

新しい時代の専有部分改修工事 考え方とマニュアル

GJ設計・コンサルタント 代表

夢海の街 初代理事長・建築専門委員会委員

繁治 寿

2018.04.26 マンションコミュニティ研究会

まちづくり・マンション・コミュニティ



About me > community

夢海の街 千葉県浦安市



竣工 1994(平成6)
戸数 548戸
人口 1,508人(2015.4.1)
住棟 9棟 8・9・10・12・14・25階³
住戸 2LDK-5LDK 50タイプ
開発 住都公団
管理 自主 (一部委託 JS)

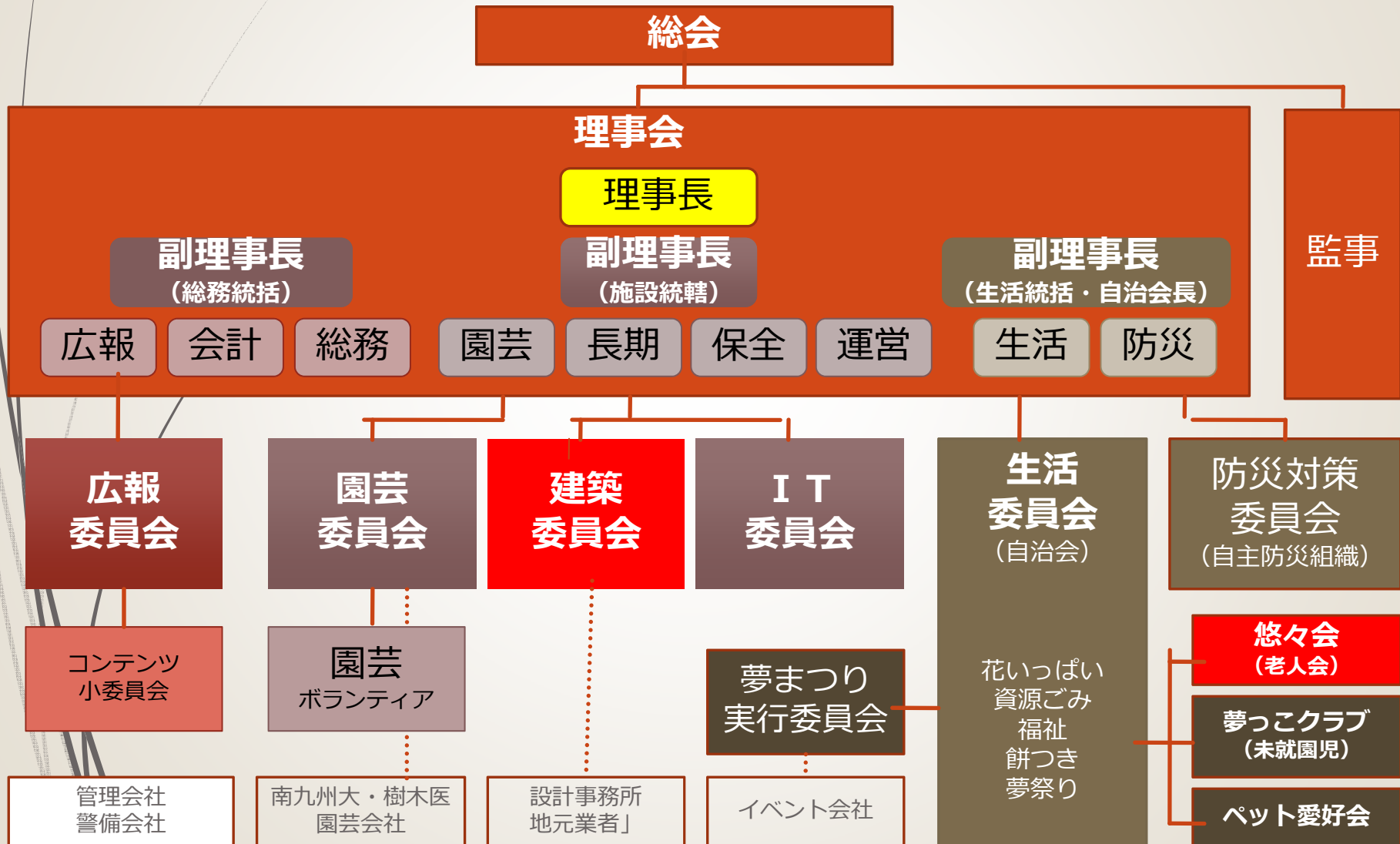
リフォーム規定
 平成 6年 模様替え協定(規約)
 平成 8年 模様替え要領 制定
 平成21年 模様替え要領 改定
 平成28年 模様替え協定・要領 改定

模様替え申請件数 (重複あり)

年度 (平成) (築年目)	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	合計		
	16	17	18	19	20	21	22	23	24	9年間	%	平均
全申請件数	111	114	126	100	90	78	110	73	75	877	160	97
①クロス張替えなど軽微な件数	8	17	24	15	7	11	9	10	6	107	20	12
②床間仕切り建具変更件数	28	20	19	32	24	14	49	26	31	243	25	27
③給湯器交換件数	60	51	66	32	27	20	14	9	18	297	45	33
④設備(キッチンなど) 変更件数	25	32	27	37	55	44	58	40	49	367	67	41

About me > community
街のしくみ

コミュニティの
すべての機能を包含した
唯一の自治組織



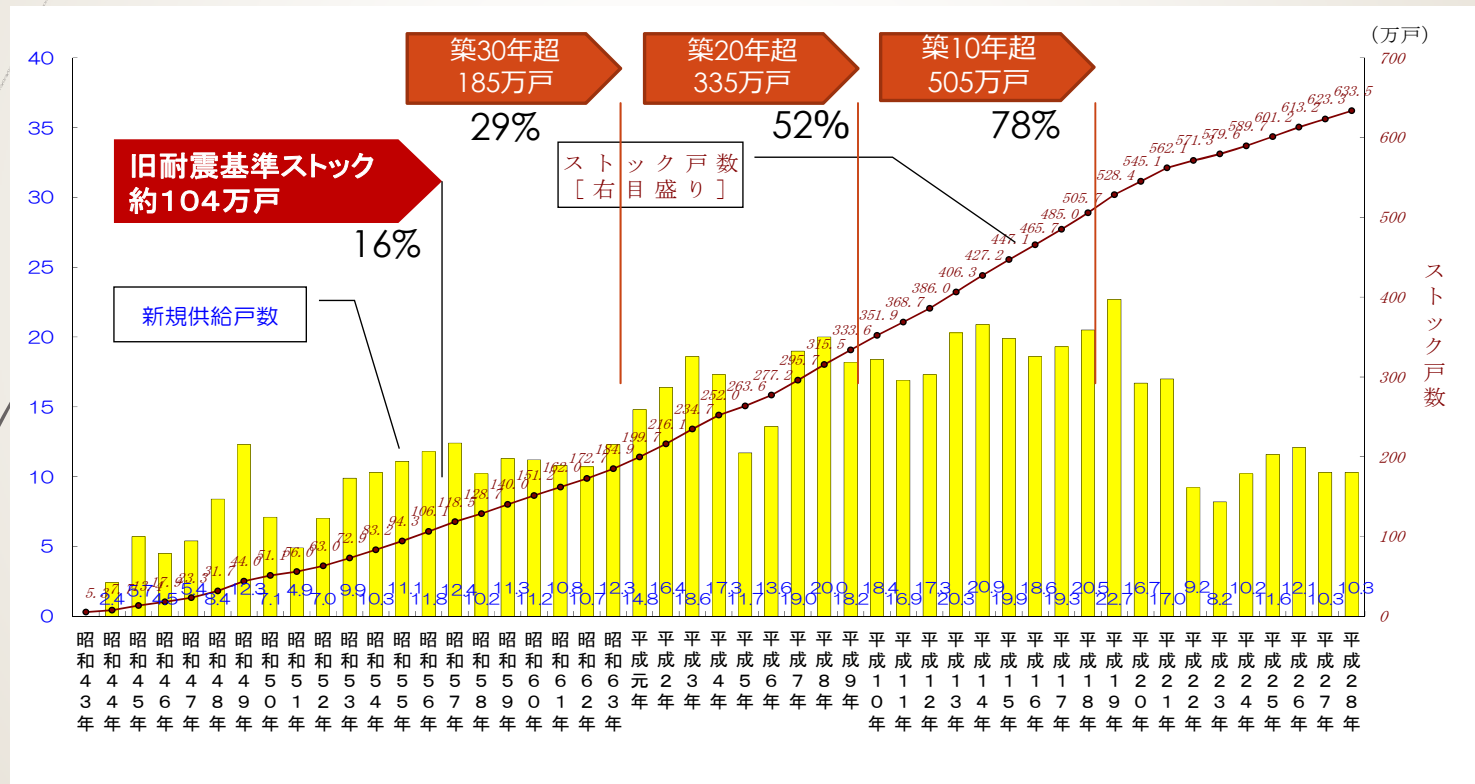


ストックの時代へ

マンション管理で「専有部のリフォーム」を注目する理由
管理組合は専有部分のリフォームに関係があるのか
関係できるのか

ストックの時代へ>

マンション供給の状況：全国



年間新築数

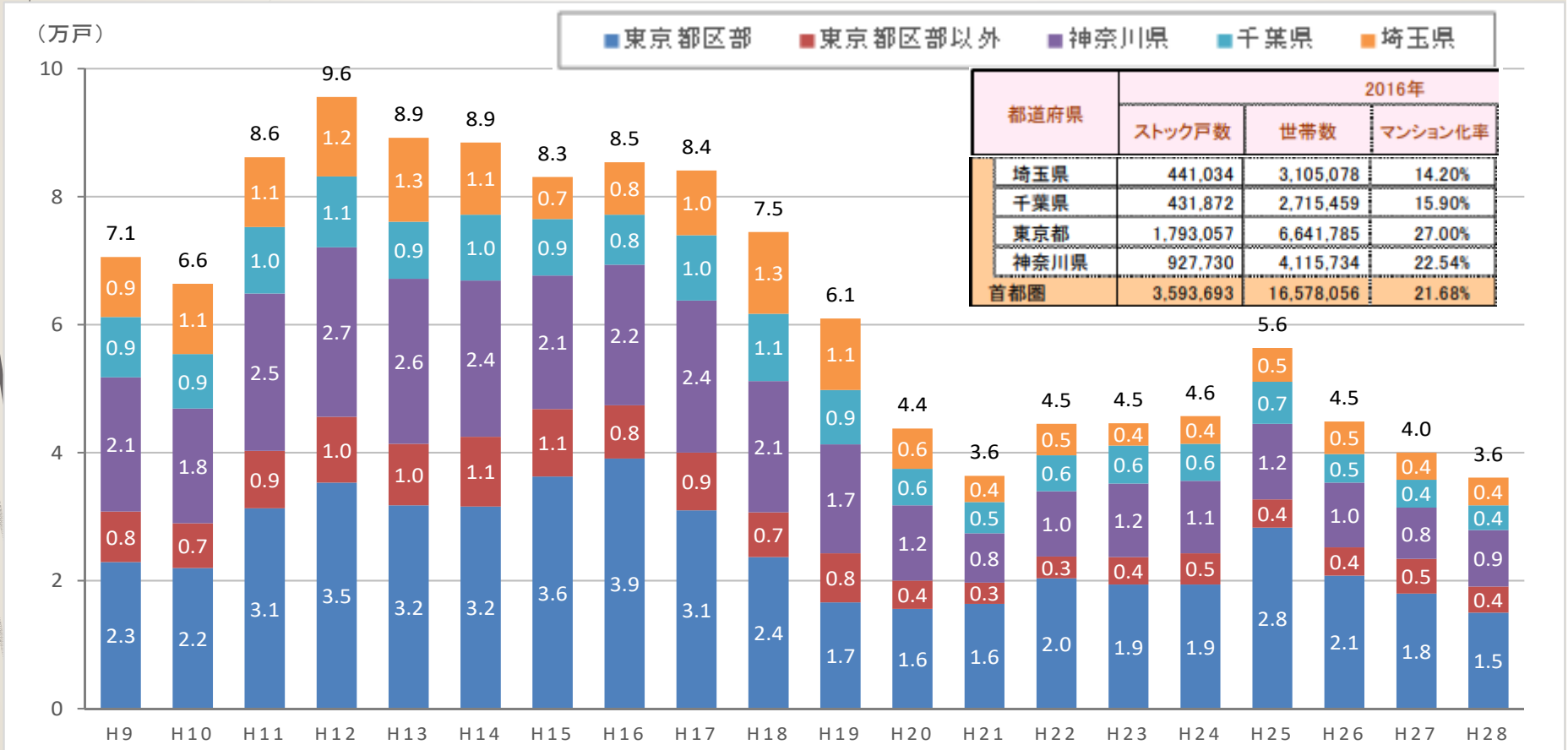
10万戸

マンションストック

650万戸

ストックの時代へ>

マンション供給の状況：首都圏



年間新築数

3.6万戸

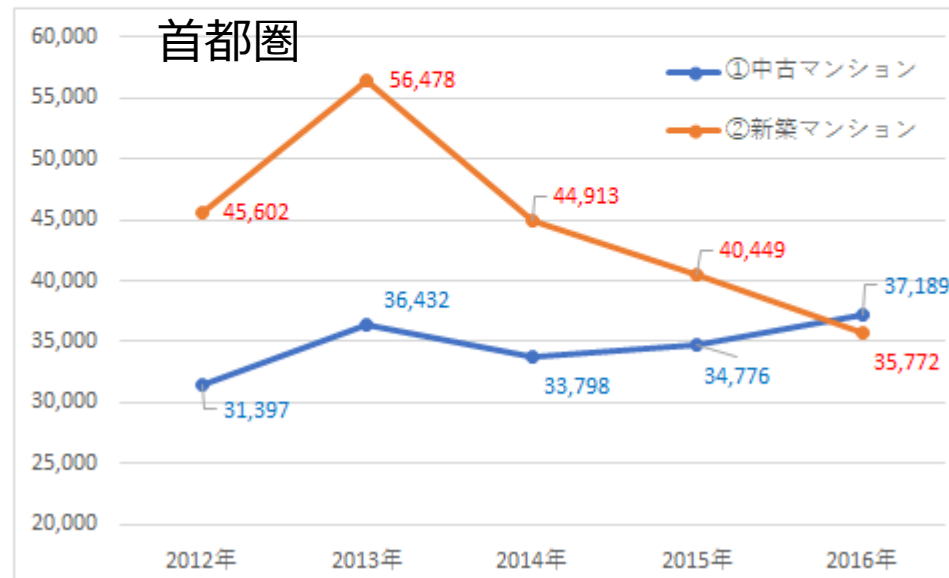
マンションストック

360万戸

ストックの時代へ>

マンション供給の状況：流通

(単位：戸数)	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
(1) 中古マンション	31,397	36,432	33,798	34,776	37,189
(2) 新築マンション	45,602	56,478	44,913	40,449	35,772



