

平成27年度第2回 福岡マンション管理基礎セミナー
2015.12.11

マンション、どうやって住みつなぐ？ ～100年マンションを目指す シナリオづくり～

建築再生総合設計協同組合・耐震総合安全機構 理事

坪内一級建築士事務所 坪内 真紀



本講座は上記出版物を出典としています
(共著)

1960年代から本格的に始まった分譲マンション供給、半世紀が経ち、累計613万戸になっています。

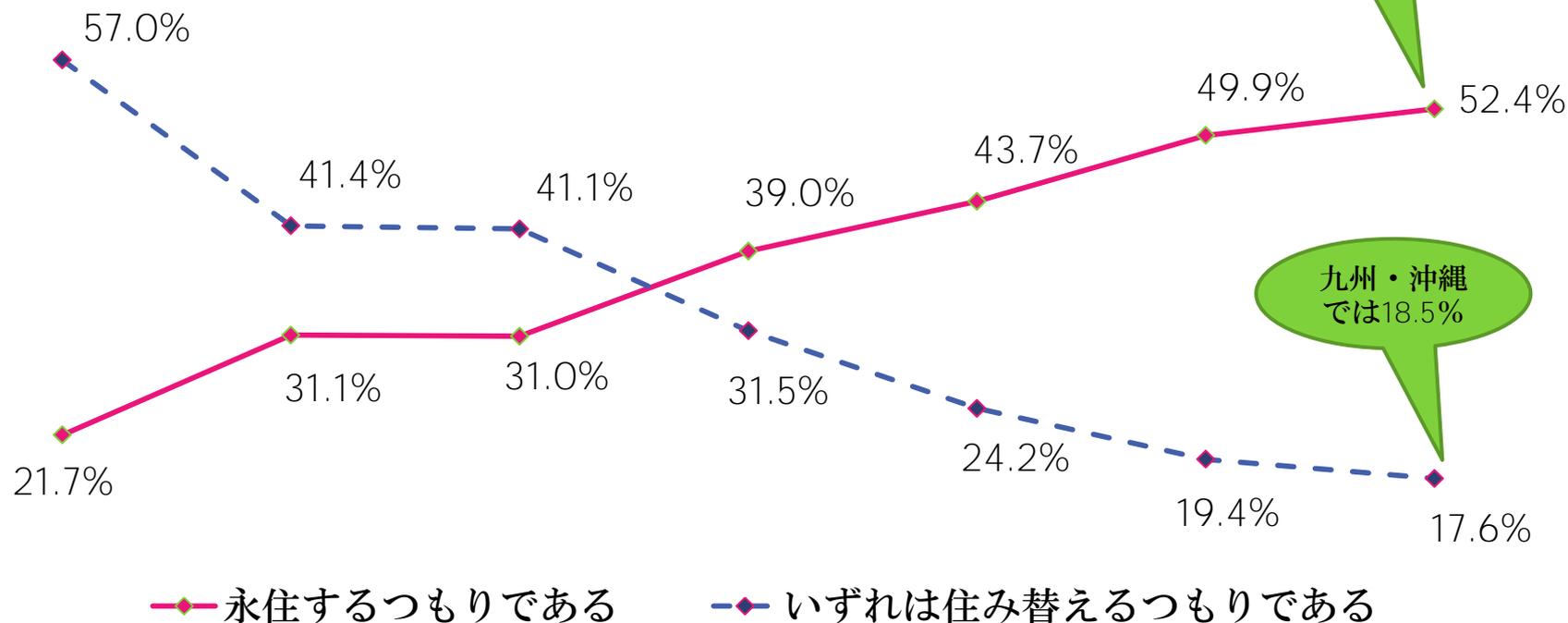
住宅の数は世帯数を15%程度上回っており、空き家が拡充しています。マンションも余る時代に突入しました。

