

A-4 テキスト マンション改修について 目次

※ このテキストは(4)の内容のみになります。(1)から(3),(5)から(7)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)	マンション改修について テキスト本文	
序 章	2	本マニュアルの位置付け	1
第1章	1. 1	マンション管理の主体－管理組合	2
(1)	1. 2	マンションの維持保全の仕組み	4
	1. 3	改修の重要性	7
	1. 4	改修工事の基本的考え方	9
(2)-1	1. 5	1)～3) 改修工事の進め方	10
	1. 5	4)～5) 改修工事の進め方	17
(2)-2	1. 6	マンションの共用部分・専有部分の基本区分と本マニュアル で扱う改修工事の対象	25
第2章	2. 1	計画修繕工事項目別の改修の主な内容	26
(3)	2. 2	計画修繕の概要と改修工事の具体的内容・工法等	29
	2. 2. 2 15)－2	給水装置・給水施設の改修工事	30
第3章	3. 1	ニーズに応じた改修工事の重要性	34
	3. 2 5)	防災性能向上	35
(4)	3. 2 5)－1	電気設備の浸水対策	35
	3. 2 5)－2	被災時の居住継続（取水装置・非常用電源等）	36
	3. 2 5)－3	防災拠点の整備	38
	3. 3	改修における総合的な視点の重要性	40
(5)	〈参考1〉	マンション改修に関する建築基準関係規定上の手続き	42
(6)	〈参考2〉	マンション改修に関する改正区分所有法上等の手続き	50
	〈参考3〉	石綿（アスベスト）の調査及び対策	58
(7)	〈参考4〉	耐震改修促進法に基づくマンション耐震改修の手続き	61
	2)	補助・融資制度について	66

1)：マンション改修マニュアル（国土交通省）から抜粋

2)：東京都防災・建築まちづくりセンター作成

※ 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。

第3章 ニーズに応じた改修工事

3.1 ニーズに応じた改修工事の重要性

経年に伴うマンションの老朽化や陳腐化への対応としては、第2章で示したように、大規模修繕等の計画修繕にあわせて、既存性能を向上させる改修工事を行うことが必要です。

一方、マンションでの生活をより安全かつより快適・便利にするためには、既存性能の向上に加え、様々なニーズに応じた性能・機能を付加し、マンションの水準を大幅に向上させる改修が求められます。こうした改修は、マンション内のコミュニティの活性化にもつながることが期待されます。

老朽化マンションで想定される様々なニーズと、それに対する改修工事の内容は、次表に示すとおりです。

■ ニーズに応じた改修工事の例

ニーズ	改修工事の主な内容
1) 耐震性能の向上	・ 躯体の耐震改修 ・ 構造以外の耐震対策
2) バリアフリー性能の向上	・ 段差の解消・スロープの設置 ・ エレベーターの設置（外廊下型住棟・階段室型住棟）
3) 省エネ性能の向上	・ 開口部の断熱化（サッシ・玄関ドア） ・ 躯体の外断熱化（外壁の外断熱化、屋根・床下の外断熱化） ・ 太陽光発電設備の設置等
4) 防犯性能の向上	・ 建物内の共用部分における対策 ・ 屋外空間における対策
5) 防災性能の向上	・ 電気設備の浸水対策（止水版・防水扉の設置） ・ 被災時の居住継続（取水装置・非常用電源等） ・ 防災拠点の整備（マンション内の防災拠点、地域貢献機能）
6) 建物内の共用施設等の整備	・ 既存共用部分の機能の変更による共用施設の整備 ・ 増築による共用施設の整備 ・ 専有部分を活用した共用施設の整備 ・ 専有部分の用途の変更
7) 共用施設及び 屋外環境等の整備	・ 集会所やコミュニティ・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・自転車置場の見直し検討 ・ 不要となった施設の跡地を活用した共用施設（集会所、クラブハウス等）の整備や地域貢献施設（商業施設、高齢者施設、子育て支援施設等）の誘導