逆転！

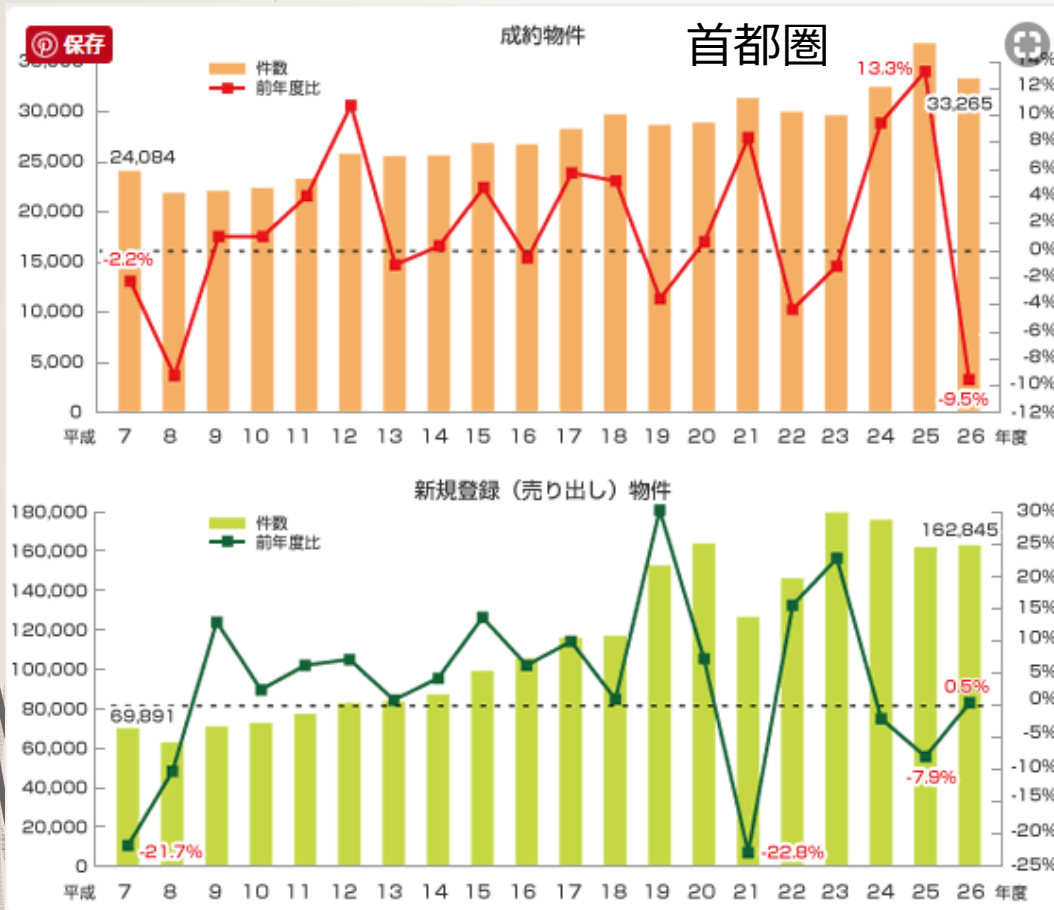
新築



ストック

ストックの時代へ>

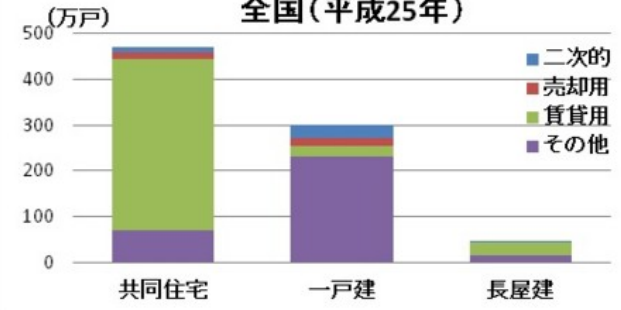
マンションストック市場の状況



マンション空き家

70万戸(14%)

空き家の種類、建て方別空き家数
全国(平成25年)



中古マンション

販売登録

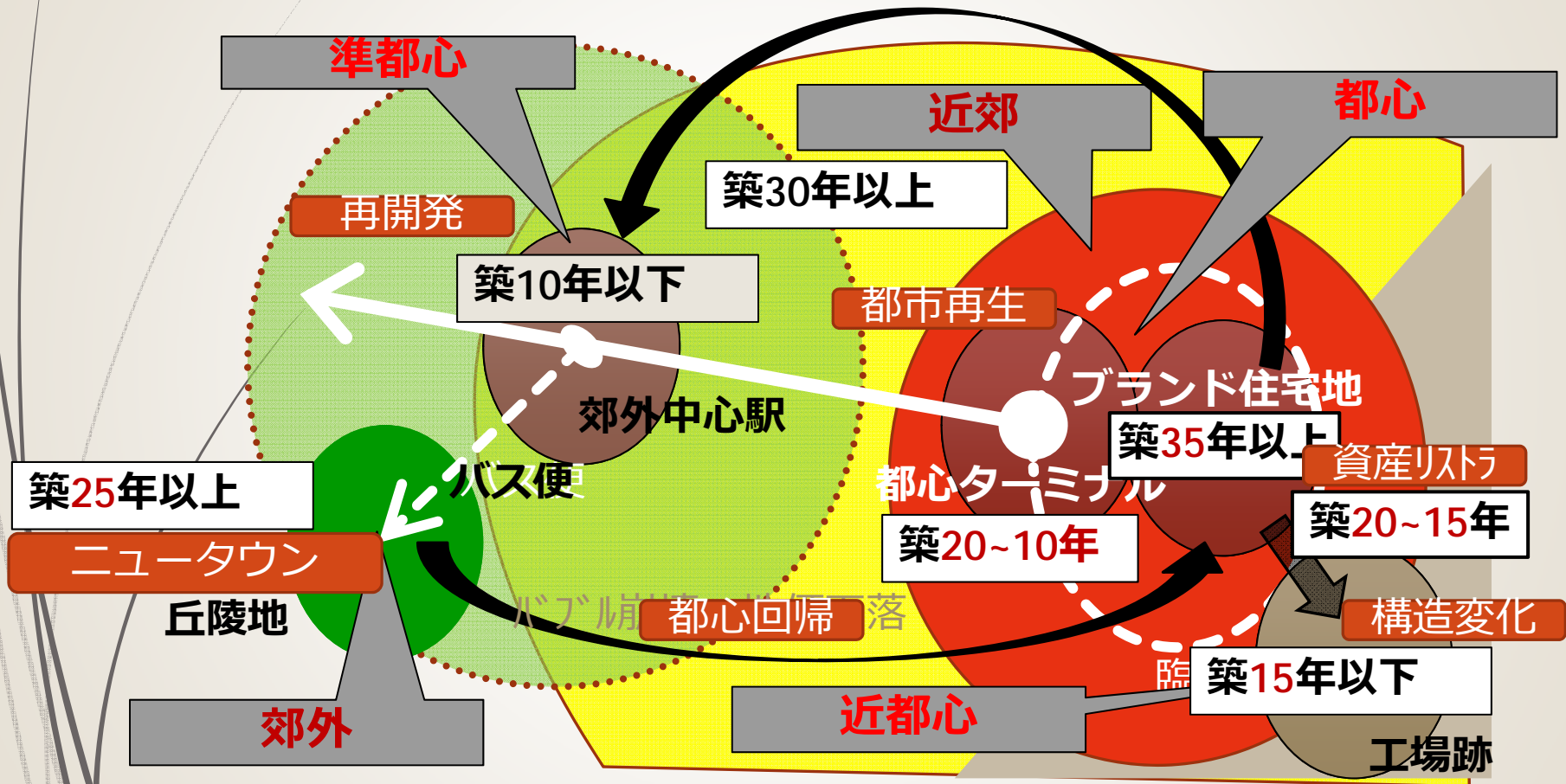
16.3万戸

取引数

3.5万戸

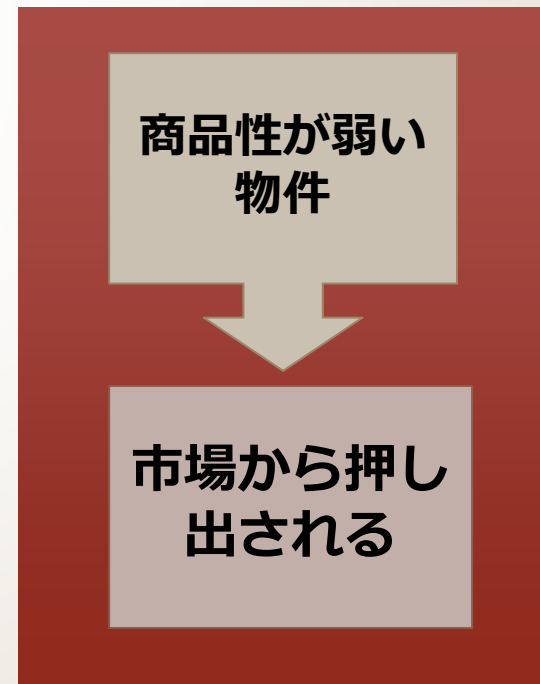
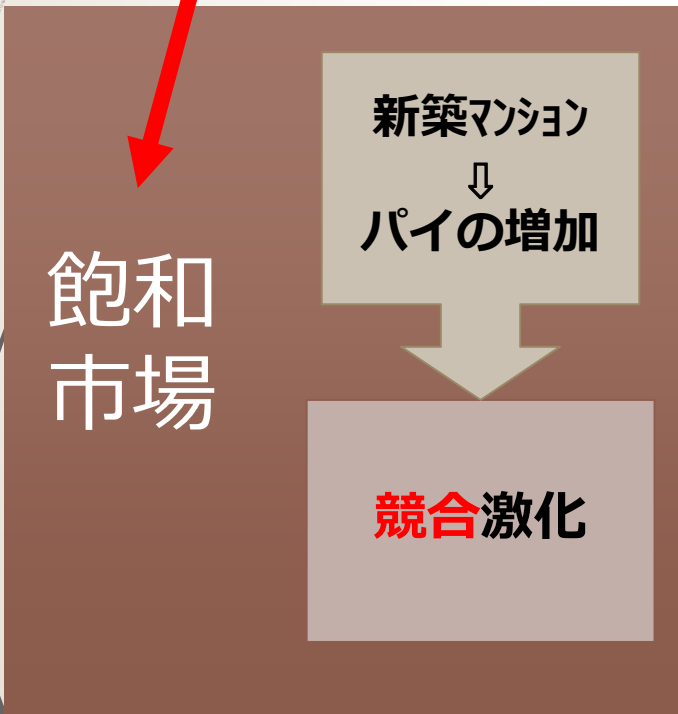
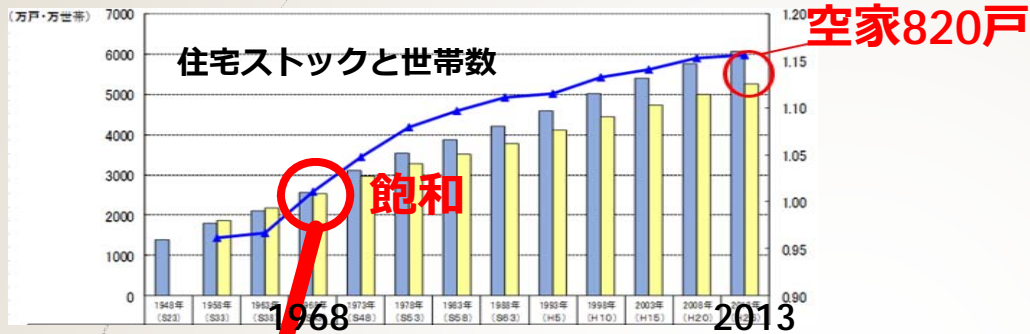
ストックの時代へ> 何が起こるか>

