

ライフサイクルコストの最適化を目指し、次代のニーズにも応える 設備・サービス導入を図る総合的な改修工事 <朝日パリオ浦和辻>

事業タイプ	工事支援型(改修)	採択年度	令和3・4年度	所在地	埼玉県さいたま市	提案者	朝日パリオ浦和辻管理組合
竣工年月日(築年)	1994年9月28日(築29年)		区分所有者数	117名(住宅:116名)			
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	3,690.69㎡	-	建築面積	1,561.47㎡	-		
延べ床面積	8,297.41㎡	-	階数	地上7階/地下0階	-		
棟数	1棟	-	総住戸数	116戸	-		

【対象マンションの課題等】

- ・永く安心して、快適に暮らせる住環境づくり(100年維持管理していくことを目標に、次の世代へ継承していくためには…)
- ・防災性能の強化(浸水による電源喪失リスク、波及事故の懸念、耐震性、等)
- ・高齢化への対応 ・EVシフトへの対応
- ・改修工事費の高騰への対応
- ・居住価値を高めるグレードアップ工事を行い、将来の修繕積立金値上げを抑制するには

【提案した工事内容】

○大規模修繕工事の周期延長への取り組み

- ・より高耐久の材料や工法の採用
- ・18年周期の長期修繕計画の作成

○防災性能・耐震性を向上する改修

- ・連結送水管、玄関ドア、屋外排水設備
- ・電気設備の受電方式の変更
- ・浸水による電源喪失リスクの低減

○バリアフリー対策

- ・自動ドアの新設、ハンズフリー対応
- ・自主管理歩道の拡幅・スロープ化、段差解消

○居住者ニーズに応える改修

- ・より安全で使いやすい垂直2段式駐輪機
- ・大型郵便対応の集合郵便受け
- ・EV充電設備導入および全区画への先行配線
- ・ゴミ置場引き戸改良、スイングドア自動ドア化



<電気室防水扉>



<タイル補修工事>



<駐輪機更新>

【ポイント】

- 高耐久シーリング材、新しいタイル補修工法の採用、コストの掛かる設備の見直し等を行うとともに、超長期の視点で不要な工事をできるだけ排除しトータルコストの縮減を試みた。
- 今後も高経年でも選ばれるマンションを目指して、次代のニーズに応えるグレードアップ工事を行い居住価値の向上にも努める。
- 計画期間を十分に確保し、管理組合でモデル事業の提案に取り組み過程で、組合員の合意形成が進んだ。

【成果】

○ライフサイクルコストの削減とグレードアップによる資産価値の維持

- ・材料・仕様等を検討し、大規模修繕工事の周期を延伸することで健全な資金計画の維持を実現。
- ・設備の見直し等により、メンテナンスやランニングのコストを削減できた。
- ・修繕積立金の値上げをせず、居住者のニーズにも対応でき、居住価値も向上した。

○永く安心して住める住環境づくり

- ・防災機能の強化やバリアフリー化に取り組み、安心してすみ続けられる環境が整備できた。
- ・100年を想定した超長期の維持管理目標を掲げ、終の棲家となる住環境づくりを進めることができた。

○維持管理方針の共有

- ・本モデル事業へ取り組みが建築専門誌で紹介されたこともあり、組合員にも管理組合の方向性を共有することが出来た。