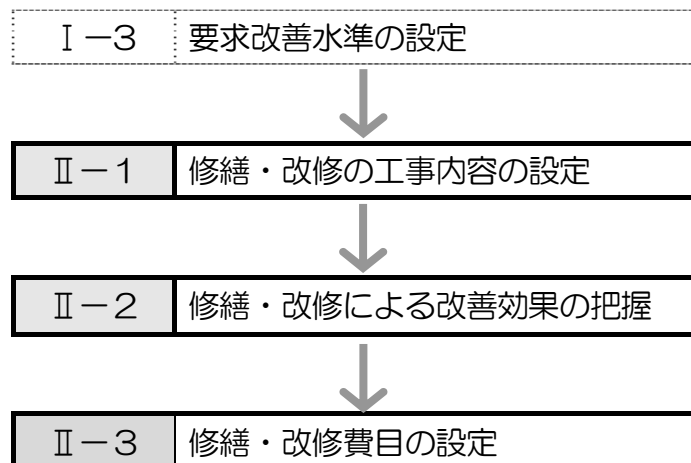


第Ⅱ章 修繕・改修の改善効果の把握と 費用算定の考え方

要求改善水準を設定すると、建替えか修繕・改修かの判断のために、修繕・改修の場合の工事内容を設定し、その改善効果と所要費用を把握します。本章では、そのための考え方や手続きについて説明します。

修繕・改修の改善効果の把握と費用算定は、以下の手順で実施します。



Ⅱ－１ 修繕・改修の工事内容の設定

まずは、要求改善水準を修繕・改修により実現する場合についての検討を行います。当該マンションの老朽度の実態と要求改善水準をふまえ、当該マンションにおける修繕・改修工法の適用可能性を検討しつつ、修繕・改修の場合の工事内容を具体的に設定します。

●様々な修繕・改修の可能性の検討

- ・ 建替えと比較する修繕・改修手法としては、修繕工事による性能の回復・長命化だけではなく、様々な修繕・改修による改善可能性についても検討することが重要です。
- ・ 原状回復だけを目的とせず、改善を含めた大規模な改修工事を実施し、物理的老朽化に対する性能水準の回復に加え、機能的・社会的陳腐化に対しても、要求される要求改善水準まで機能を向上させることが可能となる場合があります。①耐震改修による耐震性の向上、②仕上のグレードアップや外観等のデザインの更新・風格アップ、③設備の全面更新、電気容量アップ、IT化対応等の設備機能性の向上、④共用廊下・階段のバリアフリー化やエレベーターの新設・更新、⑤共用施設の充実、などがあります。
- ・ また、狭小な住戸面積を拡大する方法としては、空住戸を活用した専有部分の2戸1戸化や増築による住戸面積の拡大などが考えられます。特に、未利用の容積率のある団地では、住棟単位もしくは階段室単位で、南側に居室を1～2室増築することが考えられ、既に分譲マンション団地で共同増築事業を実現した事例も多くあります。

□修繕・改修工法整理シート(巻末・参考資料2)の例

対応項目:耐震性能

強度型の補強	改修実施によるグレード向上	C	B	A
		●—————→		
<ul style="list-style-type: none"> ・壁の増設による補強 ・袖壁の増設による補強 ・増し打ち耐震壁による補強 ・開口閉塞耐震壁による補強 ・枠付鉄骨補強(ブレースによる補強) ・枠付鉄骨補強(パネルによる補強) ・外付け鉄骨補強 ・PCパネル壁補強 ・枠付アンボンドブレースによる補強 ・打ち直しによる補強 	概要・仕様	建物の耐震性能のうち強度を上げる方法である。水平耐力そのものが低い建物、水平変形が期待できない建物、大きな水平変形を生じさせてはいけない建物に対して、強度を高くして、地震エネルギーを吸収させる方法である。		
	工期	・2～3ヶ月(躯体のみ)		
	改修実施(施工)のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・既存不適格の条件が認められること ・柱又は梁の断面幅内に補強部位が納まること ・後施工アンカーが柱、梁に打設可能のこと 		
	美観・居住性等への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・現状用途に対してかなりの抵触が生じる(2戸→1戸等) ・外観としては、若干のデザイン性は考慮されるものの、大幅な低下はやむを得ない ・内部では、新設を除き美観上の影響は少ない 		
	備考	<ul style="list-style-type: none"> ・撤去工事が生じる ・採光上は壁形式よりブレース形式が優れている ・建物全体の捩れ改善としては、壁形式が良い 		