マンションを買った時、「いずれ戸建てに引っ越し」、「老朽化したら建替え」と思っていませんでしたか？

今、その意識は変わりつつあります。

マンション居住者の半数近くが「永住するつもり」

現在の永住意識



昭和55年度
N=7,431

昭和62年度
N=13,498

平成5年度
N=15,693

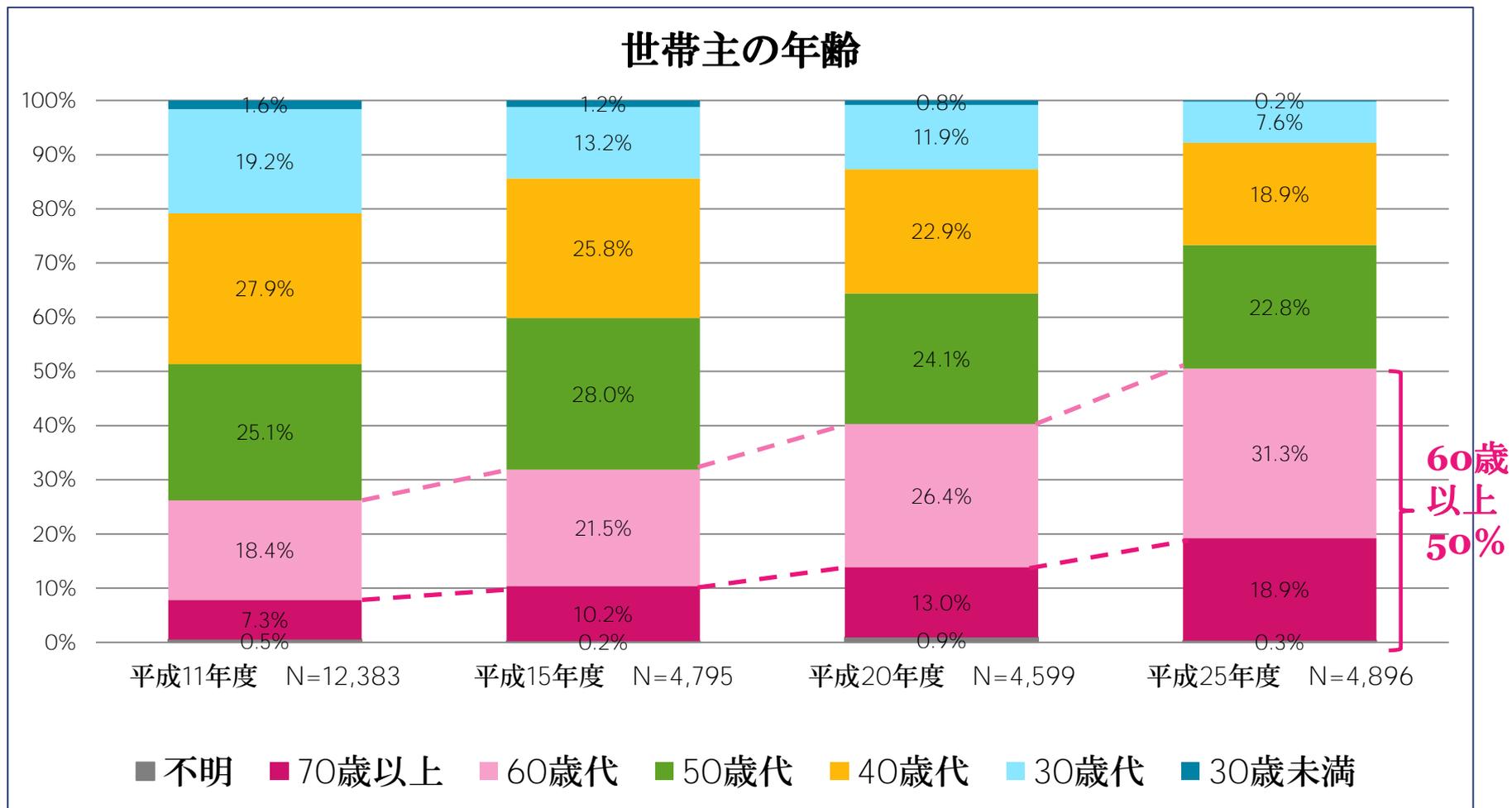
平成11年度
N=12,383

平成15年度
N=4,795

平成20年度
N=4,599

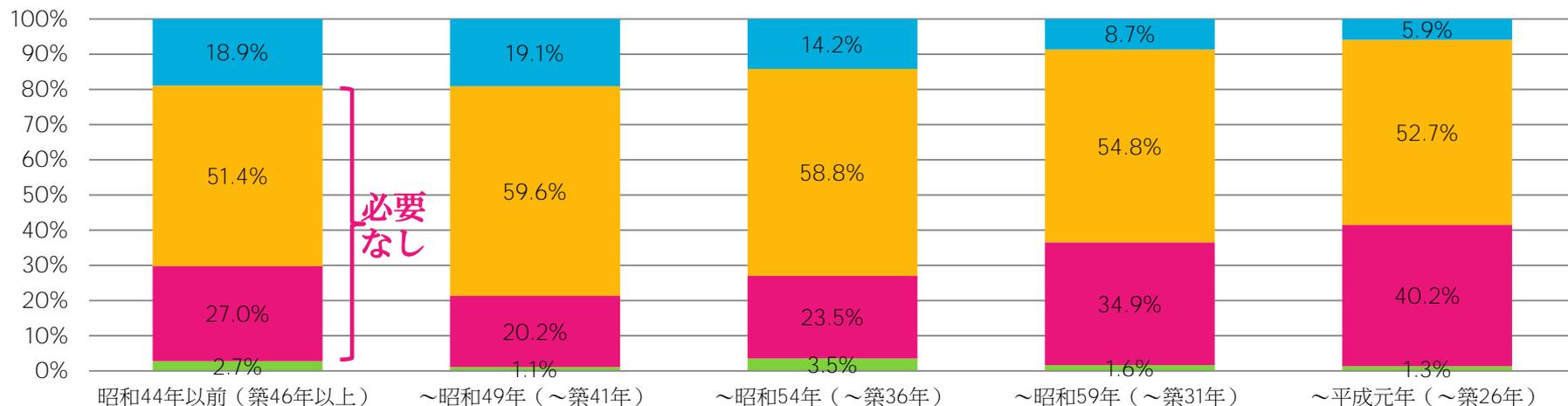
平成25年度
N=4,896

マンションの中も高齢化が進んでいます



古い建物でも「建替えが必要」と考えている人は多くない

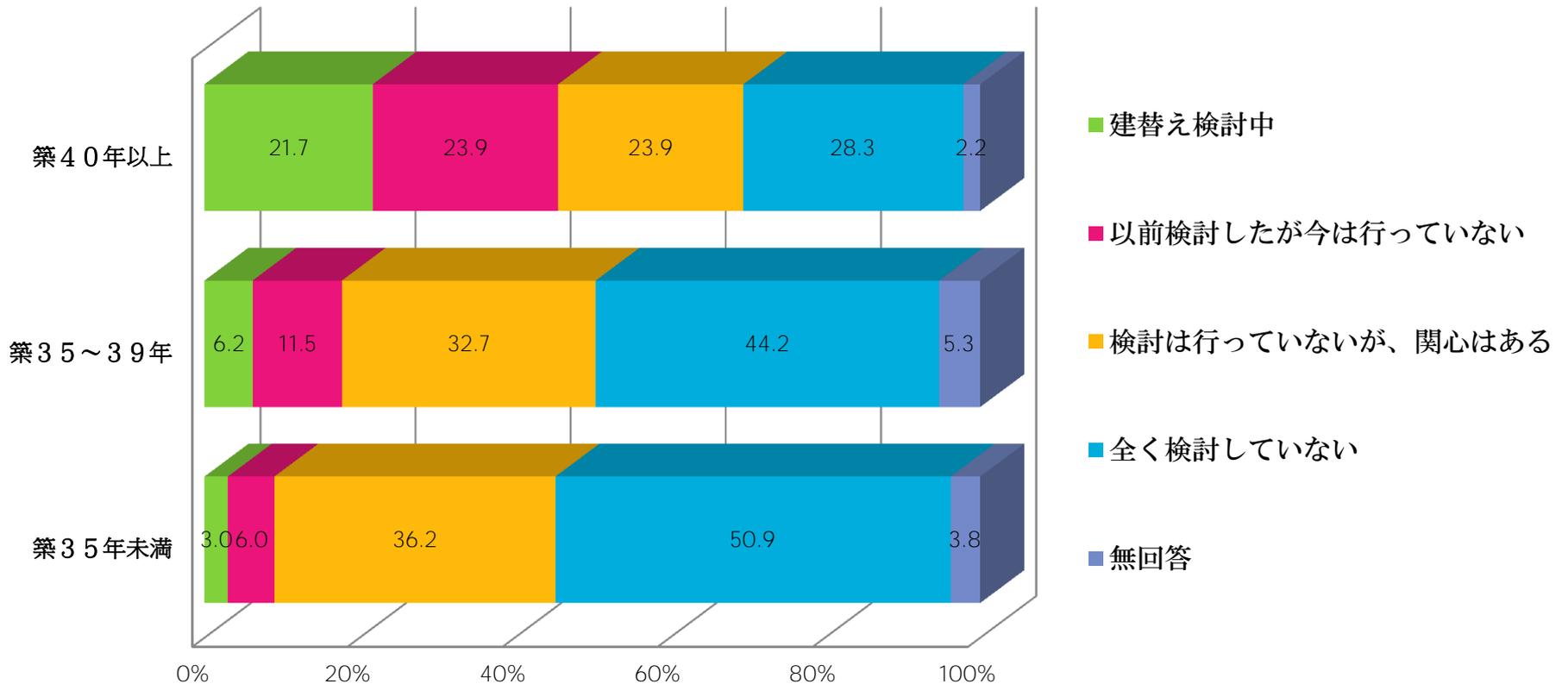
建替えの必要性についての考え方（取得時期別）



- 建物が相当老朽化又は陳腐化しているため建替えが必要である
- 建物が相当老朽化又は陳腐化しているが、修繕工事さえしっかり実施すれば建替えは必要ない
- 建物は老朽化も陳腐化もしていないため、今のところ建替えは必要ない
- 不明

建替えの検討状況

区分所有者の建替えに関する意識



社団法人全国市街地再開発協会 マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート
平成20年11月（設問：内閣府、法務省、国土交通省）

建替えに関する意向

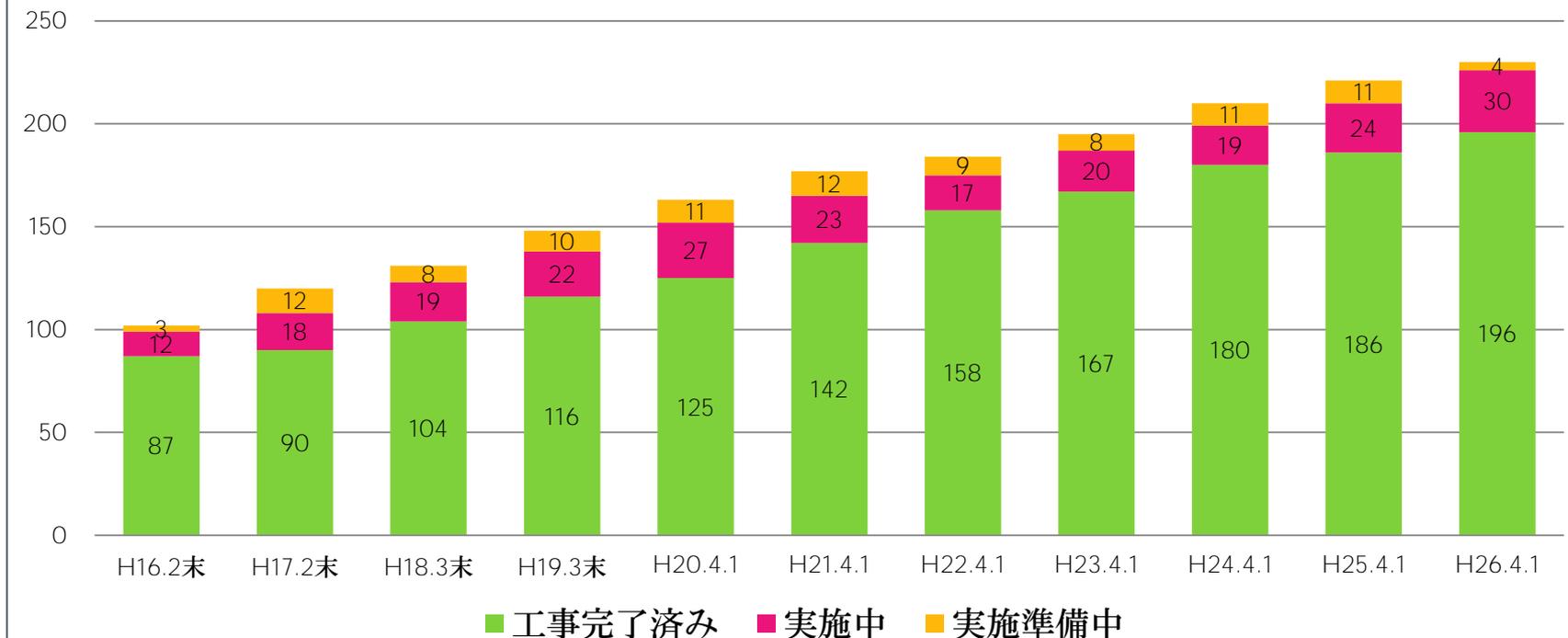
平成23年度 福岡市マンション実態調査

	サンプル数	ある 検討を進めている 状況で	多く 全然進まない 状況で	検討しているが、 問題が	当面は改修工事 で対応 するつもりである	検討していない (まだ必 要がない)	建替えについて まったく 検討していない	その他	無回答
全体	100.0 1,415	0.6 9	0.8 11	13.5 191	78.2 1,106	0.2 3	6.7 95		
竣工時期別	平成15年以降	100.0 217	0.5 1	- -	3.2 7	90.8 197	- -	5.5 12	
	平成10年～14年	100.0 200	0.5 1	- -	4.5 9	91.5 183	- -	3.5 7	
	平成5年～9年	100.0 237	- -	- -	8.4 20	86.5 205	- -	5.1 12	
	平成元年～4年	100.0 175	- -	- -	10.9 19	80.0 140	- -	9.1 16	
	昭和60年～64年	100.0 133	0.8 1	0.8 1	17.3 23	71.4 95	0.8 1	9.0 12	
	昭和57年～59年	100.0 140	1.4 2	0.7 1	25.7 36	66.4 93	0.7 1	5.0 7	
	昭和52年～56年	100.0 142	- -	2.1 3	27.5 39	66.2 94	- -	4.2 6	
	昭和48年～51年	100.0 59	1.7 1	5.1 3	33.9 20	57.6 34	1.7 1	- -	
	昭和47年以前	100.0 14	7.1 1	21.4 3	35.7 5	21.4 3	- -	14.3 2	
	無回答	100.0 98	2.0 2	- -	13.3 13	63.3 62	- -	21.4 21	

**築40年超のマンションは現在44万戸。
建替えが終わったマンションは196件(約1万5,500戸)。
年間10件程度のスピード。**

(阪神淡路大震災の被災マンション建替えを除く)

