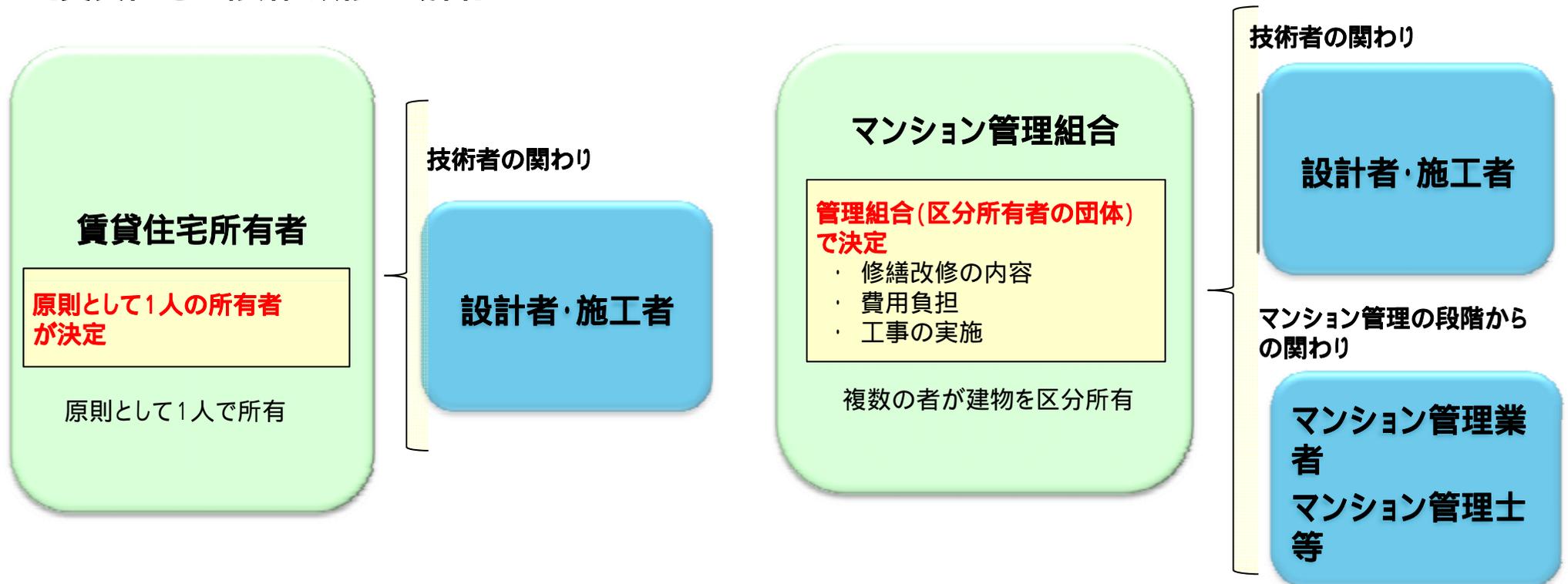


3 - 1 既存共同住宅における工事に向けたプロセス 意思決定主体

・修繕・改修の内容・費用負担・工事の実施等を決定するのは、賃貸住宅である共同住宅の場合、原則として一人の所有者であり、区分所有された共同住宅(マンション)の場合、区分所有者の団体(管理組合)である。