●修繕・改修技術の適用可能性の検討

- ・ 修繕・改修による要求改善水準を設定すると、当該マンションの老朽等の状況からみて、その水準を実現するための修繕・改修技術が存在するかどうか、存在する場合は、既存の修繕・改修技術が当該マンションの敷地条件や構造等の制約において適用可能であるかどうか、適用する上で何らかの付随工事が発生するか否か、等について見定める必要があります。
- ・ このための参考資料として、巻末の参考資料2:『修繕・改修工法整理シート』において、老朽判定の各項目別に修繕・改修技術の有無、修繕・改修工事の実施によるグレード(性能)回復の状況、改修実施のための条件や影響等の情報について整理していますので、参照して下さい。

●修繕・改修工事内容の設定

- ・ こうした修繕・改修技術の適用可能性を検討した上で、建替えと比較するために費用算定する修繕・改修工事の具体的内容を設定します。

Ⅱ－２ 修繕・改修による改善効果の把握

要求改善水準に対して、設定された修繕・改修工事の具体的内容を照合することにより、修繕・改修により達成される住宅の改善効果がみえてきます。この改善効果を明確にしておくことが、建替えとの比較を行う上で必要になります。

●修繕・改修により達成できない項目の把握

- ・ 区分所有者が要望している修繕・改修による要求改善水準の中には、当該マンションの構造や敷地等の制約から、実際には修繕・改修で対応することができない項目や修繕・改修では十分な性能の回復を図ることができない項目がある場合があります。
- ・ 54 頁～59 頁に《修繕改修グレード・費用算定項目(見積発注項目)確認チェックシート》を示していますので、専門家の協力を得て、要求改善水準として採択された各項目について、このチェックシートの「修繕・改修後のグレードあるいは値」欄を記入し、老朽度判定結果に基づく「現状のグレードあるいは値」と比較をしてみてください。また、修繕・改修を実施することができない場合は、「修繕・改修可能性」欄の修繕・改修不可能をチェックして下さい。

これを踏まえて、要求改善水準として採択されている各項目について、下表のように、「修繕・改修が実施できない項目」と「修繕・改修では要求改善水準に達しない項目」として整理しておきます。

□修繕・改修により要求改善水準が達成できない項目の整理

修繕・改修が実施できない項目	修繕・改修では要求改善水準に達しない項目

- ・ このようにして、修繕・改修では達成できない要求改善水準を明確にしておくことが重要です。

●修繕・改修実施後のマンションの残存期間(寿命)

- ・ 建築後相当の年数が経過したマンションについて、修繕・改修を実施した場合、その後適切な修繕を繰り返したとしても、建替えの場合と比較するとマンションの残存期間(寿命)は短くならざるを得ません。
- ・ このため、修繕・改修の場合、所要費用を算定し改善効果と比較考量する上で、当該マンションの躯体の残存期間(寿命)をあらかじめ明らかにしておく必要があります。

Ⅱ－3 修繕・改修費目の設定

修繕・改修工事の具体的内容を基に、修繕・改修費目の設定を行います。

●「修繕・改修工法整理シート」に基づく修繕・改修費用の概算

- ・ 巻末の参考資料2:『修繕・改修工法整理シート』は、それぞれの修繕・改修工法について実施を検討する場合に、施工会社数社から見積を取って管理組合において判断をする際の目安として活用して下さい。なお、工事費用は社会経済市況や地域の情勢によって変動する場合がありますので、留意して下さい。
- ・ 以下では、『修繕・改修工法整理シート』を用いて、修繕・改修の工事内容の設定をモデル的に行います。

□現建物の諸元(モデル)

- ・ 次のような標準的な中層住棟をモデルとして想定します。

階数・戸数	5階・30戸	分譲年	昭和35年	階段数	3
構造形式	RC壁式	住戸専有面積	50㎡	既存受水槽	地上六面式

□想定する現状老朽度と修繕・改修工事の内容(モデル)

- ・ 当該マンションの老朽度と修繕・改修工事の内容を次表のように想定します。

(1)共用部分

分類	大項目	細目		グレード		対応する修繕・改修技術	修繕・改修実施の有無等	
				現状	改修後			
構造安全性	耐震性	耐震診断		B	→A	強度型補強による耐震改修工事	●改修実施	
		主要構造部の材料劣化・構造不具合	材料劣化	構造躯体	強度(平均値)	B	→B	
	中性化深さ(外壁)							
	塩分濃度(塩化物イオン量換算)							
	鉄筋腐食				B	→B	躯体改修工法	●修繕実施 (現状維持のみ)
	ひび割れ幅(外壁)				B	→B	壁の増し打ち工法	
	欠損及び剥落				B	→B	アンカーピンニング工法	
	構造不具合	建物の沈下						
		壁あるいは柱の傾斜						
	非構造部材の材料劣化	ひび割れ幅						
欠損および剥落								
屋根又は上部階からの漏水		B	→A	屋上アスファルト防水の更新	●改修実施			
防火・避難安全性	避難経路の移動容易性	共用階段	幅員 勾配					
		共用廊下	幅員					
	避難経路の防煙性	共用階段の防煙性		B	→A	共用階段の排煙改修(最上階排煙開口改修)	●改修実施	
		共用廊下の防煙性						
	2方向避難	バルコニー	形式・仕切り板構造・垂直避難設備	B	→A	バルコニー隔板拡幅改修(隔板修+拡幅) + 避難用バルコニー新設	●改修実施	

