

防災対策で資産価値アップ効果を図る

～マンションストック長寿命化等モデル事業採択事例の紹介



コンフォール上倉田団地管理組合修繕委員会 副委員長 橋本真一
補助事業提案者：一般社団法人TOKYO住まいと暮らし

防災対策で資産価値アップ効果を図る

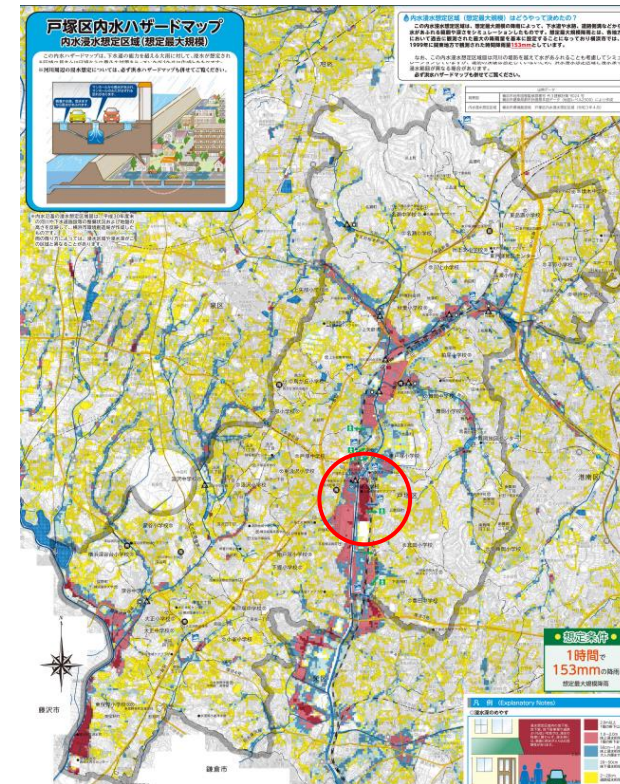
～マンションストック長寿命化等モデル事業採択事例の紹介

【本日のお話】

- ・コンフォール上倉田の歴史（水害とコミュニティ）
- ・モデル事業の計画と工事内容

【コンフォール上倉田（分譲棟）】

場所 横浜市戸塚区
入居 1994年2月（築30年）
1号棟 8階建 48戸
2号棟 8階建 48戸
3号棟 9階建 48戸
別棟 平屋電気室 2棟



コンフォール上倉田の歴史（水害とコミュニティ）

【上倉田団地の時代】（1959年～1991年）

- 1959年（昭和34年）に旧日本住宅公団（現：UR都市再生機構）が供給した賃貸住宅団地。
- 隣接する柏尾川は桜の名所。花見は住民の一大イベント。
- 内水氾濫が度々発生。
- 団地自治会ではカークラブを設立して早期の車両避難体制を確立。一方、公団では洪水時の動線確保のためボートや船外機を高所のポンプ室周辺に設置。
- 居住者の防災意識は高く、かつ夏祭り等イベントも活発であったため相互扶助での文化がコミュニティには備わっていた。



写真出典:「谷矢部東町内会 ぶらりYABE 2023/06/28 土地の記憶その7 「柏尾川物語」より」

コンフォール上倉田の歴史（水害とコミュニティ）

【コンフォール上倉田への建替え】（1991年～1994年）

- ・1989年に団地建替え計画の説明会が公団により行われた。
- ・移転期間は約2年。工事期間も約2年。
- ・居住者は継続居住（戻り入居）と外部転出を選択。
- ・建替え後のマンションは分譲と賃貸を用意。
- ・分譲は戻り入居者の希望数を考慮した戸数を計画。
- ・団地を2つの工区に区分。南側の先工区の居住者は後工区の空家や近隣の公団住宅に仮移転。後工区の居住者はそのまま建替え完了まで居住。

【コンフォール上倉田での生活開始】（1994年～）

- ・1994年2月に分譲棟は入居開始。
- ・自治会は、分譲や賃貸の所有形態は関係なく敷地居住者全員が会員になれる組織として活動。建替え前に行われた好例の夏祭りなども健在。
- ・分譲棟居住者は、自ら建物を維持管理するために「管理組合」を設立。（当初は賃貸との違いが理解できていない区分所有者も・・・）

コンフォール上倉田の歴史（水害とコミュニティ）

【内水氾濫の発生】

- ・2003年（平成15年）3月1日夜、最大雨量58.5mmの大雨により内水氾濫が発生。機械式駐車場と集会所が冠水。駐車車両と機械駐車設備、及び集会所の床が被害を受けた。
- ・今後の対策を検討するため「洪水対策準備委員会」を管理組合関係者有志で結成。駐車場復旧に関するアンケート調査や損害等に関する渉外（自治会・横浜市・公団等）、代替駐車場確保や復旧案作成等を実施。



コンフォール上倉田の歴史（水害とコミュニティ）

【駐車場の復旧】

- ・委員会で作成したレイアウトに基づき復旧に向けた案を臨時総会で提案可決。コンサルタントと施工者を選定して復旧工事を実施。
- ・工事費は機械式駐車場の修繕積立金で賄えた。
- ・2005年平置き駐車場完成。駐車台数は利用実態を反映して144台から112台に減。駐車料金は月額11,000円から7,000円に減額。利用者、管理組合双方のメリットが得られた。