【賃貸住宅の修繕・改修の場合】

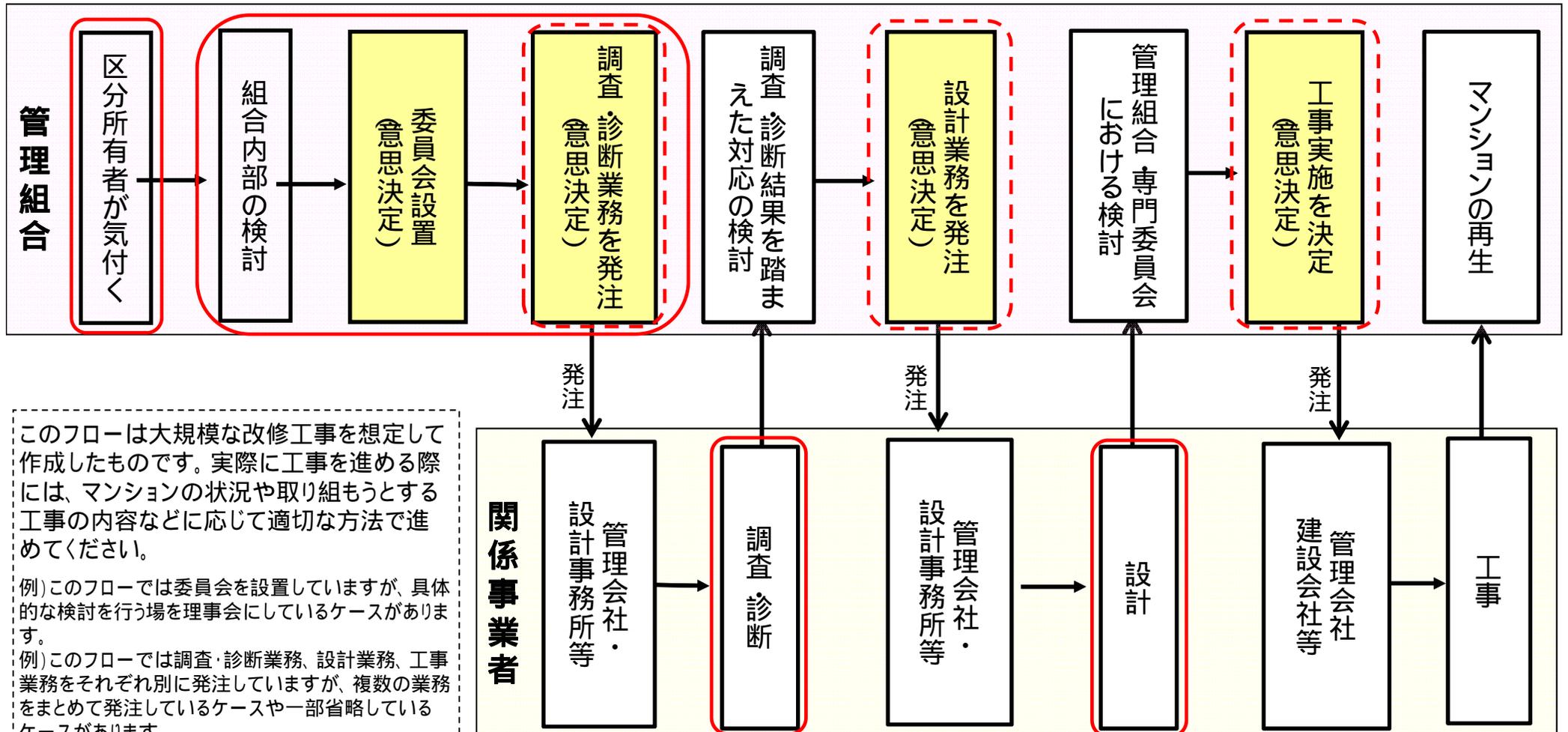
【マンションの修繕・改修の場合】



3 - 1 意思決定のプロセス

・共同住宅(マンション)では、区分所有者(管理組合)が問題に気付き、専門家に調査・診断を依頼し、専門家からの提案を受けて、修繕・改修を決定(合意形成)している。

マンションの問題を自覚し、対策を決定する流れ(大規模な改修工事を想定)



このフローは大規模な改修工事を想定して作成したものです。実際に工事を進める際には、マンションの状況や取り組もうとする工事の内容などに応じて適切な方法で進めてください。

例)このフローでは委員会を設置していますが、具体的な検討を行う場を理事会にしているケースがあります。

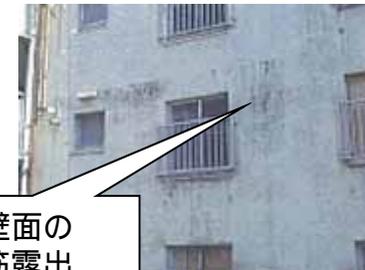
例)このフローでは調査・診断業務、設計業務、工事業務をそれぞれ別に発注していますが、複数の業務をまとめて発注しているケースや一部省略しているケースがあります。

3 - 1 意思決定のプロセス(区分所有者の気づき)

- ・区分所有者(管理組合)が、建物の経年劣化や性能が劣っていることに気付くことが、修繕や改修につながる。このためには修繕履歴の保存、現状の自己チェックなどが役に立つ。

経年により共同住宅の躯体・設備は劣化する

・経年により、建物の美観が悪化するだけでなく、外装材の保護効果が喪失し、雨水侵入などの問題が発生する。また、設備が劣化し、漏水、つまり、水質悪化などの問題が発生する。問題を放置すれば、構造耐力の低下により、耐震性能の低下にもつながりかねない。このため、建物の各部を点検し、劣化している部位を修繕することが必要。



