新発想・新技術による 改善方策

戸辺 文博 (多摩マンション管理士会)

説明の流れ

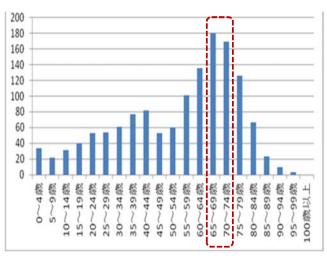
- 1. 今後の大規模修繕において大切な視点 時代背景等、団地・マンションにおける条件変化
- 2. 国のマンション政策の変化 ストック重視へ政策転換、大規模修繕から再生へ 助成制度の新たな動き
- 3. "攻めの大規模修繕"を実施 発想の転換:守りから攻めへ、機能などの付加 LCCの考え方、取組みを早め、次世代に引き継ぐ
- 4. 具体的改善方策 バリアフリー、省エネ等の先行事例などから

- 1. 今後の大規模修繕において大切な視点
 - (1)時代背景を考慮する
 - ①住宅市場の変化
 - ・少子高齢化のさらなる進展:住宅の余剰に拍車がかかり、住宅市場(中古を含む)に大きく影響する。
 - ②省エネ等の対応
 - エネルギー事情がより逼迫し、特にピークカット(季節・時間)の省エネ対応が求められる。
 - ③大震災への対応
 - ・M7以上の大地震の発生確率は、今後30年以内に70%以上といわれている。
 - 本当のところは

- 1. 今後の大規模修繕において大切な視点
- (2)団地・マンションにおける条件変化
- ①高齢化がさらに進む
 - •建物の老朽化
 - ・居住者の高齢化 という<u>"2つの老い"</u> への先行投資
- ②駐車場利用にも変化 ・車保有率が下がり、

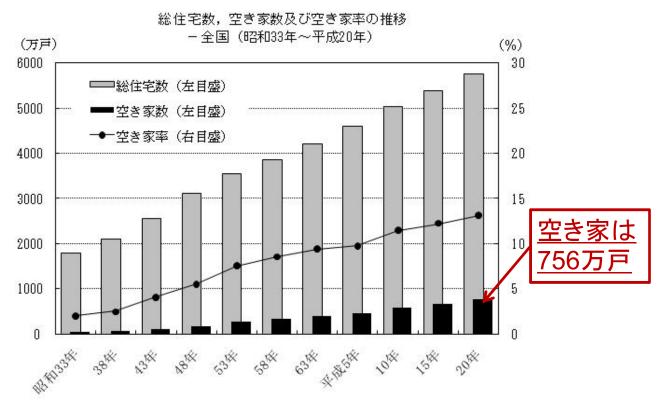
余剰地を別の用途に活用可能

多摩NT内の昭和50年前半入居開始 地区のある丁目(平成22年国勢調査)



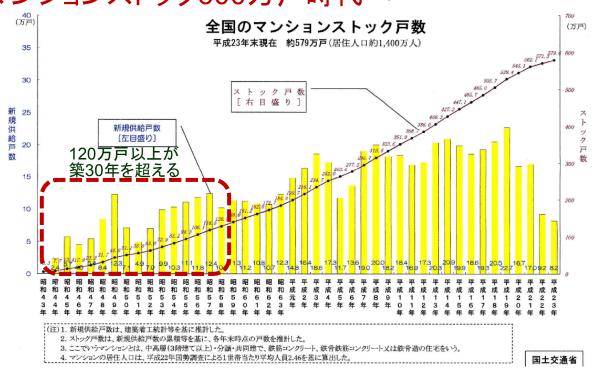
高齢者率40%以上 今後後期高齢者の 増加が想定される

2. 国のマンション政策の変化 (1)ストック重視の政策への転換



2. 国のマンション政策の変化 (1)ストック重視の政策への転換

マンションストック600万戸時代へ



2. 国のマンション政策の変化 (1)ストック重視の政策への転換

住生活基本法(H18)ストック重視、市場重視

はじめに

〇住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定

〇計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間

基本的な方針

○住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義 ○施策についての横断的視点 ストック重視 市場重視

福祉、まちづくり 等関連する施策 分野との連携 地域の実情を 踏まえたきめ細 かな対応

目標・成果指標・基本的な施策

目標設定の前提として「住宅性能水準」「居住環境水準」「居住面積水準(最低・誘導)」を設定 ※第8期住宅建設五箇年計画の各水準を基本としつつ、内容・表現を再検証・充実

