仮設給水管暫定利用により資機材効率化・他の排水横主管への合流で、不要となった配管貫通穴を利用してバイパス通気管を設置	ベル・パークシティ 画地 II J棟	36
	・増圧直結給水方式を採用しつつ建物継続使用の観点から既存高架水槽を併用 ・排水管の竪管及び横引き接続部までを範囲としてオール樹脂化の実現 ・耐火プラAD継手を活用し、スラブ上配管を実現	音羽ハウス	38
	● スラブ下配管の解消		
	・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	入船東エステート住宅	24
	● 給水方式変更	·	
	・直結増圧方式へ変更	ヴェルビュ麻生	20
	・直結増圧方式へ変更	インペリアル東久留米	26
	● 受電方式変更 (高圧から低圧へ切替)	朝日パリオ浦和辻	28
	● 工程計画の工夫		
	・排水制限の中休み設定等による工事中の住民負担の軽減	インペリアル東久留米	26
	● 合意形成上の工夫		
	・共用給排水管更新工事ロードマップの作成	四谷ガーデニア	22
	・Web 会議の実施や工事内容の周知に YouTube を活用	入船東エステート住宅	24
	● メンテナンス		
	・3D データを活用した図面を作成 ・メンテナンスのしおり全戸配布による将来への配慮	アーバニティ王子	34
	外気処理用外調機、予熱加熱用ボイラー設置による給 気の見直し	ファミールヴィラ苗場タワー	18
共用部の長寿命化	外構広場・通路床改修工事	逗子ハイデンス	32
省エネルギーの向上	● 電気自動車充電設備の設置	朝日パリオ浦和辻	28
	● 建物断熱性の向上		
	・外断熱改修工事・エアコン室外機の設置ルールの整備 ・各住戸玄関廻り改修工事	逗子ハイデンス	32
多様な居住ニーズへの 対応	● 自主管理歩道などのスロープ化、エントランスホール出入口自動ドア化、垂直2段 式駐輪機の導入他	朝日パリオ浦和辻	28
防災対策	● 免震·耐震改修		
	・エレベータの耐震改修案と免震化を伴う増設案の比較検討	シャンボール三田	16
	・SRC フレーム (スマートピタ工法) を活用した補強設計により騒音対策、コスト削減・地震時の各戸の玄関扉枠変形防止のためカバー工法により玄関扉を更新	音羽ハウス	38
	● 浸水対策		
	・詳細な浸水シミュレーションに基づく対策工事	コンフォール上倉田	14
	・エレベータにピット冠水時管制運転機能を整備 ・各棟玄関への止水板設置や電気室等の止水ドア化	ヴェルビュ麻生	20
	・主要電気設備を全て電気室へ集約、同室の防水扉化	朝日パリオ浦和辻	28
	・地階電気関係諸室遮水	スカイシティ南砂	30
	● 停電対策 		_
	・停電時にエレベータ及び給水設備への給電を可能とする対策	ヴェルビュ麻生	20

防災対策	● 防災拠点・防災備蓄倉庫の整備		
	・受水槽跡を防災備蓄倉庫へ改修	ヴェルビュ麻生	20
	・エレベータ機械室跡を防災備蓄倉庫へ改修・同室跡と隣接する管理室の一体化による防災拠点整備	朝日パリオ浦和辻	28
	・スカイラウンジ (20 階) 災害拠点整備	スカイシティ南砂	30
	・新設受水槽を災害時の給水拠点化	ベル・パークシティ 画地 II J棟	36
	● 防火対策		
	・階段の扉をドアクローザに更新(常時閉鎖型) ・EV 昇降路の竪穴区画整備(EV に防炎スクリーン設置)	音羽ハウス	38
	● 玄関のバリアフリー化、地上オイルタンクの設置	ファミールヴィラ苗場タワー	18
新たなニーズへの対応	大型郵便物対応の郵便受け改修、電動アシスト自転車等へ対応する垂直2段式駐輪機の導入他	朝日パリオ浦和辻	28
	● テレワーク他		
	・リモートワーク需要・高齢化社会対応	ファミールヴィラ苗場タワー	18
	・スカイラウンジ (20階) の通信環境等を整備し平時はテレワーク用スペースとし て活用可能	スカイシティ南砂	30
権利者負担の軽減	● 工事中の負担軽減		
	・大規模修繕工事延伸による仮設足場のない工事	アーバニティ王子	34
	・安全で通行制限を少なくする共用部工事の実施 ・居住者用仮設トイレ使用時の負担軽減対策	ベル・パークシティ 画地 II J棟	36
	● 当社独自の瑕疵保険による大規模修繕の5年延伸	アーバニティ王子	34
合意形成	■ 居住者・区分所有者の意見聴取、建物診断、温熱環境調査等	逗子ハイデンス	32

