

ヒアリングについて

- 日程 平成24年3月14日、15日、29日
- 出席委員 南 委員(14日、15日、29日)、深尾委員(15日)
- ヒアリング相手

対象者	備考
(株)長谷エココミュニティ	・マンションの管理業務を受託（約2千組合、27万戸） ・管理組合の行う計画修繕をコンサルタント(調査設計、工事発注支援、工事監理等)として受託
三菱地所コミュニティ(株)	・マンションの管理業務を受託（約2千組合、17万戸） ・管理組合の行う計画修繕をコンサルタント(調査設計、工事発注支援、工事監理等)として受託
三井不動産住宅サービス(株)	・マンションの管理業務を受託（約2千組合、17万戸） ・管理組合の行う計画修繕工事を一括して受託(一括施工方式)
(株)大京アステージ	・マンションの管理業務を受託（約6千組合、35万戸） ・管理組合の行う計画修繕工事を一括して受託(一括施工方式)
日本ハウズイング(株)	・マンションの管理業務を受託（約6千組合、36万戸） ・管理組合の行う計画修繕工事を一括して受託(一括施工方式)
日本総合住生活(株)	・マンションの管理業務を受託（約1千組合、19万戸） ・管理組合の行う計画修繕について、調査設計業務として受託、工事業務として受託
独立行政法人 都市再生機構	UR賃貸住宅の管理(約1万7千棟、76万戸)

■ 質問

【マンション管理会社】

- ① マンションの修繕工事の進め方について
- ② 修繕等の工事をどのように計画しているのか
- ③ 実際に実施されている修繕工事はどうなっているのか

【都市再生機構】

- ① UR賃貸住宅ではどんな修繕等の工事が行われるか
- ② UR賃貸住宅で行われてきた工事の経緯(具体例)
- ③ UR賃貸住宅における修繕等の工事の進め方
- ④ UR賃貸住宅の建替えの判断
- ⑤ 団地で行われる修繕等の工事

ヒアリング結果概要

管理会社が管理を受託する共同住宅では、経常修繕や計画修繕が実施されているほか、計画修繕等を契機の一部をグレードアップする工事が行われることがある。UR賃貸住宅では、経常修繕や計画修繕が実施されているほか、ストックの質の向上を図るために、耐震化、エレベーター設置等を推進している。

	マンション管理会社	日本総合住生活株式会社(JS)	都市再生機構(UR)
ヒアリングした工事	管理を受託しているマンションで行われた工事 (マンション管理業務の受託者、設計者、施工者として)		所有する賃貸住宅で行われた工事
管理対象建物	区分所有された共同住宅 (主として民間により分譲)	区分所有された共同住宅 (主としてURにより分譲)	URが賃貸する共同住宅
経常修繕	・随時実施(管理組合が決定)		・随時実施(点検による不具合、入居者の通報)
計画修繕 (大規模修繕)	・建物の点検を定期的(年1回)に実施。	・オプション契約として建物の点検を実施。	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の点検を定期的(年1回)に実施。 ・部位ごとに標準修繕周期を設定し、建物調査を実施して必要な修繕工事を決定。 ・屋上防水工事と外壁修繕工事はセットにしている。 (屋上防水は12年周期、外壁修繕は18年周期)
	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検の結果、長期修繕計画に定めた時期、建築基準法の定期点検、保証期間等を考慮して計画修繕を準備。 ・建物を調査して、必要な修繕箇所を決定。 ・建物を良好な状態で維持するため、屋上防水と外壁修繕工事はセットで12~14年、設備は点検結果を踏まえて工事を実施 		
性能向上のための工事	<ul style="list-style-type: none"> ・管理業務、居住者アンケート等によりニーズの高い工事を把握し、性能向上工事を組合に提案 ・計画修繕の際に屋上断熱防水、サッシ交換、エントランスのスロープ改修などを実施。 		<ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断、改修を推進している。 ・中層住宅へのエレベーター設置を推進している。 ・空家の住戸改善、団地の環境改善なども実施している。