5) 防災性能の向上

近年、地震や豪雨による浸水などの災害リスクが高まっており、マンションにおいても防災性能の強化が求められています。

豪雨災害に対しては、電気設備の浸水対策が重要となります。また、非常用電源や防災備蓄スペースの確保により、災害時の居住継続性を高めることができます。これらの改修は、居住者の安全確保と資産価値維持の観点からも不可欠です。

▶ 地震への備えについては、本章 1) 耐震性能の向上 も参照してください。

5) - 1 電気設備の浸水対策

- ・近年の豪雨災害では、マンションの電気設備が浸水により機能停止する事例が報告されています。停電や設備故障は居住継続性に大きな影響を及ぼすため、浸水リスクを低減する対策が不可欠です。特に、電気室や配電盤などの重要設備は、浸水時の被害を最小化するための構造的・設備的な工夫が求められます。

(1) 止水版・防水扉の設置

① 止水板の設置

- ・設定浸水深、土地の形状等を踏まえ、出入口等の周囲で浸水を有効に防止できる場所に、設定浸水深以上の高さの止水板を設置します。
- ・常設のもの（常設式）、脱着可能なもの（脱着式）等様々な種類があるため、それぞれの特徴・留意点等を踏まえて、洪水等の発生時における運用体制（設置できる人員の確保等）の調整や設置に伴う工事の有無（大規模な工事が困難な既存建築物においても比較的設置が容易である脱着式の止水板を選定する等）等といった個々の対象建築物の状況に応じた選定を行うことが重要です。

② 防水扉の設置

- ・設定浸水深、土地の形状等を踏まえ、出入口等の周囲で浸水を有効に防止できる場所に防水扉を設置します。
- ・ドア型のものや、平時は側壁に格納しておくもの等様々な種類があるため、それぞれの特徴・留意点等を踏まえて、設置に伴う工事の有無（収納場所等を考慮した防水扉の選定等）等といった個々の対象建築物の状況に応じた選定を行うことが重要です。

③ 躯体貫通部分の止水対策

- ・電気室内に躯体を貫通するスリーブがあり、スリーブを貫通するケーブルの隙間から浸水する可能性がある場合には、発砲シーラーを用いることも有効な止水対策と考えられます。

④ 密閉型マンホールの採用による止水対策

- ・電気室内に床下点検口があり、床下から浸水する可能性がある場合には、耐内圧型マンホール蓋を用いることも有効な止水対策と考えられます。

□事例：エントランスや機械室の浸水対策

- ・ 自然災害による浸水の他、屋上ドレン破裂等の地域特有の冠水被害を想定した対策
- ・ 住棟のエントランスに脱着式防水版の設置、重要施設のドアを 1m防水タイプの止水ドアへ改修



脱着式止水版(左)・止水版設置時の漏水防止用ステンレス版(中)

止水ドア化

※止水版・防水扉に係る留意点

・常設止水版：

作動方法を事前に確認するとともに、日常的にメンテナンスを実施することが必要となります。また、常設式の止水版のうち、電動式のものを設置する場合は、停電時の起動方法を確認しておく等停電時の対応に配慮する必要があります。

・脱着式止水版：

洪水等の発生時における対応が必要となるため、設置方法のほか、設置に必要な機材・人員・タイムライン等を関係者間で事前に確認するとともに、定期的に設置訓練を実施することが必要となります。また、平時における止水版の保管スペースの確保が必要となります。

・防水扉：

洪水等の発生のおそれがある場合において、あらかじめ防水扉の閉鎖措置が必要です。また、作動方法を事前に確認するとともに、日常的にメンテナンスを実施することが必要となります。電動式のものを設置する場合は、停電時の起動方法を確認しておく等停電時の対応に配慮する必要があります。

(2) 設備機器の嵩上げ

- ・ 設備機器の嵩上げ等により、電気設備を設置室内のできる限り高い位置に設置します。
- ・ 誤操作による感電や転落防止等作業安全の観点から、電気設備関係者の意見も踏まえ、日常の操作及び保守・点検に支障を及ぼさない場所又は高さに設置することが望ましいです。