施工前



機械設備撤去



地下ピット解体撤去



ピット埋戻し



碎石埋戻し完了

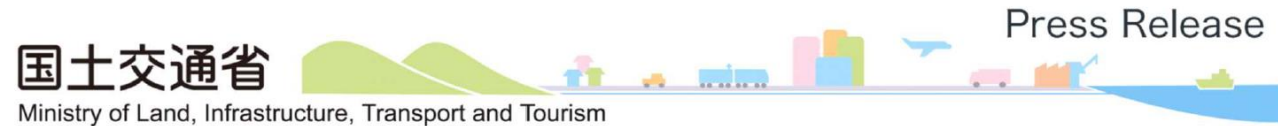


施工後

モデル事業への応募

【さらなる防災対策の強化】

- 平置き駐車場への改修後、浸水被害もなく平穏な時代が続きましたが、自然災害の猛威はますます高まっています。そのようなときに国土交通省の「マンションストック長寿命化等モデル事業」（以下「モデル事業」という）の話を「一般社団法人TOKYO住まいと暮らし」から伺いました。管理組合、修繕委員会で内容を確認したところ、マンションの防災機能を高めることに効果的であることから、応募することとしました。



令和2年4月27日
住宅局 市街地建築課

令和2年度創設「マンションストック長寿命化等モデル事業」の 募集を開始します！

～マンションの再生に向けた新たなモデル事業を4月30日から募集開始～

国土交通省では、今後急増する高経年マンションについて、適正な維持管理を促進し、長寿命化に資する改修や建替えを促進するため、先導性の高いマンション再生のプロジェクトに対する支援を始めます。

4月30日より、支援対象事業の選定に向けて、提案の募集を開始します。

モデル事業への応募

【モデル事業とは】

マンションストック長寿命化等モデル事業は、今後急増する高経年マンションについて、適切な維持管理を促進するとともに、改修や建替によるマンションの円滑な再生を図る取組を促進するため、老朽化マンションの再生検討から長寿命化に資する改修や建替え等を行う先導的な再生プロジェクトを公募し、国が事業の実施に要する費用の一部を補助することにより、優良事例・ノウハウを収集し、マンションの再生に向けた全国への普及展開を図ることを目的とした事業です。

1) 対象となる事業

事業の段階に応じて、次の2つの事業タイプがあります。

(ア) 計画支援型[事業前の立ち上げ準備段階への支援タイプ]

先導性の高い長寿命化等の改修や建替えに向けた事業を実現するために必要な調査・検討等の準備段階の取組を対象とします。

(イ) 工事支援型[長寿命化等の改修工事や建替工事の実施段階への支援タイプ]

① 長寿命化改修工事

老朽化マンションの長寿命化に向けて、先導性が高く創意工夫を含む改修や修繕の取組を対象とします。

モデル事業への応募

【モデル事業とは】

2) 対象事業者

(ア) 計画支援型

マンション再生コンサルタント、設計事務所、管理会社

(イ) 工事支援型

(単独提案の場合) 施工業者又は買取再販業者

(グループ提案の場合) 2者以上の施工業者又は買取再販業者等からなるグループ

3) 主な事業要件

老朽化マンションの長寿命化や建替えなどの課題解決を図る取組で、先導性が高く創意工夫を含む事業であって、以下の要件を満たすもの。(劣化した部材の補修や設備の修理・取替など修繕のみを行う工事は対象となりません。)

4) 主な補助対象費用

(ア) 計画支援型

- ・マンションの長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討経費等に要する費用

(イ) 工事支援型

- ・調査設計計画に要する費用
- ・長寿命化に資する工事のうち先進性を有するものに要する費用

5) 補助率・補助限度額

(ア) 計画支援型 1事業当たり500万円まで

(イ) 工事支援型 補助対象費用の1/3

モデル事業の内容（計画支援型）

【国土交通省の提案評価】

（ア）計画支援型（令和2年採択）

【提案概要】「水害対策を考慮した居住継続型の改修に向けた検討」

築約25年、9棟からなる団地のうち3棟が提案対象。

水害による被害経験があり、内水氾濫のシミュレーションをもとに浸水防止措置を検討する。

また、既存ポンプ室の廃止に伴う余剰空間や空き駐車場等を活用し、コミュニティスペースを検討する。更にこれらの改修の効果について資産評価を行う。

【評価結果】

内水氾濫のシミュレーションに基づき効果的な設計仕様や管理方策等を検討する点、地域に寄与する機能導入の検討や、これらの改修の効果について不動産鑑定士による資産評価を行う点を、先導的な取り組みとして評価した。水害を含めた災害に対する防災力向上に向けた取り組みとして、他のマンションの参考となり得る点を評価した。

モデル事業の内容（計画支援型）

【現状と課題】

- 水害の被災経験あり
(機械式駐車場の水没等)
- 建替分譲マンションの区分
所有者の高齢化
- 防災意識高くコミュニティも良好

【目的】

- 浸水被害防除策を主眼とした
性能の高い修繕改修工事の提案
- 管理組合の共有資産の**長期持続的活用**
- **建物残存耐用年数及び資産価値評価増大の効果**