立地の変遷

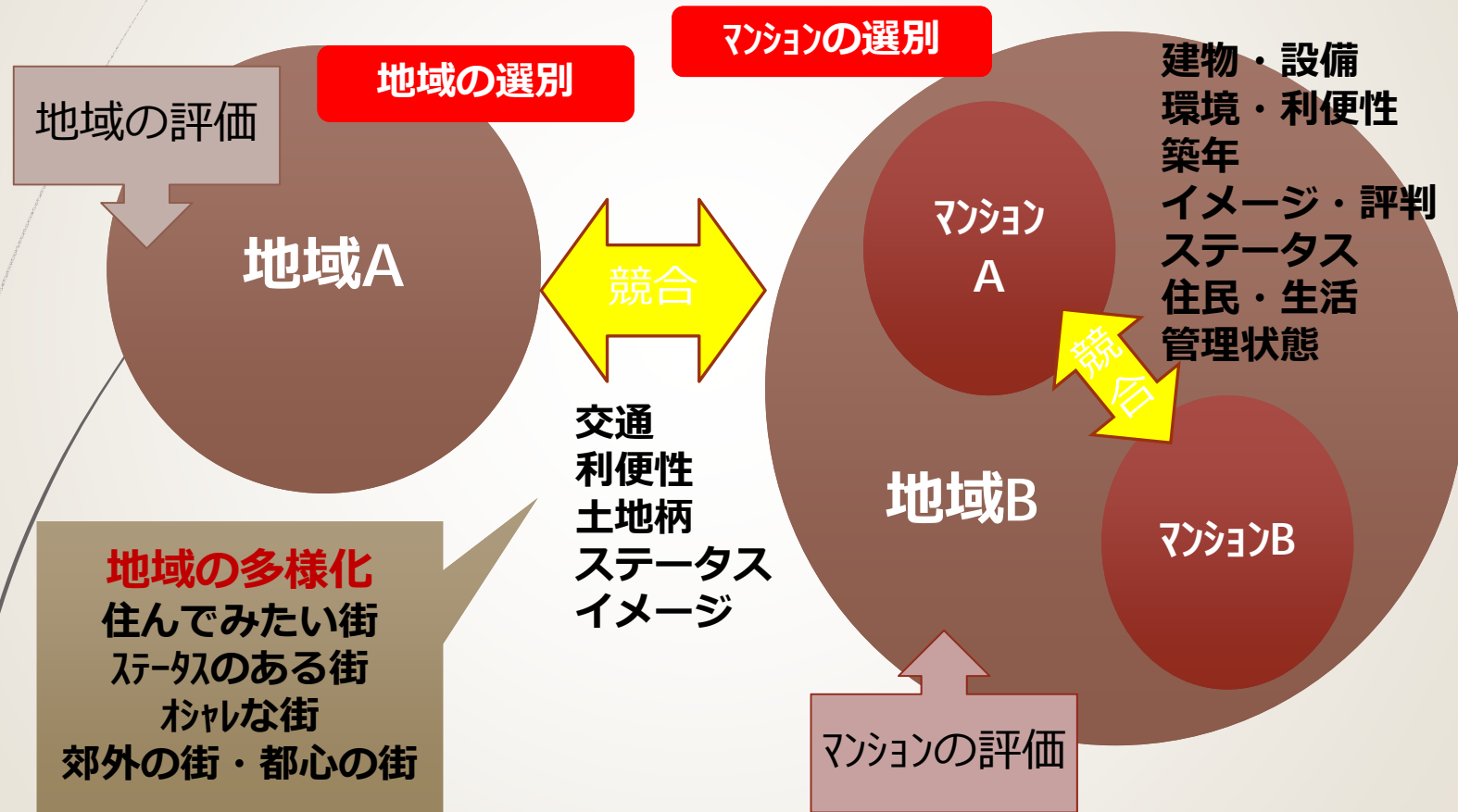


時代時代に「安い土地」を求め、結果、多様な立地が生まれた

ストックの時代> 何が起ころか>
何が起ころのか⇨選別



ストックの時代> 何が起こるか>
2つの 競合・選別



ストックの時代> 何が起こるか>

ストックの時代のマンションの命題



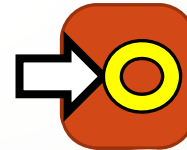
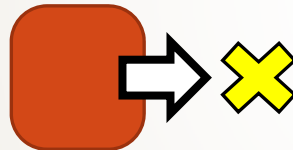
サステイナブル

住むひとがいなければ始まらない

目移りの転出者を減らす

転入者を誘い入れる

出る/入る



満足感・住み心地

サバイバル

選ばれなければ始まらない

中古の良さ・成熟を主張する

独自性・優越性を主張する

2つの敵

VS 新築

VS 中古

イメージ・評判・情報

「建物の維持保全」だけでは、「寿命」は全うできない

ストックの時代へ>

継続のキーポイントは「売れるマンション」

売りが出たマンション

条件に合う情報をキャッチ

立地

価格

広さ

管理費等

買いたくなるマンション

快適な生活ができる

施設

住人層

行事

活動

規則

組織

買ってもいいマンション

安心して買える

管理体制

財務

履歴建物

防犯防災

売れるマンション

住民のスムーズな交代

売却価格

← 「売っても良い価格」

資産の維持保全だけでなく「流通」を考えることが重要

ストックの時代へ>

生き残りの担い手は？

管理組合

本来の担い手だが
遂行する能力をもてるかが課題！

管理会社

意識は薄い
新たなアピールポイントとするか？

仲介会社

広域チェーン化が進行⇒難しい
地元密着会社には自らのサバイバル問題？

デベロッパー

販売済み物件のブランド化・囲い込みを推進
関連仲介会社による囲い込みに進むか？

つまるところ

管理組合が自ら考えなければならない

施設維持・財務

資産性

生活・住民・コミュニティ

満足度・多様性

市場・広報・情報発信

流通性

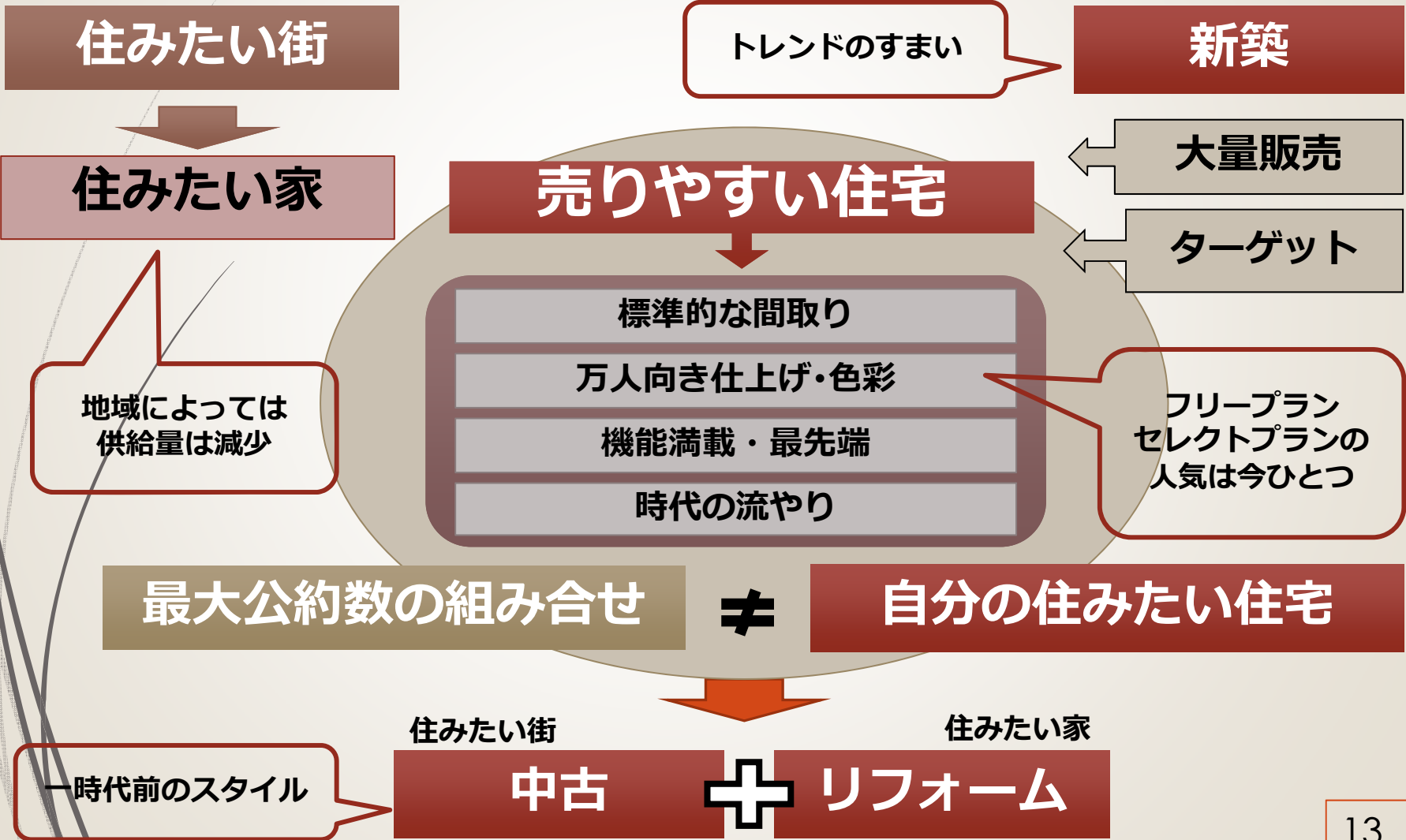


なぜ「リフォーム」 なのか

マンション管理で「専有部のリフォーム」を注目する理由
管理組合は専有部分のリフォームに関係があるのか
関係できるのか

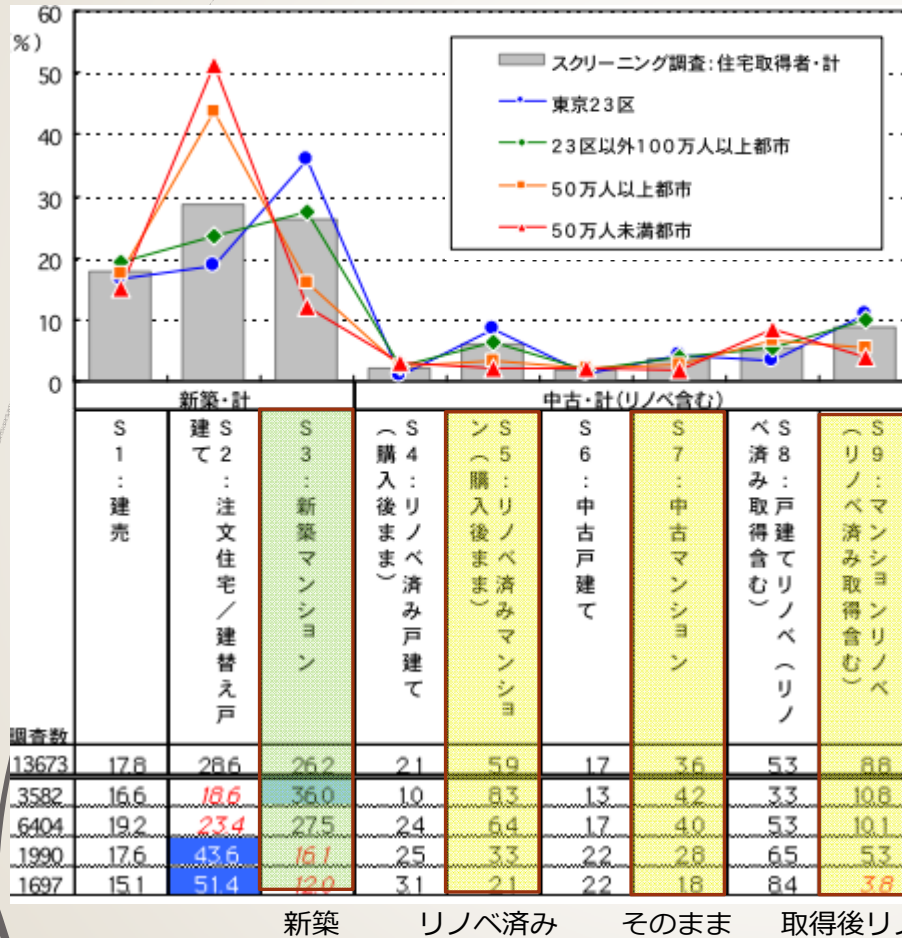
なぜ「リフォーム」なのか>

新築マンションはレディメイド住宅



なぜ「リフォーム」なのか>

中古マンションの購入とリフォーム



HOME'Sの調査

リフォーム済+購入後リフォーム
80%以上

不動産流通経営協会調査(2014年)