分類	大項目	細目	グレード		対応する修繕・改修技術	修繕・改修実施の有無等
			現状	改修後		
躯体及び断熱仕様に規定される居住性	省エネルギー性能	サッシの材質	B ⁻	→A	合計7㎡/戸程度のアルミ	●改修実施
		建具の材質・仕様			サッシの取付(カバー工法)	
		新省エネルギー性能				
	換気性能	局所換気設備				
	遮音性	スラブ厚	B ⁻	→B ⁻		回復不可
		戸境壁厚	B ⁻	→B ⁻		回復不可
	バリアフリー性	段差-住棟ポーチ				
		段差-住棟玄関扉				
		段差-階段室型共用部(階段室)	B ⁻	→A	階段質アプローチへのスロープ設置(含EV用設備切り廻し)	●改修実施
		段差-廊下型共用部(エントランス等)				
		手摺りの設置-共用階段(屋外階段)(屋内階段)	B ⁻	→A	補助手すり設置	●改修実施
		手すりの設置-共用廊下				
		段差-住戸ポーチ				
	段差-住戸玄関扉	B ⁻	→A	自動開閉装置付き玄関扉の設置	●改修実施	
空間規模	スラブ下躯体高さ	B ⁻	→B ⁻		回復不可	
	梁下躯体高さ	B ⁻	→B ⁻		回復不可	
	空間のゆとり(住戸面積・洗濯機置場等)					
設備の水準	消防設備	既存不適格の有無	B ⁻	→A	自動火災報知器の設置	●改修実施
		消火管の経年劣化	B ⁻	→A	屋内消火管の更新改修	●改修実施
	給水設備	既存不適格の有無	B ⁻	→A	給水システムの変更	●改修実施
		水量・圧力・水質などの性能劣化				
		共用給水配管(縦管・横主管)の劣化	B ⁻	→A	更新工法	●改修実施
		共用給水配管(立て管・横主管)の保全容易性				
	排水設備	既存不適格の有無				
		排水の流れ性状				
		共用排水配管(縦管・横主管)の劣化	B ⁻	→A	更新工法	●改修実施
		浄化槽設備の劣化	B ⁻	→B ⁺	浄化槽内部機器改修	●改修実施
	共用排水配管(縦管・横主管)の保全容易性	B ⁻	→A	(掃除口は更新の際に付随することから配管工事に包含)		
	ガス管	ガス管の保全容易性				
	給湯設備	共用給湯管の保全容易性				
		各住戸への給湯方式				
	空調方式	各住戸への冷房方式				
		各住戸への暖房方式				
	電気設備	既存不適格の有無				
全住戸への供給可能電気容量						
エレベーターの設置状況	エレベーターの有無及び台数等(住棟形式・階数等との関係)	B ⁻	→A ⁻	EV設置工事	●改修実施	

(2) 専有部分

分類	大項目	細目	グレード		対応する修繕・改修技術	修繕・改修実施の有無等
			現状	改修後		
設備の水準	給水設備	共用管と一体化した専有給水配管(枝管)の劣化				
		専有給水配管(枝管)の保全容易性				
		給湯設備の設置状況	B ⁻	→A	給湯設備の設置(UBと一体)	●改修実施
	排水設備	共用管と一体化した専有給水配(枝管)の劣化				
		専有排水配管(枝管)の保全容易性				
その他	諸設備	洗濯機防水パン	B ⁻	→A	洗濯機パンの設置	●改修実施
追加項目	浴室	ユニットバス(UB)の設置	B ⁻	→A	既存浴槽撤去+UB設置	●改修実施

□修繕・改修費用の概算額の算定結果

以上のモデル的に設定した実施する修繕・改修工事内容を整理すると以下のようになります。費用の概算額算定の際には、これらの項目について施工会社をはじめとした専門業者に見積を依頼してください。

	改修内容	積算単位	単価	数量	金額
構造安全性	強度型耐震改修	壁枚数			
	躯体改修工法	m ² 当たり			
	壁の増し打ち工法	m ² 当たり			
	アンカーピンニング工法	m ² 当たり			
	屋上アスファルト防水の更新	m ² 当たり			
防火・避難安全性	共用階段の排煙改修(最上階排煙開口改修)	各階段室当たり			
	バルコニー隔板拡幅改修(隔板修+拡幅)	(2住戸に1カ所)×(階数-1)			
	避難用バルコニー新設(3m/カ所)	(階段室数-1)×(階数-1)			
躯体及び断熱仕様に規定される居住性	自動開閉装置付き玄関扉の設置	各戸			
	合計7m ² /戸程度のアルミサッシの取付(カバー工法)	各戸			
	洗濯機パンの設置	各戸			
設備の水準	自火報の設置	各戸			
	屋内消火管の更新改修	各戸			
	給水システムの変更	共用部(1カ所)			
	給水管更新工法	各戸			
	排水管更新工法	各戸			
	浄化槽内部機器改修	共用部(1カ所)			
	給湯設備の設置(UBと一体)	各戸			
	既存浴槽撤去+UB設置	各戸			
EVの設置	EV増設	階段室当たり			
合計		棟あたり			
		戸あたり			