2. 建替え

評価のポイント	評価内容	マンション名	掲載 ページ
団地型	● 一団地認定の解消、分割、再設定等	'	
マンションの再生	・一団地認定区域内における一部団地の建替え	港南台こまどり団地	52
	・一団地認定の分割・再設定の検討 ・外周道路の整備による未接道地の解消	若松二丁目住宅	54
	・再建マンションの各ブロック 1 棟構成による一団地認定の回避	桜台団地	56
	敷地分割・保留敷地設定による権利者負担の軽減		
	・敷地約半分の既存住棟の仮住まい利用 ・保留床分譲の市場性を踏まえた保留敷地の設定	府中日鋼団地	40
	・既存住棟の仮住まい利用	下野池第2住宅	44
	・保留敷地の活用による仮移転期間の短縮	習志野台三街区住宅団地	50
	・先行工区、後行工区の2街区に工区分け ・総合設計制度及び一団地認定を活用した建替え計画	若松二丁目住宅	54
	● 非現地建替えと敷地分割の活用の検討	狩口台8団地	42
	● 賃貸団地との共用インフラ管の分割・整理	若松二丁目住宅	54
	● 共用部の計画		
	・団地中央に共用棟を配置コミュニティーの拠点となる施設計画 ・エレベータ―乗り継ぎによる敷地高低差の克服	桜台団地	56
	●権利者負担の軽減		
	・仮住まい、移転先確保の支援、引っ越し支援	桜台団地	56
	● 合意形成		
	・定期的な委員会活動とその情報発信による透明性の確保	桜台団地	56
単棟型	● 再生方針検討		
マンションの再生	・大規模修繕・再開発・建替え・敷地売却など様々な方向性を検討	カルコスビル	46
	・2つの建物の敷地を一体化し、容積率緩和や高さ突破の特例を活用 ・敷地売却事業と等価交換事業を組み合わせた事業	ハイネス麻布 / 木村ビル	48
	● 両建物の権利者に対する衡平な事業提案等の合意形成の工夫		