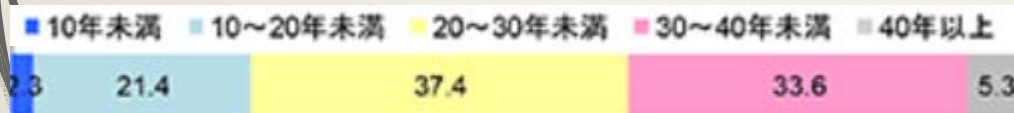
首都圏1都3県の既存住宅購入者対象

購入前後の実施率 59.8%

自分でリフォーム 47.3%

購入前・又は購入後の早い段階で手を加え、自分好みの部屋に改装する時代になっている

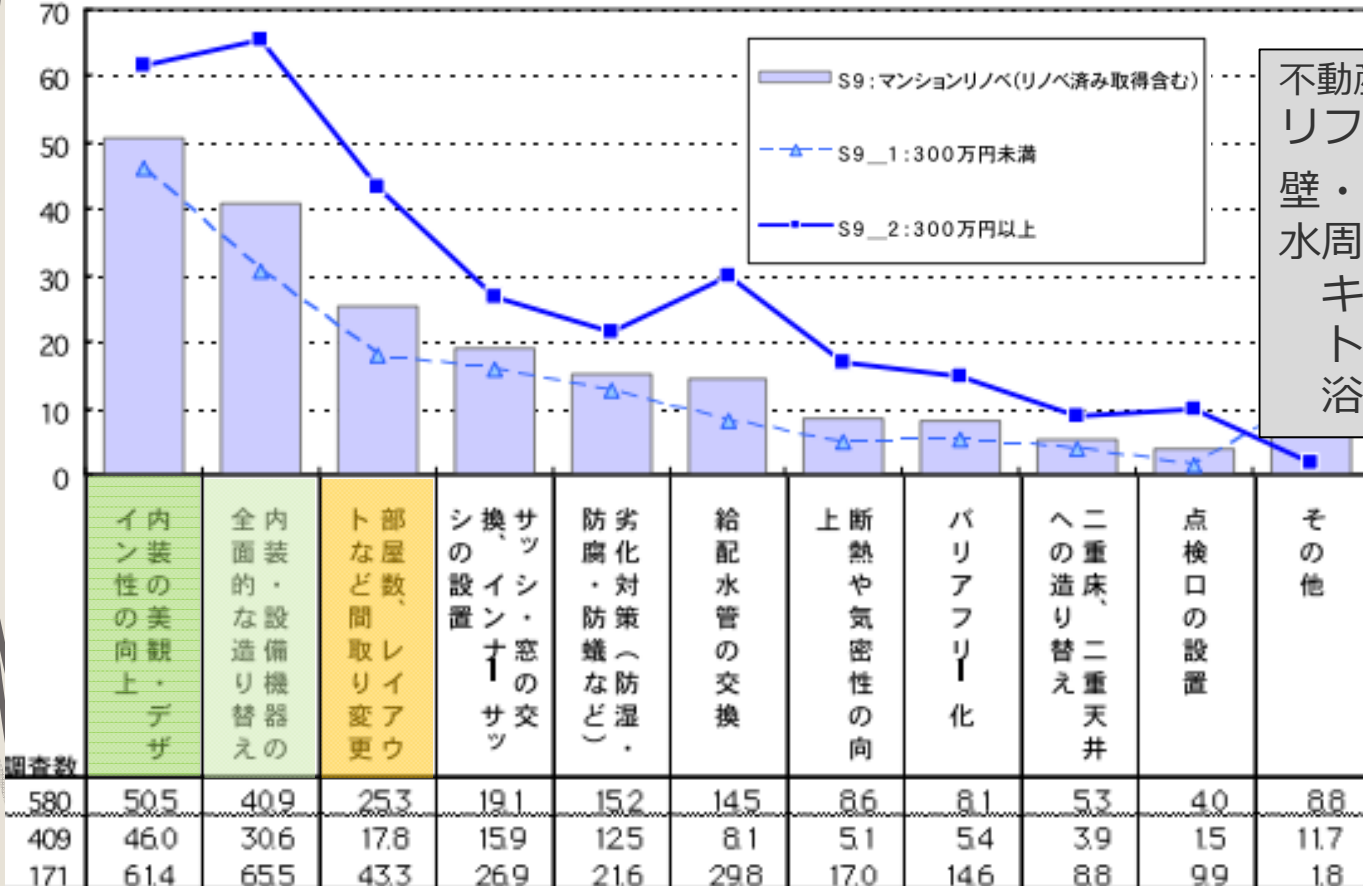
中古購入とリフォームは一体



なぜ「リフォーム」なのか>

リフォーム箇所 (中古マンション購入時)

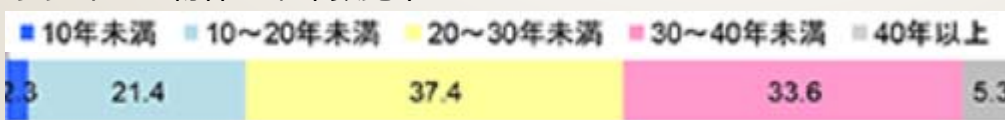
(中古マンション+リノベーション実施者(S9)/複数回答)



不動産流通経営協会の調査
 リフォーム済み物件
 壁・床などの内装 84.8%
 水周り設備 65.9%
 キッチン 51.7%、
 トイレ 45.5%、
 浴室など 39.0%

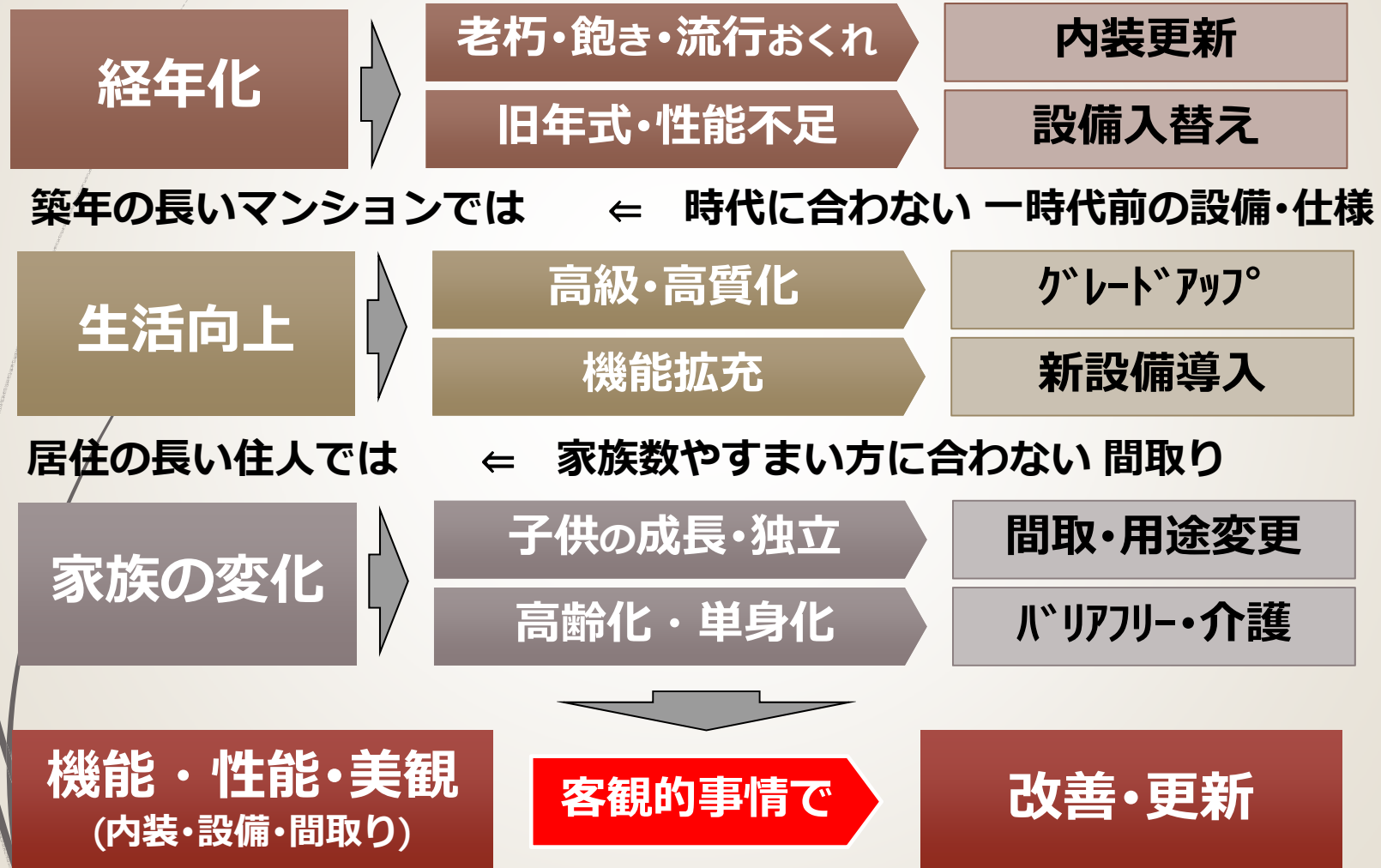


リフォーム物件の築年数比率



なぜ「リフォーム」なのか>

これまでの「リフォーム」

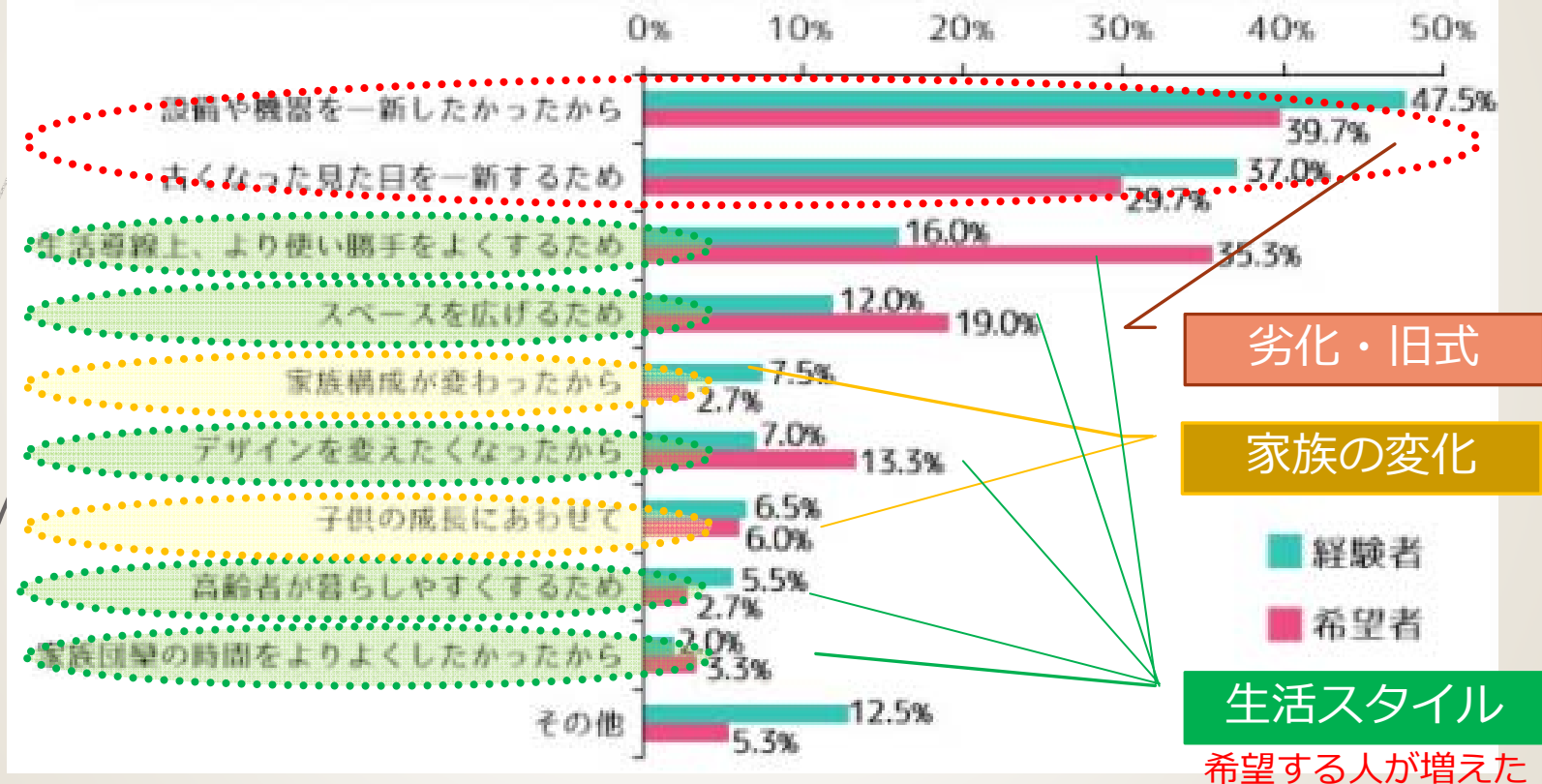


なぜ「リフォーム」なのか>

リノベーション／リフォームの意向調査

「住宅リノベーション／リフォームに関する意識実態調査」オリコン

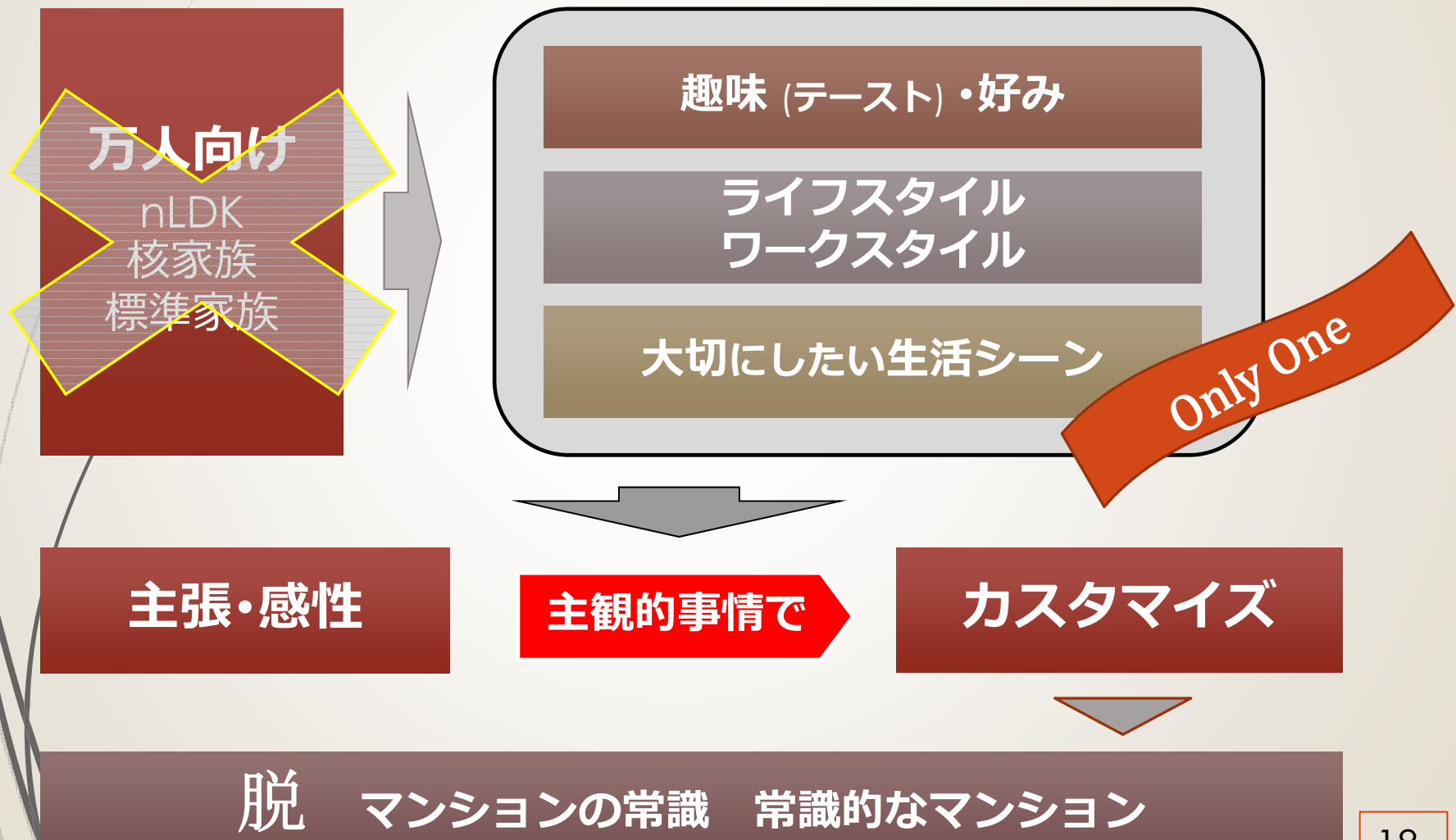
Q.リノベーション／リフォームをしたいと思った理由は？



これからのリフォームは「自分らしい生活スタイル」の実現

なぜ「リフォーム」なのか >

これからのリフォームは「自分らしい住まい」



なぜ「リフォーム」なのか >自分らしくリフォーム>

これからのリフォームは「自分らしい住まい」

現在のトレンド

家事よりも子供ごとに時間を割く・・・**少子化**
家事の簡便化、時短、外部化・・・**両働き**
自分のスタイルで家事を行う
食にまつわる様々なモノ・コトに目を向ける

