

令和3年度 マンションストック長寿命化等モデル事業
第1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) 国土交通省において令和3年4月1日から提案募集を行い、6月18日の第1回の応募締切までに、5者5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2者2件、「工事支援型（建替工事）」が1者1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) | 2件 | 施工業者 | 2件 |
| 工事支援型（建替工事） | 1件 | 買取再販業者 | 1件 |
| 合計 | 5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5者5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、「工事支援型（建替工事）」で1者1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。
 - ・高層マンションにおいて、災害時の安全性・在宅避難の継続性のため、移動手段であるエレベーターの免震化を伴う増設案等を検討する提案
 - ・超高層マンションにおける地下配電設備の浸水対策、及び利用頻度の低い共用施設への災害対策の観点からの機能付加を図る提案
- 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。
 - ・耐震改修を始めとする性能向上改修の実績のあるマンションにおいて、中長期的な計画に基づき、共用給排水管を樹脂管に交換し耐震性・耐火性・耐久性の向上、ライフサイクルコストの低減を図る改修工事の提案
 - ・住みながらの工事による共用給排水管の交換において、マンション固有の状況に応じ

た住民の負担軽減へのきめ細かな配慮、工程計画や合意形成の工夫、性能向上への工夫が見られる改修工事の提案

○ また、適切と評価した工事支援型（建替工事）の提案（1者1件）について、概要は以下のとおりである。

- ・郊外団地の建替えにおいて、敷地分割により保留敷地を設定し、施行再建マンションと保留敷地における新マンションの分譲時期の調整を図り、災害時における中庭空間の一般開放や防災倉庫を設置する提案

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】のとおりに。

以上

令和3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 住宅計画研究室長 |

(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 | 計画支援型 | シャンボール三田 | 【高層マンションにおける、災害時に備えたエレベーターの免震化を伴う増設案等の検討】 築約40年、324戸の高層マンション。既存エレベーターは、構造・性能に課題があり、被災時に稼働できない可能性が高いため、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。 | 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から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した。 |
| | | (一社)新都市ハウジング協会 | | |
| 2 | 計画支援型 | スカイシティ南砂 | 【超高層マンションにおける地下配電設備の浸水対策、利用頻度の低い共用施設への災害対策の観点からの機能付加】 築約30年、260戸の超高層マンション。地下配電施設の浸水経路の調査と浸水防止対策の検討を行い、概算工事金額を算出した上で費用対効果を比較検討する。また、使用頻度の少ない共用施設を災害対策本部及び避難場所として活用するための改修検討を行う。 | 地下に配電施設があることを踏まえた浸水防止対策の検討や利用頻度の低い共用施設への災害対策の観点からの機能付加など、当該マンション固有の条件に対して防災の観点から機能向上を図る提案であり、先導的であると評価した。 |
| | | (一社)日本マンション管理士会連合会 | | |
| 3 | 工事支援型(長寿命化改修工事) | 四谷ガーデニア | 【耐震改修等の性能向上改修の実績のあるマンションにおける、中長期的な計画に基づく共用給排水管の改修工事】 築約40年、175戸の耐震改修済のマンション。計画的な修繕、耐震改修等の性能向上改修の実績あり。非構造部材の耐震対策のため、共用排水管、共用給水管及び専有住戸の給水管・給湯管を樹脂配管に更新する。 | 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。 |
| | | (株)エフビーエス | | |
| 4 | 工事支援型(長寿命化改修工事) | 西葛西ハイツ | 【住みながらの工事における住民負担の軽減、工程計画や合意形成の工夫、性能向上への工夫が見られる改修工事】 築約40年、4棟・301戸の耐震改修済のマンション。共用給排水管の更新に当たり、工事中の住民負担の軽減を図るため、配管切替工事の回数削減等を図る。あわせて、専有部トイレ排水管の改修や高速通信ネットワークに対応可能とする電線管の敷設も行う。また、住民への説明会や個別訪問等も行う。 | マンション固有の状況にあわせ、住民の負担軽減に配慮した改修方法や工程計画を提案している点、給排水管の同時更新による合理性を評価した。また、給排水管更新工事とあわせて性能向上を図る創意工夫や、工事中のきめ細かな配慮も見られ、汎用性があり参考となる改修方法のパッケージとして先導的であると評価した。 |
| | | (株)太平エンジニアリング | | |
| 5 | 工事支援型(建替工事) | 習志野台三街区住宅団地 | 【郊外団地の建替えにおける敷地分割の手法の活用、災害時における中庭空間の一般開放や防災倉庫の設置】 築約50年、郊外の駅に近接する12棟・318戸・EVなしの団地型マンションの一括建替え。敷地分割により保留敷地を設定。施行再建マンションでは、災害時の中庭空間の一般開放、防災備蓄倉庫の設置により地域貢献を図る。また、施行再建マンションと保留敷地における新マンションは段階的な供給とする。 | 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え事業であり、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した。 |
| | | 日鉄興和不動産(株) | | |