1～3号棟/全9棟

築27年(提案時)

1号棟	8階建	48戸
2号棟	8階建	48戸
3号棟	9階建	48戸
別棟	平屋	(電気室) 2棟



モデル事業の内容（計画支援型）

【防災性能(内水氾濫を前提とした浸水対策)を向上するための改修工事計画】

- ・内水氾濫を予測可能なコンピュータシミュレーションにより事前に複数の豪雨パターンにおける浸水状況を予測検討
- ・設備(電気・給排水)や共用部分等への浸水防止措置

【資産価値評価による検証】

- ・防災性能強化の改修工事実施による資産価値増大の効果を不動産鑑定士等の専門家が検証

【住民に対する意識調査】

水害対策やマンション長寿命化に関する住民の意識
将来展望についてアンケート調査を実施

アンケート調査（結果概要）

マンションストック長寿命化等モデル事業に関するアンケート調査結果

実施期間 2021年3月15日～3月31日

回答数 81件（回収率56.3%）

結果概要

1. 防災意識やコミュニティの考え方

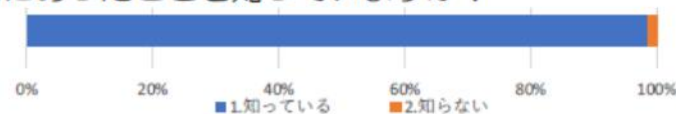
(1) 防災意識

- 過去の水害やハザードマップなど防災に関する基礎的な情報は、大多数の居住者が認識している。近隣への呼びかけも約7割が想定しており、良好なコミュニティが形成されている。
- 災害備蓄品は、医薬品や飲料水、非常食などは半数以上が常備。携帯トイレや簡易充電器の所有者は約3割と少ない。

□ アンケート内容と回答結果を3件抜粋して掲載します。

Q 2003年に当マンションが水害にあったことを知っていますか？

回答	件数	構成比
1. 知っている	79	98.8%
2. 知らない	1	1.3%
計	80	100.0%



Q 戸塚区や上倉田地区のハザードマップを確認していますか？

回答	件数	構成比
1. 確認している	62	76.5%
2. 確認していない	19	23.5%
計	81	100.0%



Q 災害に備えた備蓄品等の状況についてお尋ねします。

飲料水：一人1日3リットルを3日分

回答	件数	構成比
1. ある	51	63.8%
2. ない	28	35.0%
計	79	98.8%



アンケート調査（結果概要）

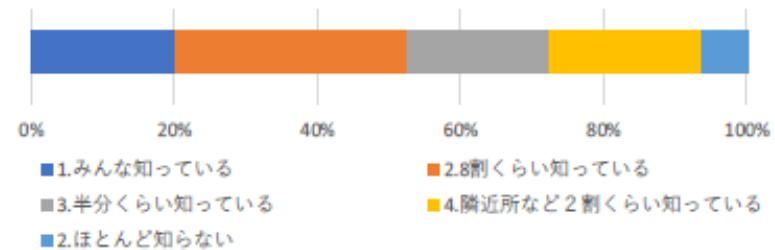
(2) コミュニティ意識

- 半数以上の居住者は、同じフロアの8割程度の居住者を知っている。
- 集会所等を利用したコミュニティ形成の場所づくりは、約7割が肯定的だが、マンション外の住民との交流を目的とした利用については意見が分かれる。

□ アンケート内容と回答結果を2件抜粋して掲載します。

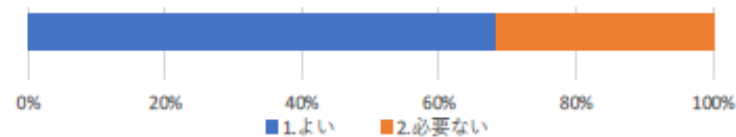
Q 同じ階に住んでいる人を知っていますか

回答	件数	構成比
1. みんな知っている	16	20.0%
2. 8割くらい知っている	26	32.5%
3. 半分くらい知っている	16	20.0%
4. 隣近所など2割くらい知っている	17	21.3%
2. ほとんど知らない	5	6.3%
計	80	100.0%



Q 当マンションで居住者等のコミュニケーションを目的とした集会所等を利用した触れ合い室があった方が良いと思いますか

回答	件数	構成比
1. よい	52	68.4%
2. 必要ない	24	31.6%
計	76	100.0%



アンケート調査（結果概要）

2. 建物本体（ハード）へのご要望

- 浸水防止対策は、防水板の設置や電気設備の高位置への移設など、様々な意見や提案が寄せられた。
- 空き空間であるポンプ室の多用途への活用は、約 7 割が肯定的。その使い方は防災倉庫が約 6 割で最も多い。
- エントランスのスロープの拡幅や自動ドア化は意見が分かれた。
- 高齢者等への避難用防災用品は 8 割以上が必要性を示し、担架やストレッチャー以外におんぶ式の帯の有用性が複数提案された。
- 災害時における集会所の一時避難場所としての使用は、スペースの制約や在宅避難等の観点から意見が分かれた。
- 非常用の防災用品は 7 割以上が必要と回答。非常食については、各家庭で準備すべきとの意見もある。
- 非常時の電源や生活水は 9 割以上が必要性を示し、発電機のニーズが約 8 割と高い。その他には簡易トイレや太陽光パネルなどの意見もあった。