●「修繕改修グレード・費用算定項目確認チェックシート」の作成による見積発注

- ・ 上記のように、修繕・改修技術整理シートを用いて、修繕・改修に要する工事費目を設定することが可能ですが、改修技術整理シートの想定改修にかかるコストは、改修を行おうとするときの実勢等を基に算定する必要があります。
- ・ 修繕・改修費用をより正確に算定するためには、当該マンションの実状に合わせたコスト算定が必要となります。修繕・改修工事の内容を設定した上で、適切な手順で専門業者への「見積」を依頼することが必要となります。
- ・ このため、修繕・改修グレードと修繕・改修工事内容を確認するためのフォーマットとして、《修繕改修グレード・費用算定項目（見積発注項目）確認チェックシート》を作成し、次頁以降に示しています。管理組合において、老朽度判定の各項目について「修繕・改修実施の可否」をチェックした上で、このチェックシートに基づいて専門家に適切な見積発注を行い、修繕・改修費用を算定することが重要です。
- ・ なお、修繕・改修を実施する場合の「採用する修繕・改修技術」については、巻末の参考資料2:『修繕・改修工法整理シート』を用いて、見積発注前に設定しておくことが望まれますが、管理組合内においてこうした作業の実施が困難である場合は、専門家に見積を依頼する際に、見積作成に使用した修繕・改修工法を明記してもらうようにすることが重要です。

●見積作成（見積発注）のポイント

- ・ 《修繕改修グレード・費用算定項目確認チェックシート》を作成し活用することに加え、管理組合が業者に対して見積発注する際には、以下のような事項に留意することが必要です。

①見積業者の選定にあたり留意すべきこと

- ・ 複数の業者に対して見積発注を行うこと
- ・ 見積依頼業者の選定基準を設け、区分所有者間の合意の中で候補者を選定していくこと。例えば、次のような基準から判断する。
 - ア) 資格証明
 - イ) 業者のマンション修繕工事の過去の受注実績

②見積業者に対して示すべきこと

- ・ 修繕改修工事の内容(見積発注項目確認フォーマットより)
- ・ 作業時間の制約の有無
- ・ 作業環境の制約条件の有無
- ・ 作業効率の問題
- ・ 仮設工事の条件
- ・ 設計図書の有無
- ・ 図面では読みとれないその他不確定要素

③見積書の中で確認・留意すべきこと

- ・ 工事項目、工事数量(積算根拠)、使用工法、材料、工事期間(施工計画)等の明確化
- ・ 工事種目別・共用／専有部分別の工事費及び諸経費の明確化
(※法定判断の場合には、効用の維持回復／向上の費用区分も必要)
- ・ 安全対策、仮設工事の内容、場内掲示物、作業車の駐車、騒音・粉塵対策等
- ・ 工事瑕疵の規定、資材・機器等の保証期間

④見積案選定の際に確認・留意すべきこと

- ・ 各社同様の項目で積算されているか確認すること
- ・ 同一条件で見積額が大きく異なる場合は、業者のこれまでの実績等も参考とすること。また、見積額が大きく異なる理由についての説明を受けること。
- ・ 見積案選定の作業は区分所有者に対して公明正大に行うこと

●修繕改修グレード・費用算定項目(見積発注項目)確認チェックシート

<チェックシートのフォーマット>

1. 構造安全性

(1)耐震診断

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
耐震性	耐震診断		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

(2)主要構造部の材料劣化・構造不具合

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
材料劣化	強度 (平均値)		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	中性化深さ (外壁)		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	塩分濃度 (塩化物イオン 量換算)		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	鉄筋腐食		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	ひび割れ幅 (外壁)		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	欠損・剥落等		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	雨漏り・漏水		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
構造不具合	建物の沈下		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	壁、柱、床等の 傾斜		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

(3)非構造部の材料劣化

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
材料劣化	仕上げ材の 劣化		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	外部鉄骨階段、 鋼製手すり等の劣化		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

