

増改築等によるマンションの再生手法に関するマニュアル案の作成



住宅研究部 住宅計画研究室 主任研究官 長谷川 洋

1. はじめに

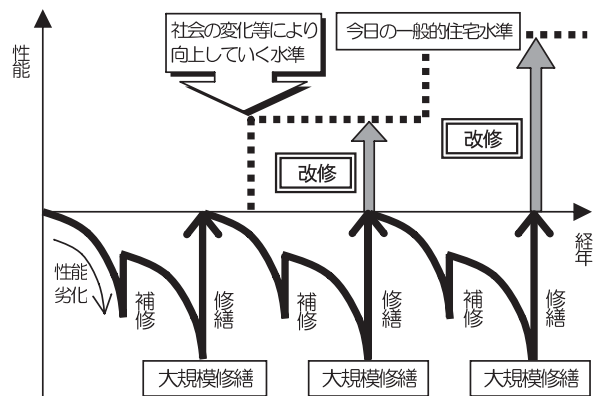
建築後相当の年数が経過し老朽化したマンションの増加に伴い、その再生が大きな社会的課題となりつつある。国総研では、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の制定を提案し同法案の取りまとめを支援するとともに、同法に係る技術指針として国が作成することとされた「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」を作成するなど、これまでマンションの建替えの円滑化に向けた研究開発及び政策支援を行ってきたところである（アニュアルレポート2002、2003を参照）。

一方、老朽化したマンションの再生については、上記の建替えの円滑化に加え、既存ストックの有効活用の観点から、増改築等の改修により性能を向上させながら長命化を図ることも重要となる。そこで、国総研では、マンションの質と価値をグレードアップする改修技術の収集、改修に係る建築基準関係規定並びに区分所有法法律上の手続き等についての整理を行い、「増改築等によるマンションの再生手法に関するマニュアル案」の作成を行った。

2. 「増改築等によるマンションの再生手法に関するマニュアル案」の要点

マンション管理の基本的仕組みとして、長期修繕計画の作成とこれに基づいた計画修繕の実施が普及している。長期修繕計画は、マンションを部材や設備等の構成要素に区分し、各構成要素に発生する劣化や機能低下を経験的あるいは理論的に想定し、マンション毎に設定される長期（20～30年程度を計画期間とし更新していく）の修繕計画である。この計画に基づき、調査や診断を行いつつ計画的に修繕が実施されるが、効率的な工事実施のため、複数の部位や工事項目をまとめて実施することが一般的であり、10数年の周期で大規模に行われる工事を大規模修繕工事という。

マンションを維持していく上では、この大規模修繕を適切に実施することが基本となるが、それだけではマンシヨ



補修：不具合の発生の都度行う修理を目的とする工事
 修繕：初期性能への回復及び性能維持を目的とする計画的工事
 改修：初期性能を超える性能向上を目的とする改善工事

図 - 1 マンションの大規模修繕と改修の重要性

ンの建設時の初期性能の維持・回復しか実現されない。経年に伴い、住宅に要求される水準は向上・多様化していることから、マンションの質と価値を長持ちさせるためには、マンションの性能や機能を向上する改修を実施することが重要となる。とりわけ、大規模修繕工事の実施回数が増すにつれ、通常の修繕工事よりも改修工事を多く織り込んでいくことが望まれる（図 - 1）。

このように、大規模修繕等の計画修繕の際に、各構成部位の性能をグレードアップする工事を織り込んでいくことが、マンション改修の基本と考えられることから、マニュアルでは、数回目の大規模修繕を迎える建築後30年程度のマンションを想定し、大規模修繕の工事項目毎に、想定される改修工事の主な内容・工法（表 1）、コスト等の情報を提供している。

一方、大規模修繕の工事項目は建物の初期性能の影響を受けることから、大規模修繕に取り上げられる工事項目についての改修だけでは、既存性能の水準のグレードアップに留まる。増改築等により現マンションに新たな性能・機能を付加する大規模な改修工事を実施し、マンションの水準を大幅に改善し、その質と価値の再生やコミュニティの活性化を図っていくことが望まれる。このため、マニュアルでは、新たな性能・機能を付加する改修工事の主な内容・工法（表 - 2）、実施条件、建築基準関係規定並びに

