

A－2テキスト マンション再生等手法の比較検討について 目次

※ このテキストは(3)の内容のみになります。(1)(2)(4)(5)のテキストは別途ございます。

ページ番号

(各ページ右下に表示)

(1)	第1章	1. (4) 本マニュアルの構成	1
		2. (1) 新たな再生等手法の創設	2
		3. (1) 再生等の進め方	4
		3. (2) 再生等手法の概要	7
(2)	第2章	概論: (1) 合意形成の段階－3つの段階	8
		(2) 合意形成の活動－4つの手順	10
		(3) 専門家等の活用	10
		(4) 推進決議までの合意形成の基本プロセス	12
(3)		1. [3] 再生等に関する基礎的検討 【手順C】	13
(4)-1		2. [7] 再生等の構想の策定と再生等手法の比較検討 【手順C】	17
		(1) 現状把握、要求改善水準の設定	21
(4)-2		(2) 改修による対応の検討	31
		(3) 改修以外の再生等手法の検討	32
(4)-3		(4) 再生等手法の比較検討	36
(5)		2. [8] 推進決議（再生等を計画することの合意） 【手順D】	46

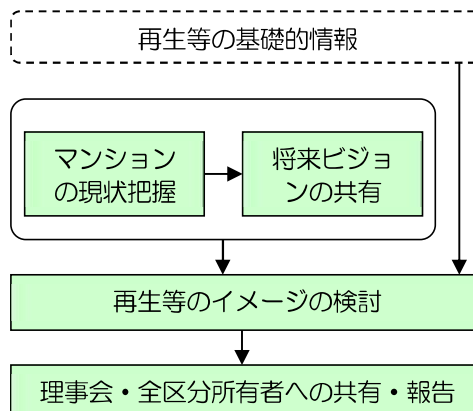
マンション再生等手法の比較検討マニュアル（国土交通省）から抜粋

※ 抜粋元である国土交通省のマニュアルのページ数については、各ページ下部中央の
() に示されています。

【3】再生等に関する基礎的検討 【手順C】

収集した基礎的情報を参考にして、どのような再生等の可能性があるのか、基本的なイメージをつかむための検討を行います。また、自分達のマンションの現状を考え、なぜ再生等を必要とするのか、再生等によってどのような住宅をつくりたいのかという希望などについて議論します。こうしてはじめて、再生等のイメージが浮かび上がってくるようになります。

検討状況については、適宜、全区分所有者に周知することが大切です。



（1）マンションの現状把握と将来ビジョンの共有

①概略

- ・自分たちが住んでいるマンションがどのような状態にあるのか、近年の区分所有者アンケート、建物の調査診断記録、直近の大規模修繕工事の履歴、あるいは②で後述する勉強会の参加者等で実施する「簡易判定」により確認します。
- ・このようなマンションの現状把握により、各区分所有者が現在のマンションのどのような点を問題として捉えているかといった意識を把握するとともに、修繕工事の不足状況やこれまでにかけてきた工事費用などが見える化することができます。
- ・以上の現状把握と手順Bで収集した情報をもとに、勉強会の参加者で、現在のマンションやその環境の問題点など自由に議論し、どのような再生等を必要とするのか、今後どのような暮らしをしたいのかといった将来のビジョン（希望や要望、イメージ）を議論し、共有していくことが大切です。

②簡易判定による現状把握

●建物の簡易判定

- ・マンションの現状を大まかに認識・把握するための「簡易判定」の方法について解説します。
- ・簡易判定は、専門的な技術や器具等に頼ることなく目視や簡易な手法等により、管理組合内で当該マンションの状況を大まかに判断することが可能な項目を確認することによって行います。
- ・簡易判定の体系は下表のように、大きく「安全性判定」と「居住性判定」の2つに分類されます。

■簡易判定の体系

安全性判定	・構造安全性と避難安全性の観点から判定。 ・いずれの項目も居住者の安全性（人命保護）に関わる重要な項目。 ・「問題ありの可能性がある」に該当する項目が一つでもある場合は、「安全上の危険性がある」ものと捉え、再生等による解消が必要。
居住性判定	・躯体及び断熱仕様に規定される居住性や設備の水準の観点から判定。 ・安全性判定のような絶対的な項目ではなく、区分所有者の現マンションに対する不満や改善ニーズにより、その重要性や判定結果が異なる相対的な項目。