参考資料

採択プロジェクト一覧

	事業タイプ	マンション名	提案者 【補助事業者 [*] 】	延床面積	竣工年	タイプ
	計画支援	スカイライフ武蔵小山	NPO 都市住宅とまちづくり研究会	943mi	1976	単棟型
第	"	朝日多摩川マンション	阪急阪神不動産(株)	6,808mi	1978	単棟型
1	"	竹山団地 1610 棟	団地再生事業協同組合	2,172mi	1971	団地型
	改修工事	秀和高円寺レジデンス	ジャパン・エンヂニアリング(株)	10,491mi	1971	単棟型
	計画支援	若松二丁目住宅	(株) NEXT ARCHITECT&ASSOCIATES	20,241m	1969	団地型
	"	府中日鋼団地	府中日銅団地管理組合 【㈱長谷エコーボレーション】	43,415m	1966	団地型
	"	ワイムティハイム	ミサワホーム(株)	2,108mi	1981	単棟型
令和	"	コンフォール上倉田	(一社) TOKYO 住まいと暮らし	11,075m	1994	団地型
2	"	カルコスビル	(一社)マンション建替推進協会	6.498mi	1975	単棟型
令和 2 年度 第 2	"	東武大宮公園サンライト マンション弐番館	東武大宮公園サンライトマンション弐番館管理組合 【㈱再開発計画オフィス】	3,730m²	1980	単棟型
Ō	"	外神田フジハイツ	(公財)まちみらい千代田	1,819mi	1981	単棟型
	"	関ロ町ビル	NPO 都市住宅とまちづくり研究会	4,301m	1969	単棟型
	"	朝日プラザ四天王寺	(資ゼンクリエイト	8,424mi	1979	単棟型
	改修工事	ヴェルビュ麻生	(株)ベルハウジング	13,820m²	1996	単棟型
	"	コープ野村東六郷	野村不動産パートナーズ(株)	6,225m²	1982	単棟型
	建替工事	習志野台 11 街区住宅	相鉄不動産㈱ (㈱ UG 都市建設)	13,467m	1968	団地型
	計画支援	シャンボール三田	(一社) 新都市ハウジング協会	22,412mi	1978	単棟型
	//	スカイシティ南砂	(一社)日本マンション管理士会連合会	36,044m	1988	単棟型
第 1	改修工事	四谷ガーデニア	(株)エフビーエス	11,186mi	1981	単棟型
ı O	<i>"</i>	西葛西ハイツ	(株)太平エンジニアリング	23,295mi	1979	団地型
	建替工事	習志野台三街区住宅団地	日鉄興和不動産㈱	20,727m	1967	団地型
	計画支援	東商センタービル	(株)エフ・ビー・エム	14,257m	1970	単棟型
	//	元町通6丁目7番街区一棟建物	7,663m	1967	単棟型	
	"	シーアイマンション白金	資ゼンクリエイト 三菱地所レジデンス㈱	14,121m	1975	単棟型
				,		
	"	御殿山ハイツ	(株)河辺哲雄建築都市設計事務所	5,992m	1979	単棟型
	"	橋本スカイハイツ	(一社)マンション総合サポートセンター	1,601m	1961	単棟型
	"	一	狩口台8団地管理組合法人	18,982mi	1969	団地型
	"	逗子ハイデンス	逗子ハイデンス管理組合 [㈱長谷工総合研究所]	5,028m²	1974	単棟型
令等	"	関ロ町ビル【継続採択】	NPO 都市住宅とまちづくり研究会	4,301m	1969	単棟型
令和3年度 第2回	改修工事	入船東エステート住宅	(株)ジェス診断設計 【日本設備工業(株)】 (株)翔設計	95,205m²	1982	団地型
度	"	インペリアル東久留米	[京浜管鉄工業㈱]	38,555m²	1989	団地型
	"	ヴェルビュ麻生【継続採択】	(株)ベルハウジング	13,820mf	1996	単棟型
	"	コンフォール上倉田 【継続採択】	(一社)TOKYO住まいと暮らし 【旭日建設㈱】	11,075m²	1994	団地型
	"	朝日パリオ浦和辻ワイムティハイム	朝日パリオ浦和辻管理組合法人 【㈱カシワバラ・コーポレーション】	8,297m²	1994	単棟型
	建替工事	「継続採択」 「港南台こまどり団地	ミサワホーム(株) 三菱地所レジデンス(株)	2,108㎡	1981	単棟型
	かります。			4,670m 26.252m	1978	団地型
	計画支援	下野池第2住宅	(株) はは、 (株) はは、 (株) はない。 (株) はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (はない。 (は		1970	団地型
第	かり	上高田四丁目団地	(株) ロスリンケージ	23,812m	1971	団地型
3	改修工事 建替工事	パーク・エステート上板橋 多摩川住宅ホ号棟	パーク・エステート上板橋管理組合【㈱建物保全センター】 住友不動産㈱ 【㈱長谷エコーポレーション】	27,227m² 24,613m²	1996	単棟型団地型
	"	第7宮庭マンション	三菱地所レジデンス(株)	7,300m²	1969	単棟型
令	計画支援	三田シティハウス	(一社)新都市ハウジング協会	13,853m	1998	単棟型
令 第 1 年 度	改修工事	シャンポール三田 【継続採択】	シャンボール三田管理組合 (㈱日立ビルシステム)	22,412mi	1978	単棟型
度	"	稲毛スカイタウンやすらぎの 街	(株)翔設計 (京浜管鉄工業(株))	33,988m²	1988	団地型
第 2	計画支援	ハイネス麻布 / 木村ビル	三菱地所レジデンス(株)	4,480㎡ 1,440㎡	1971 1974	単棟型
	"	ラコティスカイマンション	NPO 都市住宅とまちづくり研究会	3,016mi	1974	単棟型
第 2	計画支援	ハイネス麻布 / 木村ビル	(京浜管鉄工業㈱) 三菱地所レジデンス(㈱)	4,480㎡ 1,440㎡	1971 1974	単