3. 将来の世代交代の考え方

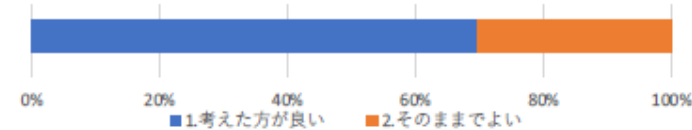
- 将来の住まいの引継ぎ方法は、約 6 割が未定。その他は「移転して売却」、「親族に譲渡して同居または移転」、「移転して親族に譲渡」などが 1 割以上あり、親族への引継ぎニーズから、長期的な居住や活用意識が伺える。

アンケート調査（結果概要）

□ アンケート内容と回答結果を4件抜粋して掲載します。

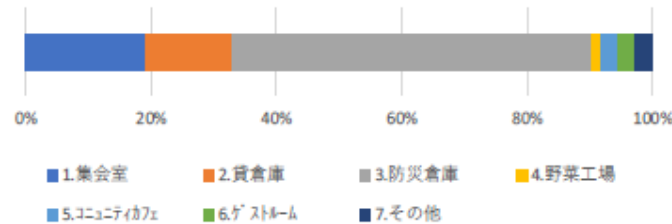
Q 3号棟のポンプ室には、大きな空間（広さは地下と1階部分を合わせ概ね4LDK相当）があります。それを活用して、防災やコミュニティ施設に改修することをどう思いますか？

回答	件数	構成比
1.考えた方がよい	51	69.9%
2.そのままよい	22	30.1%
計	73	100.0%



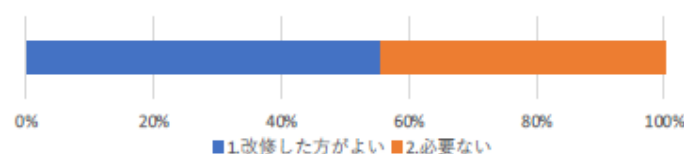
Q 上記で「1.考えた方がよい」とお答えになった方に質問します。どのような使い方がよいと思いますか？

回答	件数	構成比
1.集会室	14	19.2%
2.貸倉庫	10	13.7%
3.防災倉庫	42	57.5%
4.野菜工場	1	1.4%
5.コミュニティカフェ	2	2.7%
6.ゲストルーム	2	2.7%
7.その他	2	2.7%
計	73	100.0%



