

## 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)