マンション建替え事業の実施状況（H26.4.1現在）



既存のマンションを取り壊すのは容易ではありません。
マンションの終活 現段階では・・・

A. 建替えて、区分所有権を権利変換する(建替え事業)

建替え決議 4/5以上 ※団地は別途規定あり

区分所有者は

- 建て替えて所有する(建て替えて住む、または売却)
- 建替え事業に参加せず、売却

B. 取り壊し・敷地売却(敷地売却事業)

敷地売却決議

- 一般のマンション → 全員合意
- 耐震性不足のマンション → 4/5の同意で可

ご存知ですか？ 「マンション建替法」 改正について

耐震性が不足しているマンションの再生に選択肢が広がります。

耐震診断をして
いることが前提

マンション建替法広報事務局パンフレットより

マンション建替法^{*}の 改正の背景

南海トラフ巨大地震や首都直下地震など巨大地震の発生に備え、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足のマンションの耐震化が喫緊の課題となっています。

^{*}マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)

法改正① マンション敷地売却制度の創設

耐震性不足の
マンションのみ
適用可能

区分所有者集会における4/5以上の賛成でマンションとその敷地を売却できます。*これまでは全員の同意が必要でした。



メリット 売却後の選択は自由

留意点 居住の安定に配慮が必要

法改正② 容積率の緩和特例の創設

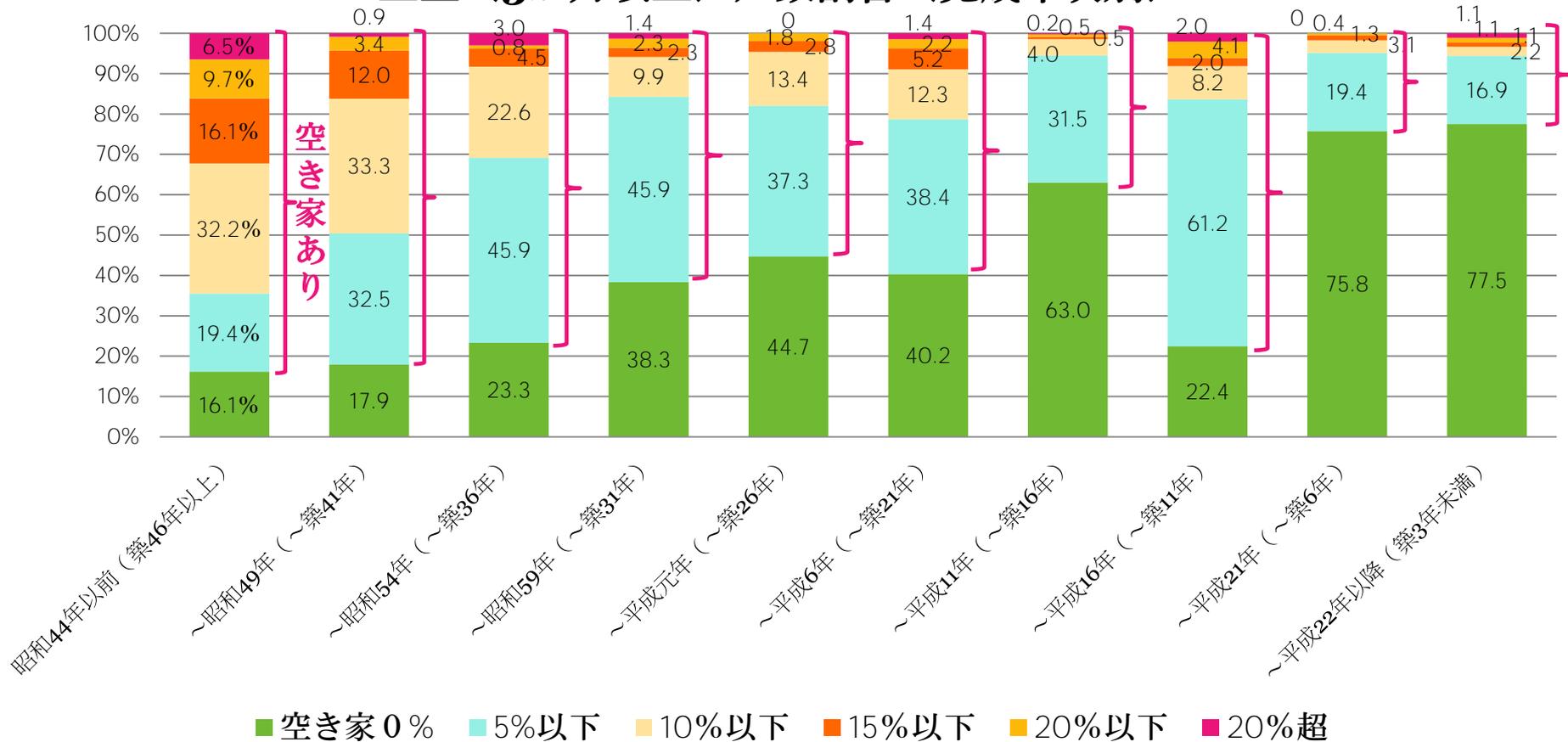
耐震性不足の
マンションのみ
適用可能

除却の必要性に係る認定(耐震性不足の認定)を受けたマンションの建替えにより新たに建設されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁が許可した場合には、容積率が緩和されます。



マンションも余る時代に突入。 築40年を超えると「空き家0のマンションは2割以下」

空室（3か月以上）戸数割合（完成年次別）



建替えずに維持する方法も、模索する時代です。

マンションを良好に**永く**維持するためには・・・

「理解ある、協力的な住まい手」が必要

住まい手は管理組合の大切なマンパワー

(ここが賃貸住宅と異なるところ！)

魅力的な建物にして、住まい手を確保



階段室型共用住宅を片廊下型にリノベーションしエレベーターと外部廊下を新設した事例

コーシャハイム千歳鳥山 11号棟(リノベーション 東京都住宅供給公社)

賃貸共同住宅ではすでに、古い建物を
総合的にリニューアルする
リノベーションが進んでいる。
人気のある物件も増えている。

I. どうやってマンションを住みつないでいくか

再生シナリオ

長期的な視野で、コツコツと改修工事を実施

親→子→孫へ 渡せるように、100年めざして

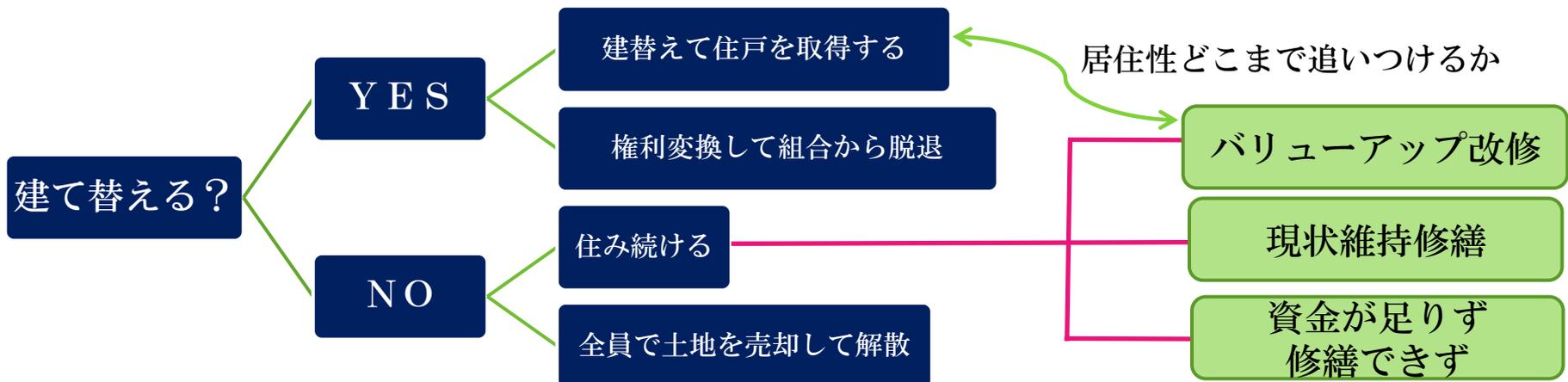
1. 方向性を明確にしよう
2. ステップに分けて考える
3. ハードとソフトの両輪プログラム
4. 段階的に再生
5. 大規模修繕以上、建替え未済の再生へ
6. 専有部分も意識した総合リニューアル

1. 方向性を明確にしよう

建替えを推進するのか、しないのか

建替えない場合は 現状維持か、バリューアップか

建替えないなら「当面20年は建替えない」と組合員が了解しておかないと、延々と建替え議論が繰り返され、最悪の場合、どちらも進まなくなるおそれあり



2. ステップに分けて考える

短期：2～3年でやること ～ 親世代

- これからの管理組合の人材育成
- マンションで起きている問題点の整理
- 迫っている修繕の計画
- 今後取り組みたいマンション再生のリストアップ

お金もかかるのでなかなか一気に進められない

中期：5～50年でやること ～ 親・子世代が担う

- 再生に必要な資金をためる
- マンション再生のメニューを加えながら計画修繕を実施
親世代の意思を継承、新しい感性も加えて時代にマッチさせる

長期：30～100年でやること ～ 子・孫世代が担う

- 時代にあわせて計画を適宜見直して改修を実施

3. ハードとソフトの両輪プログラム

ハード：長期修繕計画

- 建物を劣化させない、
快適なマンションライフを維持する
- 修繕だけでなく、**再生メニューも加えた検討**を
- 親世代が貯めてきた修繕積立金を
子世代が上手に利用する