2. 防火・避難安全性

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
内部 延焼 に対する 防火 性	小屋裏及び天井裏の界壁		■採択されている □採択されていない	□修繕・改修可能 □修繕・改修 不可能	□修繕・改修実施 () □実施せず	
	面積区画		■採択されている □採択されていない	□修繕・改修可能 □修繕・改修 不可能	□修繕・改修実施 () □実施せず	
	竪穴区画		■採択されている □採択されていない	□修繕・改修可能 □修繕・改修 不可能	□修繕・改修実施 () □実施せず	
避難 経路の 移動 容易 性	階段室型住棟	共用階段の幅員	■採択されている □採択されていない	□修繕・改修可能 □修繕・改修 不可能	□修繕・改修実施 () □実施せず	
		共用階段の勾配	■採択されている □採択されていない	□修繕・改修可能 □修繕・改修 不可能	□修繕・改修実施 () □実施せず	
	廊下型住棟	共用階段の幅員	■採択されている □採択されていない	□修繕・改修可能 □修繕・改修 不可能	□修繕・改修実施 () □実施せず	
		共用階段の勾配	■採択されている □採択されていない	□修繕・改修可能 □修繕・改修 不可能	□修繕・改修実施 () □実施せず	
		共用廊下の幅員	■採択されている □採択されていない	□修繕・改修可能 □修繕・改修 不可能	□修繕・改修実施 () □実施せず	
避難 経路の 防煙 性	階段室型住棟の共用階段の防煙性		■採択されている □採択されていない	□修繕・改修可能 □修繕・改修 不可能	□修繕・改修実施 () □実施せず	
	廊下型住棟の共用廊下の防煙性		■採択されている □採択されていない	□修繕・改修可能 □修繕・改修 不可能	□修繕・改修実施 () □実施せず	
	バルコニー形式・仕切り板構造・垂直避難設備		■採択されている □採択されていない	□修繕・改修可能 □修繕・改修 不可能	□修繕・改修実施 () □実施せず	

3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性

1) 共用部分

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
階高	スラブ下躯体高さ		□採択されている □採択されていない	□修繕・改修可能 □修繕・改修 不可能	□修繕・改修実施 () □実施せず	
	梁下躯体高さ		□採択されている □採択されていない	□修繕・改修可能 □修繕・改修 不可能	□修繕・改修実施 () □実施せず	
遮音 性	スラブ厚		□採択されている □採択されていない	□修繕・改修可能 □修繕・改修 不可能	□修繕・改修実施 () □実施せず	
	戸境壁厚		□採択されている □採択されていない	□修繕・改修可能 □修繕・改修 不可能	□修繕・改修実施 () □実施せず	

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
バリアフリー性	住棟エントランスポーチの段差		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	階段室の段差		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	エレベーターホール、共用廊下等の段差		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	共用階段への補助手すりの設置		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	共用廊下への補助手すりの設置		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

2) 専有部分(及び専用使用权のある共有部分)

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
面積のゆとり	住戸面積		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	洗濯機置場		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
バリアフリー性	靴ずりと玄関外側の段差		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	靴ずりと玄関土間の段差		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	玄関上がり框の段差		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	浴室出入口の段差		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
追加項目	バルコニー出入口の段差		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	バルコニーの有無		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	屋外機置場の有無		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

4. 設備の水準

1) 共用部分

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
消防 設備	既存不適格 の有無		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	消火管の経 年劣化		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
給水 設備	既存不適格 の有無		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	水量・水圧・ 水質等の性能劣化		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	共用給水配 管(縦管・横 主管)の劣化		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	共用給水配 管(縦管・横 主管)の保全 容易性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
排水 設備	既存不適格 の有無		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	排水の流れ 性状		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	共用排水配 管(縦管・横 主管)の劣化		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	浄化槽設備 の劣化		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	共用排水配 管(縦管・横 主管)の保全 容易性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
ガス 管	ガス管の保 全容易性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
給湯 設備	共用給湯管 の保全容易 性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
電気 設備	既存不適格 の有無		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	住戸への供 給可能電気 容量		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

2) 専有部分

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
給水設備	専有給水管の劣化		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	専有給水管の保全容易性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
排水設備	専用排水管の流れ性状		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	専有排水管の劣化		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	専有排水管の保全容易性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
ガス管	ガス管の保全容易性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
給湯設備	給湯設備の設置状況		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	給湯管の保全容易性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

3) その他の専有部分の諸設備に関する項目

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
共用設備	IT関連設備		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	共聴設備 (TV・BS・CS等)		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	オートロック等の 防犯対策		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
専有部分の諸設備	コンセント		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	スイッチ		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	TV端子・電話端子		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	ガスラン		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	設備用スリーブ		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
専有部分の諸設備	給気・換気設備		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	浴室形式(高齢者対応浴室)		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	混合水栓		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	シャワー		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	水洗式洋風便器		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	洗面化粧台		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	洗濯機防水パン		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
給水栓		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず		

5. エレベーターの設置状況

大項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
エレベーターの設置状況		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

