

「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル(案)」に対するパブリックコメントの募集に寄せられた主な意見等とそれへの対応

箇所	頂いたご意見	意見等への対応
第1章 6頁 「1.5 改修工事の進め方」	(1)検討体制の確立 ・区分所有者の中での専門家を含めて専門委員会を設置するよう書かれていますが、中途半端な専門家が入るとかえってトラブルになる場合が多くあるため、この時期から第三者の専門家に入ってもらう方が良いと考える。(1件)	・ご指摘の箇所は、管理組合の中で改修を推進する専門委員会の設置について説明しているところであり、管理組合の修繕委員会等の専門委員会メンバーには、大規模修繕を実施した時の歴代理事や建築関係の仕事をしている居住者が含まれることが一般的によく見られることから、その旨を記述しているに過ぎません。区分所有者の中の専門家が検討の中心になるべきとの趣旨ではございません。
	(2)専門家等の選定 ・マンション改修のパートナーとして、マンション管理士と設計事務所、管理会社、建設会社が同列に記載されているが、マンション管理士は資格名であり、設計事務所以下は組織名である。建築士とするのが正しい表現ではないか。(3件)	・ご指摘を踏まえ、「建築士又は建築士の有資格者を有する設計事務所、建設会社、管理会社等」と改めました。
	(2)専門家等の選定 ・マンション管理士の活用を強調しているように見えるが、マンション改修に必要な診断や設計を行うのは、建築技術的な技術を持った建築士ではないか。(4件)	・ご指摘を踏まえ、「調査診断や改修設計等の建築技術的な支援を得る必要があることから、建築士又は建築士の有資格者を有する設計事務所、建設会社、管理会社等を選定します。なお、管理組合内の合意形成の支援等を得る上では、マンション管理士を活用することも考えられます。」と改めました。
	(2)専門家等の選定 ・設計監理方式と責任施工方式の特徴が書かれているが、適切な専門家の選定・関与や、監理の重要性について、管理組合が誤解しないように十分に述べてほしい。(3件)	・設計監理方式と責任施工方式の特徴について加筆し、公正さや厳正さの点での設計監理方式の利点を強調しました。適切な専門家の選定方法については、提案力、技術力、体制等の点からの判断の重要性について説明しています。 ・また、9～10頁に「(7)工事の実施」の項を新設し、工事期間中の監理の重要性について加筆しました。

箇所	頂いたご意見	意見等への対応
第1章 7頁 「1.5 改修工事の進め方」	(3)調査診断と改修設計 ・「調査診断」とあるが、「劣化診断調査」と呼んでいる。(1件)	・「調査診断」「建物診断」「劣化診断(調査)」など、様々な表現の仕方がありますが、マンションのグレードアップを想定した場合、単なる劣化診断ではなく、性能診断等も必要となることや建物だけでなくマンションの敷地内の調査も必要となることから、「調査診断」としています。
第2章 24頁 (5)屋根防水改修工事	「工事概要」 ・既存防水層が保護アスファルト防水の場合、かぶせ方式として、保護コンクリートの補修後、露出アスファルト防水工法で施工する場合もあるので追加記載してほしい。(1件)	・ご指摘の通り、追加いたしました。
第2章 34頁 (8)サッシ改修工事	「2. サッシの取替え等により性能を高める」 ・内付け二重サッシ工法の表欄に「消防法上、可燃建具は既存サッシから15cm以上離す必要がある」とあるが、どの条文を指すのか。(1件)	・消防法ではなく建築基準法施行令にその旨の記述がありましたが、平成12年法改正により削除されております。そのため表中より削除しました。
第2章 50頁 (14)-1 給水管の更正・取替え工事	「概算コスト」 ・ステンレス鋼管が硬質塩ビライニング鋼管よりも高いことが示されているが、トータルコストで見れば同等であると考えられる。また、各種工法の平均価格で表示してほしい。(2件)	・ご指摘を踏まえ、「ステンレス管は耐用年数が高いためトータルコストでは同等になると考えられます。」を追加しました。 ・なお、コストは第2章のはじめ(14頁)に注記しているようにあくまでも概算であり、また、配管については内装解体・復旧を含むコストとして示しているため、平均額で示すことは困難です。このため、幅を持った表記とさせていただきます。