ソフト：コミュニティ形成

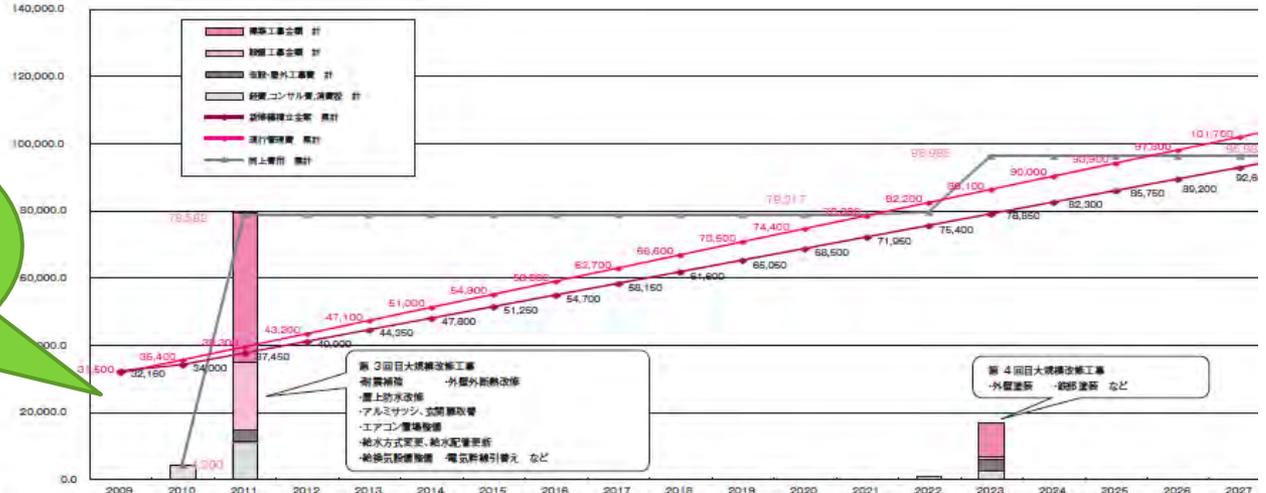
- マンションで育った子供たちが
育ててくれた親世代といっしょになって
マンションを盛り上げる
- 多世代共生、**居心地よい環境をつくる**

ハードでできない部分を補完する効果も

長期修繕計画

今後、25～30年間（大規模修繕2回程度を含む期間）に必要な費用を試算し、修繕積立金の適切額を把握する。
 工事費と積立金の関係をグラフ化すると分かりやすい

資金計画が大切
 再生メニューを
 加えてシミュレーション



- 縦軸：
 ①支出項目
 ②収入項目
 ③収支を記載

年度	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
修繕費																			
修繕工事費	36	37	33	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
修繕積立金			44,500												9,950				
修繕費合計			88,150												14,050				
収入																			
収入合計			5,452												1,124				
収支			3,680												750				
修繕積立金			77,282												15,939				
収入			3,091												637				
収入合計			4,200												735				
収入			4,200												735				
収入合計			8,400												14,700				
収入			74,382												16,688				
収入合計			78,582												95,985				
収入			4,200												95,985				
収入合計			8,600												97,800				
収入			3,900												3,900				
収入合計			31,500												101,700				
収入			450												450				
収入合計			3,450												3,450				
収入			32,180												71,950				
収入合計			34,000												75,400				
収入			37,450												82,300				
収入合計			40,900												85,750				
収入			44,350												89,200				
収入合計			47,800												92,650				
収入			51,250												96,100				
収入合計			54,700												99,550				
収入			58,150												103,000				
収入合計			61,600												106,450				
収入			65,050												109,900				
収入合計			68,500												113,350				
収入			71,950												116,800				
収入合計			75,400												120,250				
収入			78,850												123,700				
収入合計			82,300												127,150				
収入			85,750												130,600				
収入合計			89,200												134,050				
収入			92,650												137,500				
収入合計			96,100												140,950				
収入			99,550												144,400				
収入合計			103,000												147,850				
収入			106,450												151,300				
収入合計			110,000												154,750				
収入			113,550												158,200				
収入合計			117,100												161,650				
収入			120,650												165,100				
収入合計			124,200												168,550				
収入			127,750												172,000				
収入合計			131,300												175,450				
収入			134,850												178,900				
収入合計			138,400												182,350				
収入			141,950												185,800				
収入合計			145,500												189,250				
収入			149,050												192,700				
収入合計			152,600												196,150				
収入			156,150												199,600				
収入合計			159,700												203,050				
収入			163,250												206,500				
収入合計			166,800												209,950				
収入			170,350												213,400				
収入合計			173,900												216,850				
収入			177,450												220,300				
収入合計			181,000												223,750				
収入			184,550												227,200				
収入合計			188,100												230,650				
収入			191,650												234,100				
収入合計			195,200												237,550				
収入			198,750												241,000				
収入合計			202,300												244,450				
収入			205,850												247,900				
収入合計			209,400												251,350				
収入			212,950												254,800				
収入合計			216,500												258,250				
収入			220,050												261,700				
収入合計			223,600												265,150				
収入			227,150												268,600				
収入合計			230,700												272,050				
収入			234,250												275,500				
収入合計			237,800												278,950				
収入			241,350												282,400				
収入合計			244,900												285,850				
収入			248,450												289,300				
収入合計			252,000												292,750				
収入			255,550												296,200				
収入合計			259,100												299,650				
収入			262,650												303,100				
収入合計			266,200												306,550				
収入			269,750												310,000				
収入合計			273,300												313,450				
収入			276,850												316,900				
収入合計			280,400												320,350				
収入			283,950												323,800				
収入合計</																			

4. 段階的に再生

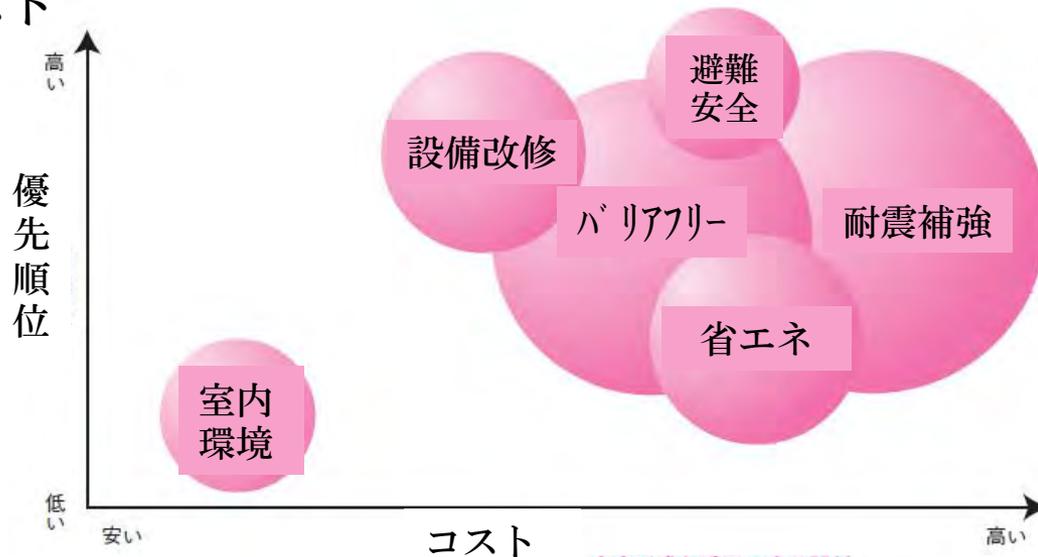
普通の大規模修繕だけでも大変な労力
資金の調達にも限界あり
一度の工事ですべての再生が完結するのは難しい
大規模修繕をベースに
優先順位、生活満足度、コストを勘案して
上手に、段階的に進められるかがポイント

頭を悩ます最大の要因がコスト。
国の助成制度が活用できるケースあり。
助成制度は期間が限定されることもあり、
日ごろから準備しておき、募集がでたらトライするのも手。
借入も上手に利用（住宅金融支援機構 共用部分リフォームローン）。

