

令和5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

1. 提案募集の状況及び審査の経緯

- (1) 令和5年4月20日～4月26日の第1回提案受付期間に、11者14件の提案を得た。内訳は、「先導的再生モデルタイプ（計画支援）」が4者6件、「先導的再生モデルタイプ（改修工事支援）」が6者6件、「先導的再生モデルタイプ（建替工事支援）」が2者2件であった。

事業タイプ	応募件数	提案者種別	
先導的再生モデルタイプ (計画支援)	6件	設計事務所	4件
		管理組合	1件
		その他の団体等	1件
先導的再生モデルタイプ (改修工事支援)	6件	設計事務所	1件
		管理会社	1件
		管理組合	1件
		施工業者	3件
先導的再生モデルタイプ (建替工事支援)	2件	事業参画者	2件
<b>合計</b>	<b>14件</b>		

- (2) 国立研究開発法人建築研究所において、評価委員会を設置し、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11者14件の提案があり、「先導的再生モデルタイプ(改修工事支援)」で3者3件、「先導的再生モデルタイプ(建替工事支援)」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。「先導的再生モデルタイプ(計画支援)」においては、採択事業として適切と評価した提案はなかった。
- 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、適切と評価した先導的再生モデルタイプ(改修工事支援)の提案(3者3件)について、概要は以下のとおりである。
  - ・ 工事中の居住者負担の低減、工事を契機としたマンションコミュニティ向上に係る取組を含む、給排水管改修工事
  - ・ 超高層マンションにおける仮設工事の工夫によるコスト削減、居住者負担低減を実現する給排水管改修工事
  - ・ 大規模修繕の実施時期の計画的な見直しを伴う緊急性の高い排水管改修工事
- 適切と評価した先導的再生モデルタイプ(建替工事支援)の提案(1者1件)について、

概要は以下のとおりである。

- ・既存住宅の仮住まい利用及び地域貢献施設の導入による団地型マンションの建替え
- 一方で、提案書に当該マンションが置かれている状況や課題、それを踏まえた固有の解決策が具体的に記載されておらず、先導的な再生プロジェクトとして判断・評価できないものは、以下に示すとおり、採択に至らないとした。
- ・改修工事等の項目は示されているものの、その具体的な内容の記載が不十分であるもの
- ・当該マンション固有の課題認識を踏まえた独自性や創意工夫のある解決策、合意形成上の工夫等、募集要領で求める「提案事業の評価のポイント」に該当する記載が不十分であるもの

### 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】のとおり。

以上

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

【別紙】

番号	提案区分	マンション名 提案者	提案概要	概評
1	先導的再生モデルタイプ (改修工事支援)	ライオンズマンション日吉南	<p><b>【工事中の居住者負担の低減、工事を契機としたマンションコミュニティ向上に係る取組を含む、給排水管改修工事】</b>                      築約 35 年、45 戸のマンション。給排水管調査の結果を受け、高齢者も多いことから突発的な給排水管の漏水事故を防ぐため、共用部分の給排水管、専有部分の給水、給湯、追い炊き、排水管を一体的に高耐久の配管に改修する。室のバリエーションが多く、室内の工事について多くの居住者が不安を抱えていることから、計画説明会や全住戸入室調査、各戸における工事計画内容の説明を先行して行う。また、今回の工事を契機に各住戸の居住者情報を管理組合でまとめ、今後のマンション維持管理、共助、マンションコミュニティ向上などに役立てる。                      (※：住戸専有部分の給排水管改修工事は補助対象外)</p>	<p>既存コンクリートスラブ貫通部について、共用給水立管はパイプ in パイプ、共用排水立管は外径が小さい特殊排水継手を使用することで、工事に伴う振動、騒音、粉塵の低減及びそれらの対策工程の省略を図る点を創意工夫があると評価した。また、将来の維持管理に向け、共用排水立管の掃除口設置の他、今回の工事を契機に管理組合にて居住者情報の収集を図る点、工事の実施について総会決議済であり居住者への工事説明を先行して行う点も評価した。なお、専有部分内の配管工事に修繕積立金から拠出するのであれば、マンション標準管理規約コメントを参考とした規約改正を行うべきとの指摘があった。</p>
		京浜管鉄工業株式会社		
2	先導的再生モデルタイプ (改修工事支援)	ベル・パークシティ画地ⅡJ棟	<p><b>【超高層マンションにおける仮設工事の工夫によるコスト削減、居住者負担低減を実現する給排水管改修工事】</b>                      築約 35 年、328 戸の超高層マンション。給排水管劣化診断調査において近年中に使用限界と診断され排水不良も生じている。共用部分及び専有部分の給排水管を樹脂管に更新、排水システムの見直し、老朽化した受水槽・高架水槽の更新による耐震性向上を図る他、給排水管更新工事に伴う内装解体工事にあわせ、共用部分照明器具を LED 器具に交換、共用トイレのバリアフリー改修、集合ポストの改修、宅配ロッカーの新設を行う。これまで工事の計画立案、計画概要説明会、長期修繕計画の見直しを実施し、給排水設備改修工事について総会承認済である。                      (※：住戸専有部分の給排水管改修工事、共用部分照明器具交換工事、共用部分トイレ改修工事、集合ポスト改修・宅配ロッカー新設工事は補助対象外)</p>	<p>工事中の仮設給水管について、新設揚水管を先行配管し各住戸への仮設給水管として暫定利用し、新設給水管敷設後に切り替えることで、仮設管材の廃棄削減等を図る点を合理的と評価した。また、排水システムの見直しにおいて、排水横主管増径ができない一部系統について、他の排水横主管に合流させることで不要となる配管貫通穴を利用してバイパス通気管を設ける点、新設受水槽に緊急用の水栓を取り付け災害時に配水可能な給水拠点とする点も、創意工夫が見られる。また、超高層マンションにおける工事中の居住者負担の低減策として、中間階への仮設トイレの設置や連日の排水規制が発生しないようにするための工程計画、排水横主管が合流する 1 階エントランスホール天井への作業床を兼ねた仮設天井の設置等の工夫、及び合意形成に係るこれまでの取組も評価した。</p>
		建装工業株式会社 関西支店		

