

## 「マンションストック長寿命化等モデル事業」採択プロジェクト(第3回) 一覧

No.	マンション名		提案概要
	提案者名		
	マンション所在地	延べ床面積	
	階数	総住戸数	
	外観写真		

## 計画支援型

1	梅島ハイツ		<p><b>【保留床が少ない中小規模のマンションにおける組合主体の建替え検討】</b></p> <p>築約50年・51戸のマンション。耐震改修に多額の費用を要することや、これまで修繕積立金が低額に抑えられ適切な維持管理修繕が行われておらず、給排水管更新やEV更新にも高額を要することから、建替えの可能性について検討を開始。建替え後の建物ボリュームの想定では、保留床を一括で買取る事業協力者が見つかりにくいと考え、マンション建替組合が保留床の新規取得者を募集する方式による建替え計画を検討する。</p>
	株式会社ジェスコン		
	東京都	3,185.86 m <sup>2</sup>	
	地上8階	51戸	
			
2	103大稲マンション		<p><b>【様々な課題を有する複合用途型マンションにおける専有部分の除却更新を含む大規模改修、建替え等の比較検討】</b></p> <p>築約50年・60戸（うち店舗2戸、事務所4戸）のマンション。過半の議決権を持つ法人がいることや、容積率既存不適格であること、給排水管がスラブ下配管であり汚水・雑排水が同一管であること、修繕積立金が不足していること等から、合意形成に時間を一定程度かけ、多面的な検討が必要としている。そのため、マンション再生手法の費用対効果の比較として、共用部分のみの大規模改修、専有部分の除却更新を含む大規模改修、建替えの3パターンのシミュレーションを作成し、再生手法の仮選択の後に推進決議を行う。その後、仮決めした再生手法の事業計画立案、再生手法の選択の上、本決議という手順を約2年かけて行う。</p>
	株式会社ラプロス		
	福岡県	4,672.79 m <sup>2</sup>	
	地上10階	60戸	
			

工事支援型（長寿命化改修工事）

3	座間入谷ハイツ住宅		<p><b>【団地型マンションにおける給水管更新・給水方式の変更、及び同時実施が合理的な専有部分も含む排水管の改修工事】</b></p> <p>築約40年、10棟・300戸の団地型マンション。給排水管調査の結果を踏まえ、地中埋設部を含む共用部分給水管の樹脂管への更新、あわせて給水方式の変更を行う。また、共用雑排水立管（洗濯系統）がPS内で共用給水立管のすぐ近傍にあり、当該雑排水立管更新時には給水立管の移設を伴うことから、雑排水立管（洗濯系統）及び、当該立管との接続点がコンクリート壁に近い専有部分横枝管（洗濯系統）も同時に更新することで、将来の維持管理コストの圧縮を図る。</p> <p>共用給水立管の更新に伴い、その近傍の雑排水立管（洗濯系統）及び横枝管も同時に更新する点、共用給水管の更新に合わせて直結直圧給水方式への変更による省エネルギー化を図る点は、本マンションの状況を踏まえた合理的な提案と評価した。</p> <p>また、本マンションの建物の状況を踏まえ、管理組合が共用排水立管を改修する際に専有部分の横枝管の一部も含め改修することについて管理規約を改正済である点も評価した。</p> <p>過去2回の給排水管調査で劣化等の状況を確認し、説明会等も複数回実施してきたというこれまでの取組も評価した。</p>
	座間入谷ハイツ住宅管理組合		
	神奈川県	28,606.08 m <sup>2</sup>	
	地上5階	300戸	
4	秀和高円寺レジデンス		<p><b>【既設の接続継手の有効活用による仮設排水管設置により上階の排水制限を低減する1階床下排水管の改修工事】</b></p> <p>築約50年・210戸のマンション。令和2年度の工事支援型（改修工事）の採択を受け、老朽化した共用排水立管の更新・更生工事を実施。その後、1階床下排水横引き管について、住棟東側は工事を実施したが、工事を行わない上階も含む居住者への長時間の給排水制限に多くの意見が寄せられた。そのため、住棟西側の1階床下排水横引き管再生工事について、令和2年度採択事業で取り付けたメンテナンス用接続継手を活かし、上階からの排水立管を仮設排水管に接続し外部排水桝等に直接放流することにより、2階以上の住戸の長時間の給排水制限をなくす等の工夫により、居住者の負担軽減を図る。</p>
	ジャパン・エンジニアリング株式会社		
	東京都	10,491.45 m <sup>2</sup>	
	地上8階	210戸	
			<p>住棟1階床下排水横引き管の更新・更生工事に際して、令和2年度採択事業で取り付けた共用排水立管のメンテナンス用接続継手を活用し仮設排水管を設けることで、2階以上の給排水制限時間を短縮する点は、独自性・創意工夫があり、また上階居住者の協力を得やすいよう配慮した合意形成上の工夫としても評価できる。</p> <p>更に、1階住戸についても、各戸に仮設便器と仮設排水管を設置し、工事期間中のトイレ使用の負担軽減を図る点も評価した。</p>
			