再生メニューづくりに影響を及ぼす要素

再生メニューの優先順位とコストの関係

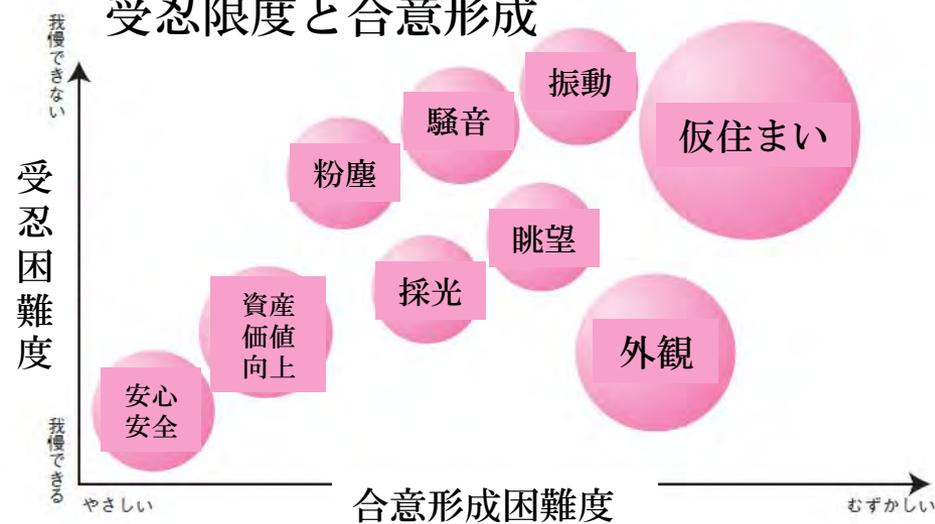
優先順位とコスト



マンションによって判断基準が異なる。メニューづくりは時間もかかる。議論ができる体制づくりが欠かせない。

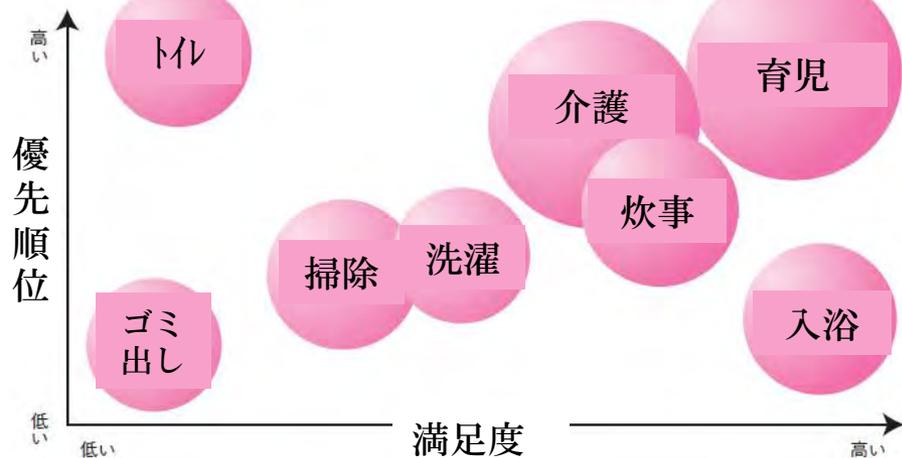
合意形成と受忍限度の関係

受忍限度と合意形成



生活レベルの優先順位と満足度の関係

優先順位と満足度



5. 大規模修繕以上、建替え未済の再生へ

再生メニュー 大規模修繕対応では限界のものもある

今までの一般の大規模修繕は

- 住みながらが前提、居住者安全優先
- 騒音や溶接時の火の発生は最小限で
- 原則、共用部分が対象
- 工事費は修繕積立金の範囲で借入は極力しない
- 確認申請などの手続きを極力しない

建物を総合的に再生させるには

- 専有部分も積極的に含める
- 必要に応じて、一時退去(移転)もあり
→ 居住者への危険の回避、工事の効率UP
- 必要に応じて、確認申請などもして現行法規にみあう建物へ

6. 専有部分も意識した総合リニューアル

建物総合リニューアルには**専有部分の快適化、満足度UP**にかかわる**要望・項目が増えてくる**
(断熱性能、換気性能、遮音性能
最新設備の導入、維持管理の容易な設備機器など)

専有部分にかかわる工事を積極的に導入できるか

• **全戸一斉に対応(工事)可能か**

希望の住戸から段階的に対応できるようにするか

• **専有部分の費用は、どうやって準備するか**

• **住みながら工事ができるか、一時移転ありか**

→ **今までの管理組合の「管理」の範疇を超えていけるか**

住みながら工事 のための仮設

大規模なりリニューアル工事の最中は
工事現場で暮らすようなもの。

特に水道、電気、ガス、排水が一時的に使
えなくなる工事もありうる。

住みながら行うには、居住者用の仮設が設
置できるかどうか、重要になる。



1 男女別の仮設便所を設置した団地
施錠ができる出入り口の中に
プレハブトイレと手洗い器が
設置されている



2 車椅子が使用できる大きさの
仮設トイレを設置した事例



3 体が不自由で仮設便所までいく
のが困難な方のために、介護用便
器を管理組合がホームセンターで
数台購入し、希望者へ貸与した。
また、災害用トイレを購入し希望
者へ提供した