- ・簡易判定の確認項目は下表のようになります。管理組合内で判定し、確認結果欄を記入してみてください。
- ・記入に当たっては、共用部分に関して目視や実測等で容易に判断できる項目については、実施者の判断で記入してください。一方、専有部分に関する項目や居住者の評価に関する項目については、アンケート等により各区分所有者（居住者）の意識や不満の状況等を把握し、その結果を集約して記入してください。
- ・また、簡易判定に併せて、マンション内の問題箇所の見学会などを企画することなども有効な手法です。これにより、簡易判定の各項目について、勉強会参加者で共通認識を持つことができます。なお、見学会の開催に当たっては、勉強会メンバー以外の全区分所有者にも参加を募ることで、多くの区分所有者が建物の現状を認識し、再生等に向けた勉強会の活動への関心を高めることにつながることを期待できます。

■簡易判定表 <安全性判定>

	確認項目	確認結果	想定される問題
1. 構造安全性	①マンションの建築確認がなされた年は1981（昭和56）年6月1日以前か	☐ 以前である ☐ 以降である	⇒耐震性能が低く、地震時に危険が生じる可能性がある
	②ピロティや、壁のない独立柱はあるか	☐ ある ☐ ない	
	③外壁や柱、梁等にひびが入っているところが目立つか	☐ 目立つ ☐ 目立たない	⇒建築材料が劣化しており、建物の構造安全性や耐久性に支障のある可能性がある
	④外壁や柱、梁等のコンクリートが欠けたり、剥がれたりしているか	☐ 剥がれている ☐ 剥がれていない	
	⑤庇やバルコニーの付け根にひび割れがみられるか	☐ みられる ☐ みられない	
	⑥外壁のタイル等が浮いたり、剥がれ落ちたりしているか	☐ 剥がれている ☐ 剥がれていない	
	⑦雨漏りや、上階からの漏水が目立つか	☐ 目立つ ☐ 目立たない	
	⑧本来勾配のない建物本体の床版（エントランスホールや階段室の踊り場等）にビー玉を置くと自然に転がるか	☐ 転がる ☐ 転がらない	⇒建物が傾斜しており、構造安全性や日常生活に支障のある可能性がある
2. 防火・避難安全性	⑨共用廊下や階段の幅員はどのくらいか （共用階段 900 mm未満、共用廊下 1200 mm未満の場合は問題あり。ただし、両側に住戸がある廊下は幅 1600 mm未満、避難用階段は幅 1200 mm未満の場合は問題あり）	_____ mm ☐ 幅員が足りている ☐ 幅員が足りていない	⇒火災などが起こった時に、避難上の危険がある可能性がある
	⑩バルコニー側から隣の階段室の住戸又は下階の住宅に容易に避難できるか	☐ 避難できる ☐ 避難できない	