※第8期住宅建設五箇年計画の各水準を基本としつつ、内容・表現を再検証・充実					
目標	目標の達成状況を示す成果指標	基本的な施策			
良質な住宅ストックの 形成及び将来世代へ の承継	①新耐震基準適合率 ②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 ③省エネルギー対策率 ④リフォームの実施率 ⑤適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合	・耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用・ユニバーサルデザイン化の促進・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上・長寿命住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進・マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進			
良好な居住環境の形 成	⑥重点密集市街地の整備率 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数				
される住宅市場の環	⑧住宅性能表示の実施率(新築)⑨既存住宅の流通シェア⑩住宅の利活用期間⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	大都市圏における住宅・住宅地の供給等 施策の推進 等 施策の推進 等 ・ 関係者の連携・協力 ・ 統計調査の充実 ・ 政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し			
キャエナスセッロル	①最低居住面積水準未満率 ③高齢者のいる住宅のパリアフリー化率				

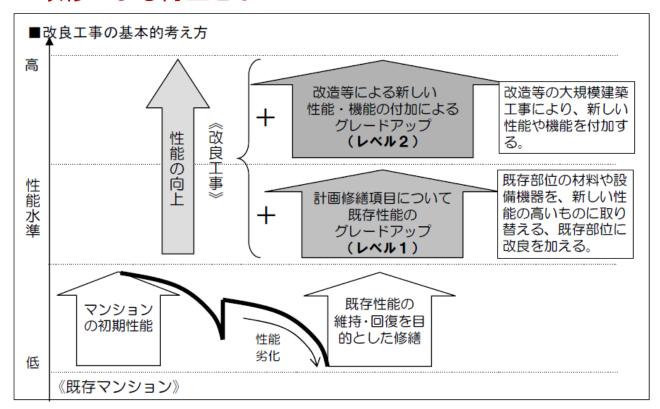
国のマンション政策の変化 大規模修繕」から「再生」へ

(国土交通省「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」より)

- ■<u>修繕だけでは</u>マンションの性能の<u>維持・回復</u>しか 実現することができない
- ■近頃の<u>新築マンション</u>の性能や居住性は<u>著しく向上</u>
- ■これに伴い、<u>高経年マンション</u>では 性能・機能面での<u>陳腐化が進行</u>し、 資産価値が低下することにもなりかねない
- →今後への"<u>警鐘</u>"、"<u>危機感</u>"と捉えたい



改修による再生とは





グレードアップ/レベル1(抜粋)

(1)建築工事

(1)Ex-1						
工事項目	修繕工事の主な内容	改良工事の主な内容 (既存性能のグレードアップ)				
(1)鉄・アル ミ部等 塗装工 事	屋上、バルコニー、廊下、階段室、遊戲 施設・自転車置場等の外構工作物等の 鉄部及びアルミ・ステンレス部の塗装塗 替え	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、脱着塗装				
(7)ドア改 修工事	住戸ドア及びパイプスペース・メーター ボックスの扉の塗装塗替え・取替え、付 属金物の取替え	住戸ドア・住戸ドアの付属金物・住戸ドア周り、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、住戸ドアのピッキング対策				
(22) 照明器 具・配線 器具改修 工事	表用郎 ト・階段、エントフンスホール等 の昭 田 哭 貝 及び配 線 哭 貝 の 宏 化・指	照明器具の性能・デザインのグレードアップ、自動点滅器による点灯・消灯方式への変更、安定器の性能のグレードアップ、防犯灯の増設、防犯カメラの設置				
(29)舗装改 修工事	敷地内道路、駐車場、駐輪場、歩道、 広場等の舗装、路盤、縁石、L型側溝、 排水溝等の劣化・損傷箇所の修繕・取 替え	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				

۳

グレードアップ/レベル2

ニーズ	改良工事の主な内容(新たな性能の付加等)
(1)住戸面積の拡大	・居室の増築・バルコニーの屋内化
(2)住棟内の共用スペース等の整備	 ・住棟内の空きスペース(不要となった機械室、空き住戸等)の有効スペースへの改造 ・増築による住棟内の共用スペース(風除室、宅配ロッカー、トランクルーム、共用倉庫、ラウンジ、プレイルーム、集会室、宿泊施設、管理事務室等)の整備 ・マンションの用途の部分的な変更
(3)共用施設及び屋 外環境の整備	・集会所・コミュニティセンターの新築・建替え・増築・改造 ・駐車場(立体駐車場等)、バイク置場・自転車置場の整備 ・不要となった施設の跡地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)耐震性能の向上	·耐震補強工事
(5)エレベーターの 設置	・外廊下型住棟へのエレベーターの設置 ・階段室型住棟へのエレベーターの設置