4 仮設洗濯機を設置した事例
夜8時になるとタイマーで電
源が切れる。使用上のルール
も書いてある



5 ランドリールームを設置した
事例
全自動洗濯機を3台置き、
テーブルと小型テレビ、扇風
機を設置したところ、ランド
リールームは談話室となった

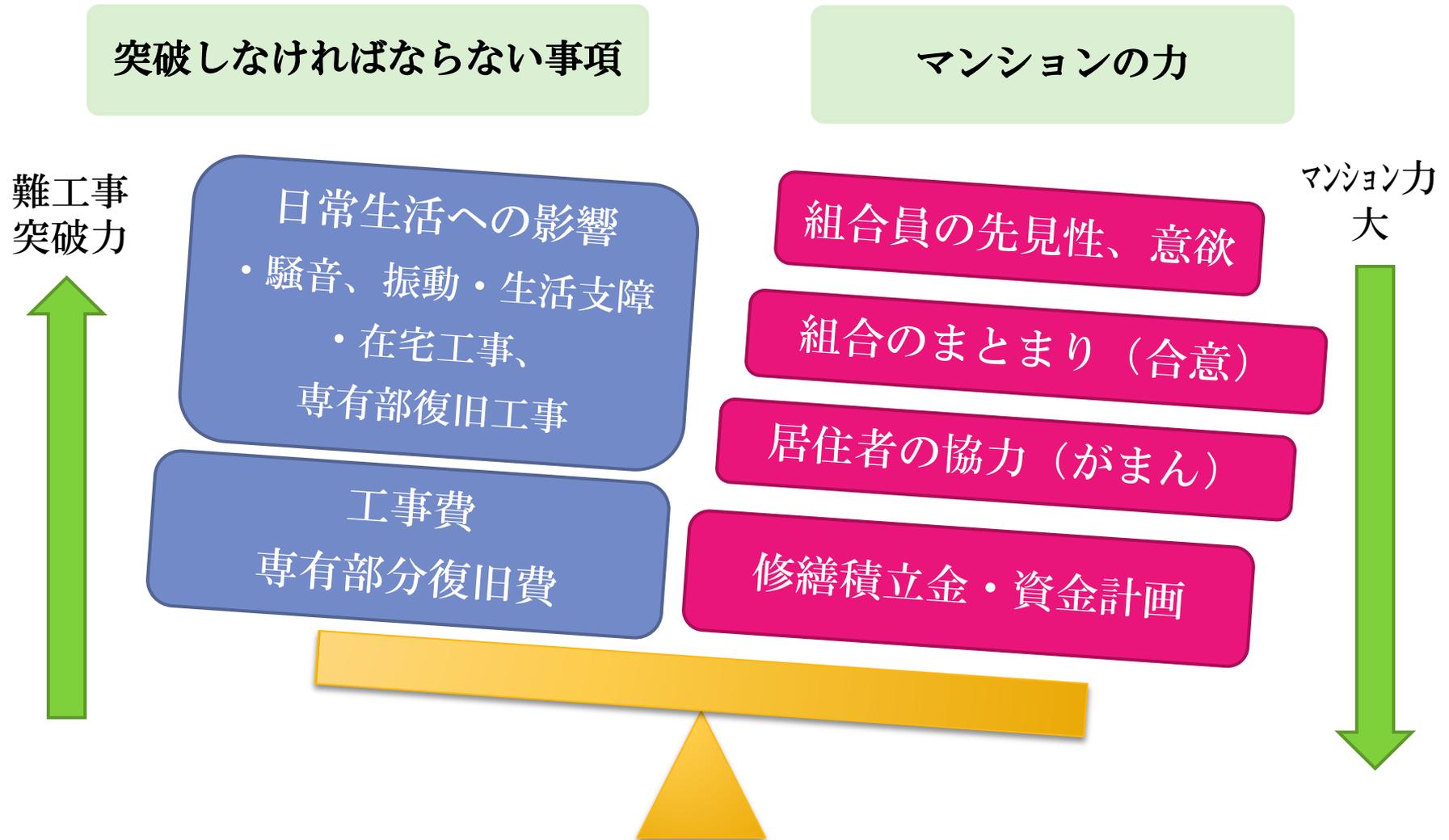


6 シャワールームを設置した
事例
予約方法やセキュリティ、時
間制限、清掃など使用上のル
ールを設定するのが結構大変で
あった



7 待避所、談話室を設けた事
例

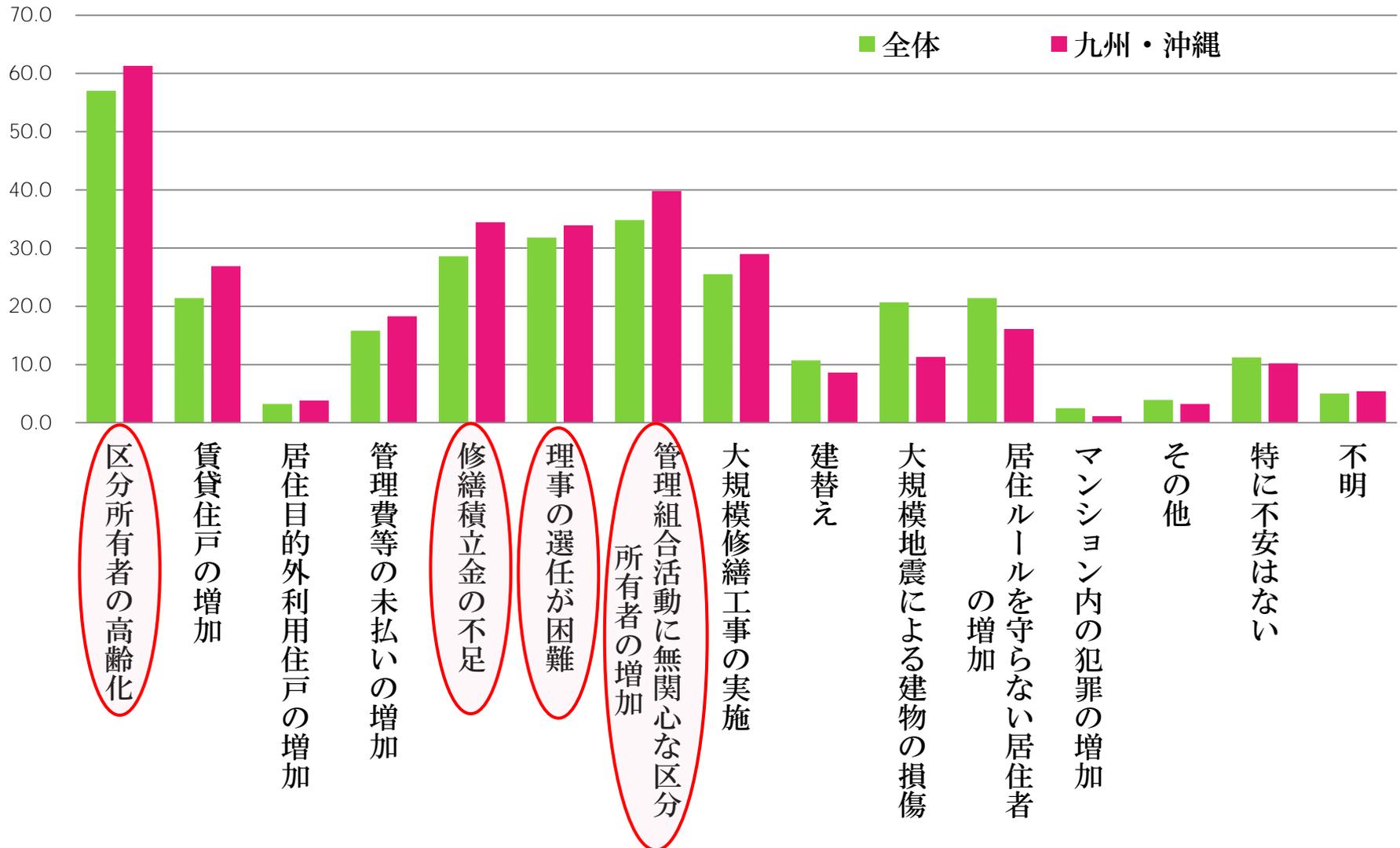
再生計画はマンション力で差が出る



何ができるか、はマンションの力によって違う

とはいえ、現実は・・・

管理組合運営における将来への不安（重複回答）



がんばる管理組合 いろいろ

まずは防災から！
老若男女、関心が高い
ウォーキング、EV閉じ込め訓練など

リフォームのしやすいルールづくり
若者がリノベで入居やすいように！
魅力ある建物にしたい！

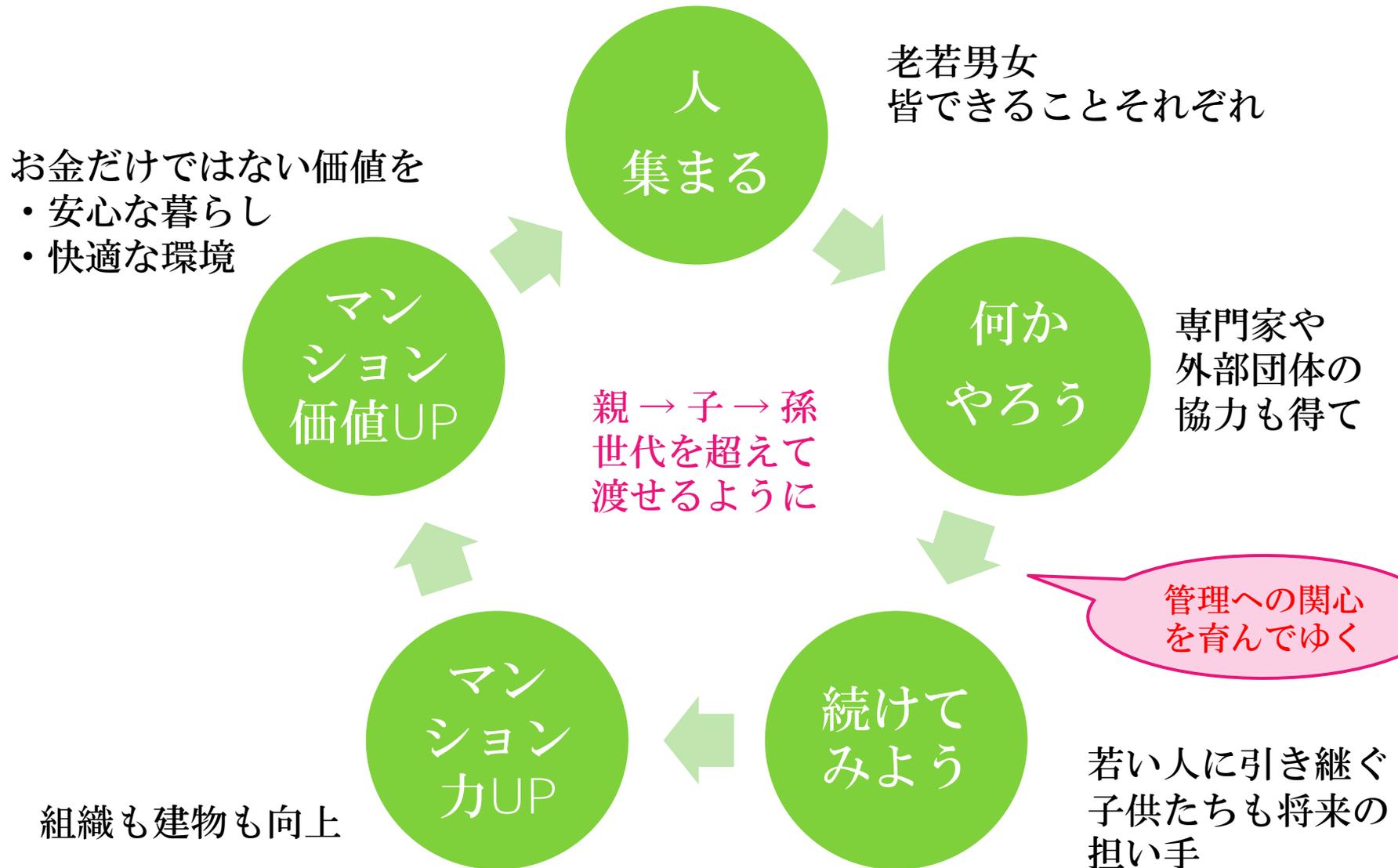
広報活動が大事！
見たくなる紙面づくりで
マンション活性化

子供もいっしょに
マンション内で
サッカー試合の
パブリックビューイング！

40周年イベント
開催！若手を
ピックアップ



住みつなぐシナリオをつくろう



シナリオは 5年後、10年後、どう暮らしたいか

今

5年後

10年後

耐震診断・補強計画



耐震補強工事-1



耐震補強工事-2

防災計画案の検討



実行と見直し



マニュアル完成

高齢化はじまる

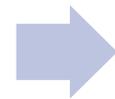


高齢者助け合い

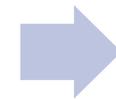


ついの住みかへ

マンション友ほしい



イベント・サークル増



みんな顔見知り

デザイン古い

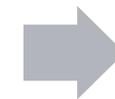


リノベーション



若者が入居

住戸内も快適に



リフォームガイドブック



リフォームトラブル無し

小規模な戸数のマンション

戸数が少ないマンションでは マンパワーが不足しがち

→ 近隣マンションと協力するのも手では ???

(地域性が強いものは、単独でやるより効果的)

例えば

- 防災訓練、防災マニュアルづくり
- イベント、サークル活動
- 勉強会（防災、建替え、耐震・・・）

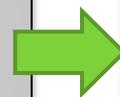
II. いつから始めるか

築30～40年頃から

- ・時代に合わせた性能への対応
 - ・設備機器の更新
- が必要になってくるため
それを見据えた計画を立てたい



それを実現させるには
資金に無理のないことが前提
余裕をもって貯められるように



築20年頃から
住み続けたい人が
中心となって
再生シナリオをつくっ
ていきましょう

建替えも改修もできず劣化を放置するとどうなる？

役員の
なり手が減る

居住目的
外の使用
も増える

積立金引き
上げも難し
くなる

劣化の放置

生活に支障・
見た目の低下

移転が増える・
賃貸が増える

管理の質低下・
破壊行為が増える

転売価格下がる

安い価格での購
入者が増える

管理無関心・管
理費滞納増える

ますます修繕できない

こうなる前に、住みつなぐシナリオづくりを

Ⅲ. どうやって住みたいマンションにするか

古いマンションの良さを残し、性能を向上させる

古いマンションのよさ

- 南面の居室が多い
- 成熟した緑やゆとりある敷地
- 個性あるヴィンテージデザイン
- 成熟したコミュニティ

ただし、手入れを
せず放置していると
マイナスに

不足しがちな性能

- 耐震性
- 省エネ性(断熱性能)
- 設備の機能性、最新設備の導入しにくさ
- エレベーター新設

専門家の力を借りて
性能向上に取り組ん
でみましょう

あなたのマンション いつの時代のもの？

年代別 新築時マンションの仕様

年代	建築・構造	設備
昭和40年代 1965～74年	屋根：露出アスファルト防水 （高層はコンクリート押え） 外壁：モルタル塗り（後半からコンクリート打ち放し） の上にリシン又は吹付けタイル 建具：アルミサッシ 金物：鋼製手摺 浴室：アスファルト防水シンダーコンクリート押え	電気：15～30A 給水：地下受水槽・高置水槽方式 給湯：バランス型風呂釜
昭和50年代 1975～84年	屋根：外断熱工法が普及 外壁：コンクリート打ち放しの上吹付けタイルが主流 建具：フラッシュドア、アルミサッシ 金物：アルミ手摺 浴室：半ばごろからユニットバスが普及	電気：30～50A ルームエアコンが普及 給水：圧送方式が普及 受水槽はパネル式設置型に 給湯：壁掛式大型給湯器
昭和60～ 平成6年 1985年～94年	超高層マンションが登場 屋根：外断熱工法、外壁：タイル、石調なども 廊下や階段：塩ビシート張りに 建具：自動ドア、オートロックが採用される 金物：カラーアルミに 機械式駐車場が普及	電気：50～60A BS放送が普及、住宅情報盤が普及 給水：圧送方式 ステンレス管が採用され始める
平成7年～現在 1995年～	ワイドスパン、逆梁や扁平梁によるハイサッシ化 スラブ厚が18～20cmになり遮音性が向上 免震、制震も採用される 高セキュリティ （オートロック、防犯カメラ、ディンプル錠など）	電気：60A マシンルームレスエレベーターが登場 地震時管制装置付き 給水：圧送式か直結増圧方式、 給排水管は高耐久の樹脂管、 ステンレス管へ