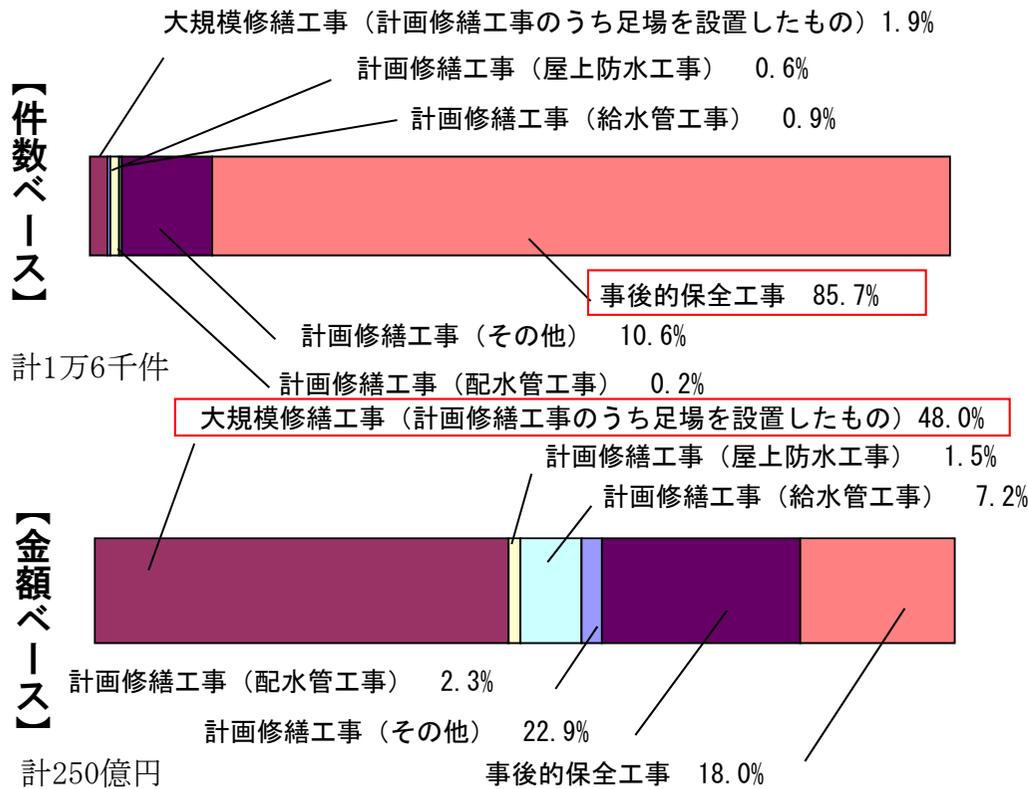
マンションで行われている工事について

管理会社ヒアリング①

マンションで行われる工事は、件数では事後的保全工事が、金額では大規模修繕工事が多い。経費のほとんどは補修にかけ、性能向上にかかる経費は少ない。

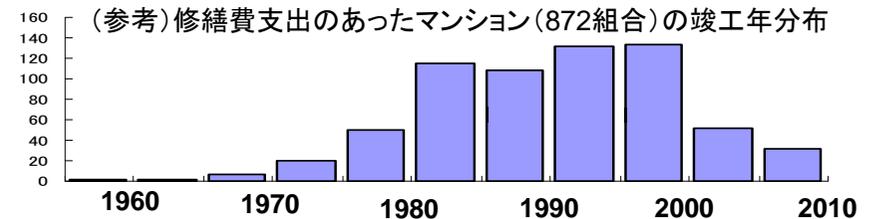
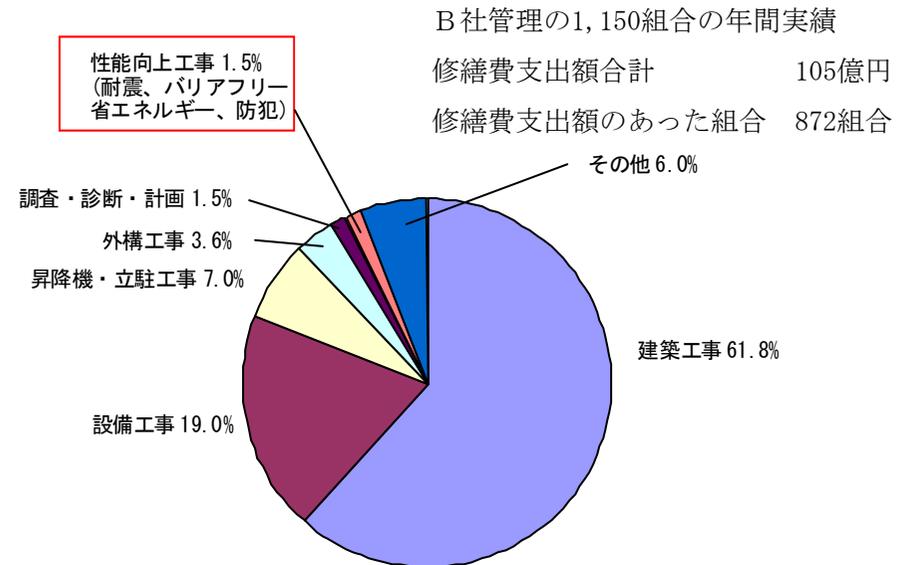
- ・事後保全的修繕工事は、新築後3年くらいまでは少ないが、その後は2年に一度は何らかの工事を行っている。
- ・事後保全的修繕や大規模修繕は修繕積立金という資金的裏付けがあるが、性能向上工事については資金的裏付けがない。

