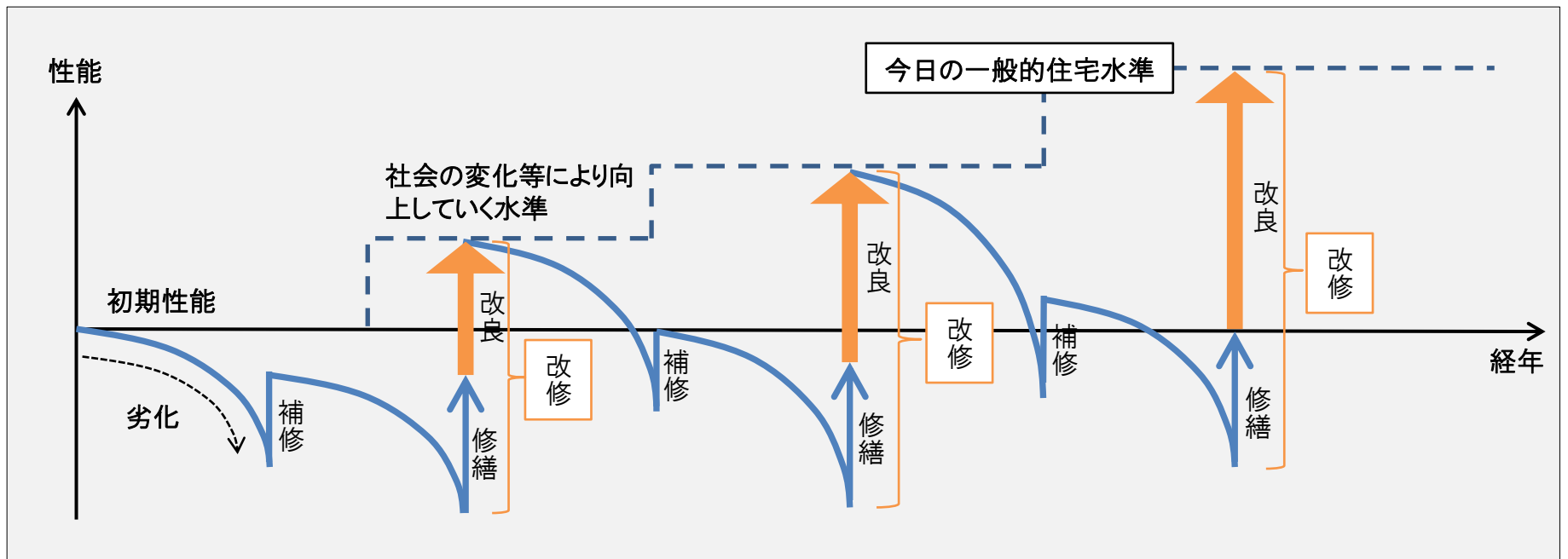


# マンション改修について（補足）

- 改修によるマンションの再生について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 改修に係る決議事項等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 大規模修繕と再生の成功事例調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 改修によるマンション再生の事例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 改修工事に対する国の財政的支援策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 改修工事に対する都の財政的支援策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 改修工事に対する区市の財政的支援策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- Is値（構造耐震指標）0.6について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9

# 改修によるマンションの再生について



## 補修

現状レベルを実用上支障のないレベルまで回復させる  
＜例＞雨漏りの補修工事 など

## 改良

グレードアップや機能性を向上させる。  
＜例＞耐震補強工事、バリアフリー化 など

## 建替

現時点で望まれるレベルで新築する。

## 修繕

現状レベルを新築当時のレベルまで回復させる  
＜例＞外壁塗装塗替え、屋上防水工事、給排水設備の交換 など

## 改修

現状レベルを現時点で望まれるレベルまで回復させる。(修繕+改良)

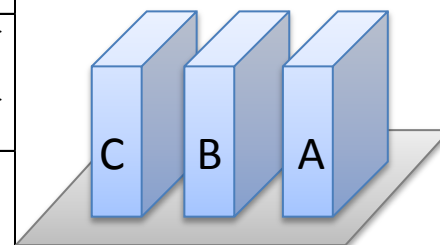
# 改修に係る決議事項等

## ○共用部分の変更の決議【区分所有法第17条1項】【標準管理規約（単棟型）第47条3項の2】

- ・形状又は効用の著しい変更を伴う⇒区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数決議  
（耐震性不足の認定を受けた区分所有建物が耐震改修工事をする場合は、過半数の決議で可能（改正耐震改修促進法））
- ・形状又は効用の著しい変更を伴わない⇒区分所有者及び議決権の各過半数の多数決議