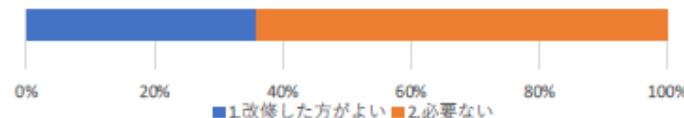
Q 各棟エントランスのスロープを広くする改修をどう思いますか？

回答	件数	構成比
1.改修した方がよい	40	55.6%
2.必要ない	32	44.4%
計	72	100.0%



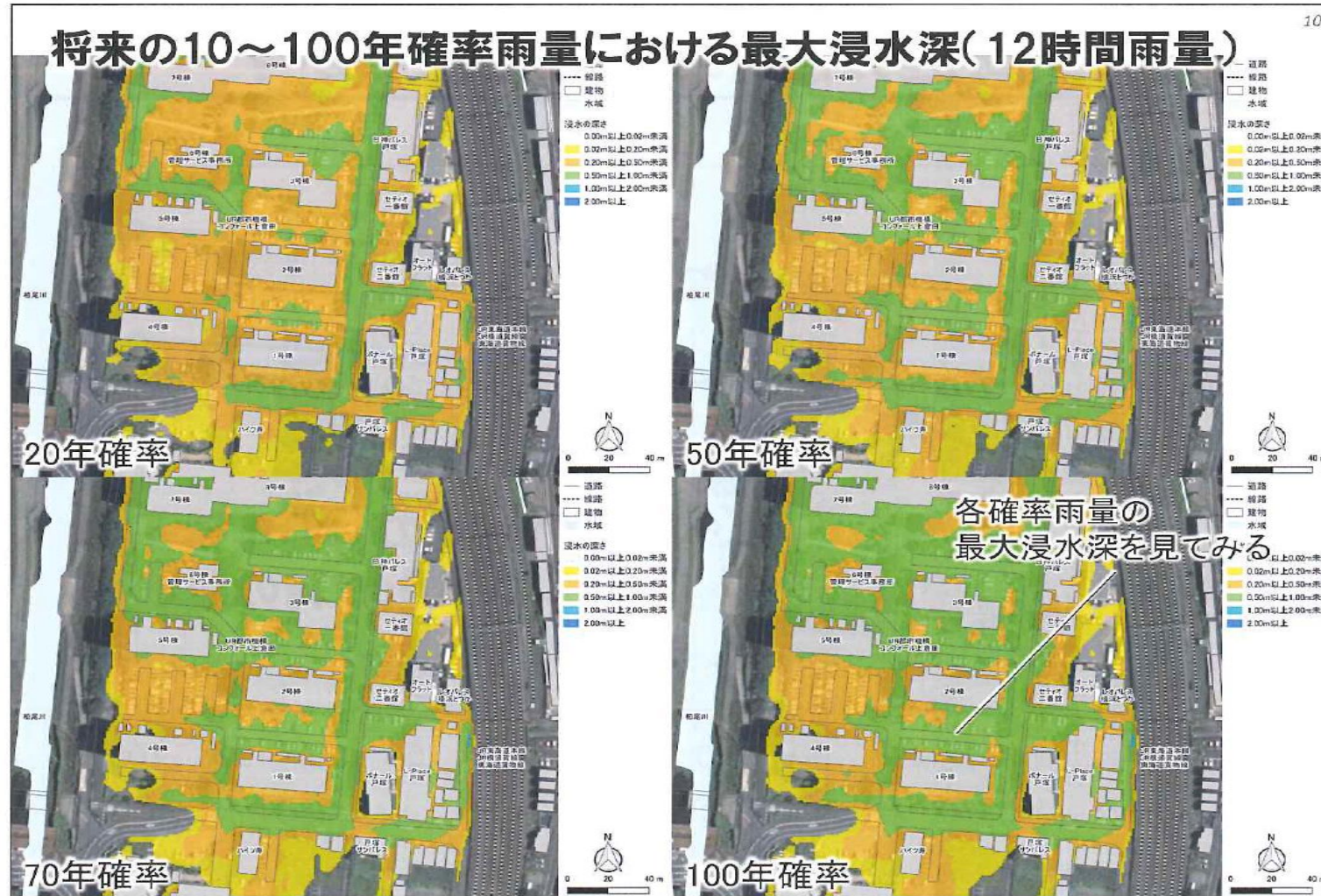
Q 各棟のエントランス入口の扉を自動ドアにする改修をどう思いますか？

回答	件数	構成比
1.改修した方がよい	27	36.0%
2.必要ない	48	64.0%
計	75	100.0%



浸水被害に関するシミュレーション調査

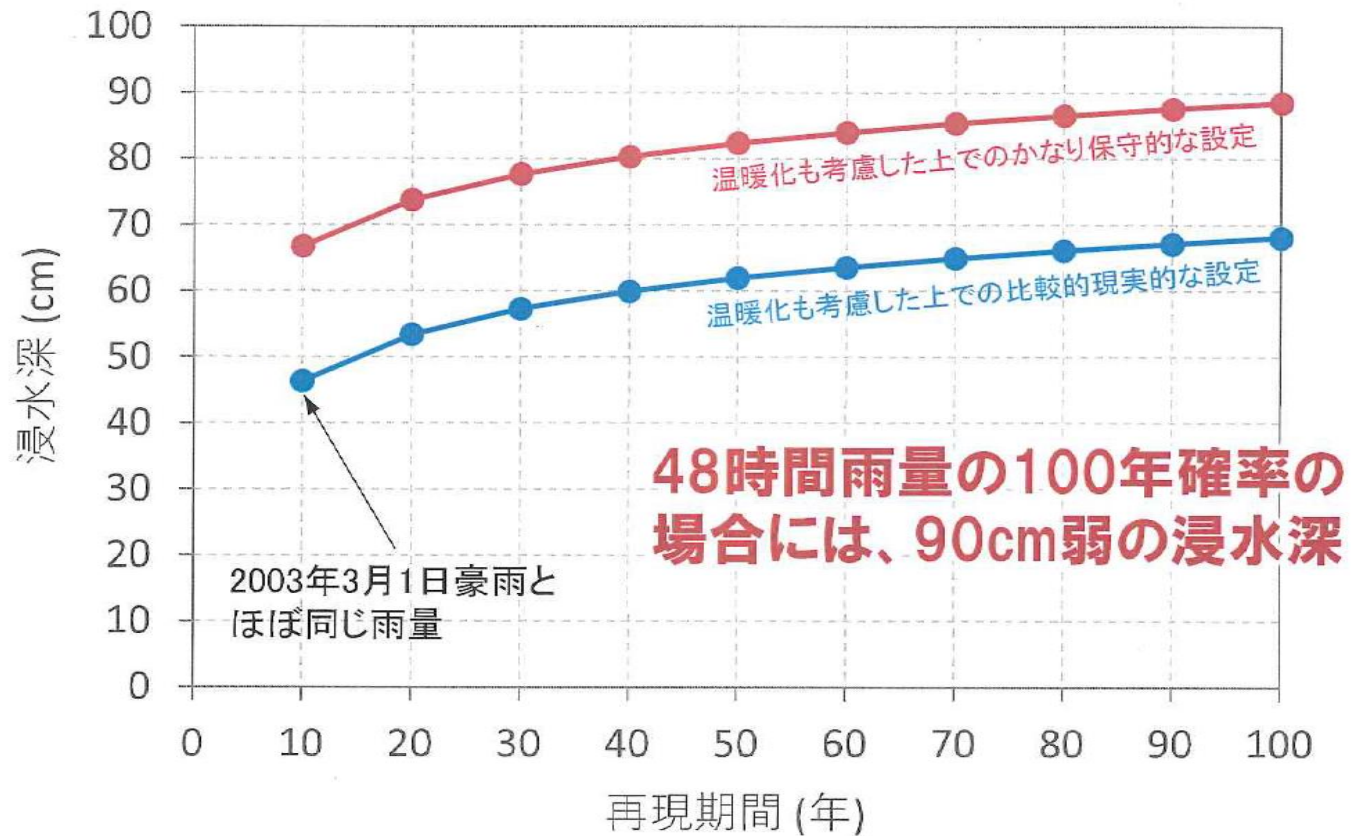
今後発生する水害の浸水深さを“10年以内に発生する確率”を起点に、10年毎に延長して“100年以内に発生する確率”まで予測しました。