外壁面の鉄筋露出



窓下の鉄筋露出

経年によりコンクリートが剥離し、外壁面の鉄筋が露出している事例

耐震性の不足する建物の存在、被災後に生活が継続できなくなる問題

・昭和56年の新耐震基準適用以前に建設された共同住宅の中には、耐震性能が不足し、大地震の際に倒壊するおそれがあるものが含まれている。このため、耐震診断を行い、診断結果に応じて耐震改修することが必要。

・大規模災害の後にも居住を継続できるようにするためには、水、電気、物資などの備えが必要。



RC造・ラーメン構造(5階建)地震により1階部分が圧壊

新築住宅の性能は向上している。一方、既存ストックには省エネ性能の劣るものやバリアフリー化されていないものが存在

3 - 1 意思決定のプロセス (管理組合から専門家への調査・診断の依頼)

・定期点検などで問題が明らかになった場合には、経年劣化や耐震性不足などの問題に応じた専門家による調査・診断を実施することが必要。

一般的な定期点検、調査・診断の概要

対象	定期点検		調査・診断
		建築基準法、消防法等の法定点検	
構造躯体等	壁、屋上、受水槽、浄化槽、外灯、消防用設備等の外観目視	外壁、屋上、防火設備等の外観目視 (一部打診、作動確認)	外壁、柱、梁等の目視、計測、打診、非破壊検査等
設備		換気設備、給排水設備、消火設備等の外観目視、作動確認等	給排水管等の目視、非破壊検査等

耐震診断は、設計図書、現地調査、材料試験などから診断に必要な諸数値を設定し、構造耐震指標(Is値)を算定し、判定値(Is0)と比較、評価することにより行う。

定期点検等の問題

定期点検

- (自主管理の場合)
- ・実施するきっかけがない
管理業者に委託している場合には、管理業務の一環として実施される (標準管理委託契約書に位置づけ)。

調査・診断

- ・一般の所有者(管理組合)が修繕の要否を適切に判断することは容易ではない。
- ・劣化状況の調査をおろそかにして、経過年数だけで工事を決定すると、不要不急の工事につながりかねない

耐震診断

- ・耐震診断を行うきっかけがない。

(参考) 定期点検、調査・診断、耐震診断

定期点検(管理業務の一部)

管理対象部分の外観目視点検		
建物	屋上、屋根等	保護層のせり上がり等
	エントランス周り	ひび割れ、段差等
	エントランスホール等	玄関扉の開閉作動等
	外廊下等	鉄部の錆・ぐらつき等
	内廊下等	破損、障害物等
	壁・柱等	ひび割れ、浮き等
	床、天井	ひび割れ、剥がれ等
	管理事務室等	破損、変形等
	TV共同受信設備	破損、変形等
	避雷設備	錆、ぐらつき、変形等
付属施設	塀、フェンス	錆、ぐらつき等
	駐車場、通路	ひび割れ、段差等
	自転車置場	ひび割れ、段差等
	ゴミ集積所	清掃、換気
	排水溝、排水口	変形、がたつき等
	プレイロット	遊具の破損、変形等
	植栽	立ち枯れ等
	掲示板	がたつき、破損等
外灯設備	がたつき、破損等	
給水設備	受水槽等のひび割れ等	
浄化槽、排水設備	排水管等の破損等	
電気設備	照明の球切れ等	
消防用設備等	消火設備の液漏れ等	
機械式駐車場設備	錆、破損、作動等	
建築基準法、水道法、消防法等の法定点検等		