マンション管理会社（A社）の受注した工事



（出典） マンション管理会社提供データ（平成21年度）

マンション管理会社（B社）管理物件の修繕費支出



（出典） マンション管理会社提供データ（平成21年）

大規模修繕の進め方(きっかけ)

管理会社ヒアリング②

建物の定期点検結果、長期修繕計画に定めた修繕周期の到来をもとに、管理会社は管理組合に大規模修繕工事の準備を勧める。

管理会社による点検

- ・定期点検は1回/年の頻度で行っている。目視による外観点検であるが、不具合箇所を写真や図面で確認し管理組合に提出する。
- ・点検の結果、すぐに修繕可能なものは対応するが、大規模な足場を必要とするような場合は大規模修繕を管理会社より提案する。

長期修繕計画に記される修繕周期

- ・屋根や外壁は12年を修繕周期としている。設備は過去の修繕データを踏まえて部位ごとに修繕周期を設定している。

実際に行われる大規模修繕

- ・1回目は12～15年で屋根、外壁等の修繕工事を実施。(URは18年毎)
- ・最近では建築部材の性能が上がっているため、周期が長くなっても支障が少なくなっているがシーリングの劣化が早い。
- ・定期報告制度で10年毎に歩行者に危険のある場所は全面打診等が必要なこと、施工業者の保証期間も影響。

Ⅲ. 点検結果

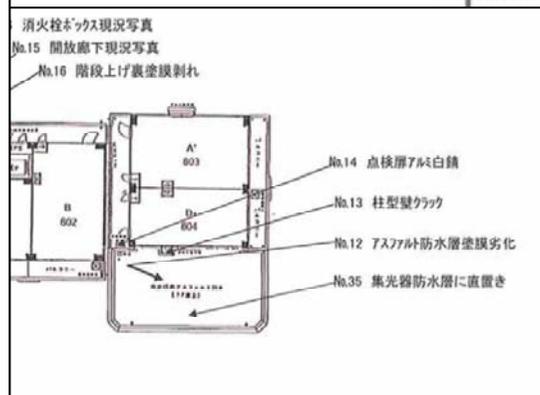
NO.	15	
31年目点検	2010年5月20日(木)	(前回 30年目点検 2009年6月4日)
点検者		
立会者	管理組合関係	理事長 : 副理事長 :
	コミュニティ関係	フロント : ライフマネージャー :

総合所見

この度、築31年目の目視による建物点検を実施致しました。適宜修繕をされており外壁剥落等緊急を要する不具合事項はありませんでしたが、経年劣化等による不具合部分を確認しましたのでご報告致します。

建物を長持ちさせる(当初の性能・機能・美観を維持する)ためには「建物点検」を継続的に行い不具合部分の「早期発見」と「早期修繕」をしていく事が理想的であるとされており、今後も資産価値維持のため計画的な修繕に取り組まれる事をお勧め致します。

場所	部位 (契約記載項目)	建築関係
	屋上	
	エントランス周り	建築部位で確認した主な不具合は下記の通りでした。
	エントランス	①塔屋タラップに錆が見られます。