浸水被害に関するシミュレーション調査

マンション周辺の浸水深はどうか？

12



浸水被害に関するシミュレーション調査

下水の設計基準を根拠とする浸水深でコストを抑えた検討が可能
 (雨量50mm/hの排水能力)

⇒**最初の50mm/hのみは排水可 それ以降は排水不可 そこから浸水開始**

多数の事象を想定したハザードマップ作成が可能

(10年～100年の確率雨量を10年単位で実施するなど)

12時間雨量の10～100年確率(10年毎)を用いて内水氾濫をシミュレーション

過去の雨量データからは

約40年確率と判明



浸水深は最大で65cm程度

しかし将来**2°上昇**すると

約12年確率に相当



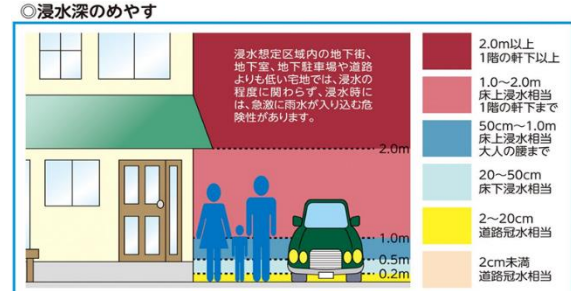
浸水深は最大で**85cm**程度



検証浸水深
GLから**85cm**を採用

100年確立雨量
における浸水深
(48時間雨量)

市公表のハザードマップ
2m以上の浸水深



内水ハザードマップ
出展：横浜市役所環境創造局
下水道計画調整部



水害対策に係る設備改修の基礎調査とその対策

【**漫水深85cmの水害対策**改修工事の場合の費用3種を提案】

改修内容

床下換気口・点検口、電気室、高圧引込埋設配管、
ポンプ室、管理人室、集会室、受付入口、東電電気室等



クラックおよび点検口
下部の発錆



通気口周りのシーリング破断
およびモルタルにクラック有り

管理組合・修繕委員会・
居住者による改修項目の検討
ミニマム型の内容に決定



4社入札から
改修施工業者の選定
旭日建設が落札

資産評価①

【条件】

- 評価対象戸は**4階中間住戸**
- 大規模修繕・水害対策工事**前後の価格を比較**
- 不動産鑑定評価は**原価法と取引事例比較法**を適用

【原価法への影響】

- 耐用年数（従前）**50年**（法定）
⇒（従後）**70年**（TSK）
- （従後）各種工事費の内 資本的支出を建物価格に加算しまた更新により設備仕様等の耐用年数も延長

【取引事例比較法への影響】

従前

- 市公表の浸水深による電源喪失、床上浸水等の心理的減価
- 宅建業法上の説明義務「マップ上で物件を示す」
→購入者は常に、市公表のハザードマップを意識する
- 管理組合などの取り組みの良否も不明

従後

- 詳細シミュレーションによる水害対策工事完了
→市公表の浸水深による過大な工事費の削減
- 購入希望者に、適切な水害対策工事済を告知
- 住民、管理組合の災害への意識改革

資産評価②

【評価のポイント】

原価法

躯体、設備、仕上等の耐用年数の延長による建物価格アップ

水害前後のマンション価格水準

物件名	ハザードマップ内・外	水害前価格水準	水害後価格水準	最近の価格水準
コンフォール上倉田	内	100%	87%	96%
戸塚 2	内	100%	76%	92%
戸塚 3	内	100%	99%	100%
戸塚 4	外	100%	99%	93%
平均値		100%	87%	96%

取引事例比較法

水害被災前後のマンション価格の動向
→ハザードマップ上、同様の水害の予想される周辺マンションの販売成約価格を数年間にわたりピックアップし 水害発生前後での価格変動の比較を行い減価率を査定

- ◆ **水害後の価格水準は、水害前の価格水準と比較し約13%下落。**
その後、数年経過し水害前の価格水準に戻っているが、今後、宅建業法上の説明義務により購入者は常に水害の可能性と被災履歴を意識することになり、**水害後の価格水準が継続する可能性がある。**
- ◆ よって、水害対策を講じないマンションの場合常に水害後の減価率約10%（風評含む）が予想され、**水害対策を講じたマンションはその減価の一部を免れる。**

