

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、電気自動車充電設備の設置、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 |
| 竣工年 | 1994年 |
| 敷地面積 | 3,691㎡ |
| 建築面積 | 1,561㎡ |
| 延床面積 | 8,297㎡ |
| 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「長期マンションに関する調査」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(株)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。



歩道のスロープ化

● 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



大型郵便物対応の郵便受け改修
(ネット通販対応)

● 居住者ニーズに沿った改修

- ハンズフリーキーの導入
- 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



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。