▶ 参考資料

- ・ 国土交通省「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」(令和2年6月)

5) - 2 被災時の居住継続

- ・ 災害時にマンションで居住を継続するためには、ライフラインの途絶に備えた設備の整備や途絶しないための対策が不可欠です。特に断水や停電は生活に直結するため、取水装置や非常用電源の設置により、最低限の水と電力を確保することが重要です。これらの設備は、災害発生時の居住性を維持し、復旧までの時間を安全に過ごすための鍵となります。

(1) 非常用発電機を活用した LCP (Life Continuity Power) の確保

- ・ 近年、非常用発電機を活用し、共用部分や生活必需設備に必要な電力を確保する LCP の考え方が注

目されています。LCP は、被災後も居住者が建物内で生活を続けられる環境を確保するための電力マネジメントとして位置付けられており、防災性能向上の取組として普及が進みつつあります。

- ・なお、改修を進めるにあたっては、非常用自家発電設備が電気事業法・消防法・建築基準法といった関連法規に適合していることを確実に担保する必要があります。

□事例：エレベータの停電対策

- ・ 停電時管制運転装置、P 波地震感知器を導入し、停電時や地震の初期微動感知の段階で速やかに最寄り階へ脱出可能とした。
- ・ エレベータ系電気回路に非常用切替装置を設置し、エレベータ 2 台の同時運転を可能にした。



非常用発電機からエレベータへ給電



エレベータ電源切替器

(2) 電源系統の保護強化と給水確保のための設備整備

- ・ 豪雨災害時には、落雷による瞬時電圧上昇（サージ）により電気設備が損傷し、停電を伴うことで給水設備が停止する恐れがあります。マンションのレジリエンス向上には、電源側の雷保護対策と、停電時でも安全を確保しつつ給水可能な設備の整備が不可欠です。

① 電源側へのサージ SPD (Surge Protective Device) の導入

- ・ 落雷や誘導雷による異常電圧（サージ）から、非常用発電機・受電盤・通信設備・ポンプ制御装置などの重要機器を保護します。
- ・ 設置場所としては、受変電設備や非常用発電機の制御盤、通信・監視設備などが想定されます。

② 給水設備の雷被害・感電対策による安全性と居住継続性の確保

- ・ 豪雨災害時には、前述の電気設備の浸水対策が重要ですが、浸水や漏電のリスクを回避できない場合は、給水ポンプや制御設備が停止する可能性が高まります。
- ・ そこで、感電保護装置付きの制御盤を採用し、漏電時の安全性を確保するとともに、サージ保護を施した取水装置を導入することで、非常時でも安全かつ継続的に飲料水を供給できる環境を整備します。これにより、停電・落雷・浸水が複合する災害時においても、給水インフラの機能維持が可能となります。

□事例：停電時の給水確保

- ・給水方式を「受水槽式」から「直結増圧式」に変更し、停電時も給水確保可能に改修
- ・直結増圧式への変更に伴い増圧ポンプ(3台)を設置し、さらに、停電時にも1台稼働できるよう非常用発電機に接続可能な電源切替盤を設置
- ・配管を直圧化の水圧に耐えられるステンレス管へ交換



増圧ポンプと電源切替盤



ステンレス製の立管に改修

5) - 3 防災拠点の整備

- ・災害時にマンションが地域防災の拠点として機能することは、居住者の安全確保だけでなく、周辺地域への支援にもつながります。防災拠点の整備により、避難所としての活用や物資供給、情報発信などの役割を果たすことが可能です。

(1) マンション内の防災拠点

- ・災害時には、避難所の収容力や移動リスクを踏まえ、在宅避難が選択肢となるケースは少なくありません。マンション内に物資備蓄・情報連絡・安否確認等の機能を担う防災拠点を整備しておくことは、居住者の安全確保と生活継続性の向上に資するだけでなく、共用部分の計画的運用を通じて復旧までの自律的な対応力を高めます。