■簡易判定表 <居住性判定>

	確認事項	確認結果	想定される問題
3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性	①部屋(天井)の高さに圧迫感などを感じている者が多いか	☐ 多い ☐ 多くはない	⇒階高が十分ではない可能性がある
	②上階や隣戸のトイレの水を流す音が聞こえるか	☐ 聞こえる ☐ 聞こえない	⇒建物の遮音性に問題のある可能性がある
	③住棟外部から1階住戸までのアプローチ部分に段差があるか	☐ ある ☐ ない	⇒バリアフリー対応(高齢者対応)が十分でない可能性がある
	④住棟外部から1階のエレベーターホールまでの段差部にスロープがあるか	☐ ある ☐ ない	
	⑤玄関扉やポーチ部分に大きな段差があるか	☐ ある ☐ ない	
	⑥浴室やトイレの出入口部分に大きな段差があるか	☐ ある ☐ ない	
	⑦共用廊下や階段、住棟へのアプローチ部分に補助手すりが設置されているか	☐ 設置されている ☐ 設置されていない	⇒断熱性に支障のある可能性がある
	⑧サッシのまわりから「すきま風」が入ってくるか	☐ 入ってくる ☐ 入ってこない	
	⑨住戸内に結露が目立つか	☐ 目立つ ☐ 目立たない	
	⑩住戸が狭いと感じている者が多いか	☐ 多い ☐ 多くはない	⇒住戸面積が現在の一般レベルからみて十分でない可能性がある
	⑪洗濯機置場がなくて不便と感じている者が多いか	☐ 多い ☐ 多くはない	
4・設備の水準	⑫赤水が出ることがあるか	☐ 出る ☐ 出ない	⇒給水設備が劣化している可能性がある
	⑬シャワーの水圧等は充分か	☐ 充分 ☐ 不充分	⇒劣化した給水設備の点検や交換は容易ではない
	⑭給水管がコンクリートの中に埋設されているか	☐ 埋設されている ☐ 埋設されていない	⇒排水設備が劣化している可能性がある
	⑮排水管が詰まることがよくあるか	☐ よく詰まる ☐ 詰まらない	
	⑯排水管がコンクリートの中に埋設されているか	☐ 埋設されている ☐ 埋設されていない	⇒劣化した排水設備の点検や交換は容易ではない
	⑰一度に色々な家電製品を使うとヒューズが飛ぶことがあるか	☐ ある ☐ ない	⇒電気容量が現在の一般レベルからみて不足している可能性がある
5. エレベーターの設置状況	⑱3階建て以上の住棟にエレベーターはあるか	☐ ある ☐ ない	⇒バリアフリー対応(高齢者対応)が十分でない

●擁壁の現状把握

- ・敷地内に擁壁があり、その擁壁が経年に伴う老朽化などにより機能低下すると地震による倒壊等の危険性が高くなり、宅地や建物に被害を与えるとともに隣地へ影響を及ぼすこともあります。このため、建物の簡易判定による現状把握に加えて、擁壁の安全性についてもこの段階で確認し

ておくことが望まれます。

- ・国土交通省では、住民自身が擁壁の危険度を概略的に把握するためのチェックシートをホームページで公開しています。

◎参考：国土交通省「我が家の擁壁チェックシート（案）」

(https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_tobou_tk_000067.html)

- ・本チェックシート(案)は、住民の方が、ご自分の住宅地の擁壁の安全性について、関心を持っていただき、おおまかな危険度のチェックができるように作成されたものです。

(2) 再生等のイメージの検討

- ・前項のマンションの現状把握と将来ビジョンの共有を踏まえ、再生等のイメージを検討します。
- ・再生等のイメージの検討に当たっては、改正マンション関係法により様々な再生等手法を選択できるようになった中で、どの手法を選択することが適切なのかといった観点から基礎的検討を行います。
- ・なお、再生等に要する費用の負担額は区分所有者にとって最も関心と不安のある事項です。勉強会の検討では、費用負担の予想額まで検討する必要はありませんが、ごく大まかにどれくらいの費用負担が発生するのかといった程度の事業のイメージをつかんでおくことが望ましいでしょう。
- ・また、特に建替えを検討する際には、マンションの敷地に適用されている容積率制限等の都市計画・建築規制の内容を把握し、建替えに応じてどれくらいの大きさの建物を建てることができるのか、おおよそのイメージをつかんでおくことも重要です。
- ・以上の検討に加え、今後、どのような手順で進めていくのか、再生等を実現する上でどのような点がクリアすべき課題となるのかなどについて整理します。

(3) 理事会・全区分所有者への共有・報告

- ・再生等についての正式な検討を管理組合の集会（総会）に諮るのは理事会です。そのため、勉強会が理事会主導により発足したかどうかにかかわらず、その検討内容は、最終的な成果のみではなく、適宜、その状況を報告しておくことが重要です。
- ・また、準備段階は、勉強会メンバー以外の区分所有者と再生等に関して具体的な意見を交わす段階ではありませんが、勉強会の活動状況を、適宜、全区分所有者に伝えておくことが良いでしょう。そうすることで、次の検討段階における検討をスムーズに進めることにもつながります。
- ・具体的には、再生等を必要とする理由や検討している再生等のビジョン等について、冊子の配布などの形で全区分所有者に伝えていくことが考えられます。