資産評価 ③

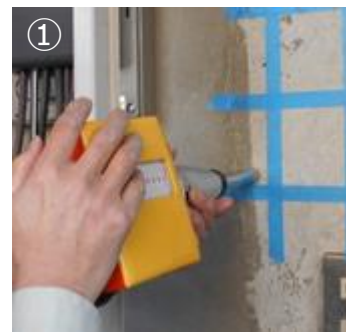
実地調査日：令和3年3月17日ほか
 評価を行った年月日：令和3年5月 1日

対象建物耐用年数についての圧縮強度の推定・中性化深試験調査結果

約93年 ⇒ TSK 70年 - 築27年 = **残存耐用年数43年**

①シュミットハンマーによるコンクリート圧縮強度試
 →設計圧縮強度以上の推定圧縮強度が得られた

②中性化深さ試験結果
 →かぶり厚は40mmでマージンは少ないが
 鉄筋には達していない状態



各手法による査定価格	水害等の対策を講じる前の価格	水害等の対策を講じた後の価格
原価法による積算価格	24,500,000円	33,500,000円
取引事例比較法による比準価格	31,200,000円	33,000,000円

大規模修繕・水害等の対策を講じる前の価格	27,900,000円
大規模修繕・水害等の対策を講じた後の価格	33,300,000円
増加額	540万円 / 戸 (19%UP)

モデル事業の内容（工事支援型）

【国土交通省の提案評価】

（イ）工事支援型（令和3年採択）

【提案概要】「水害に対して居住継続を実現する改修工事」

築約 25 年、9棟の団地のうちの 3 棟 144 戸。水害に対する防災性能を向上するため止水板の設置を行う。計画支援型事業により、内水氾濫の浸水状況を予測し、基準点より 85cmの浸水深を目標にした水害対策が適切と判断した。その浸水深を前提に設備（電気・給排水）系統や共用部分等への開口部を主体とした止水板設置等の浸水防止工事を行う。また、建物外部の設備機器類については、浸水深を考慮した嵩上げ工事を行う。

【評価結果】

令和2年度第2回公募の計画支援型で採択された案件。
信頼性が高い詳細な浸水シミュレーション結果に基づく防災対策工事であり、建物外部に設置している設備機器類については、浸水深を考慮した嵩上げ工事を行うなど、当該マンションの状況に応じた合理的な対策でもあり、先導的と評価した。

モデル事業の内容（工事支援型）

【臨時総会の開催：経緯と審議内容】

- ・当マンションは、これまで度々水害に見舞われた歴史があり、その対策が求められてきました。
- ・そのため、国土交通省の令和2年度「マンションストック長寿命化等モデル事業（計画支援型）」の補助金を得て水害対策の調査を実施。
- ・その内容が評価され、令和3年度に同事業の工事支援型として補助金（上限額約665万円）が採択されました。
- ・補助金は工事費の1/3の額が支給されるため、2/3の額（上限額約1300万円）は、管理組合で負担する必要があります。
- ・本日の臨時総会では、水害対策のために補助金を利用した水害対策工事の実施の可否を審議していただきます。



【計画支援】



負担金
(2/3)

補助金
(1/3)

上限 約1300万円
上限 約665万円

【工事支援】

モデル事業の内容（工事支援型）

【臨時総会の開催：計画支援型の報告】

1. 浸水被害に関するシミュレーション

- ・10～100年の確率雨量によるハザードマップを作成。
- ・85cmの高さの浸水を防除できれば、内水氾濫の被害に耐えられる。

2. 水害対策に係る設備改修の基礎調査とその対策

- ・設備（電気・機械）関連施設や機器の現状調査を行い、必要となる工事と概算金額を算定。

3. 建物インスペクション

- ・建物の経年劣化や修繕履歴を調査。築後70年は耐用可能。
- ・具体的な水害対策工事案を検討。

4. 不動産鑑定評価

- ・水害対策後の評価額を試算。対策工事により住戸価額の上昇が期待できる。

モデル事業の内容（工事支援型）

【臨時総会の開催：主な工事内容と費用】

工事内容

- ①床下換気口や点検口の防水仕様への更新
- ②電気室、ポンプ室、集会所等の止水板設置
- ③集会室エアコン室外機の移設
- ④その他の水害対策工事

概算費用

- ①ミニマム型（約1000万円）
- ②集会施設標準型（約1800万円）
- ③集会施設防災広場型（2100万円）

モデル事業の内容（工事支援型）

【臨時総会の開催：工事支援型の進め方】

- ① 工事には事前に詳細な設計を行う必要があるため、その費用も見込みます。
- ② 工事支援型の事務的な手続きは、「(一社)TOKYO住まいと暮らし」の全面的な支援が前提となるため、引き続き協力を依頼します。
- ③ 申請までは修繕委員会と理事会の承認で進めますが、国交省の申請承認後は、工事費の支出が発生するため総会の決議が必要となります。→本日の臨時総会
- ④ 臨時総会での承認後に正式な設計や工事の発注となります。
- ⑤ 工事金額は上限2000万円とし、支出会計は修繕積立金とします。
- ⑥ 工事仕様、発注、契約内容は理事会及び修繕委員会一任とさせていただきます。
- ⑦ 進捗等は「修繕委員会だより」で適宜報告いたします。