V. 現状及び不具合部分の部位別写真 (建築部)



定期点検報告書事例

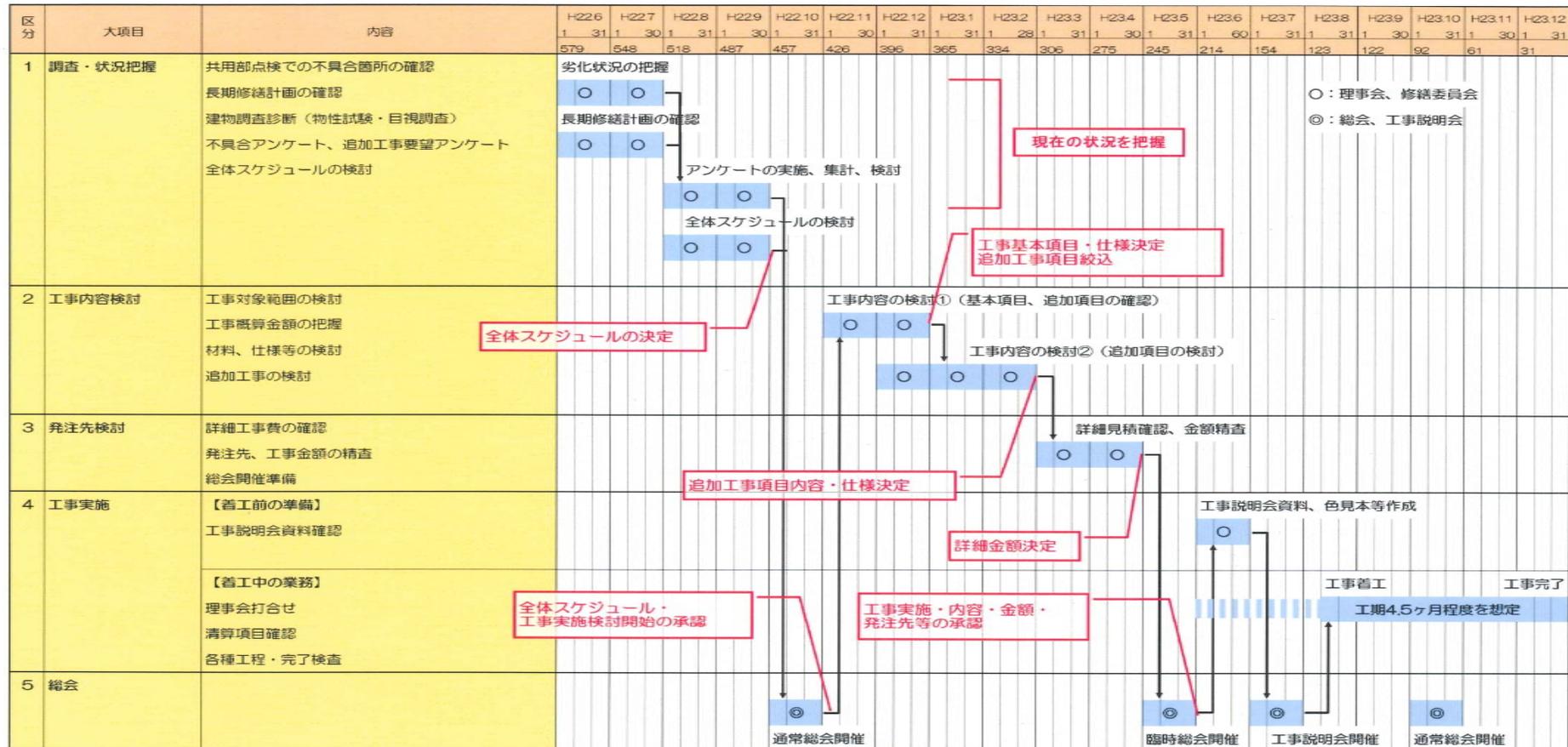
大規模修繕の進め方(工事の進め方)

管理会社ヒアリング③

大規模修繕の進め方

- ・大規模修繕を検討することとした管理組合では、修繕検討委員会の設置や、詳細な調査を行い大規模修繕の実施を決める。
- ・工事の内容は、詳細調査の結果で必要とされた箇所に加え、住民へのアンケート結果から決める。
- ・管理会社として大規模修繕の検討開始や経費の予算化など、各段階で管理組合の理事会や総会での意志決定を補助している。また、コンサルタント、施工業者として工事に関わることが多い。

大規模修繕の進め方チャート



大規模修繕の中で行われる性能向上のための工事

管理会社ヒアリング④

マンションでは、アンケートなどで区分所有者のニーズを拾い、性能向上工事を実施している。

性能向上工事の実施について

- ・ アンケートや日々の管理業務を通じてニーズを把握し、性能向上工事を管理組合に提案する。
- ・ 改修が必要なのは古いマンションだが、修繕積立金が潤沢ではない、居住者の年齢、経済状況が多様で意識がまとまらないなど改修が難しい。
- ・ 管理組合の修繕積立金の中でやりくりして、エントランスの改修、設備の省エネ化のほか、屋上外断熱防水、ピロティの耐震補強等できる工事を提案する。
- ・ 工事のイメージの合成写真と概算金額を示すなど理解してもらえるよう工夫している。

比較的多い性能向上のための工事

- ・ 従前より機能の高い設備等への交換(省エネ性能の高いポンプ、照明等)
- ・ エントランスの改修(オートロック、スロープ設置)等

省エネ、耐震化等の工事の例



屋上断熱防水への改修



複層ガラスサッシュへの改修



耐震補強工事 左 鉄骨ブレース補強 右 耐震壁増打補強



UR賃貸住宅で行われる工事（経常修繕）

URヒアリング①

UR賃貸住宅では、経常修繕・計画修繕で建物を保全するとともに、必要に応じて住宅・住棟の改善工事を実施

経常修繕

- ・ 水漏れ、排水管つまり等、不具合が発生した場合ただちに修繕を実施している
- ・ 緊急性を要する工事について、工事手配の体制を整え迅速に対応（24時間受付、おおむね60分以内で駆けつけ）
- ・ 経常修繕に要する経費は、新築及び計画修繕をした直後の団地で少なく、時間が経過すると増大してくる傾向がある