(3) 改修によるマンション性能の総合的改善

グレードアップ/レベル2を総合的に実施

•高経年マンションに一般的に必要になると思われる改修による性能改善の内容は以下

【改善項目】

(1) 耐震

- (5)情報通信
- (2)バリアフリー
- (6)建物生活空間

(3) 防犯

- (7)屋外環境
- (4)省エネ・エコロジー
- 具体の改良工事の組合せにより、総合的な改善をはかる

→結果として再生に値する

"レベル2超"に到達



(3)改修によるマンション性能の総合的改善

総合的改善の項目例

項目	背景	改善項目例
(1)	大地震の高い発生確率	ライフラインの耐震化、井戸水
耐震	旧耐震時代(~S56)建	耐震診断·耐震補強
	物の残存	
(2)	高齢化	建物共用部分、敷地内段差解
バリア	社会的要求水準向上	消・手摺の設置
フリー		集会所等付属施設の段差解消
		下足化、引き戸
		中層エレベーターの増設
(3)	建物侵入犯罪增加	出入り口のオートドア化、各戸ド
防犯(セ		ア錠のピッキング対策
キュリティ)	車上荒らしや屋外の痴	見通しの確保、人感センサー付
	漢等	き照明器具



		T = =
項目	背景	改善項目例
(4)	地球環境問題	外壁や屋根の外断熱化やサッ
省エネ・エ	エネルギー枯渇	シの二重化等
コロジー		太陽光発電による共用部分の
		電力(分)確保
(5)	高齢化	生活異常通報機能
情報通信	情報通信設備の発展	インターネット環境、電子回覧
		板、住宅情報版
(6)	現在の居住水準との	住戸規模の再編
建物生活	格差拡大(小規模、画	(居室の増築や2戸1戸化)
空間	一的住戸タイプ)	エレベーター設置と組合せも
(7)	舗装等の劣化	視覚的イメージの改善
屋外環境	<u>遊休施設等跡地</u> 活用	集会所等共用施設の充実
	機械式駐車場の更新	<u>自走式か平面式</u> (経費削減)

- 2. 国のマンション政策の変化
 - (3)助成制度の新たな動き
 - ①住宅·建築物省CO2先導事業
 - ◆<u>省CO2</u>の実現性に優れた<u>リーディングプロジェク</u>トとなる住宅・建築プロジェクトを公募
 - ◆予算の範囲内で整備費等の一部を補助

【対象事業】

- [1] 住宅及び住宅以外のオフィスビル等の建築物の新築
- [2] 既存の住宅・建築物の改修
- [3] 省CO2のマネジメントシステムの整備
- [4] 省CO2に関する技術の検証
- 平成20年度に創設、現在も制度は継続
- 昨年度、エステート鶴牧4、5が採択(詳細は後述)

2. 国のマンション政策の変化

- (3)助成制度の新たな動き
- ②住宅・建築物省エネ改修等推進事業
 - -24年度当初は「建築物省エネ改修推進事業」
 - ・24年度補正で「<u>住宅・</u>建築物省エネ改修等<u>緊急</u>推 進事業」
 - →<u>住宅(マンションも含む)が対象</u>に
 - •25年度から「住宅・建築物省エネ改修等推進事業」
 - →緊急が取れ、継続性のある事業への期待

※過去にも

平成20年度補正「既存住宅・建築物省エネ改修緊急促進事業」 →ホームタウン南大沢が応募・採択(詳細は後述)

平成21年度補正「住宅・建築物省エネ改修促進事業」

1

住宅・建築物省エネ改修推進事業

1. 主な事業要件

建物全体におけるエネルギー消費量が、改修前と比較して、建築物は概ね15%以上、

住宅は概ね10%以上の省エネ効果が見込まれる



- [1] 省エネ改修工事に要する費用 [2] エネルギー計測等に要する費用
- [3] バリアフリー改修工事に要する費用(省エネ改修と併せる場合に限る)
- [4] 耐震改修工事に要する費用(省エネ改修工事と併せる場合に限る)(住宅のみ)
- 3. 補助率 上限

補助率:1/3(※耐震改修工事は11.5%)

- く建築物>省略
- <住宅> 50万円/戸

※バリアフリー改修工事又は耐震改修工事を行う場合、改修費用として、25万円を加算。(ただし、省エネ改修の額以下)