箇所	頂いたご意見	意見等への対応
第2章 59頁 (17) ガス 管改修工 事	<p>「1. 材質のグレードアップにより耐久性の向上」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高密度ポリエチレン管(PE 管)をガス用ポリエチレン管(PE 管)に修正する。現在、主に使用されているポリエチレンは中密度である。 ・屋外露出管の場合、「また近年は、耐久性や施工性に優れた配管用フレキ管に取替えられています。」を追加する。近年は、配管用フレキ管が施工性に優れているために、亜鉛メッキ鋼管の代りに使われるケースが増えている。(1件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘の通り、修正いたしました。 ・ご指摘の通り、追記いたしました。
第2章 60頁 給湯設備 改修工事	<p>「1. 材質のグレードアップにより耐久性の向上」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「近ごろでは、耐久性に優れた給湯用の耐熱性硬質塩化ビニルライニング鋼管、ステンレス鋼管、架橋ポリエチレン管、及びポリブテン管が主流となっています。」と改める。(1件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘の通り、修正いたしました。
第2章 77頁～ (24)テレビ 共聴設備 改修工事	<p>新規・追加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地上デジタル放送が開始され、計画又は改修を行うマンションも増えると考えられることから、その対応方を記述すべき。(1件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘を踏まえ、「5. 地上デジタル放送への対応」の項を新設し、説明を加えました。

箇所	頂いたご意見	意見等への対応
第3章 92頁～ (1)住戸面積の拡大	<ul style="list-style-type: none"> ・公的賃貸住宅では実例があっても、マンションではコストも含め現実的には実現出来にくい。住戸面積の拡大は、個人が勝手にできると誤解を与えないよう、削除すべきである。 ・(5)エレベーター設置についても同様と考えるが、共用部分の工事であるため、個人が勝手出来る部分ではないため、掲載しても良い。(1件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの小規模な住戸の床面積の拡大は今後の検討が予想される課題になり、様々なマンション再生手法の情報提供という本マニュアルの作成趣旨に鑑みて、削除することはできません。 ・マニュアルでは、1棟全体の改造設計に基づいて行うよう注意事項を記述しているとともに、建築基準関係規定上や区分所有法上の手続きについても説明しています。
第3章 92頁～ (1)住戸面積の拡大	「2戸1戸化について」 <ul style="list-style-type: none"> ・壁又はスラブのぶちぬき(開口)は一建築士の判断では仕様を作成しづらいため、公的な安全基準等を作成して欲しい。(1件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・本マニュアルは様々なマンション再生手法の情報提供を目的としており、ご指摘の安全基準の作成は行いません。
第3章 107頁～ (4)耐震性能の向上	「耐震補強工事について」 <ul style="list-style-type: none"> ・耐震補強工事をする上で最も必要な合意形成手法について提示されていない。 ・共用部分に限定した耐震補強手法も提案すべきである。 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション再生における合意形成の概要は8頁に触れていますが、本マニュアルは様々なマンション再生手法の情報提供を目的としていることから、具体の合意形成手法については、他の工事も含め、記述の対象外としています。 ・本マニュアルに提示している耐震補強手法は、全て共用部分の工事です。
第4章 121頁 (4)省ネ・エコロジー性能の総合的改善	<ul style="list-style-type: none"> ・「屋根はソーラーパネル化し、熱エネルギーを集め共用部分の照明などに利用することが考えられます。」という表現があるが、これは、太陽電池による発電の電気の利用であり、「太陽熱パネル化し、熱エネルギーを集め」ではない。全体的にパッシブソーラーとアクティブソーラーについての説明が混同している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘の通りですので、修正いたしました。

箇所	頂いたご意見	意見等への対応
全般について	<p>・資産価値の向上との思考からは、マンションの増築のみよいこととなりますが、資産価値の向上の目的は住まい手の利便の向上が目的であるはずであるため、増築のみのマニュアルでは片手落ちです。マンションの再生であるマニュアルは、目的別に利用できる構成にすべきものと考えます。</p>	<p>・本マニュアルは増築のみを扱ったマニュアルではございません。増築も含め、マンションの安全性や居住性等の問題に対応した様々な手法を扱っています。ご確認ください。</p> <p>・マンション再生を推進する上では、大規模修繕等の計画修繕の機会を有効に活用することが第一に考えられることから、第2章では、計画修繕の工事項目毎に考え得る再生メニューを提示しています。一方、計画修繕の工事項目としては通常想定されない再生手法については、そのニーズ(目的)別に示すことが適切であることから、ご指摘の通り、第3章ではニーズ(目的)別の再生メニューを提示し、第4章では、第2章と第3章の総括としてニーズ(目的)別の再生メニューを総合的にとりまとめています。</p>

ここで示す 頁はパブリックコメントの対象案における頁を指します。