番号	提案区分	マンション名	提案概要	概評
		提案者		
3	先導的再生モデルタイプ (改修工事支援)	アーバニティ王子	<p><b>【大規模修繕の実施時期の計画的な見直しを伴う緊急性の高い排水管改修工事】</b></p> <p>築約35年、47戸のマンション。令和4年度の計画支援型で採択された案件。大規模修繕工事の時期に排水管の漏水事故が発生し、排水管更新の前倒しが必要となった。修繕積立金の積み上がりを考慮し、瑕疵保険を活用することにより大規模修繕工事を5年先送りし、排水管を更新（一部更生）する。大規模修繕工事の延期に際しては、計画支援型で実施したドローンによる外壁調査及び第三者調査をもとに保険会社と合意の上、外壁クラックの補修等のメンテナンス工事を足場をかけず行う。排水管更新については、計画支援型での全戸調査を踏まえた指針の作成、専有部分のリフォーム状況の把握、樹脂集合管の遮音試験の成果に基づき決定された改修工事を実施する。また、全戸調査の結果を活かした専有部分の給水・給湯管の一斉工事を提案し、希望住戸に対して排水管の更新直後に工事を行う。</p> <p>(※：住戸専有部分の給排水管改修工事は補助対象外)</p>	<p>計画支援型事業での成果を踏まえた、大規模修繕工事の延期に必要なメンテナンス工事、排水管の改修工事となっている。排水管については一部の躯体埋込部分、屋上防水関連部分については更生工法を併用し、PSに立管が2本（汚水・雑排水）配管されていた箇所は集合管（1本）にまとめ、集合管継手の騒音対策についても遮音試験に基づき仕様を定める等、当マンションの状況に応じた創意工夫があり合理的な改修内容となっている。また、計画支援型事業で取得した3Dデータを活用した図面を作成するとともに、全戸の現況調査を踏まえた専有部分の配管状況や使用上の注意点等を記した「メンテナンスのしおり」の作成についても、将来の維持管理の観点から評価した。</p>
		野村不動産パートナーズ株式会社		
4	先導的再生モデルタイプ (建替工事支援)	下野池第2住宅	<p><b>【既存住宅の仮住まい利用及び地域貢献施設の導入による団地型マンションの建替え】</b></p> <p>築約50年、15棟・410戸の団地型マンション。令和3年度の計画支援型で採択された案件。既に一括建替え決議済みであり、計画支援型で提案された既存住棟の仮住まい利用、保留敷地への地域貢献機能の導入、共用棟へのコミュニティ機能の導入、防災備蓄倉庫、ガスコジュネーションによる災害時対応、カーシェアリングの導入などを実現する。</p>	<p>解体工事時期をずらすことにより、施行マンションの一部を仮住まいとして管理運営し、仮住まいの家賃収入により団地外に仮移転する区分所有者との費用負担の不衡平を補うといった仮住まい事業や、保留敷地における医療モール、高齢者向け住宅の整備等を、創意工夫のある建替え事業として評価した。</p>
		京阪電鉄不動産株式会社		