		事業タイプ	マンション名	提案者 【補助事業者 [*] 】	延床面積	竣工年	タイプ
		"	東急ドエル市が尾アネックス	(株)東急コミュニティー	9,487m	1978	団地型
		"	ファミールヴィラ苗場タワー	㈱髙屋設計環境デザインルーム	18,320m	1990	単棟型
		"	鶴甲コーポ17号館	鶴甲コーポ 17 号館管理組合 (㈱コー・ブラン)	2,333m²	1969	単棟型
		"	キャナルワーフタワーズ	戸田建設㈱東京支店	72,792m	2000	団地型
		"	サンコーポ唐湊	エム管理不動産	1,600m ²	1978	単棟型
		"	アーバニティ王子	野村不動産パートナーズ(株)	2,835m	1988	団地型
	第	"	ピアコート三鷹	㈱アルク	650m ²	1981	単棟型
	2	改修工事	みさと第一住宅	(前マンションライフパートナーズ (京浜管鉄工業㈱)	38,528m²	1974	団地型
		"	四谷ガーデニア【継続採択】	(株)エフビーエス	11,186㎡	1981	単棟型
		"	スカイシティ南砂	(株)シミズ・ビルライフケア	36,044mi	1988	単棟型
		"	逗子ハイデンス	(株)ヨコソー	5,028mi	1974	団地型
		建替工事	四谷サンハイツ	三菱地所レジデンス㈱	6,193mi	1978	単棟型
		"	桜台団地	横浜市住宅供給公社	25,617m ²	1966	団地型
		"	若松二丁目住宅	野村不動産㈱	30,241m	1969	団地型
		n 東商センタービル		日鉄興和不動産(株)	14,425m	1970	単棟型
		計画支援	梅島ハイツ	(株)ジェスコン	3,186mi	1974	単棟型
	第	"	103 大稲マンション	(株)ラプロス	4,673m	1975	単棟型
	3	改修工事	座間入谷ハイツ住宅	座間入谷ハイツ管理組合 (㈱長谷エリフォーム)	28,606m ²	1985	団地型
		"	秀和高円寺レジデンス	ジャパン.エンヂニアリング(株)	10,491mi	1971	単棟型
		改修工事	ライオンズマンション日吉南	京浜管鉄工業㈱	2,977m	1987	単棟型
	第	"	ベル・パークシティ画地 II J棟	建装工業㈱関西支店	34,146mi	1989	単棟型
	1 回	"	アーバニティ王子	野村不動産パートナーズ(株)	2,835m ²	1988	団地型
		建替工事	下野池第2住宅【継続採択】	京阪電鉄不動産株	26,252m	1970	団地型
会		計画支援	新金岡第2団地住宅		25,241mi	1967	団地型
和 5		"	鷺沼コーナス	(株)ジェスコン	1,547m	1976	単棟型
令和 5 年度		"	東京自興ビル・国分マンション	日鉄興和不動産(株)	6,690m ²	1968	単棟型
反	第 2	"	荻窪コーエイマンション	㈱江守建築設計	4,566m ²	1970	団地型
	回	改修工事	ファミールヴィラ苗場タワー	(株) 高屋設計環境デザインルーム	18,320m	1990	単棟型
		"	キャナルワーフタワーズ	戸田建設㈱東京支店	72,792m	2000	団地型
		"	音羽ハウス	(株)アークブレイン	12,449mi	1970	単棟型
		建替工事	カルコスビル	大和ハウス工業(株)	6,498m	1975	単棟型

※補助事業者:交付申請等の手続きを行い、補助金の交付を受けようとするもの。なお、括弧書きによる記載がないマンションは提案者と補助事業者が同一。

採択状況

令和2年度から令和5年度までに計11回の募集が行われ、163件の応募に対して、83件が採択されています。

年度	回	応募件数	採択件数	計画支援型	工事支援型			
				可圖又饭生	改修工事	建替工事		
	第1回	8	4	3	1	0		
令和2年度	第2回	29	14 ^{*1}	11*1	2	1		
	第3回	2	0	0	0	0		
	第1回	5	5	2	2	1		
令和3年度	第2回	17	17*2	8 *³	7*2	2		
	第3回	10	5	2	1	2		
	第1回	5	4 *4	2*4	2	0		
令和4年度	第2回	31	18*5	9	4	5 * ⁵		
	第3回	7	4	2	2	0		
令和5年度	第1回	14	4	0	3	1		
サ和3年及	第2回	35	8	4	3	1		
合計	t	163	83	43	27	13		

- ※1 内2件は後日辞退届を受領。採択取消済。
- ※2 内2件は後日辞退届を受領。採択取消済。
- ※3 内1件は第2回評価委員会にて要確認事項が残ったため当該事項確認後、第3回評価委員会にて採択。
- ※4 内1件は後日辞退届を受領。採択取消済。
- ※5 内1件は後日辞退届を受領。採択取消済。

〔編集〕 一般社団法人マンション再生協会

〔協力〕 国土交通省住宅局

●本事例集に関するお問い合わせ先

一般社団法人マンション再生協会

住 所 〒105-0004 東京都港区新橋 6-14-5 SW 新橋ビル3階

T E L: 03-5422-1377

E-mail: toiawase@manshon-l-life.com

【編集】一般社団法人マンション再生協会 【協力】国土交通省住宅局 【発行】 令和7年3月