表 - 1 大規模修繕の工事項目に対応した改修工事（既存性能のグレードアップ）の主な内容

工事項目	改修工事(既存性能のグレードアップ)の主な内容
(1)鉄・アルミ部塗装	塗料のグレードアップ、吹付け塗装による仕上げ感のアップ
(2)躯体改修	再アルカリ化等によるコンクリート躯体の中性化抑止、片持ちスラブの補強
(3)外壁仕上げ改修	塗料の性能、外壁仕上げ材のグレードアップ、仕上げによる中性化抑止、外壁の外断熱改修
(4)シーリング改修	シーリング材の性能のグレードアップ
(5)屋根防水改修	防水仕様のグレードアップ、屋根スラブの外断熱防水改修、笠木・ドレイン等の材質のグレードアップ
(6)床部改修	防水層の新設、防水仕様・工法のグレードアップ、開放廊下・階段室踊り場の雨水・排水対策、段差部のバリアフリー化
(7)ドア改修	住戸ドア・住戸ドアの付属金物・住戸ドア廻り、パイプスペース扉等のグレードアップ、耐震玄関ドアへの取替え
(8)サッシ改修	サッシ及びサッシ付属金物の性能のグレードアップ、窓面格子・窓手摺の取替え、雨戸の追加・増設、防犯対策
(9)金物改修	金物類の材質のグレードアップ、使用安全性・容易性を高めた製品への取替え、手すりの設置
(10)屋外階段改修	踏板の防水・排水工事、消音・安全性確保工事、屋外鉄骨階段の全面取替え、耐震補強
(11)内壁・内装改修	内壁コンクリートの中性化対策、内装塗料の性能・内装材のグレードアップ、シックハウス対策
(12)住棟エントランス改修	エントランス廻りの仕上げ等のグレードアップ、住棟エントランスドアの性能のグレードアップ、スロープの設置
(13)浴室防水改修	防水材質、床・壁等の仕上げ材のグレードアップ、浴槽のグレードアップ等
(14)給水設備改修	給水管、給水装置、給水施設の材質のグレードアップ、耐震・防振・防音工事、給水システムの変更
(15)排水設備改修	雑排水管・汚水管の材質のグレードアップ、排水能力のアップ、排水システムの変更、洗濯機パンの設置
(16)消火設備改修	機器類及び配管の材質のグレードアップ
(17)ガス管改修	ガス管の材質のグレードアップ、配管サイズのアップによる供給能力の向上
(18)給湯設備改修	給湯管の材質のグレードアップ、ガス機器のシステムの変更・性能のグレードアップ
(19)冷暖房改修	クーラー用スリーブ・室外機置場の新設、冷暖房設備の性能のグレードアップ
(20)換気設備改修	ダクト類の材質のグレードアップ、共用立てダクトの給排気能力の向上
(21)電灯幹線・動力設備改修	電灯幹線の引込み数の増加、低圧引込から高圧引込への変更、幹線改修、電動機制御の性能アップ
(22)器具・配線盤改修	照明器具の性能・デザインのグレードアップ、屋外灯の増設、安定器の性能のグレードアップ、防犯カメラの設置
(23)情報通信設備改修	MDF盤・IDF盤のセキュリティー対策、インターホン設備の設置、ホームセキュリティ設備の設置
(24)TV共聴設備改修	テレビ配線システムの改善、インターネット接続環境の整備(CATV、光ファイバー導入)
(25)防災設備改修	誘導灯の性能のグレードアップ、放送設備の整備
(26)エレベーター改修	エレベーターの性能のグレードアップ、エレベーターシャフトの耐震補強
(27)舗装路盤改修	舗装のバリアフリー性・デザイン性・耐久性等のグレードアップ、屋外段差部のバリアフリー化
(28)外構工作物改修	材料やデザインのグレードアップ、年齢構成に応じた遊具の見直し、ゴミ置場の整備
(29)緑化環境整備	樹木の生長障害への対応、樹木・植栽の間伐・再配置、駐車場の緑化

表 - 2 増改築等により新たな性能・機能を付加する大規模な改修工事の主な内容

居住者ニーズ	大規模な改修工事(増改築等による新たな性能の付加等)の主な内容
①住戸面積の拡大	居室の増築、住戸(専用部分)の2戸1戸化、バルコニーの室内化
②住棟内の共用スペースの拡充・用途の部分変更	宅配ロッカー・トランクルーム・ラウンジ・プレイルーム・集会室・宿泊施設・管理室等の共用スペースの増築、不要となった既存機械室や空き住戸等の共用スペースへの改造、マンション内の空店舗・空オフィス等の他用途への用途変更
③共用施設・屋外環境の整備・改善	集会所・コミュニティーセンター等の新築・建替え・増改築、駐車場(立体駐車場等)・バイク置場・自転車置場の増設、不要施設跡地や遊水池上部等を活用した共用施設(集会所、クラブハウス、テニスコート、駐車場等)の整備
④耐震補強工事	耐震補強工事
⑤エレベーターの設置	中低層住棟へのエレベーターの新設

区分所有法上の手続き等の情報についても提供している。

3. 施策への反映

2002年12月4日に可決成立した「建物の区分所有等に関する法律及びマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」では、国会の附帯決議において、「良質なマンションストックの活用等の観点から、増改築

等による既存マンションの再生手法の普及を図るなど、マンションの長寿命化が図られるよう積極的な取組を行うこと。」とされた。これを受けて、国土交通省では、「増改築等によるマンションの再生手法に関するマニュアル」を公表することとし、国総研において、作成したマニュアル案をパブリックコメント等の手続きを経て精査し、2003年度内にとりまとめる予定である。