3. "攻めの大規模修繕"を実施

(1)守りから攻めへ

- ■今までのスタンダート
 - ・大規模修繕の実施時期を目標に大規模修繕工事に必要 な額を集める
- →・改修ではせいぜいグレードアップ・レベル1
- これからは
 - ・LCC(ライフサイクルコスト)で考える
 - ・<u>将来とも一定の市場性</u>を維持 市場価値を失わない積極性、さらに価値向上に資する効 果的な取組みを推進
- ■さらに、建替えなくとも、<u>今の枠を超える再生を</u>
- →<u>グレードアップ/レベル2以上</u>の要素を取り入れる 住み続け、さらに次世代に伝えるために必要な対策



- 3. "攻めの大規模修繕"を実施 (2)攻めの内容と期待される効果
- ①LCC(ライフサイクルコスト)で考える
- 〇今できる可能性や選択肢が広がる
 - "長期修繕"だからコストも目先でなく長期で判断
 - ・当面は高くても、修繕周期の長期間化によりトータルではコスト軽減できるLCCの考え方を導入
- 〇一定の<u>余力があるとき</u>に取組みを<u>早める</u>
 - 次の大規模は後期高齢者が多くなるなど 実行力の低下が懸念される
 - 将来より深刻になる高齢化等の課題を先取りする

いつやるか? "今でしょ"

- 3. "攻めの大規模修繕"を実施
- (2)攻めの内容と期待される効果
- ②将来とも一定の市場性を維持
 - ◆新規物件でスタンダートな機能の導入 例・共用施設の充実(車保有率の低下で生じる余剰地を 活用、団地などの住環境の良さが活きる)
 - ◆高齢化の進展により求められる機能 例・バリアフリー機能、コミュニケーション機能、ケア機能 等の付加
 - ◆新規物件で<u>スタンダードになっていない</u>性能・機 能

例・外断熱(補助対象になっていることが時代の要請に 応えていることの証左)

- 3. "攻めの大規模修繕"を実施
 - (3)実現を支える手法
 - ①円滑な合意形成
 - ・積極的実施の後ろ盾になるコンセプトを明快に
 - ②助成制度の活用
 - ・攻めの要素が強いものは国の支援制度等が期待
 - 省エネ、バリアフリー等(前述)
 - ③公的融資制度の活用
 - ・今実施する必要性が高ければ、資金の一部借り 入での<u>前倒し実施も選択肢</u>に
 - 住宅金融支援機構の融資制度に対して<u>利子補給</u> する都の支援制度が有効

M

東京都「マンション改良工事助成」

マンション管理組合が、

公益財団法人マンション管理センターの債務保証を得て、

(独)住宅金融支援機構(機構)から融資を受ける際に、

当該融資額を対象として東京都が利子補給(利子補給1%)

機構の制度概要

工事費用の80% (150万/戸) 毎月の返済額は 修繕積立金の80% 返済期間は最長10年

修繕積立金だけでは、大規模修繕工事の費用が足りないとき・・・



《管理組合申込み(*1)》

どんな工事が対象?

分譲マンションの共用部分<u>のリフォーム工事をする場合にご利用いただけます</u>

外部の工事

屋上防水 外壁塗装 パルコニ−補修 駐車場増設 など



階段・廊下の神

オートロック設置 エレベーター設置 内壁塗装 など





都の利子補給額の計算

東京都の
 利子補給額(年額)

② 機構の融資金利の 元利均等償還相当額(月額) ③ (機構の融資金利-1%)の元利均等償還相当額(月額)

× 1 2

(例)6,300 万円を年1.21%で借りた場合

→実質金利負担は0.2%程度

(単位:円)

機構融資額 (利子補給 対象額)	全利	融資金利 より1% 低い利率	償還期間	利之	機構返済額 (月額) ②	1%低い 返済額 (月額) ③	利子補給額	
				一補給期間			(月額) ②一③	(年額) ①= (②一③)×12
6,300万円	1. 21%	0. 21%	5年	5年	1, 082, 611	1, 055, 614	26, 997	323, 964
			7年	7年	782, 588	755, 591	26, 997	323, 964
			10年	7年	557, 667	530, 577	27, 090	325, 080

M

省エネ改修工事をした場合(住宅特定改修特別税額控除)

- 居住者が自己が所有している居住用家屋
- 一般省エネ改修工事を行った場合
- 平成21年4月1日から<u>平成29年12月31日までの間</u> に居住
- 一定の要件の下で、一定の金額を<u>その年分の所得</u> 税額から控除
- 控除額は次のいずれか少ない金額(200万円(太陽 光発電設備設置工事が含まれる場合は300万円) を限度)の10%
 - イ 一般省エネ改修工事に要した費用の額(※)
 - ロ 一般省エネ改修工事の標準的な費用の額