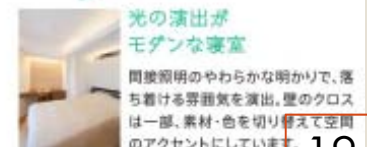
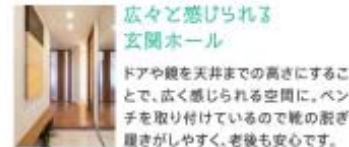
傾向として

キッチンや料理／子供部屋の価値観が変化
利便性やデザインに自身の生活価値観を表現

例えば

キッチンを中心の暮らし方

「料理が楽しくなった」
「キッチンで過ごす時間が増えた」
「家族があつまる時間が増えた」
「ホームパーティーの機会が増えた」

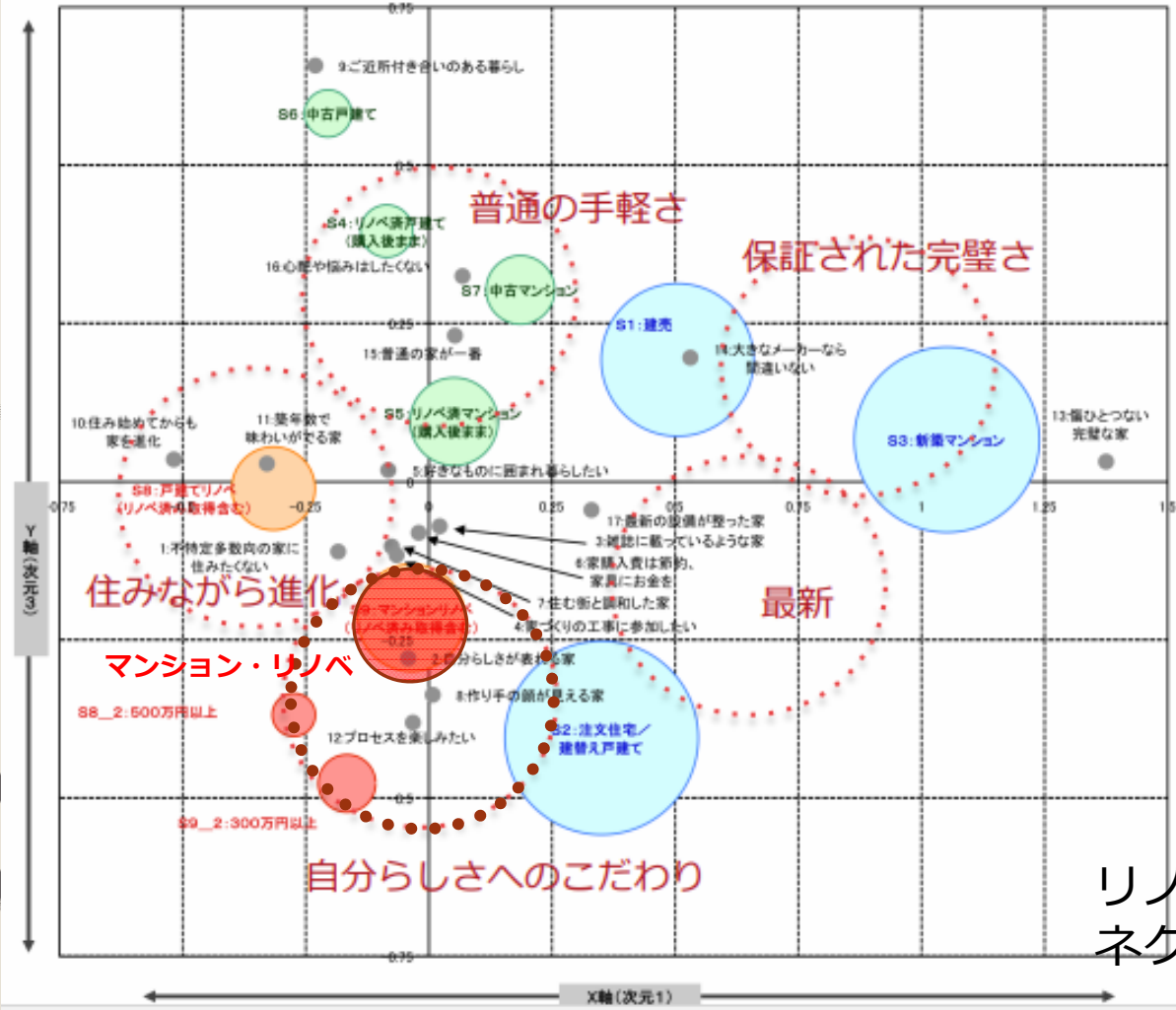


なぜ「リフォーム」なのか >自分らしくリフォーム> 「リフォーム」⇒「自分らしさ」へのこだわり

■住まい選びの考え方コレスポネンス分析

	各軸の寄与率	累積
1次元1	50.1%	50.1%
1次元2	12.3%	62.4%

※S1-S9の円の大きさはスクリーニング調査での出現比率を表している/S8_2-S9_2は本調査での出現率から円の大きさを決定



安心して
「リフォーム」が
できるマンション



「自分らしさ」に
こだわる人が
集まる








なぜ「リフォーム」なのか >自分らしくリフォーム>
住人が創りだす明るく楽しいマンション

「ワンピースマンション」 by カプコン



明るく楽しいマンションを目指すゲーム

住人は約50人。それぞれ個性があり、互いに影響しあう存在。住人同士たちのストレスコントロールとおじさまキャラの対処など、管理人・ポルポは忙しい日々を送ることになりそうだ

			
ワンピースマン マンションの管理人「アイチャン」。いつも苦労がたえない	皆のアイドル「オベ」。癒しのオーラで周囲に幸せを与える	さすらいの女医「オベ」。注射で住人のストレスを移動させる	害虫を猫で退治してくれる「オスズ」。でも動物がキライな住人とは相性が悪い
			
発明家「エニマ」。発明が失敗すると大変なことに……	こだわりの細工職人「ヘーバー」。栽培する竹は上階まで伸びる	見た夢が正夢になる「ドリーム」。夢によっては大惨事も……	横綱目指して猛練習「ガルチャン」。張り手や四股で近所は大迷惑
			
宇宙人「ミー」。階下の住人を怪光線でさらってしまう!	「カップル」。2人が幸せだと回りも癒されるが、ケンカが始まると大迷惑!	追っ手に追われる身の「トビマル」は、手裏剣でストレスを与える抜け忍	

マンション = Σ 住人

リフォームしやすい

「自分らしい生活を大切に作る人」が集まる

なぜ「リフォーム」なのか >自分らしくリフォーム< マンションの価値は住民が創る



文化度・経済力
ライフスタイル
コミュニティ

住民が創り出す
マンションライフ
「時」が利った
歴史・風合い



マンションの
評判

マンションに
住む人を評価


マンションに
仲間入り

購入希望者

共感

マンションの評判

住むひとの評価はマンションで判断される



「すまい」は 専有部分だけではない！

満足できるリフォームへのあらたな挑戦。
夢海の街では共用部分のリフォームを解禁
その狙いは・・・

建築専門委員会で検討。平成28年5月総会で決定。

「すまい」は専有部分だけではない>

「生活を築く」視点から「住居の範囲」を考える

「専有部分」だけでは「すまい」はとどまらない

なぜならば

窓は「エコロジー」と「快適環境」の鍵

バルコニーは「サービスヤード」から生活の主演」に

玄関まわりは「ウエルカム」と「住人の顔」



「すまい」は専有部分だけではない>「生活を築く」視点から考える>
「窓」は重要なインテリア

性能の向上 = 「断熱・遮熱」「防犯」

「室内の趣を創る」「景色を縁取る」



デザイナー例



外からは
「窓」で家の中の
趣向が垣間見える



「すまい」は専有部分だけではない>「生活を築く」視点から考える>
オープンエアライフを楽しむバルコニー

リビングテラス



ガーデニング・菜園



「すまい」は専有部分だけではない>「生活を築く」視点から考える>
「玄関」は住人の「顔」

性能の向上 = 「防犯」「防火」「耐震」「結露」

でも、みんなが同じすまし顔

「住人」が語りかける 「住人」の人となりを知る



「すまい」は専有部分だけではない> 共用部分の保守・改善 >
共用部分は禁断の木の实!

専有部分とは

「共用部分」で区画された「空間」

共用部分とは

「共用部分」は空間を造る構造物

「モノ」レベルで、何が共用部分かについては

空間的に「専有部分」に属しないもの

新築分譲当初から存在していたもの

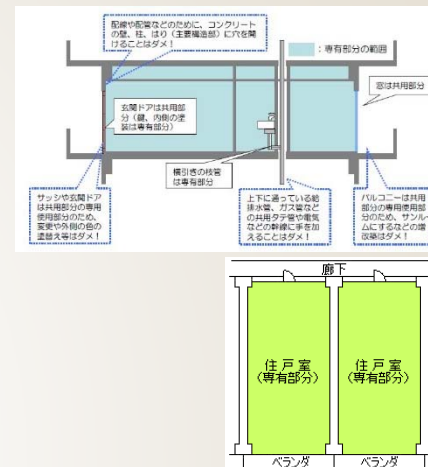
しかし

「専有部分」にあるが?

床下排水管・排水縦管・自火報 P 3 受信機

「共用部分」にあるが?

湯沸器・室外機・玄関ドア錠・打込配管・網戸・物干金物



「すまい」は専有部分だけではない> 共用部分の保守・改善 >
特定住戸の(専用の)共用部分の補修では

1戸の不具合の対処⇒劣化判定・費用負担・現状仕様

私は気になるの!

傷んできたので、新しくしていいですか?

共用部分だから勝手に変更してはいけません

この程度ではね!

理事会

共用部分なら管理組合でやってほしい

共用部分だけど使用者責任で費用負担が必要です

それなら気に入ったのにしてもいいわね!

共用部分ですので他の住戸と違うものにはできません



「すまい」は専有部分だけではない > 共用部分の保守・改善 >
全戸一斉改修では

全戸一斉の改善工事⇒修繕積立金・個別満足度・実施時期

公平に全戸一斉に

仕様・機能の向上

合意形成

うちはまだ
傷んでないよ！

払ってしまった
修繕積立金



pixta.jp - 14043711

決まるまで
時間がかかったけど
うれしい！

費用が莫大
総会で決めないと



マンションは公平
でないと！

うちは必要じゃない！
なくてもいいのに
お金の無駄よ！



多大の費用と時間

メリットは一部の人

理事会



「すまい」は専有部分だけではない＞ 共用部分の保守・改善 ＞

共用部分を解禁？

標準管理規約第22条（2011年改定）

(窓ガラス等の改良)

第22条

1. 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。
2. 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

狙いは省エネ対策の促進

「すまい」は専有部分だけではない> 専用部分を解禁>
共用(専用)部分の個別改修の解禁

クイックレスポンス

「何年も待てない」⇒希望する人を待たさない

「この際に」に対応⇒修繕だけでなく改善も

さらに

新技術・新製品の積極的採用

意欲のある人が取り入れやすくする

他の人の参考に⇒改善の波及・促進

望まれる時期に即応⇒意欲をそがない

「すまい」は専有部分だけではない> 専用部分を解禁>
修繕積立金は公平に使う！

公平に全戸一斉一律に

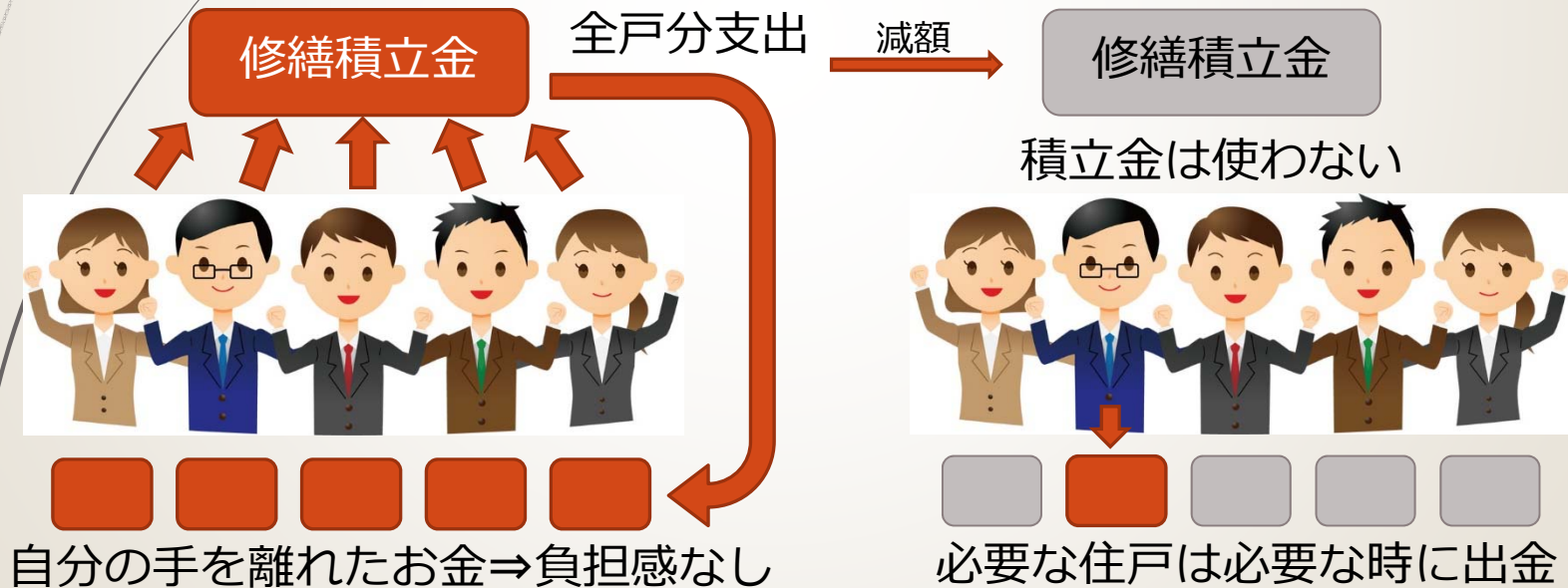
合意形成

しかし

実施住戸の自己負担

長期では個人レベルでは
変わらない

個別に費用負担でも合理性あり



「一律・公平」を理由に行われる「望まない工事」の負担を減らす

「すまい」は専有部分だけではない> 専用部分を解禁>
マンションの統一感を損なう！

外観の統一

住人のアイデンティティ・愛着

コミュニティ意識

統一感を乱す・自分勝手・我儘・雑然・不揃い・バラバラ

しかし

「統一感・一体感」は情緒的に使われるだけ
画一・均一・おそろいを意味しない

しかも

「統一感」に影響を与えないもの

見えないもの・気につけないもの

「同じ物」では得られないメリット

さらに

「欲しい物・必要な水準」は様々

制限する？

「すまい」は専有部分だけではない> 専用部分を解禁>

「個宅差」を尊重する - 自分らしく! 家族らしく!