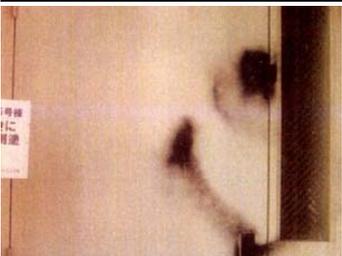
外壁剥落



水漏れ



階段室扉等の補修



屋外給水管漏水



○経常修繕の実績(H22・全国)： 年間 約30万件、約500億円（単純平均約16万円/件）

UR賃貸住宅で行われる工事（計画修繕）

URヒアリング②

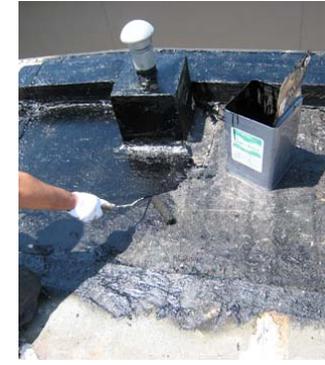
計画修繕

- ・ 団地や住棟の単位で、外壁修繕、給排水管取り替えなどの修繕工事を一斉に実施している。
- ・ 屋上防水12年、外壁18年など部位ごとに標準周期を設定しているが、事前に調査のうえ工事を実施することとしており、調査結果に応じて標準周期より延伸する場合もある。
- ・ 経常修繕として行う工事費が経年的に増加することを考えると、一定の周期で計画修繕を行うことは必要。

外壁修繕及び塗装



屋根断熱防水



エントランス改修



鋼製サッシのアルミ化



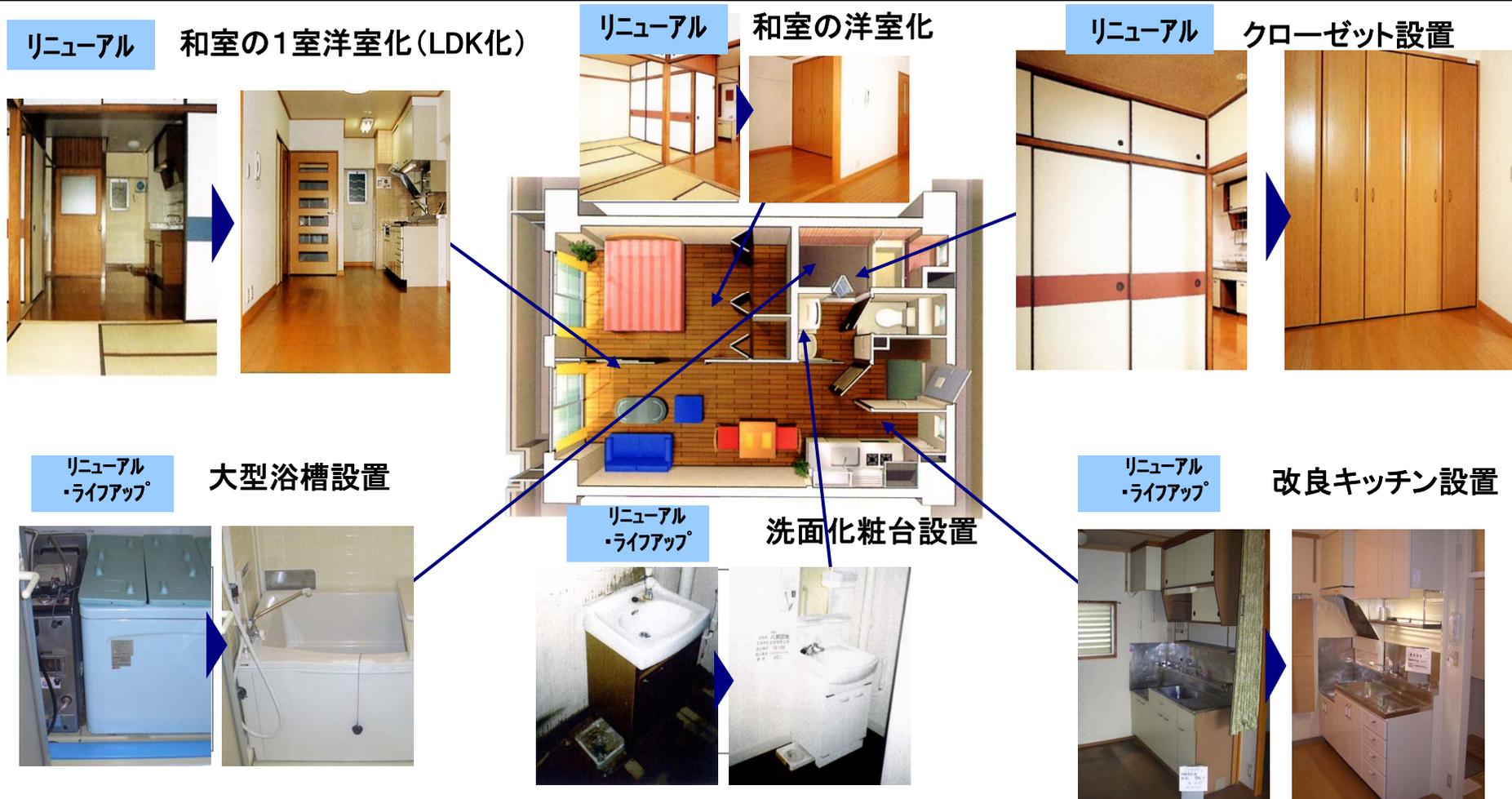
○計画修繕の実績(H22・全国)： 年間 約800件、約440億円（単純平均5500万円／件）