<チェックシートの記入の仕方>

《修繕改修グレード・費用算定項目(見積発注項目)確認チェックシート》の記入の仕方と留意点について説明します。

①現状グレード

- 各項目について、老朽判定の結果のグレードを記入します。

②要求改善水準として採択の確認

- 要求改善水準として設定した項目については、「採択されている」の箇所をチェックします。

③修繕・改修の可能性

- 要求改善水準として設定し、上記②でチェックした項目について、修繕・改修による性能水準の向上・回復の可能性について検討した結果を記入します。修繕・改修により対応が可能な場合は、「修繕・改修可能」の箇所をチェックします。

④修繕・改修実施の有無

- ・ 各項目について、修繕・改修工事を実施するかどうかを検討した結果を記入します。修繕・改修工事の内容に設定された項目については、「修繕・改修実施」の箇所をチェックします。

⑤修繕・改修後グレード(or 値)

- ・ 修繕・改修工事の内容に設定された項目について、修繕・改修後の性能回復・向上のグレード又は数値等を記入します。老朽判定の結果のグレード区分と同様、グレードA・B(B+・B-)・Cの区分で記入します。
- ・ なお、要求改善水準として設定した項目のうち、修繕・改修では十分な性能の回復を図ることができない項目がある場合は、その回復できる程度のグレードも記入しておきます。

⑥採用する修繕・改修工法

- ・ 修繕・改修を実施する場合の採用する修繕・改修工法を記入します。巻末の参考資料2:『修繕・改修工法整理シート』等を用いて、見積作成に使用した修繕・改修工法を記入します。

●事業関連コスト等の把握と評価

- ・ 上記のように、専門業者による見積により算定される建替えと修繕・改修の直接的な工事費用に加え、以下のような事業関連コスト等についても考慮する必要があると考えられます。ただし、工事費以外の費用を正確に予測することは難しく、また個別事情により費用も一定ではなく異なってくる項目です。一般的にどの程度の費用が生じるのか、その概算額を認識しておくことが考えられます。

①引っ越し・仮住居の確保に係る費用について

- ・ 修繕・改修においても、その事業規模により、仮住居への移動を必要とする場合があります。仮住居への引っ越しの必要性や工期に応じた仮住まい期間などをもとに、引っ越し・仮住居の確保費用を大まかに把握することが考えられます。

②公租公課について

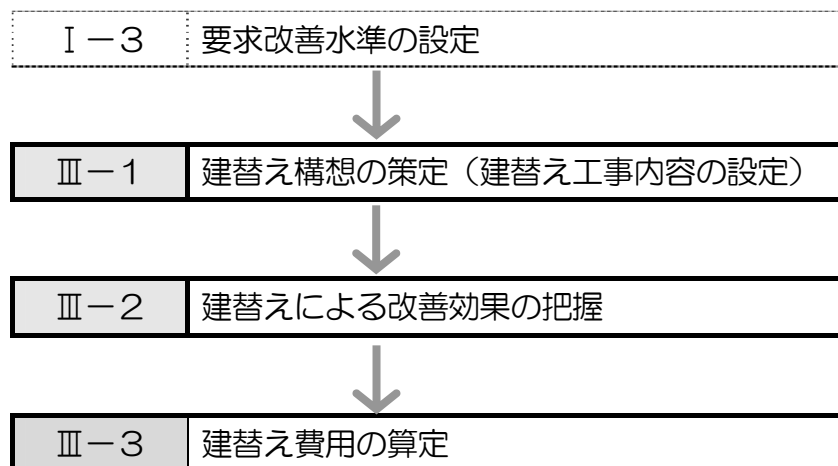
- ・ 修繕・改修により、どのような税金が課されることになるのかについても大まかに把握しておきます。

③将来にわたる修繕費等

- ・ 修繕・改修後のマンションに必要な計画的な修繕費用や管理費を大まかに把握しておきます。マンションの残存期間(寿命)にわたる額を推計することが考えられますが、あまりにも遠い将来までの必要額の把握は困難になります。
- ・ 財団法人マンション管理センターのホームページ(<http://www.mankan.or.jp/>)では、長期修繕計画や適正な修繕積立金を手軽に算出できるように、『コンピューターによる修繕積立金算出システム』が用意されており、これを利用することが考えられます。このシステムは、大規模修繕の実施データに基づく一般的な修繕周期と、管理組合が提供する『修繕積立金算出システム入力データ票』に基づいて、30年間にわたる大規模修繕工事の概算工事費用とそれに基づく修繕積立金を算出するものです。

第Ⅲ章 建替えの改善効果の把握と費用の算定

次に、修繕・改修と比較する建替えについて、その改善効果の把握と費用算定の方法について説明します。以下の手続きで実施します。



Ⅲ－１ 建替え構想の策定（建替え工事内容の設定）

次に、建替えの場合について検討を行います。建替えを行う場合には必ず実現したい事項を含む要求改善水準をふまえて、建替え構想を策定しますが、まずは、実際の敷地条件などを踏まえて計画上の事業条件を整理します。これを受けて、実際に建替えを行うとするとどのようなイメージになるのか、その実現性を幅広く検討し、建替え構想を検討します。こうした構想に基づいて、建替えの工事内容を設定した上で、建替えの改善効果と所要費用を把握し、修繕・改修の場合と比較します。