□事例：受水槽跡を防災備蓄倉庫に整備

- ・給水方式の変更に伴い不要となった受水槽を撤去し、受水槽室を防災備蓄倉庫に改修
- ・倉庫内には、照明設備、コンセント設備、スチールラックを設置
- ・停電時に倉庫内の照明、コンセント電源を確保するための電源切替盤の設置し、非常用発電機で給電可能とする



受水槽跡を防災備蓄倉庫に整備



非常用発電機から防災備蓄倉庫へ給電

(2) 地域貢献機能

- ・団地等では、その規模や空間構成を生かし、災害時に周辺地域にも貢献できる広域的な防災機能を備えることが可能です。共用広場や集会施設、管理棟、空地などを活用することで、地域住民への

物資提供、簡易避難スペースの提供、情報発信拠点の形成など、より多様な役割を担うことができます。

3.3 改修における総合的な視点の重要性

(1) 総合的な改修

3.2に示した各種の性能向上や空間整備は、いずれも居住者の安全性・快適性・利便性を高める上で重要な取組となります。加えて、環境負荷の低減や資源循環に配慮したエコロジー改修の視点や、情報通信技術の高度化に対応した ICT 基盤の整備といった観点も取り入れていくことが期待されます。これらは、省エネ性・防災性・防犯性などの個別性能と相互に関連し、建物のライフサイクル全体を通じた価値向上に寄与します。また、ICT の活用は、見守りサービスや遠隔医療、コミュニティ形成支援、管理運営の効率化など、多様な分野と連携しながら、居住者の生活の質を向上させる可能性を持っています。

一方で、建物の建築時期や設備の仕様、修繕履歴等によって状況が異なります。そのため、維持管理の方針や改修等の優先順位は、各マンションが抱える固有の課題や既存設備の状態に応じて、柔軟に検討することが求められます。したがって、改修を検討する際には、建物の建築時期や設備仕様、修繕履歴等を踏まえつつ、個々の性能向上にとどまらず、安全性能・環境性能・情報性能・利便性能等を総合的・横断的に高める視点を取り入れることが重要です。また、将来の社会変化や区分所有者のニーズ、建物の利用期間などを想定しながら、住環境の形成を目指すことが求められます。

このような総合的かつ計画的な改修を進めることで、マンションストック全体の質を向上できるとともに、地域社会の持続可能性や包摂性の向上にも寄与することが期待されます。

(2) 建物更新への展開

ニーズに応じた様々な性能向上への取組や総合的な視点で改修を検討する際には、修繕積立金の状況や改修内容を踏まえた将来の長期修繕計画の内容、建物利用期間の想定といった要素を踏まえつつ、実施すべき改修内容を取捨選択したり、優先順位を付けながら計画的に行ったりしていくことが想定されます。

しかし、目標とする性能向上の内容によっては、改修では期待する効果を十分に得られない場合があります。たとえば、

- ・耐震性能が著しく低いマンションでの抜本的な耐震補強
- ・給排水設備・給湯設備・情報通信設備等の抜本的な更新
- ・完全なバリアフリー化に向けたエレベーターの設置に伴う建物動線の見直し
- ・空き住戸の増加等に対応した専有部分の構成（面積や形状等）の抜本的な見直し

といった課題やニーズへの対応を総合的に検討する場合、従来の改修の枠組みでは十分な性能向上が実現できず、費用対効果の面でも合理性が失われる可能性があります。

このように共用部分の改修のみによって達成できる性能向上の限界が見え始めた段階では、より抜本的な長寿命化の選択肢として、令和8年4月1日施行の改正区分所有法により創設された「建物更新」を検討することも選択肢の1つとなります。建物更新とは、「建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすること」をいいます（区法 64-5①）。

建物の長寿命化を検討するにあたっては、総合的な改修の視点を持ちつつも、改修では改善が見込めない課題や改修では効果が十分に期待できない場合には、共用部分と全ての専有部分を包括的に更

新する建物更新という手法も選択肢になるということを理解しておくことが重要です。