UR賃貸住宅で行われる工事（住宅改善）

URヒアリング③

リニューアル等住宅改善工事

- ・ 住宅の専用部分について、ライフスタイルの変化にあわせて、和室の洋室化、間取り改善、バリアフリー化、ライフアップ工事（大型浴槽の設置、洗面化粧台の設置、改良キッチンの設置等）を実施している。
- ・ 空き家が発生した場合に実施している。



○リニューアルの実績(H22・全国)： 年間 約2,600件 (200～400万円程度/戸)

UR賃貸住宅で行われる工事（住棟改善EV設置）

URヒアリング④

住棟の改善工事（EVの設置）

- ・ エレベーターのない中層住棟にエレベーターの後付設置を行っているが、片廊下型の設置率が74.6%に対して階段室型は1.1%と低くなっている
- ・ 1基当たりの設置コストが高いのがネック

【中層住棟への後付設置の実績】

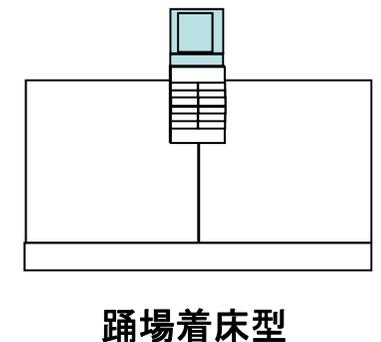
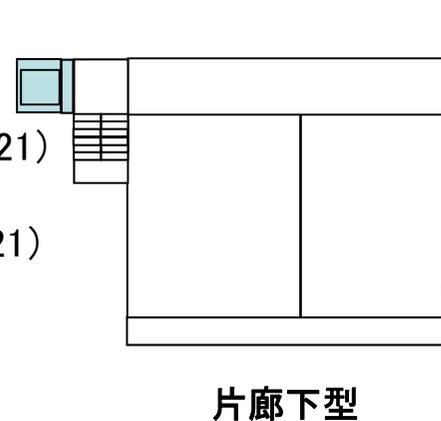
①中層片廊下型

53団地 70棟 2,858戸に、フロア着床型 72基設置（平11～21）

②中層階段室型

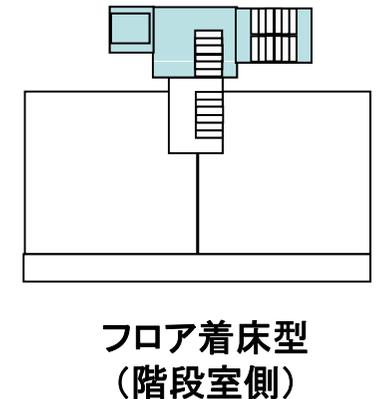
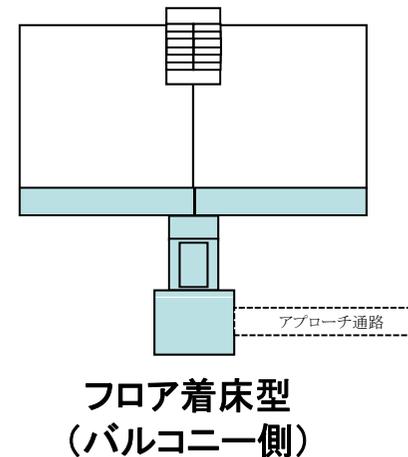
20団地 120棟 3,690戸に、踊場着床型369基設置（平13～21）

5団地 6棟 78戸に、フロア着床型 7基設置（平21）



【概算費用】

エレベーターの種類		1基あたりの費用	
片廊下型	フロア着床型	20～26百万円	
中層階段室型	踊場着床型	15～18万円	
	フロア着床型	バルコニー側	24～27百万円
		階段室側	53百万円