## ○団地型マンションの改修に係る決議

改修対象建物	対象建物の管理区分：注1	団地敷地の形状または利用状況の変更の有無：注2	改修に係る共用部分の変更等の決議単位	修繕積立金からの資金拠出の決議単位
A棟のみ	団地	有・無	団地全体	各棟修繕積立金がある場合はA棟 団地修繕積立金のみの場合は団地全体：注3
	各棟	有	団地全体（団地敷地利用の変更）とA棟（共用部分の変更）の両方必要	A棟
		無	A棟	A棟
A棟、B棟、C棟すべて	団地	有・無	団地全体	各棟修繕積立金がある場合は各棟ごと 団地修繕積立金のみの場合は団地全体
	各棟	有	団地全体（団地敷地利用の変更）と各棟（共用部分の変更）の両方必要	各棟ごと
		無	各棟ごと	各棟ごと



注1：団地管理対象物（区分所有建物の場合、団地の管理規約によって団地管理対象物となっているものは「団地」、各棟管理となっている場合は「各棟」と記す。

注2：団地管理対象物であるA棟、B棟、C棟共有の土地の形状または利用状況に変更を加えることの有無。

注3：合意形成上の理由から、各棟修繕積立金に区分するため団地規約を変更するには、区分所有法第66条の規定によって準用される区分所有法第31条によって、団地建物所有者及び議決権の各3/4以上の特別多数決議が必要である。

（資料）国土交通省「マンションの耐震化マニュアル」より作成

# 大規模修繕と再生の成功事例調査(平成26年3月)

## ～(一社)マンションリフォーム技術協会～

### ○調査目的等

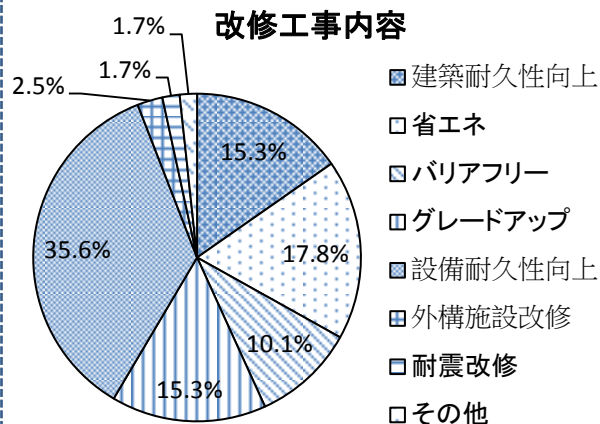
マンションの「耐久性・耐震性及び建物性能の向上改修の成功事例」を収集し、具体的な工事内容、改修工事の実施に至るまでの経緯、合意形成過程、工事費用、資金計画、工事実施によるマンション再生の効果等を分析することにより、現在の世代のニーズを満足させつつ、将来の世代のニーズをも満たせるような持続可能なマンション再生の推進に寄与することを目的に調査。

※「平成25年度 国土交通省 マンション管理適正化・再生推進に当たっての課題解決に向けた成功事例の収集・分析等を行う事業」に採択

### ○調査対象

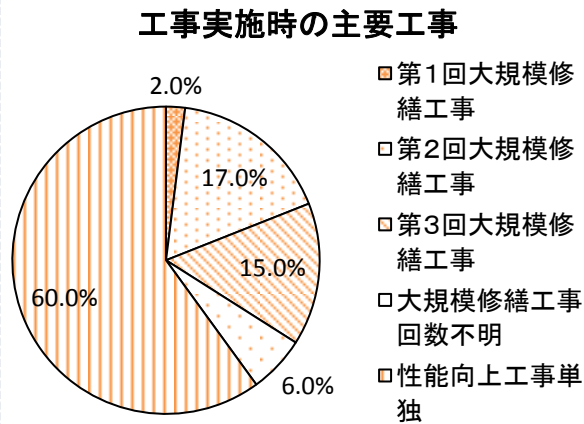
首都圏の築20年以上のマンションで行われた改修工事(耐久性、耐震性、性能向上改修)の事例 48事例