構造 耐震性能

1965	1975	1985	1995	2000	2005	2010	2015
------	------	------	------	------	------	------	------

1968 十勝沖地震

1978 宮城県沖地震

～1970

1971～

1981～

旧耐震
第1世代

旧耐震基準
第2世代

新耐震基準

旧耐震基準 第1世代

中地震程度を想定
柱の帯筋の間隔 30cm以下

旧耐震基準 第2世代

柱の帯筋の間隔 柱頭・柱脚部10cm以下 中央部15cm以下

新耐震基準

2段階に分けて考える

- ・ 建物の耐用年限中に数度遭遇する程度の地震（中地震）に対して、建物の機能を保持すること
- ・ 建物の耐用年限中に一度遭遇するかもしれない程度の地震（大地震）に対して、建物の崩壊から人命の保護が図れること



対策：旧耐震基準の建物は耐震診断を行って、必要に応じて補強を！
規定値を超える補強が難しければ、被害軽減のために可能な範囲だけでも！

フレーム補強



補強前（階段室出入口廻り）



補強後（既存庇は撤去し、金属製庇に更新）

制震ブレース



鋼板パネル補強（ISGW）



設備 耐震性能

1965	1975	1985	1995	2000	2005	2010	2015
	1977～	1980	1982～		2005～		2014～
	学会基準	新耐震設計法	建築設備耐震設計施工指針 1982年版		同2005年版		同2014年版

基準はあるものの、それ以前に、単純な施工不良が散見される
落下すると危険な高地水槽の固定の惨状（下記）



鉄骨の高架台は頑丈なのだが、上にある水槽は固定されておらず置いてあるだけの状態であった事例。これでは大地震が来ると、移動してしまう。



水槽本体は耐震型に交換されているが、架台の脚部は基礎に固定されておらず置いてあるだけの状態であった事例。これでは大地震が来ると、転倒してしまう。



架台は基礎にボルト固定されておらず、置いてあるだけの状態。さらに、基礎コンクリートは随所に欠落し鉄筋が露出してしまっている事例。



床に置かれたブロックの上に、円筒形の水槽が置いてあった事例。固定らしきものは見当たらない。これでは大地震が来ると、転倒してしまう。



円筒形水槽の底板はボルトの端が接しているだけの状態。これでは固定とはいえない。

NPO耐震総合安全機構 パンフレットより

対策：設備機器（水槽、ポンプ、電気温水器等）の設置・固定の仕方が適切か
地震の際に動きを吸収できる配管になっているか 不備があれば、改修を！

エレベーター 耐震性能

1965	1975	1985	1995	2000	2005	2010	2015
	1972～	1981～		1998～		2009～	2014～
メーカー自主基準	日本エレベーター協会昇降機防災対策標準	エレベーター耐震設計・施工指針		昇降機耐震設計・施工指針		同2009年版	同2014年版



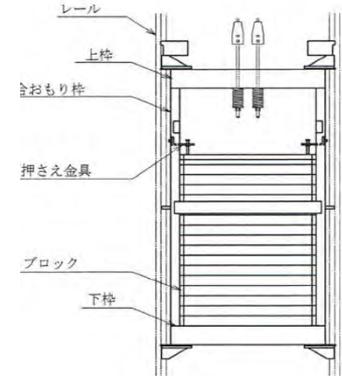
感震器



制御盤の振止め



主索外止め付巻上機



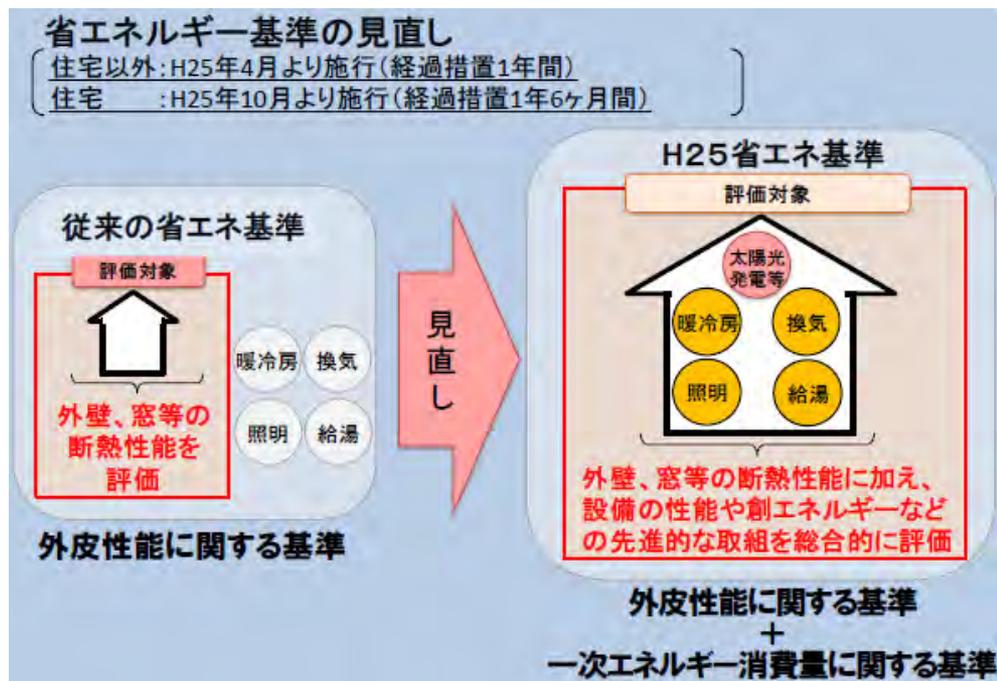
落下防止付ききおもり

対策：点検報告書の内容をよく確認し、地震対策のない項目を確認。
地震時管制運転装置の設置、機器の転倒・移動・落下防止を！

省エネ対策

1965	1975	1985	1995	2000	2005	2010	2015
		1980～	1992～	1999～			2013～
		昭和55年省エネ基準	平成4年基準	平成11年基準			平成25年基準

既存住宅では増改築、大規模な設備改修時に省エネ措置の届け出が必要に。改修助成制度も。



対策: 冷暖房、換気、照明、給湯等の省電力化（エレベーターやポンプの制御を新しくするだけでも効果あり）、建物の断熱化（屋根、壁、窓、玄関ドア）に挑戦！

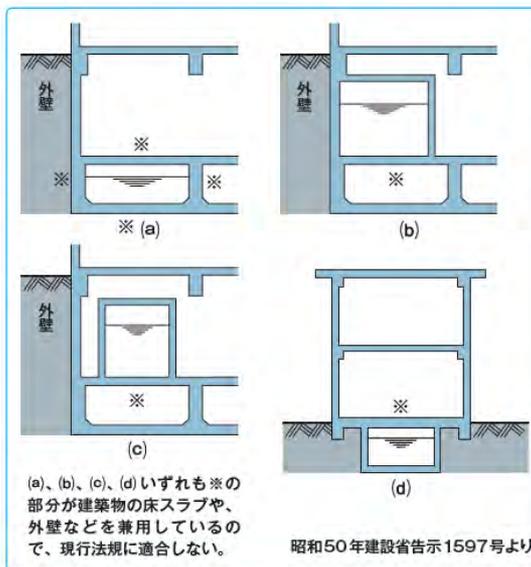
設備 給水設備

給水管の変遷

管材名称	昭和30年代	昭和40年代	昭和50年代	昭和60年代～平成初期	平成10年代
水配管用 亜鉛めっき鋼管	わじこみ継手				
水道用 硬質塩化 ビニルライニング鋼管		コーティング継手	管芯コアコーティング継手	管端防錆継手	
一般配管用 ステンレス鋼管				メカニカル継手	
架橋ポリエチレン ポリブテン管				メカニカル継合	
硬質塩化ビニル管				接着継合	
耐衝撃性 硬質塩化ビニル管				接着継合	

時代とともに高耐久素材の管が登場

現行法規に適合しない地下式受水槽の設置例



▲地下式受水槽内に配管されている飲用以外の配管



▲耐震性能の低い高容量水槽の設置例

まだ地下式受水槽を使い続けているマンションも多い。衛生上問題も。

出典：世界で一番やさしい大規模修繕（エクスナレッジ）

対策：地下受水槽は廃止へ（地上にタンクを設置するか、水道本管直結式に）！
耐震も考慮した給水設備の改修へ！

設備 排水設備

排水管の変遷

水配管材名称	昭和30年代	昭和40年代	昭和50年代	昭和60年代~平成初期	平成10年代
配管用炭素鋼管(白)	ドレーンシ接合			可とう継手接合(用途により一部で使用)	
塩ビコーティング鋼管				差し込み接合	
ノントール エポキシ塗装鋼管				可とう継手接合	
排水用硬質塩化 ビニルライニング鋼管				可とう継手接合	
鋼鉄管	鉛コーキング接合			メカニカル接合	
硬質塩化ビニル管			ゴムリング接合	ワンタッチ接合	
耐火二層管			接着接合		
消音二層管					ワンタッチ接合