UR賃貸住宅で行われる工事（住棟改善耐震化）

URヒアリング⑤

住棟の改善工事（耐震改修）

- ・ ほとんどの住棟で耐震診断を実施した。
- ・ Is値の低いものを優先して耐震改修を行っている

■耐震診断実績（平成23年3月末現在）

UR賃貸住宅(約17,000棟) A				
昭和56年度以前建設(耐震診断対象 約 12,000棟 B)			耐震診断対象外(約800棟、低層棟) D	昭和57年度以降建設(約4,100棟) E
耐震診断済み住棟(約12,000棟) C		未診断(約100棟)		
個別診断(約1,400棟)	標準設計建物(約10,600棟)			
	壁式構造(約9,300棟)	ラーメン構造(約1,300棟)		

■耐震診断済み住棟約12,000棟の改修優先度別内訳（平成23年3月末現在）

Is: 各階の構造耐震指標		Is < 0.3	0.3 ≤ Is < 0.6	0.6 ≤ Is
機構における改修優先度	ピロティ階	分類Ⅰ 約150棟 (約500棟改修済み)		分類Ⅳ F 改修不要 約10,250棟 (改修済みを含む)
	住宅階	分類Ⅱ 約150棟	分類Ⅲ 約1,600棟	

← 約1,750棟(ⅠとⅡ又はⅢの重複除く) →

■耐震化の状況（平成23年3月末現在） ≪棟数ベース≫

耐震診断実施率 : C / B = 約 98%

耐震化率 : (E + F) / (A - D) = 約 88%

■ 高島平団地2-26-4号棟【東日本】 SRC造11階建 162戸 分類Ⅱ 住宅階 Is値<0.30



廊下側に耐震補強フレーム設置



南側EVホールに鉄骨ブレース設置

UR賃貸住宅で行われる工事（修繕・改修の履歴）

URヒアリング⑥

年代別賃貸住宅の修繕履歴

- ・ 供給年代別にサンプルを抽出し修繕工事の履歴を確認したところ、おおむね修繕周期にそった計画修繕が行われてきた。
- ・ 建替えを検討した住宅は、その検討期間中は、計画修繕を行っていなかった。

(マンション総プロ分類)				モデルA: 1980年以前(～S55年)			モデルB: 1981～1990年 (S56～H2年)		モデルC: 1991～2000年 (H3～H12年)	モデルD: 2001年以降 (H13年～)	
				モデルA1		モデルA2	リバーシティ21イースト トワース	浦安マリーナイースト 海風の街	アーバンライフ西新井	ハートアイランド新田 I番街	
団地名				辻堂		洋光台北	高島平	東京都中央区	千葉県浦安市	東京都江東区	東京都足立区
所在地				神奈川県藤沢市		神奈川県横浜市	東京都板橋区				
管理開始				S39		S45	S47	S63	S63	H7	H16
対象戸数				40		30	151	661	149	188	115
総戸数				1,911		1,800	8,287	661	387	188	360
階数				5		5	12	37	14	10	11
構造種別 アクセス型式				RC壁式 階段室型		RC壁式 階段室型	RCラーメン 廊下型	RCラーメン 廊下型	RCラーメン 廊下型	RCラーメン 廊下型	RCラーメン 廊下型
項目		性能分野	修繕 周期	修繕回数、修繕の有無							
共用	計画的 修繕	外壁修繕	耐久性・耐用性	18年	2回	2回	2回	1回	1回	-	-
		屋根断熱防水	耐久性・耐用性 環境・省エネ	12年	1回	1回	1回	-	-	-	-
		鋼製窓建具のアルミ化	耐久性・耐用性 環境・省エネ	30年	1回	1回	1回	-	-	-	-
		鉄部等塗装(手摺等)	耐久性・耐用性	3年	15回	12回	10回	6回	5回	4回	-
		給水管取替	耐久性・耐用性	25年	1回	1回	1回	-	-	-	-
		雑排水管取替	耐久性・耐用性	18年	1回	1回	1回	-	-	-	-
	住棟 改修	耐震改修	耐震性	-	-	-	有	-	-	-	-
中層EV設置		高齢者対応	-	有	有	-	-	-	-	-	
専用	リニューアル・間取り改善	耐久性・耐用性	-	有	有	有	有	有	-	-	