#### 改修工事内容



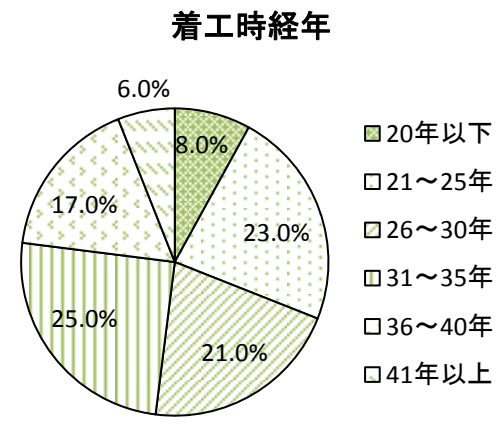
給排水等の設備、耐久性向上工事、省エネ工事、サッシ更新等の建築耐久性向上工事が多くなっている。

#### 工事実施時の主要工事



・大規模修繕工事と同時よりも性能向上単独工事のほうが多くなっている。

#### 着工時経年



・着工時経年は時期による偏りはなく、平均は29.4年である。

# 改修によるマンション再生の事例

## ○住宅概要

- ・住宅名 エステート鶴巻4・5住宅
- ・所在地 多摩市鶴巻4-6-7(小田急多摩線唐木田駅徒歩12分)
- ・1982(昭和57)年竣工 壁式鉄筋コンクリート造 2～5階建て 29棟 356戸

## ○工事内容

- ・外断熱改修(外壁、屋根、サッシの樹脂内窓後付け)、消費電力の見える化  
⇒住宅・建築物省CO<sub>2</sub>先導事業補助金対象工事(P.5参照)

## ○工事費用

- 約11億4000万円(戸当たり約320万円)
- ・うち  
住宅・建築物省CO<sub>2</sub>先導事業補助金(補助率1/2) 約4億1000万円(工事費の約36%)  
住宅金融支援機構からの借入金(金利1.24%) 3億5000万円(工事費の約30%)  
※金利の1%分(約1260万円)は、マンション改良工事助成制度により都が助成(P.6参照)

## ○着工までの経緯

- ・築20年目の第2回大規模修繕工事終了後から、団地の将来像を踏まえた話し合いを開始。
- ・外断熱改修は費用がかかることから、当初導入は考えていなかったが、国からの補助金を受けられることとなったため、再度住民説明、臨時総会を行い、9割以上の支持を受け、築31年目の平成25年2月より工事開始。

鶴巻4・5住宅のプラン(改修後)



「エステート鶴巻4・5住宅」施工状況  
壁の外断熱工事



「エステート鶴巻4・5住宅」施工状況  
屋根の外断熱工事



(資料)マンションコミュニティ研究会HP、ダイヤモンドMOOK掲載記事より作成

# 改修工事に対する国の財政的支援策

## 優良建築物等整備事業（既存ストック再生型）

- 対象地域；都内全域
- 地区面積：300㎡以上
- 幅員6m以上の道路に4m以上接道必要
- 要件：①10戸以上の住宅改修など
  - ②事業実施後の面積1/2以上が住宅
  - ③各住戸が50㎡以上（単身25㎡以上、やむにやまれぬ事情がある場合30㎡以上）、かつ2居室
  - ④各戸に台所、浴室等を設置
- 改修工事内容
  - 必須工事
    - ①耐震改修
    - ②アスベスト改修
  - 選択工事
    - ③バリアフリー改修：共用部の改修
    - ④省エネ改修：省エネルギーに寄与する改修
    - ⑤維持管理対策改修：維持管理を容易化するための改修
    - ⑥防災対策改修：地震時等における防災機能を整備するための改修
    - ⑦子育て支援対応改修：子育てを支援する環境整備のための改修
- 補助率：国 1/3、地方公共団体 1/3
- 平成28年3月31日までに事業着手すること