住戸事情

住戸位置(方角・階・妻)・広さ・間取

住人事情

住人 (家族構成・年齢・社会的立場・所得)

生活ステージ (子育て・セカンドステージ)

生活スタイル(両働き・ホームオフィス・交友)

生活意識 (環境/健康/地域交際)

嗜好・趣味・交友

イタリア・ブラーノ島



「すまい」は専有部分だけではない> 専用部分を解禁>
個々の住戸の個性化・多様化を期待

「すまい」にアグレッシブな住人

「おいえ」自慢・おひろめ・およばれ

おとなり・ご近所さん・顔の見える関係

活気のあるコミュニティ

情報発信

口コミ・噂

住んでみたいマンション

「すまい」は専有部分だけではない> 専用部分を解禁>
共用部分(専用)のリフォームの条件

基本的に前向きな改善 後ろ向きでない

個人メリットが大きい・重視

住戸完結・限定

他住戸・全体に重大な影響を与えない

全体の「統一感・一体感」を乱さない

一定のルールの中で「解禁」



リフォーム管理とは

何を行えばよいか・基本となる考え方

リフォーム管理とは >

専有部は管理組合の責任の範囲外？

専有部分は区分所有者の自由

管理組合は極力口を挟まない

しかし

法的には

- 専有部は免責ではない
- 法令違反があれば建物全体が違法建物に

共用部管理の面

- 共用部(躯体・
・ 縦管) への影響は？
- 使用基準は守られているか

近隣トラブルは

- 改造に起因する漏水、騒音
- 時代に応じた仕様のアップ指導

管理の瑕疵？ ⇒ 責任

リフォーム管理とは >

これまで—**建物の価値を守る・住人を守る**

リフォーム 2つの懸念

不適切な改造

建物への損傷

不適切な工事

近隣への迷惑

制限・監視のしくみ

コントロール

共有財産を損なわない・迷惑をかけない

リフォーム管理とは >

これから—マンションの価値を創る

素敵なリフォームを考えるのは区分所有者自身！
管理組合の役割は



リフォーム管理とは > 役割と効果 >

「自分らしい住まいづくり」を後押し⇒技術基準

新個性を歓迎



悪者退散

自由で新しい発想の実現を後押しする

「自由度」を明確に



制限・制約

突破口・解決策を考えめぐらす・さぐる「材料・余地」を明示

実現すべき性能を詳細・具体的に

内容は「自由度」「工夫の余地」を残す

性能規定

元仕様⇒推奨仕様

「絶対的制約・回避事項」を明示

新技術・材料・製品への対応手順

区分所有者
購入希望者

公開

設計事務所
工事業者
仲介業者

リフォーム管理とは > 役割と効果 >

安心して「住める」を保証⇒審査手続き

好き勝手なリフォーム？ 迷惑住戸？

他のマンション居住者の不審感・不安・不満

危ないこと・変なことはやってないよね
迷惑なことはやってないよね 騒音・悪臭・
もしもの時にも問題ないよね 避難

突然の工事

不安の払拭

「ルールを守ってやっている」⇒「安心の心証」づくり

中古取得者にとっては「安心して住める物件」である保証

リフォーム管理とは > 役割と効果 >

安心して「買える」マンション⇒改修の履歴

将来、必ず区分所有者が変わる(=売買される)ことを前提に考える

中古取得者の不安解消

歴史・経緯

もともとはどのようになっていたのか
何時・どんなことをやったのか
この設備をいったい何時取り替えたのかわからない

責任・瑕疵

危ないことはやってないだろうね
「工事」は誰がやったのか
前の区分所有者がやったことの責任取れない

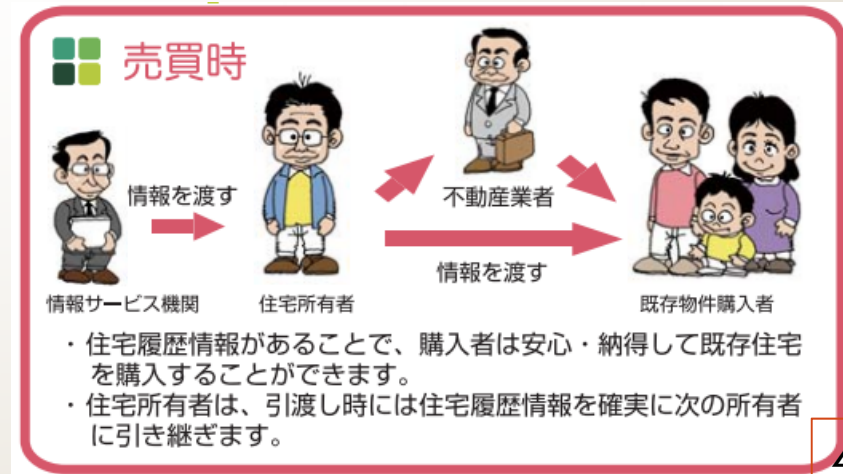
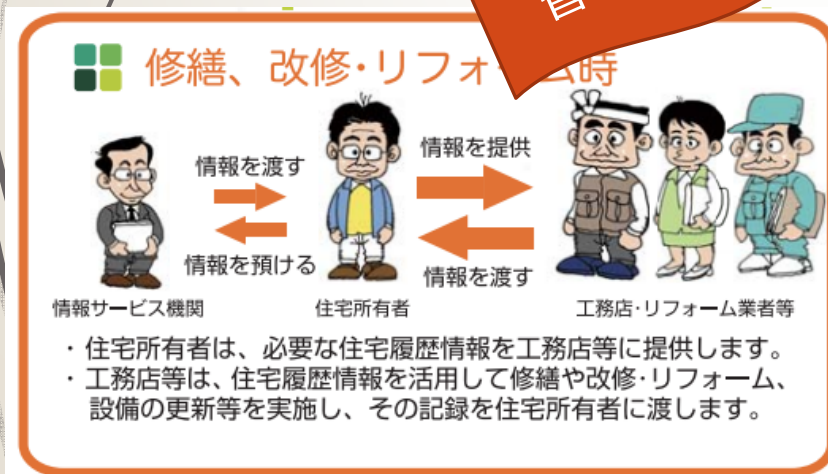
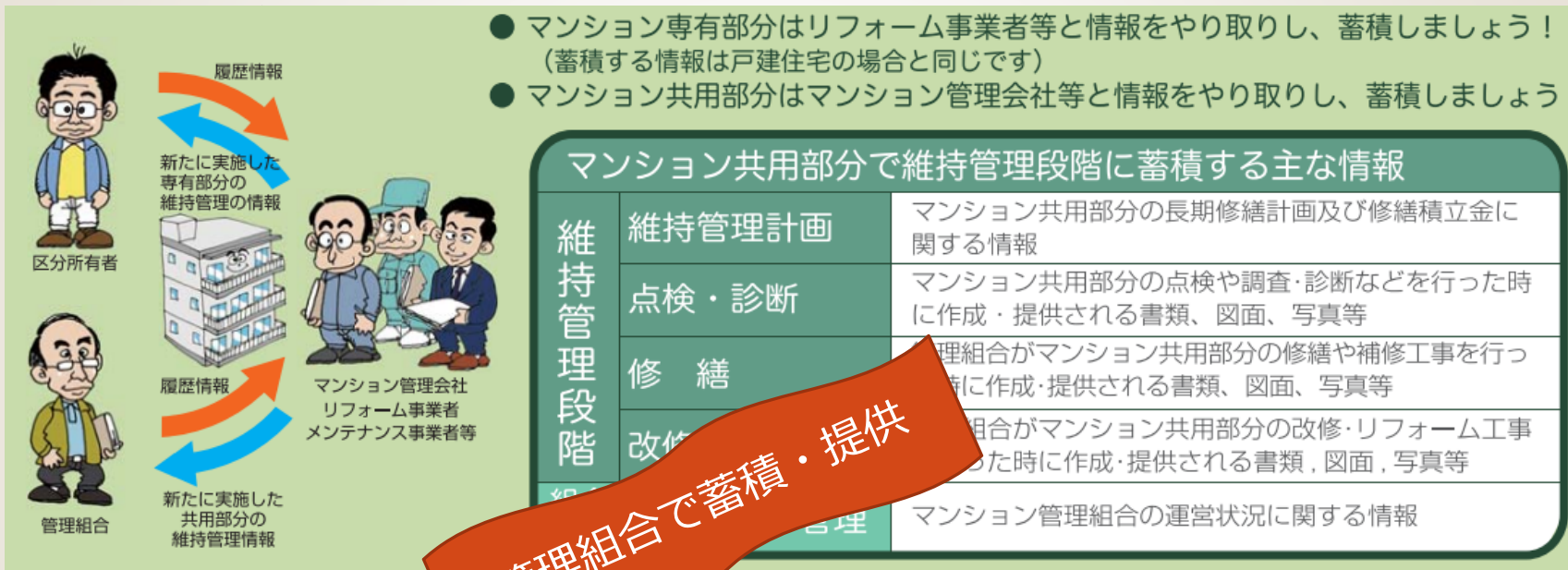
義務の継承

そんなことをやっていたとは知らなかった
そんな約束(原状復帰・賠償)は聞いてない

次の購入者にとっては 安心して買える 安心して住める
「安心というプラス」をつくる

リフォーム管理とは > 役割と効果 > > 安心して「買える」 > マンションの住宅履歴情報

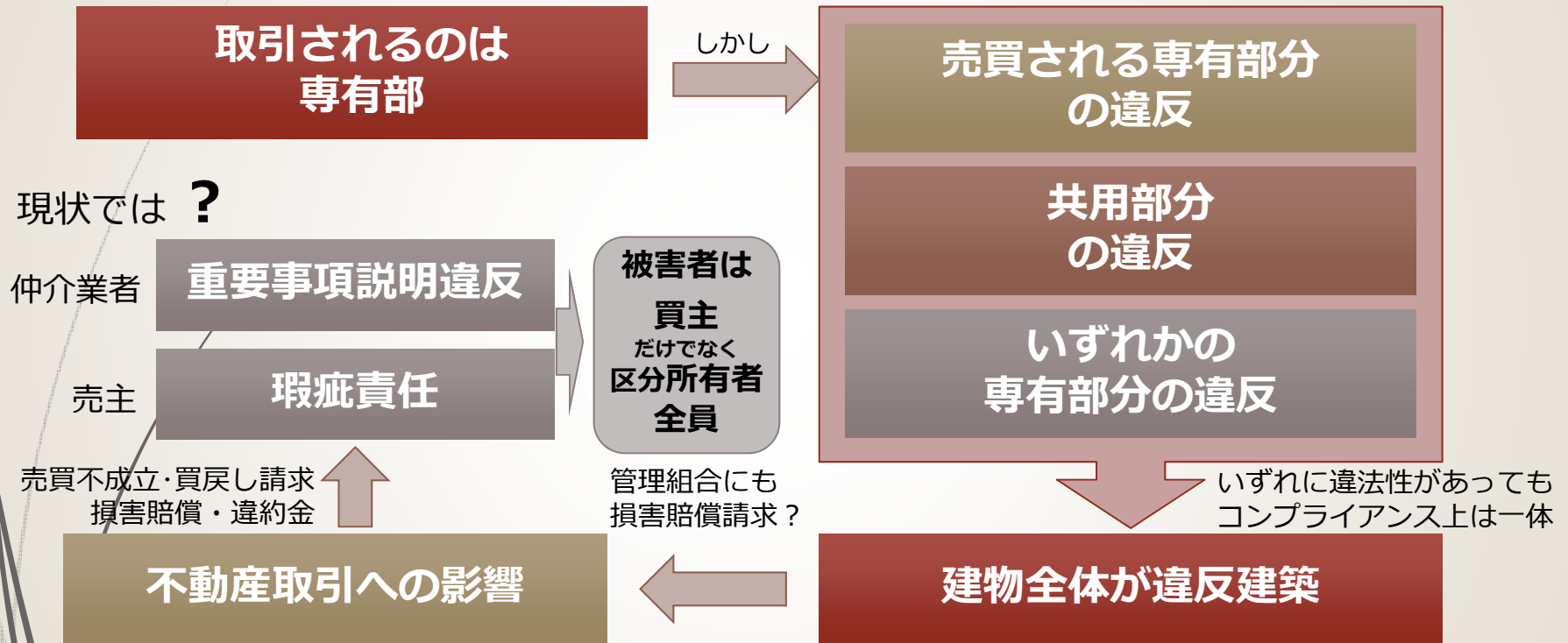
- マンション専有部分はリフォーム事業者等と情報をやり取りし、蓄積しましょう！
(蓄積する情報は戸建住宅の場合と同じです)
- マンション共用部分はマンション管理会社等と情報をやり取りし、蓄積しましょう！