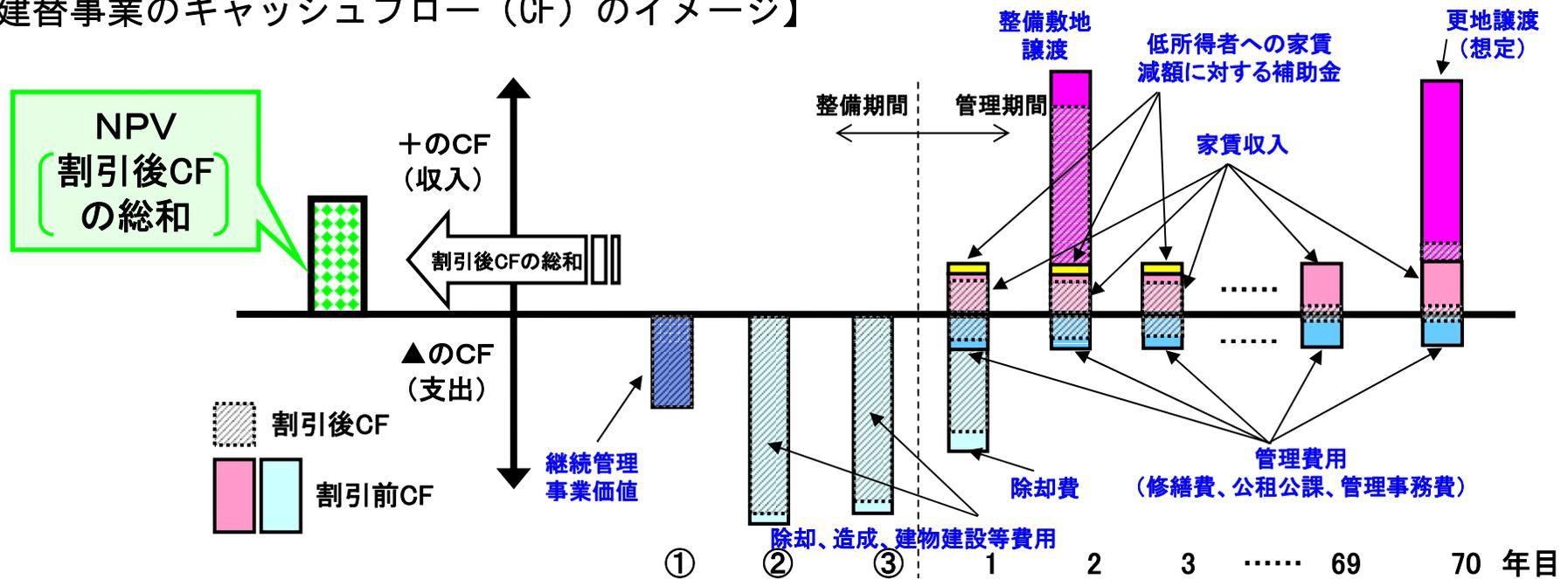
UR賃貸住宅で行われる工事（建替え）

URヒアリング⑦

建替の判断

- ・UR賃貸住宅の建替は、建替事業を行った場合の事業価値と、事業を続けた場合の事業価値を比較して判断している。
- ・老朽化による耐久性の低下を建替えの決め手としたことはない。

【建替事業のキャッシュフロー（CF）のイメージ】



NPV: Net Present Value 将来のキャッシュフローの割引後の価値を現在価値に置き換えたもの

UR賃貸住宅で行われる工事（その他）

URヒアリング⑧

団地単位の取り組み

バリューアップ修繕

・これまでは必要な修繕だけをその都度実施していたが、団地全体の環境改善を図るため、外壁修繕など大規模修繕を契機に、共用廊下、エントランスなどの共用部や屋外空間の改良整備を一体的に実施（浦安NC美浜西エステート団地等）

災害時における地域との連携

・辻堂団地では、団地を含めた周辺地域への防災情報（避難場所、ハザードマップ等）板を整備予定

共同住宅の改修に向けて技術的知見を収集し 運用の改善につなげるべき課題

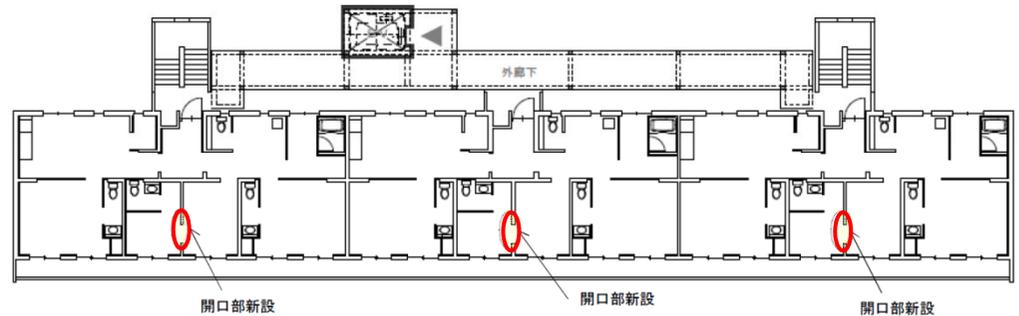
住戸ユニット間の空間をつなげるための壁開口設置と耐震補強

・耐震補強工事に利用する「あと施工アンカー」の適用条件を検証し、壁開口新設等に伴う耐震補強工事にも使用できるようにすることで事業の円滑化を図ることができる



外壁改修

中層階段室型住棟をサービス付高齢者向け住宅等として活用したい



エレベータホール改修



エントランス改修