## 住宅・建築物省CO2先導事業（平成20年度～）

- 家庭部門・業務部門の省CO2排出量が増加傾向にある中、省CO2の実現性に優れたリーディングプロジェクトを公募によって募り、整備費等の一部を補助
- 平成26年度の特定課題
  - ①街区や複数建築物におけるエネルギー融通、まちづくりとしての取組
  - ②非常時のエネルギー自立にも対応した取組
  - ③被災地において省CO2の推進と震災復興に資する取組
  - ④上記課題①～③以外のその他先導省CO2的技術の導入・普及の取組
- 対象事業
  - ①住宅及びオフィスビル等の建築物の新築
  - ②既存の住宅及びオフィスビル等の建築物の改修
  - 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
- 補助率：補助対象費用の1/2以内
- 既存の集合住宅の改修での実績（平成25年度まで）4件

# 改修工事に対する都の財政的支援策 ①

## マンション改良工事助成

建物の共用部分を計画的に改良・修繕する管理組合に対し、1992(平成4)年度より財政的な支援を実施。

### 1 申込資格(主なもの)

- ・(独)住宅金融支援機構の「共用部分リフォーム融資」を受け、かつ、(公財)マンション管理センターの債務保証を受けること。

### 2 期間

- ・最長7年間(ただし、住宅金融支援機構の融資期間は最長10年間)

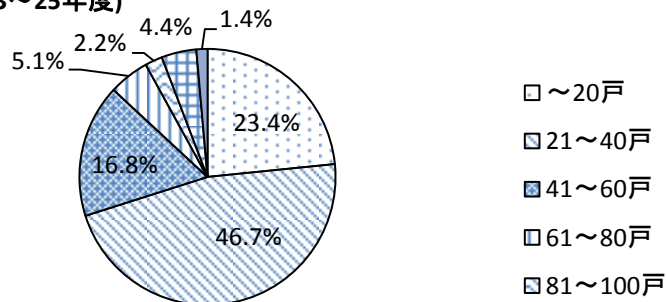
### 3 助成内容

- ・(独)住宅金融支援機構の金利が1%低利になるよう、都が管理組合に対し利子補給。
- ・利子補給の対象額は、(独)住宅金融支援機構から融資を受けている額(元本で、工事費の80%または戸当たり150万円のいずれか低い額)を限度。

### 4 申込実績

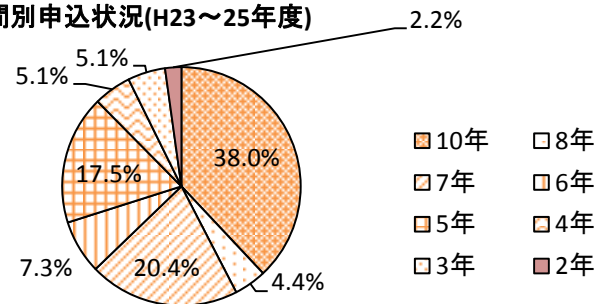
2011(H23)年度		2012(H24)年度		2013(H25)年度	
35件	1,414戸	51件	2,367戸	56件	2,056戸

戸数別申込状況(H23～25年度)



・小規模マンションからの申込が多くなっている。

機構の融資期間別申込状況(H23～25年度)

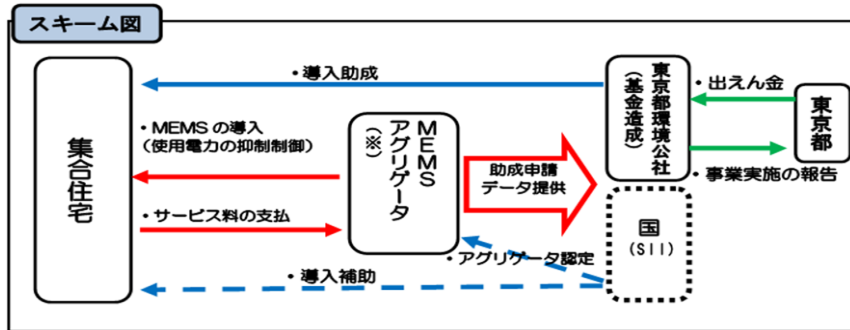


・4割以上のマンションが都の利子補給期間を超えた期間で機構から融資を受けている。

# 改修工事に対する都の財政的支援策 ②

## スマートマンション導入促進事業 (環境局 平成26年度～30年度)

- ・国(経済産業省)のスマートマンション導入加速化推進事業の補助を受け、MEMS(※)を導入する管理組合、デベロッパー等に対し、設備費等の一部を助成



(※)MEMS(Mansion Energy Management System)