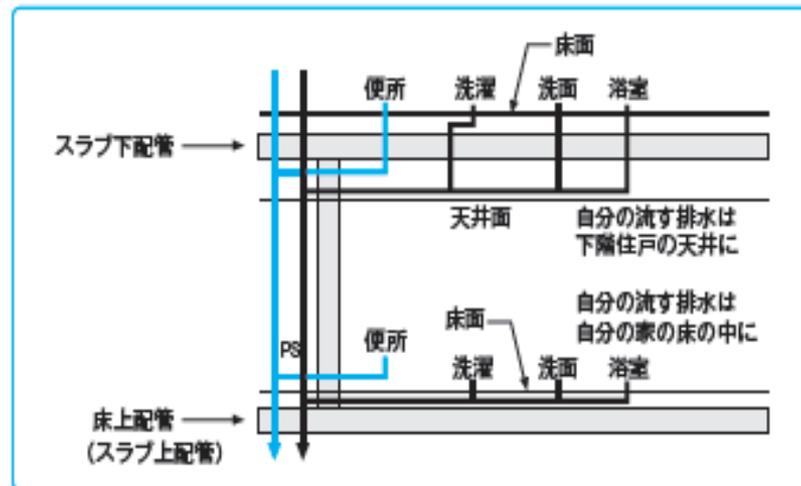
時代とともに耐久素材の管が登場

漏水時に下の住戸に迷惑がかかるスラブ下配管。今はスラブ上配管が一般的。
アスファルト防水の浴室では排水口と防水改修を一体で！



出典：世界で一番やさしい大規模修繕（エクスナレッジ）

床上配管方式とスラブ下配管方式



対策：スラブ下配管はスラブ上配管にできるか、検討を！
浴室を在来防水型からユニットバスに変更できるかが鍵。

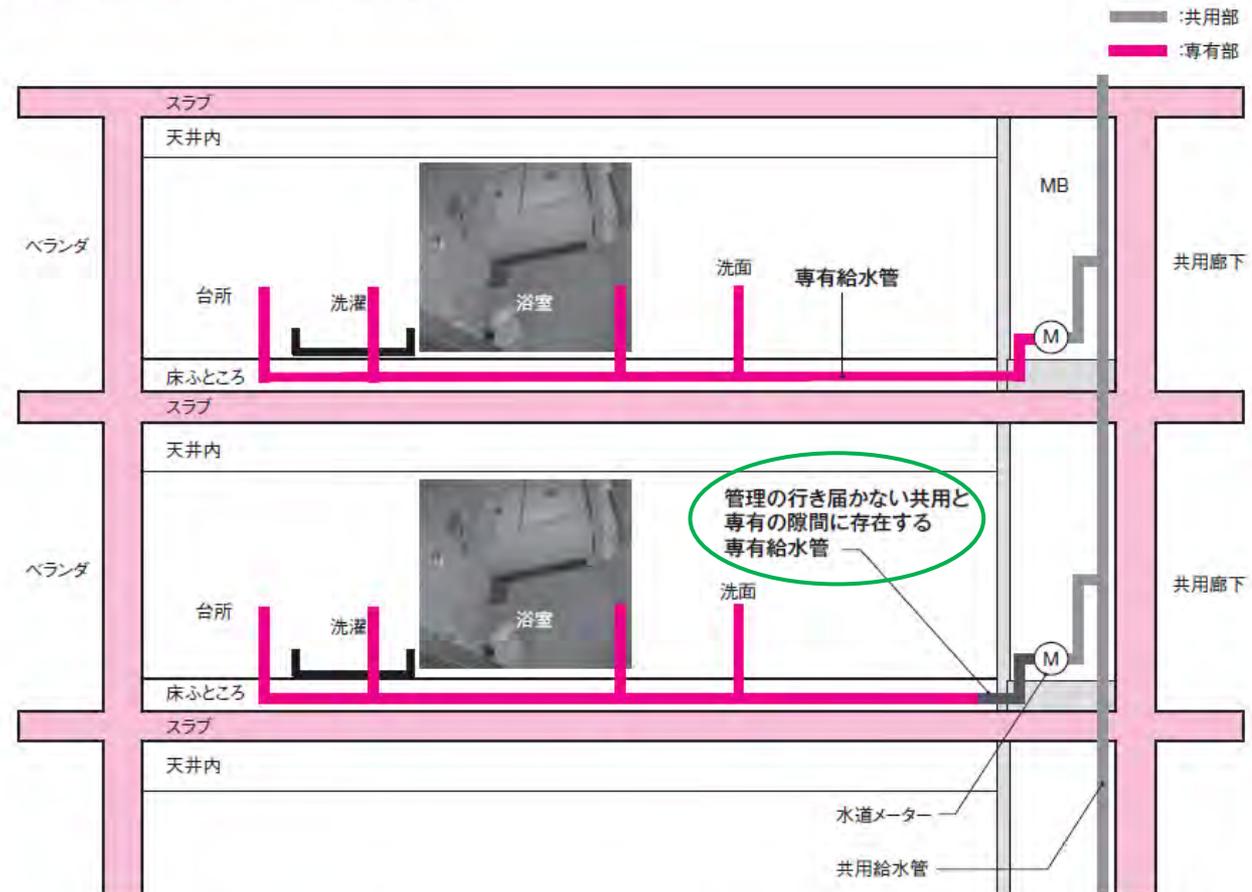
設備の総合リニューアルのために

共用部分と専有部分の配管の状況図

配管を更新しないで水回りのリフォームをする住戸も多い。

また、専有部分と共用部分のハザマで、きちんと工事できずに残ったままになる配管もある。

管理組合で配管更新の計画をきちんと立てることが、組合員の共同の利益につながる。



共用部分と専有部分のハザマにおいてこのように維持管理（更新）されなくなる設備配管が建物の経年と共に増えていく

設備 エアコン・換気



エアコンが1部屋に1台普及する前の住宅

～ エアコンスリーブがない エアコンの置場がない

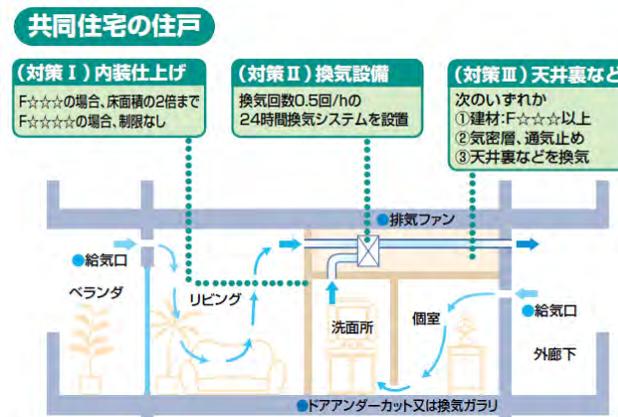


西側の外壁にステンレス製の空調室外機置き場新設した

換気扇のない浴室、換気が悪く結露の激しい住宅

～コンクリート躯体に勝手に穴が開けられないため、換気扇がつけられない、または窓を改造して換気扇を取り付ける事例が多い。

(2003年からはシックハウス対策のため、新築では24時間換気が義務付けられている)



対策：管理組合で、設備スリーブの穴あけを、きちんと検討！
専門家による構造的な確認、必要に応じて補強することで実現できることも

エレベーター新設

今や戸建て住宅にも設置されているエレベーター。
階段室型の共同住宅でもエレベーターの設置が模索されている。

ハードルは「確認申請」と「コスト」、「工事中の居住者の安全対策」。
住みながらの工事が難しい例。

【1】 階段室型住棟再生システム

階段を直階段にすることでエレベーターからの通路を確保すると共に、階段と廊下を屋上から吊ることで、片廊下型への可能性を試した工法である。片廊下型にしたことで、エレベーターが1基で済み、設置後の維持管理にかかる1戸当たりの負担を抑えることができる。

(HCシステム 2002年(財)ベータリビングコンベス連業の試験施工 市橋ハウジング&プランニングと新日本製鐵の共同開発)



吊り構造としたことで部材が細く、軽快なファサードを実現している。

【2】 階段一体型エレベーター付加システム

階段室単位の計画を想定し、エレベーター周囲を階段がとりまく形で構成されている。

(2005年 国土交通省「建設建築技術開発助成制度」 首都大学東京 2003年文部科学省21世紀COEプログラム)



階段の支持を兼ねてテンションロッドを用いた構造形式とすることで軽快な外観となっている。

独立行政法人 都市再生機構によるストック再生実証試験（ひばりが丘団地）

解体する3つの住棟（RC壁式造4階建て 階段室型住棟）にて、解体前に都市再生機構がストック再生実証実験を実施した（平成21～22年）。エレベーターの設置による住棟バリアフリー、バルコニーの拡張、最上階住戸を一部撤去する減築、2戸をつなげた住戸規模の拡大などさまざまなリニューアル技術を試している。構造躯体については梁撤去や梁せいの縮小、スラブの増し打ちなどが、設備については配管ルートの変更なども実施されている。ここまで手を加えることができれば、高経年の建物でも新築マンションと同等の機能・性能を有するマンションに再生することが可能である。

写真1



階段室型住棟を廊下型に改修し、エレベーターを設置。

写真2



階段室型住棟を廊下型に改修。4階部分を一部減築。