マンション標準管理委託契約書(国土交通省)別表第4より
抜粋

調査・診断

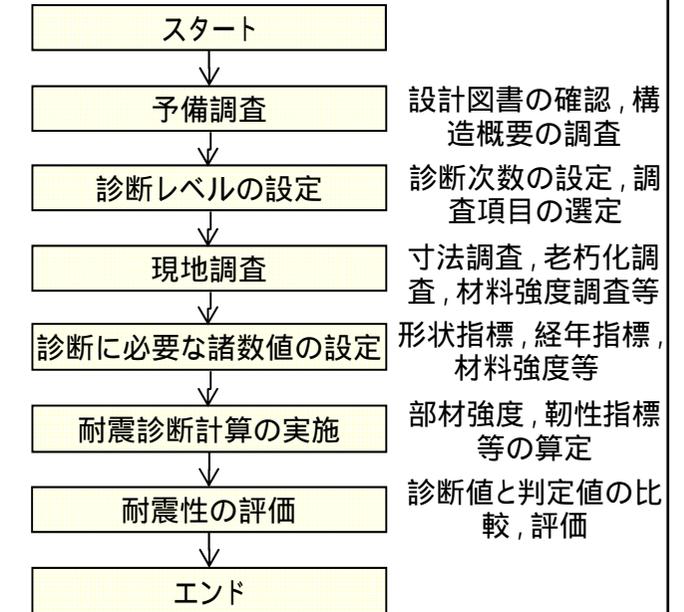
項目	診断対象	標準診断	組合希望等により行う診断
外壁関係	ひび割れ	目視計測調査	
	欠損・はく落	目視数量調査	
	コンクリート強度		シュミットハンマー試験
	中性化	フェノールフタイン法	
	塩害		簡易測定法
	鉄筋腐食	中性化試験から推定	はつり法
	鉄筋かぶり厚さ		電磁誘導法
	モルタル浮き	部分打診調査	ゴンドラ調査(全面打診)
	仕上材(塗装)	目視・付着強度試験	
	仕上材(タイル)	部分打診調査	ゴンドラ調査(全面打診)・付着力試験
鉄部関係	塗膜	目視調査	付着・膜圧測定
	さび	目視調査	
	腐食	目視調査	
防水関係	屋根(押え)	目視計測調査	
	屋根(露出防水)	目視計測調査	物性試験
	バルコニー・廊下	目視・打診・計測調査	
	シーリング	目視・指触調査	物性試験

(社)高層住宅管理業協会マンション保全診断センターの診断手法(マンション維持修繕技術ハンドブックより抜粋)

耐震診断

建物の耐震性能を連続した数値(Is)で表示
耐震性能値に対して判定値(Is0)を設定
Is0は地震動の大きさ、敷地条件、用途など
に応じて設定
設計図書による情報だけでなく現地調査の
結果を加味

耐震診断の手順



耐震性の判定

Is Is0 所要の耐震性を確保
Is < Is0 耐震性に疑問あり

第2回勉強会資料3-3より抜粋

3 - 1 意思決定のプロセス (専門家からの修繕・改修計画の提案)

・専門家は、診断結果を踏まえた的確な工事を計画する必要があり、この際、住宅の所有者、居住者、金融機関等の関係者の納得を得て、実現に結びつく提案をすることが重要。

専門家からの提案

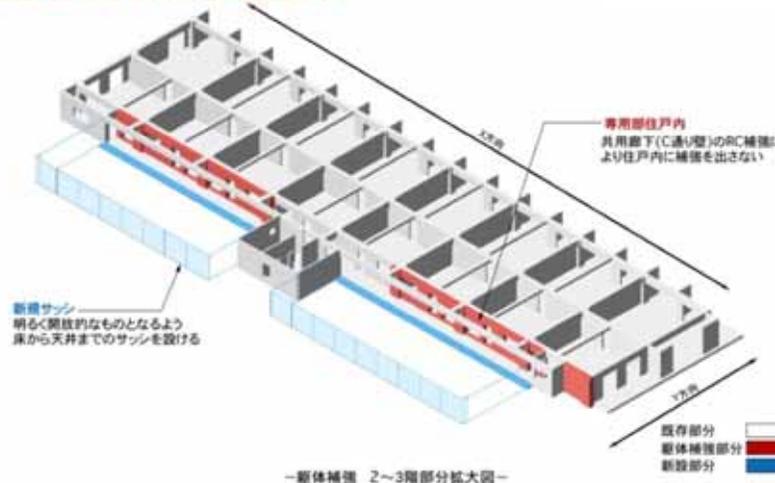
- ・ 安価な工事費
- ・ 短い工期
- ・ 居ながら施工
- ・ 価値・性能の向上
- ・ 法令への適合
- ・ 資金調達

- ・ 住宅所有者
- ・ 居住者
- ・ 金融機関

共用廊下耐震改修の提案

外側にブレースを設置しないので、外観に補強を行わずに済む。
 専有部には補強を行わないので、居住空間には影響しない。
 居ながら施工を実現できる。

※補強時は住戸側壁の目隠しを行うため、大きな騒音が発生します



共用廊下耐震改修後イメージ

