建物・区分所有者の「2つの老い」に直面する、大規模な団地型マンションにおいて、改修工事の周期延長、現実的なエレベータ設置方法等の検討に取り組んだ事例

国土交通省

Fマンション

補助事業実施主体：一般財団法人若葉台まちづくりセンター

【竣工年（築年数）】 昭和54年以降（最長築37年）　【総戸数】 5,195（建設戸数　6,313）戸
【単棟型 or 団地型】 団地型
【自主管理 or 委託】 財団法人へ委託
【エリア】 神奈川県
【耐震診断・耐震改修の実施の有無】
旧耐震：予備診断実施済み～耐震診断（第三次診断）実施済、新耐震：対象外

課題

- 建物の長寿命化に伴う大規模改修工事の仕様検討と費用の増大
- 居住者の高齢化による徴収修繕費用値上げの困難
- 住棟を長寿命化するための設備配管等の改修技術検討
- 中層の階段室型棟、高層のエレベータースキップアクセス型棟の利便性向上

取組

- 改修工事周期自体の延長可能性の検討
（25年度）躯体・塗装等各仕様の検討、長期修繕計画修正版たたき台作成
（26年度）モデル棟による工事費試算
（27年度）見積ベースでの工事費試算、モデル等以外への汎用性向上
- 長寿命化の為の設備配管等改修技術、共用部分の改修技術の検討
（26年度）仕様について検討
（27年度）規約の取扱い等について検討
- （25、26年度）いす式階段昇降機設置検討

成果

- 大規模修繕工事の仕様を高耐久に見直すことで、周期を延ばすことが出来、修繕積立金の抑制と共に、修繕回数の軽減等による管理組合負担の軽減の明確化
- 共用部分の設備配管類の計画的な点検・改修工事に加え、専用部分の設備配管類とリフォーム工事等の留意点の確立
- いす式階段昇降機設置方法の確立、費用等の今後の検討課題の明確化

水平展開可能な資料

- F①改修技術WG設備小委員会_課題解決に向けての取組
- F②大規模修繕工事と長期修繕計画のための指針
- F③長期修繕計画のモデル
- F④改修技術WG設備小委員会_課題解決に向けての取組
- F⑤建物等の長寿命化の為の設備改修技術と専有部分の共同管理の為の指針
- F⑥階段昇降機WG_課題解決に向けての取組
- F⑦いす式階段昇降機の検討報告書
- F⑧いす式階段昇降機_工事費及びランニングコスト
- F⑨いす式階段昇降機_設置検討仕様書