リフォーム管理とは > 役割と効果 >

「将来売れない」を予防⇒法適合性

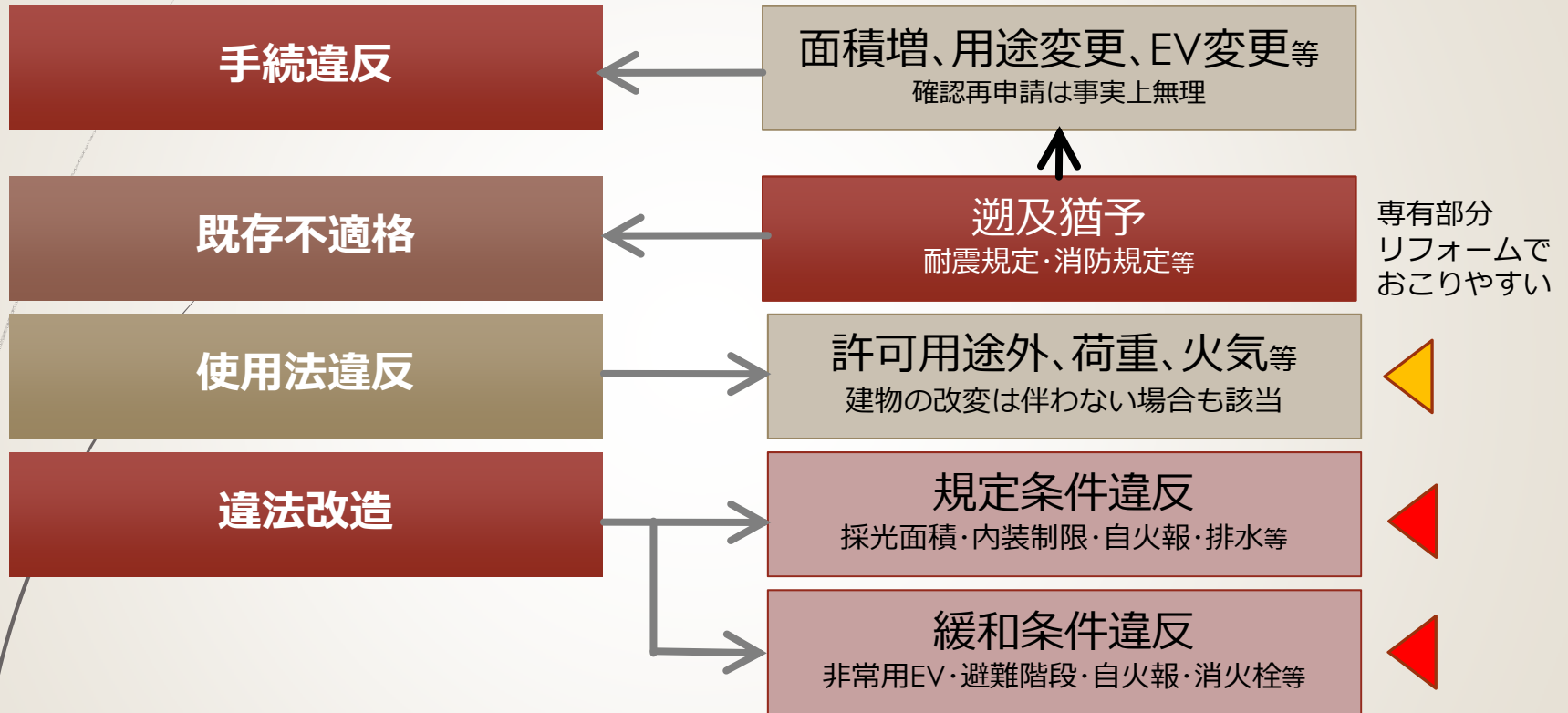
マンションのコンプライアンス



すでに、ファンドがらみでは建物取引はできなくなっている
⇒ いずれ、マンション取引にも波及

マンションの**全住戸**が売買できない ⇒ **資産価値**は「0」に

リフォーム管理とは > 役割と効果 > 「将来売れない」を予防 >
建物の遵法性とは 法律・条例の違反




区分所有者・管理組合

無関心・無視

わからない みつからない
 誰も迷惑しない 実質的には問題にならない

建設時点では制限されていたが
 現行は可能または内容が変更されているもの
 どちらに合わせるのが正解？

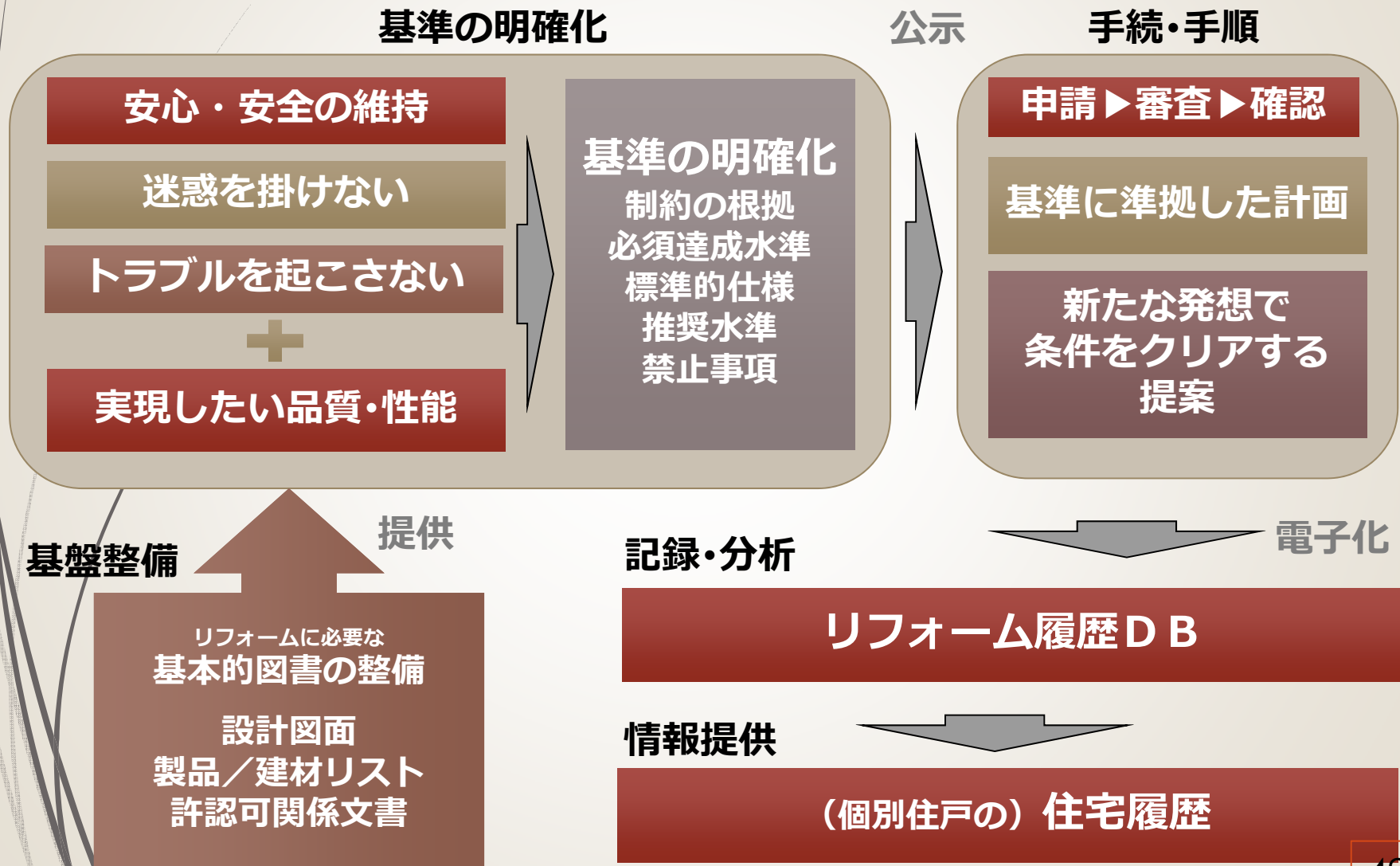


リフォーム基準の 明確化

何をしてはいいのか 何はダメなのかを
誰にも等しく文書化・公示する

リフォーム管理とは > 規則の明確化

全体構成



リフォーム基準の明確化 >

リフォーム基準をつくる前に **建物の理解**

「技術の潮流」を理解する

建物

建物は造られた時代で大きく異なる

年月の経過
条件の変化

使われた技術—製品・材料・工法
法的な事項 —造られた時点が基準
設計思想・意図
背景となった社会通念・豊かさ・生活行動

リフォーム

新しい技術・製品が使われる
要求・水準・社会的常識が変化

「建物を知る」ことが重要

スラブ厚さ、床構造、天井構造、荷重条件
内装制限、防火区画、外部建具強度、防火
電気、ガス、水道の容量 排水系統、排水管材料、換気方式
設計条件、法的条件（開発要項・協議事項）

設計図書・仕様書・施工図 ⇨ 電子化（PDF、CAD）

リフォーム基準の明確化 >
基本方針・姿勢

基本的な考え方を明確にする
何を実現するか 何を守るか 誰が守るか

現在の住民像

みんなの「ねがい」

目指すマンション像・統一感についての議論

無形の規準 コンセプト

理論構築

「共用部分」の扱い方・位置付け

「発信」

例えば

豊かなコミュニティ
「多様性」と「共通の方向」
「多様性の実現」と「多様性の発信と認知」

リフォーム基準の明確化 >
管理区分の明確化

管理区分の明確化

変更の可否と費用負担

部位・部品・機器ごとに規定

区分所有者による**専有部分**の補修

間仕切り・天井・床・住宅設備
配管配線・ダクト・火災感知器等

区分所有者による**共用部分**の補修

サッシ・玄関扉・物干金具等

管理組合による**専有部分**の工事

玄関扉・共用管・自火報等

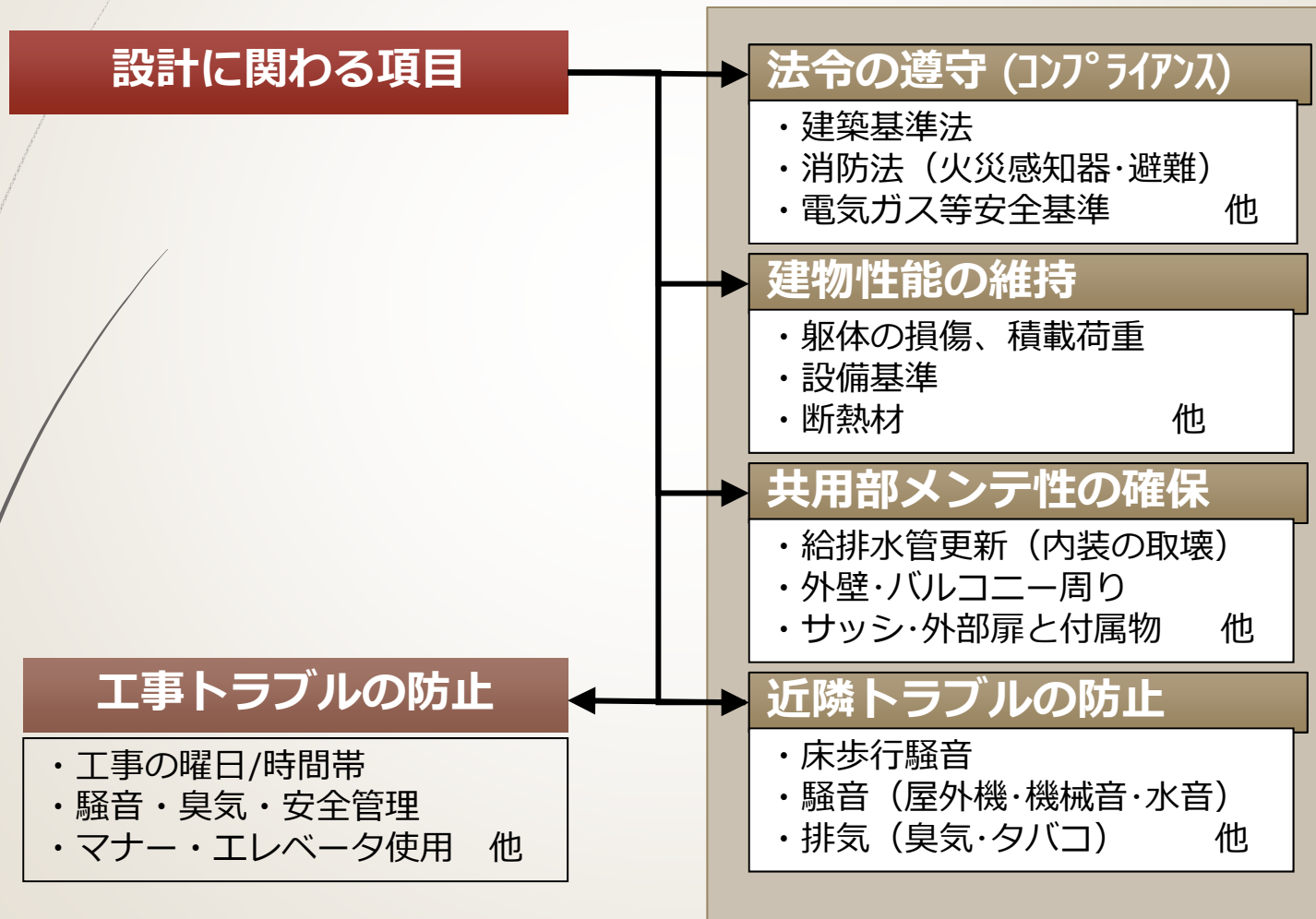
管理組合による**共用部分**の工事

躯体・外装・防水

「区分」に捉われず「可能」部分を拡大

リフォーム基準の明確化 >
技術条件

項目により「目的・視点」は異なる



リフォーム基準の明確化 >
設計基準

設計基準・判定基準

下記項目について室・部位・設備ごとに記述

制限の目的・根拠

法律・規約・その他

改変の可否・程度

位置・部位

許容基準・推奨基準

寸法・工法・材料・判定基準 数値で表記

必要図面・資料

図面・カタログ・性能表示

付帯条件

復元義務、他の居住者の同意、念書

その他

工事写真、測定・試験・検査・報告義務

新しい試み
柔軟な対処

仕様基準

性能基準・法的基準

新発想・新技術・新製品

審査・検討の手順

リフォーム基準の明確化 > 設計基準

法適合性 (法令の遵守・コンプライアンス)