モデル事業の内容（工事支援型）

【浸水対策工事の実施】

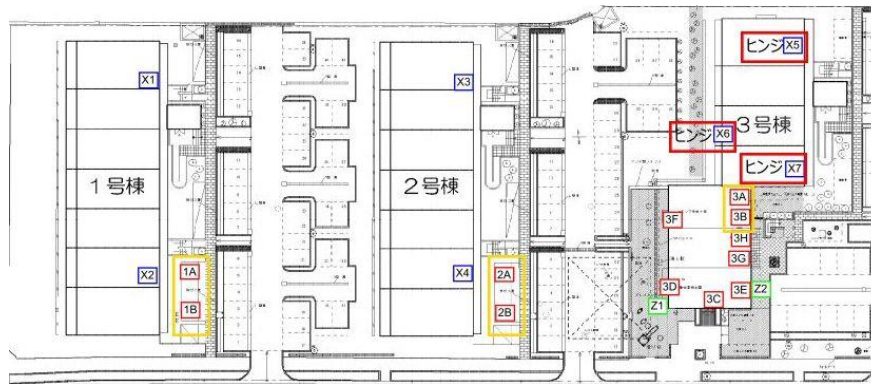
工事支援・計画

1. 浸水深H=850に基づいた浸水想定設備（箇所）の洗い出し
2. 管理組合にてそれら対策設備の選定

計画に基づいた工事内容の決定

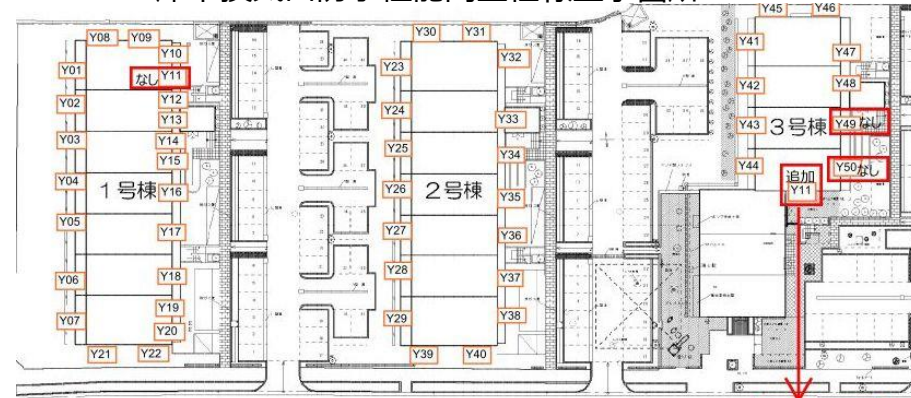
- ① 防水化工事：床下換気口（47カ所）、床下点検口（7カ所）
- ② 常設止水板設置工事：電気室・引込開閉器室（6カ所）
- ③ 止水板設置工事：3号棟共用部分扉（6カ所）
- ④ 室外機 の嵩上げ工事：3号棟平置きエアコン（2カ所）

止水板設置・点検口防水性能向上仕様・室外機嵩上げ工事箇所



止水板設置工	12箇所	追加工事	ヒンジ	3箇所	収容取付無	6箇所
点検口防水工	7箇所					
室外機嵩上げ工	2箇所					

床下換気口防水性能向上仕様工事箇所



換気口防水工	⇒ 1号棟：21箇所、2号棟：18箇所、3号棟：8箇所+閉鎖1箇所
--------	-----------------------------------

モデル事業の内容（工事支援型）

【成果】

- 降雨量の多い梅雨時期や台風シーズンでも居住者は安心感を得ることができるようになった
- 管理組合や理事会による止水板設置訓練の実施が居住者間のコミュニケーションツールとして活用することができる

【ポイント】

- ① 止水板は通行頻度などを踏まえ「常設箇所」と「脱着箇所」の2種で対応
- ② パネルは高齢者や女性に配慮した軽量型で誰でも参加でき、素早い組立てが可能
- ③ 取付方法は製品支柱に表示されたQRコードの読み取りからも確認可能
- ④ 水害予測はネットやSNSを利用した情報収集により事前対策が可能



取付方法
QRコード



点検口



換気口



室外機高上げ



総括

【成果】

- ・モデル事業に採択されて当マンションの防災機能が高まり、ひいてはコミュニティとしての強化にも結び付きました。

【課題】

- ・マンションの経年劣化や区分所有者の高齢化は、どのマンションでも共通する大きな課題。そのような状況の中で防災機能の全てをハードに頼るのは、経済的にも困難です。

【長寿命化に向けたコミュニティのあり方】

- ・マンションには漏れなく近隣住戸とのコミュニティが存在します。防災対策は相互扶助できる良好なコミュニティが必要。良好なコミュニティは、結果として経済的な防災対策や安全・安心なマンションライフに結びつくはずです。
- ・マンションの長寿命化には、次世代に引き継げる建物や設備の維持保全（ハード）と、快適な生活が実現できる運営（マネジメント）、体制（コミュニティ）が必要と考えます。
- ・マンションの将来を先を見据えたポジティブな議論と活動拠点の場を充実させるべく、次の取組としては、防災機能が強化された集会所のリノベーション（目的は防災拠点化、コミュニケーションの活性・持続化）を検討しています。