マンション等の集合住宅で使用する電力消費量等を計測蓄積し、導入拠点や遠隔での「見える化」を図り、空調・照明設備等の接続機器の制御やデマンドピークを抑制・制御する機能等を有するエネルギー管理システム

(交付条件)

- ・建物全体の電力消費量の10%以上削減努力義務
- ・導入後2年間の電力消費実績の報告義務
- ・電力会社等から需給ひっ迫時に節電要請等を受けることのできる契約を締結

(助成額)

- ・助成対象経費(設備費及び工事費)の1/6 (国の補助額1/3)

## 家庭の創エネ・エネルギーマネジメント事業 (環境局 平成25年度～27年度)

- ・家庭用蓄電池、燃料電池(エネファーム)等を設置する場合、その経費の一部を助成
- ・マンション単位でも各戸単位でも利用可

(交付条件)

- ・助成対象機器を設置する住宅において、HEMS(家庭のエネルギー管理機器)の導入
- ・原則、機器設置前1年間及び設置後2年間の電力消費に係る情報等について提供義務

(助成対象機器及び助成額)

蓄電池システム	機器費の1/6
ガスコージェネレーション (エネファーム)	機器費の1/4
ガスエンジンコージェネレーションシステム	機器費の1/4
ビークル・トゥ・ホームシステム	1システム10万円



# 改修工事に対する区市の財政的支援策

	共用部分 リフォーム工事 (融資保証料助成、 融資利子補給、 直接補助)	省エネ工事(太陽 光発電、断熱等)	その他工事 (防犯・バリアフリー 防災等)
千代田区	○	○	○
中央区	○	○	○
港区	○	○	○
新宿区		○	
文京区		○	
台東区		○	
墨田区	○	○	○
江東区	○	○	
品川区			○
目黒区			
大田区			
世田谷区		○	
渋谷区			
中野区			
杉並区		○	
豊島区			○
北区			
荒川区			○
板橋区		○	
練馬区			
足立区		○	○
葛飾区			
江戸川区			

	共用部分 リフォーム工事 (融資保証料助成、 融資利子補給、 直接補助)	省エネ工事(太陽 光発電、断熱等)	その他工事 (防犯・バリアフリー 防災等)
八王子市			
立川市			
武蔵野市			
三鷹市			
青梅市			
府中市			
昭島市			
調布市			
町田市			
小金井市			
小平市			
日野市			
東村山市			
国分寺市			
国立市			
福生市			
狛江市			
東大和市			
清瀬市			
東久留米市			
武蔵村山市			
多摩市			
稲城市		○	
羽村市			
あきる野市			
西東京市			

(資料)平成26年度各区市マンション関連事業調査結果／東京都都市整備局 (H26.10)

# I s 値（構造耐震指標）0.6について

- 多くのマンションで採用されている構造である「鉄骨造」、「鉄筋コンクリート造」及び「鉄骨鉄筋コンクリート造」の耐震診断の指針は、「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年1月26日 国土交通省告示第184号）（別添）建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」により定められている。
- 上記によれば、I sが0.6以上の建築物について、「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い」となっている。

## 【参考】

### 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項（抜粋）

二 鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート像の建築物等については、各階の構造耐震指標を（中略）、各階の保有水平耐力に係る指標を（中略）それぞれ求め、これらの指標に応じ別表第六により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いと判断されること。ただし、この安全性を評価する際には、実地調査等により建築物の部材等の劣化状況を適切に考慮するものとする。

#### 別表第六

構造耐震指標及び保有水平耐力に係る指標		構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性
(一)	I s が0.3未満の場合又は q が0.5未満の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。
(二)	(一) (三) 以外の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
(三)	I s が0.6以上の場合で、かつ、q が1.0以上の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。
この表において、I s 及び q は、それぞれ次の数値を表すものとする。		
I s	各階の構造耐震指標	
q	各階の保有水平耐力に係る指標	