

建築研究所ニュース



令和元年7月22日

平成31年度 長期優良住宅化リフォーム推進事業 事前採択タイプ（良好なマンション管理）の評価結果を公表しました。

平成26年度より国土交通省が実施している「長期優良住宅化リフォーム推進事業 事前採択タイプ」に関し、国立研究開発法人建築研究所による応募提案の評価が終了し、今年度新設された「良好なマンション管理」においては1者3件を、長期優良住宅化リフォーム推進事業 事前採択タイプとして適切なものであると評価しました。

この結果を国土交通省に報告するとともに、建築研究所のホームページにおいて公表いたしましたので、お知らせします。

国立研究開発法人建築研究所 長期優良住宅化リフォーム推進事業ホームページ；

https://www.kenken.go.jp/chouki_r/index.html

1. 長期優良住宅化リフォーム推進事業 事前採択タイプの概要

- (1) 長期優良住宅化リフォーム推進事業は、インスペクション、性能の向上を図るリフォーム及び適切なメンテナンスによる既存住宅の長寿命化に資する優良な取組みに対し、国が事業の実施に要する費用の一部について支援することにより、住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の醸成、及びそれらの取組みの普及を図ることを目的とした事業である。
- (2) 本年度は、「提案型」及び「安心R住宅」に加え、「良好なマンション管理」が新設された。

【提案型】

必ずしも長期優良住宅の増改築認定基準や評価基準によって評価できない性能向上工事や、長期にわたって住宅を維持保全する仕組み等について、提案いただき、先導性・汎用性・独自性等が認められる提案を選定する。

【良好なマンション管理】

一定の要件を満たす長期修繕計画を作成するマンションにおいて、本事業の評価基準型、認定長期優良住宅型、高度省エネルギー型のいずれかに適合し、かつ、「良好なマンション管理に対応する先導的な取組み」を実施するものを提案いただき、先導性・汎用性・独自性等が認められる提案を選定する。

【安心R住宅】

本事業の評価基準型、認定長期優良住宅型、高度省エネルギー型のいずれかに適合し、かつ、「安心R住宅」の標章を付与して流通されるものを対象とする。

- (3) 国立研究開発法人建築研究所は、学識経験者からなる評価委員会を設置し、応募提案の評価を実施した。

2. 応募状況及び審査の経緯

- (1) 国土交通省が4月10日から5月17日まで募集を行い、良好なマンション管理については4者10件の応募を得た。応募概要は次のとおりであった。

【良好なマンション管理】

・提案者種別の内訳

	リフォーム事業者 (個人)	リフォーム事業者 (法人)	買取再販事業者	管理会社 ・設計事務所等
提案 者数	0者	4者	0者	0者

・事業タイプ別の内訳

	評価基準型	認定長期優良住宅型	高度省エネルギー型
件数	10件	0件	0件
戸数	2,329戸	0戸	0戸

- (2) 建築研究所は、専門的な審査を行うため、評価委員会のもとに、「良好なマンション管理専門委員会」【別紙1】を設置し、審査を行った。
その上で評価委員会を開催し、専門委員会の審査結果を踏まえた最終的な評価を行った。

3. 評価の総評

- ・今回の募集においては、4者10件の提案があった。
- ・一部にマンション全体の適正管理に寄与する提案もみられたが、そのような提案は少なかった。
- ・今回の募集においては、1者3件の提案を良好なマンション管理に寄与する先導的な取組みとして評価した。
- ・今回、適切と評価した提案は、大規模修繕工事において足場の必要な複数の工事内容を見直し、工事後の修繕周期を16~18年に変更することで、30年~40年（建物竣工から60年）にわたる長期修繕計画において修繕積立金の不足が発生しないよう、マンション全体の大規模修繕の回数を1回減らすことにより、費用を2割程度削減する提案であった。
- ・本事業では、先導性・汎用性・独自性等の高度な提案性を有する提案を期待していたため、既知の工法によりある部分のみを更新する個別・単体の工法適用の提案については優位に評価しなかった。
- ・マンションの専有部分給湯管の経年劣化に伴う漏水問題に対し、管理組合が主体となって修繕を行う提案に関しては、当該マンションの管理上の課題に対して、ある種の解を見いだそうとしている提案と言えるが、専有部分のみの工事であり、共用部分を含むという本事業の採択要件を満たしていないため、評価しなかった。

4. 良好なマンション管理に寄与する先導的な取組みとして評価した提案の一覧と概評
【別紙2】のとおり。

5. その他

評価委員会では、今後の良好なマンション管理に向けて期待される取組み、留意事項として、【別紙3】に示す事項が挙げられているので、マンション管理に携わる皆様に、今後の参考としていただきたい。

以上

【別紙1】

平成31年度長期優良住宅化リフォーム推進事業評価委員会・専門委員会

評価委員

委員長	深尾 精一	首都大学東京 名誉教授
委員	秋元 孝之	芝浦工業大学 建築学部建築学科 教授
〃	五十田 博	京都大学 生存圏研究所 生活圏構造機能分野 教授
〃	楠 浩一	東京大学 地震研究所 災害科学系研究部門 教授
〃	高橋 暁	建築研究所 建築生産研究グループ グループ長
〃	中川 雅之	日本大学 経済学部 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 室長
〃	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

専門委員(○：専門委員会主査)

○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
朝吹 香菜子	国土館大学 理工学部理工学科建築学系 准教授
角倉 英明	広島大学大学院 工学研究科 建築学専攻 准教授
中川 雅之	日本大学 経済学部 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 室長

(敬称略)

【別紙2】

良好なマンション管理に寄与する先導的な取組みとして評価した提案の概要と概評

番号	事業名	提案者	単独・グループ	グループ名	事業者種別	提案概要	概評
1	大規模修繕仕様の向上による高性能マンションの長期優良と修繕積立金の適正化	野村不動産パートナーズ株式会社	単独	ー	リフォーム事業者（法人）	大規模修繕工事において足場の必要な複数の工事を高耐久仕様で実施することで、工事後の修繕周期を16～18年に変更し、一時金を不要としつつ、管理組合の負担軽減、全体費用の低減を図ろうとする提案	マンション管理全体に関する総合的な提案であり、それぞれの部分で耐久性を高めつつ、今回の大規模修繕後、30～40年の長期にわたる計画を立て、大規模修繕の時期に修繕積立金不足が発生しないように支出の平準化を図る工夫をして、トータルでの修繕費用を2割程度削減している点を優位に評価した。

※評価した1者3件の提案内容は全て同じであったため、上表では一つにまとめて記載している。

今後、良好なマンション管理に向けて期待したい取組みの方向性

- 今後は、マンションを取り巻く昨今の社会的要請を踏まえた、多様な取組みが期待される。
- 提案性、新規性を認める提案もあったが、今後こうした提案募集がある場合には、合意形成のプロセスなどを含め、一般的なマンションに水平展開が望めるようなフィージビリティを明示することが期待される。