

# 持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会とりまとめの概要

趣旨: 持続可能社会において重要な社会資産となる既存共同住宅ストックについて、ストックの戦略的維持管理の観点から、その持つべき性能、実現のための改修等の技術・制度の基盤や支援などを総合的に検討

座長: 村上周三(東京大学名誉教授、一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構理事長)

開催の経緯: 平成24年2月6日(第1回)～8月23日(第5回)

## 1 共同住宅ストックの現状と調査すべき再生技術

鉄筋コンクリート造の中高層共同住宅を想定して、主に共用部分で実施される工事に関する技術を調査

重要性の高い「耐久性・耐用性」、「環境・省エネルギー性能」、「耐震性」、「防災性」、「高齢者対応」の5つの性能分野を対象として調査

## 2 既存共同住宅における大規模計画修繕・改修工事の実施プロセスと情報の必要性

既存共同住宅における工事は、所有者が問題に気づく、専門家に調査診断を依頼する、専門家から所有者に提案する、所有者が工事を発注する、という各段階で所有者が納得できる情報が必要。特にマンションの場合には多数の区分所有者が納得し、合意形成できる情報が必要

## 3 共同住宅の再生に資する技術の調査・分析

5つの性能分野から、共同住宅の再生に資する技術を収集、その活用方法等について調査し、技術情報、個別技術シート集を作成  
技術情報(別紙1～6)

- ・ 5つの性能分野ごとに、共同住宅ストックの課題、共同住宅の再生技術、工事の進め方、団地への適用可能性等についてとりまとめ
- ・ 建設時期等により分類される共同住宅のタイプと適用できる技術、複数の技術を同時適用できる可能性等について、分野を横断して分析  
個別技術シート集(別紙7)
- ・ 各性能分野から収集した183の再生技術について、その概要、適用できる建物の部位、足場の設置の要否等を記載

## 4 共同住宅の再生のための工事の費用と効果

老朽化した共同住宅の再生や耐震性の不足する共同住宅の改修のために活用できる様々な技術について、費用と効果の見極めの重要性を指摘  
外断熱改修やEV設置等代表的工事について事例等により工事費を調査。大規模計画修繕で複数工事の組み合わせた工事費の考え方を調査  
断熱改修工事による光熱費の削減と健康改善による効果をあわせて定量的に試算  
修繕・改修に必要な資金調達の実情を調査。修繕積立金の積立やマンション管理が適切に行われるべきことを指摘

## 5 共同住宅ストックの再生に向けて

計画修繕だけでなく幅広い改修技術をとりまとめた「技術情報」と「個別技術シート」の公表・普及を進めるべき

本勉強会での調査を踏まえ、各場面で役立つようなきめ細かな情報提供に努めるべき

共同住宅の再生に資する技術開発、ストックの有効活用に資する技術的な知見の収集・蓄積等に努めるべき 等を提言