建替え構想を検討し、建替え工事内容を設定する過程では、区分所有者との間で意見交換が十分に行われる必要があります。構想案が提示され、各区分所有者はこれへの賛否や要望などを返します。このようなキャッチボールを繰り返すことにより、建替えのイメージや構想内容が各区分所有者に伝わっていきます。

なお、この過程では、主として、建築・まちづくりに関する専門家による助言や協力が大いに求められます。しかし、全て専門家に任せっきりということは適切ではありません。検討組織のメンバーも積極的に検討に加わり、自分たちで出来ることは行うという立場をとることが大切です。

●事業性も考慮した建替え構想の検討

- 各区分所有者の改善ニーズや建替えに期待する整備水準を基に、どのような建替えができるかそのイメージを検討しますが、建替えの構想イメージの実現性や事業性を客観的に判断することも重要です。建替えの必要性を判断するために、構想案に基づく建替えの改善効果や所要費用を把握し、修繕・改修の場合と比較していく作業が必要ですが、実現性・事業性を考慮しない構想に基づいて建替えの必要性を判断した場合、建替え決議に向けたより精確な建替え計画を検討する段階で大きな問題が生じることにもなりかねません。
- このため、期待する整備水準と事業性の双方を考慮した建替え構想としてとりまとめる必要があります。具体的には、専門家の協力を得て次のような内容について検討します。

□建替え構想案として検討すべき内容(例)

(1) 基本的考え方

現マンションの問題点と改善ニーズ／建替えの基本的考え方／空間の整備方針

(2) 建替え構想

配置計画図の構想イメージ／建物計画の構想イメージ／施設計画・共用部分計画の構想イメージ／事業手法の考え方／事業性の分析・大まかな費用負担額(概算額) 等

◎専門家の関わり方のポイント

- 専門家は、当該マンションの建替えの問題点や課題を認識し、区分所有者に対して説明する必要があります。特に、検討段階の事業性の判断で必要となるのは次のような点です。
 - ① 公法上の規制の適格状態: 公法上の既存不適格か否か、既存不適格マンションの場合はどのような対策が考えられるのか、建替え条件はどうなるのか
 - ② 団地における建替えの可能性: 特に大規模団地の場合、団地全体の建替えが可能か、それとも棟単位で部分的な建替えを行うことが合理的であるか
 - ③ マンションの立地による市場性: 保留床を生み出した場合に、どの程度の販売性が見込めるのか、それにより建替えの負担額はどう変化するか 等

●区分所有者の意向を適切に反映した建替え構想の策定

- ・ 建替え構想案を周知し、多くの区分所有者の理解と関心を深める必要があります。
- ・ 建替え構想案の提示にあたっては、専門家の協力を得て、一般の区分所有者に理解しやすい形でとりまとめるとともに、効果的な伝達方法をとることが大切です。説明会を開催し直接に質問や意見を受けつけたり、構想の内容の理解が十分でない区分所有者や異なった意見を持つ区分所有者が、検討組織や専門家に対して気軽に質問ができるような自由参加の意見交換会を開催することなどが効果的です。
- ・ マンションの特性に応じた伝達や意見交換の方法を考えましょう。例えば、戸数の多い団地等では、各棟毎に代表者または担当者を決めて対応したり、棟毎に説明会を開催したりするなどして、部分的に意見をまとめてそれを積み上げていくような形が効果的です。
- ・ このように意見交換を十分に行いつつ、建替え構想として策定します。
- ・ 詳しくは、「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」を参照してください。

●地方公共団体との協議

- ・ なお、建替え構想を検討する上では地元公共団体の協力が必要となります。検討段階の初期から、補助金や各地方公共団体の制度の適用、建替えに影響を及ぼす項目等について情報を収集し、協議を行うことが望まれます。地方公共団体との協議などの基本的な部分については専門家に任せきりにするのではなく、区分所有者(検討組織メンバー)が主体的に関わる必要があります。

●建替えの工事内容の設定

- ・ 建替え構想の策定を受けて、建替え費用の大まかな算定を行うために、建替えの工事内容を設定することが必要となります。建替え構想として、どのようなボリュームの建物が建替えにより実現するのか、各住戸の大きさはどの程度となるのか、どのような共用設備や専有設備を有するマンションとなるのかについては設定されますが、それを踏まえて、工事内容の設定を行います。
- ・ 費用算定のための工事内容の設定にあたっては、管理組合において特段の強い要望(例えば、将来の間取り変更を自由にするため階高を特に高くしておく、長期耐用を確保するため特に高強度のコンクリートを用いる等)がない限り、最近の新築マンションのごく標準的なレベルを設定することで足りると考えられます。

Ⅲ－２ 建替えによる改善効果の把握

設定された建替えの工事内容を要求改善水準に対して照合することにより、建替えの改善効果を把握します。この改善効果を明確にしておくことが、修繕・改修との比較を行う上で必要になります。

●建替えの改善効果の把握

- ・ 建替えは現在のマンションを取り壊し、新しいマンションを再建築する行為ですから、修繕・改修とは異なり、基本的には管理組合で設定したマンションに期待する整備水準を全て実現することが可能であると考えられます。むしろ、修繕・改修の場合とは異なり、整備水準に設定しなかった項目についても工事の対象となり、全く新しい水準に生まれ変わることになりことから、建替えの場合は、建物全体の水準が高くなることとなります。
- ・ ただし、利用している容積率が指定容積率を超過している場合など、都市計画・建築規制上の「既存不適格マンション」である場合は、建替え後のマンションを基本的に適法状態にする必要があるため、各住戸の面積を減少させなければならない場合があります。こうした場合は、建物が全く新しい水準となっても、各住戸面積が今よりも小さくなるため、建替えの改善効果はあまり大きくはないと考えられます。

○既存不適格マンションとは

- ・ 建築物は新築する時点での建築法規（建築基準法や都市計画法）に従って建てられますが、建築後に法令が改正されたり、その建物の敷地に定められた都市計画の内容が変更されることにより、建築当時は適法であった建物が、変更後の法規制には適合していない状態になっているものがあります。このような状態を「既存不適格」と呼びます。既存不適格の建物については、建物が存続する限りはそのまま利用し続けることができますが、建替えをする際には、再建建物は建替え時点の法規制の内容に適合するものとしなければなりません。
 - ・ このため、容積率の既存不適格マンションの場合は、建替え後のマンションを建替え時点の容積率規制に適合するように小さなマンションへの建替えを行わなければならない、住戸面積を縮小する等の対応が必要となります。
- ・ このため、専門家の協力を得て、要求改善水準の各項目について、建替えによる達成状況を確認し、建替え後の実現水準のグレード又は値を確認しておきます。第Ⅳ章において、72 頁～74 頁に示したフォーマットを活用して建替えか修繕・改修かの総合判断を行う場合に、建替え後の実現水準のグレードを評価する必要がありますので、記入できるように整理しておいて下さい。
 - ・ なお、建替えにより実現できない項目があれば抽出しておきます。第Ⅳ章における建替えか修繕・改修かの判断において、改善効果のみで修繕・改修との比較を行い、判断を行う場合があります。

□建替えにより要求改善水準が達成できない項目の整理

建替えでは要求改善水準に達しない項目

Ⅲ－３ 建替え費用の算定

●建替え費用の算定

- ・ 建替え費用の算定については、検討している建替え構想におけるボリュームスタディや新築マンションの標準的なレベルとして設定した工事内容に応じた概算額を算定することになるのが一般的です。具体的かつ精確な建替え計画に基づくものではないため、大まかにしか費用を算定することができませんが、一般的には、最近の新築マンションの標準的なレベルを想定した工事単価により算定することが考えられます。
- ・ なお、建替えの場合は、従前よりも住戸部分の専有面積を大きくすることが可能である場合や、建替えに伴い販売用の保留床が生じ、建替え参加者の費用負担を軽減することができるような場合もあります。建替え費用の算定に当たっては、単なる「新築費用」として算定されるのではなく、こうした事業性を考慮に入れた「建替え費用負担額」として算定することが必要となります。なお、建替え費用の中には、廃棄物処理費を含めた除却工事費も含まれます。
- ・ 建替えの工事費用に加え、修繕・改修の場合と同様、建替えに伴う引っ越し・仮住居費や公租公課、建替え後の新マンションの残存期間における計画的な修繕費用や管理費等のいわゆるランニングコストについても必要に応じて考慮します。

●建替え決議の際の建替え費用の算定

- ・ なお、建替えか修繕・改修かの比較は、建替えの検討段階に行われることが一般的ですが、次の建替え計画を策定する計画段階の最終局面で行う区分所有法に基づく建替え決議に際しては、修繕・改修等に要する概算費用と建替えに要する概算費用を算定して示すことが要件となります。
- ・ 修繕・改修費用の算定については、このマニュアルの第2章において設定した修繕・改修工事に関する検討成果を有効に活用することが適切です。
- ・ 一方、建替え費用については、この段階では、建替え構想に基づく費用を算定し建替えの必要性を判断しますが、建替えの必要性が認められ建替え決議に向けて建替え計画を本格的に検討することになった場合には、そこで検討される建替え計画に基づいてより精確な建替え費用の額を確定し、建替え決議に臨むことになります。