採光面積

換気面積・装置

床荷重

内装制限

100m²区画

竪穴区画

ロフト面積

網入りガラス

用途変更

換気装置

火災感知器(自火報)

消防隊進入口

スプリンクラー

防火ダンパー

避難通路・装置

※法適合については1級建築士事務所の適合証明を提出するように要請

リフォーム基準の明確化 > 設計基準 >
建物性能の維持

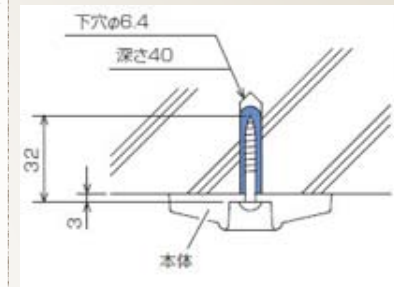
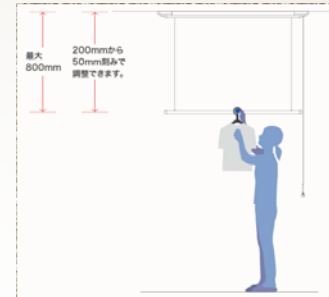


※設計条件については1級建築士事務所の適合証明を提出するように要請

リフォーム基準の明確化 > 設計基準 > 建物性能の維持 >
(参考) インサートアンカー

ホスクリーンだけではない
他の場合にも波及!!

内部間仕切り・吊天井・照明器具
吊り戸棚・家具固定

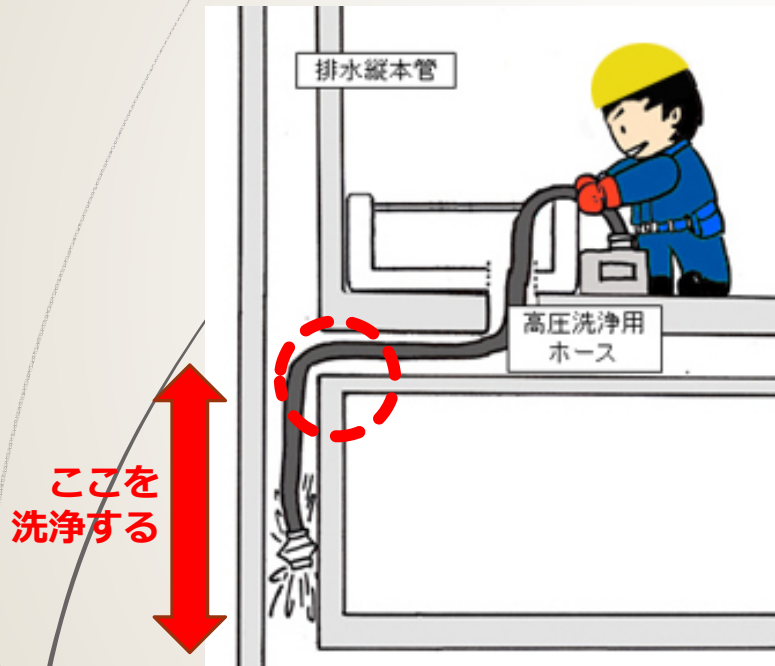


リフォーム基準の明確化 > 設計基準 >
共用部メンテ性の確保

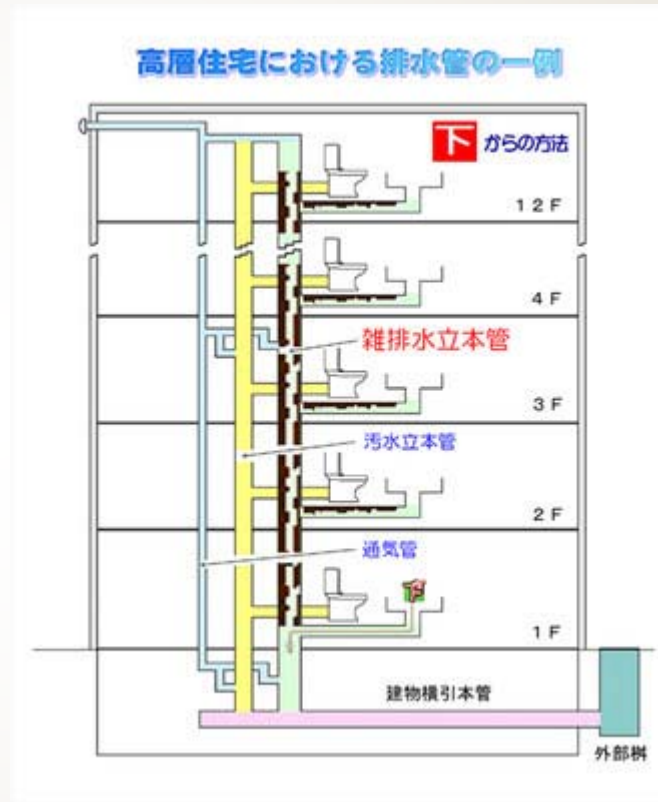
点検・清掃 <small>作業性・スペース</small>	雑排水管洗浄	<small>(トラップ、洗濯機、食洗器)</small>
	消防設備点検	消防設備点検
	漏電・ガス漏れ検査	漏電・ガス漏れ検査
メンテ工事 <small>撤去義務・費用</small>	給排水管更新/点検	<small>(造作家具・間仕切り)</small>
	外壁・バルコニー周り工事	<small>(室外機・アンテナ・人工芝)</small>
	サッシ・外部建具周り	<small>(ガラス・サッシ交換・玄関錠)</small>
	住戸内配線	<small>(配電盤・TV分岐・インナ)</small>
	メーターボックス	<small>(棚、浄水器)</small>

※一部の事項については管理組合指定業者の適合証明を提出するように要請

リフォーム基準の明確化 > 設計基準 > 共用部メンテ性の確保 >
 (参考) 雑排水管高圧洗浄



専用部分の横引き管の洗浄が目的ではない
 縦管の洗浄を専用部分から行うのが目的
 ホースが縦管に届くことが重要



トラップ有無
 距離=ホース長さ (> 横引き管距離 + 階高)
 配管の段差・曲がり

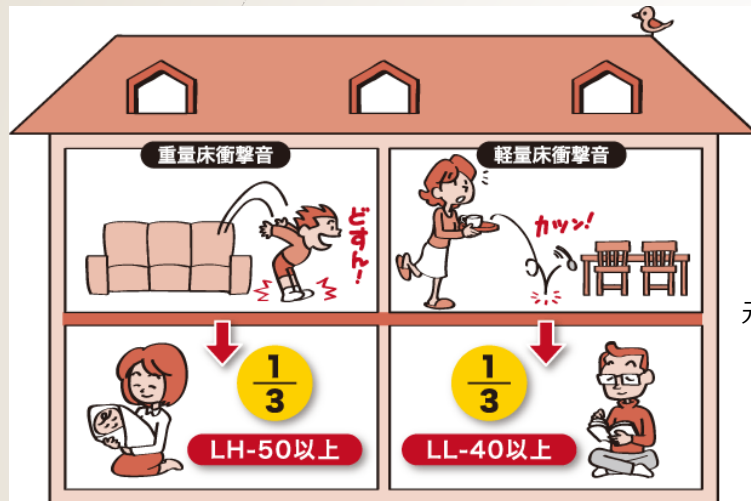
リフォーム基準の明確化 > 設計基準 >
近隣トラブルの防止

音	床	(歩行音(LL・LH)・家具)
	壁・窓・ダクト	(TV・音響機器、ピアノ、電話)
	水音	(風呂・台所・トイレ)
	機器騒音・振動	(エアコン、換気扇、洗濯機)
	ウォーターマー	(水栓、食洗機・洗濯機)
排気・臭気	換気扇	(タバコ、台所、ペット)
漏水	床	風呂場・キッチン・踏込み
	管・機器漏れ	(洗濯機、温水器)

※水回り位置の変更については下階住戸等に説明・了解が必要

※玄関踏み込み位置の変更、床仕上げを石またはタイルへの変更も同様

リフォーム基準の明確化 > 設計基準 > 近隣トラブルの防止 >
 (参考) 床の遮音性能 L値について



推奨
元仕様

軽量床衝撃音(LL)	遮音等級	重量床衝撃音(LH)
椅子の移動、物の落下音など		人の走り回り、飛び跳ねなど
ほとんど聞こえない	L-40	遠くから聞こえる感じ
小さく聞こえる	L-45	聞こえるが気にならない
聞こえる	L-50	ほとんど気にならない
発生音が気になる	L-55	少し気になる
発生音がかなり気になる	L-60	やや気になる
うるさい	L-65	よく聞こえ気になる

【重量床衝撃音 (LH)】

一般的に重量床衝撃音とは、子供の飛び跳ねたり、走り回ったりする事により下階室で発生する床衝撃音

スラブ厚に依存するため

リフォームでの対応はほぼ困難

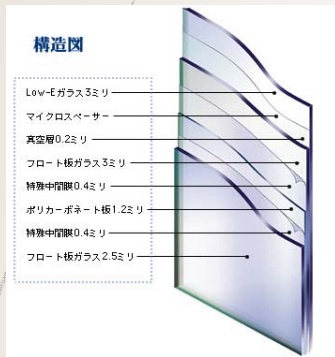
【軽量床衝撃音 (LL)】

軽量床衝撃音とは、一般的に食器やおもちゃなど比較的硬質で軽量の物が床に落下した時や椅子をひきずる時などに下階室で発生する床衝撃音

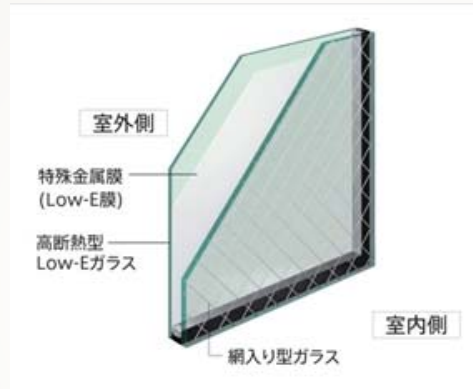
リフォーム基準の明確化 > 設計基準 > 新技術・製品 >
 (参考) サッシ・ガラス

65

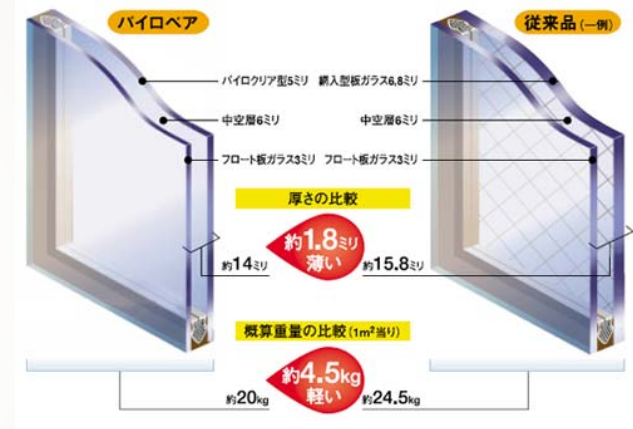
ペアガラス(low-e)



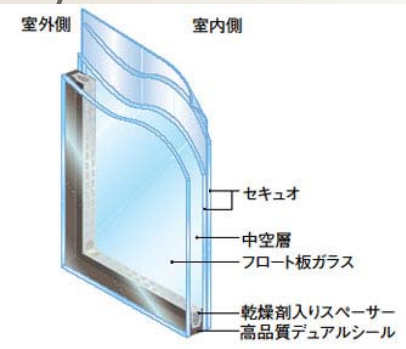
網入り(low-e)



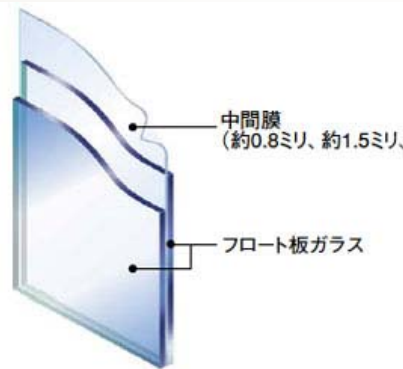
防火複層ガラス (パイロペア)



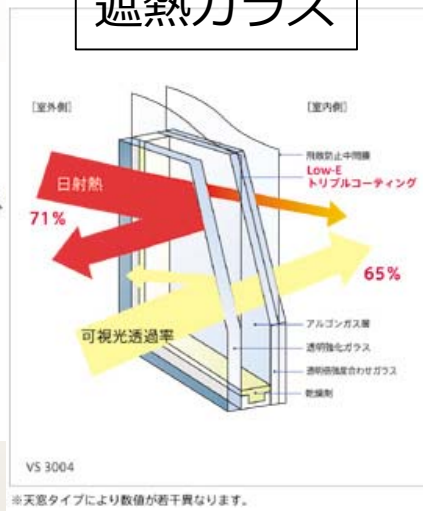
防犯ガラス



遮音ガラス



遮熱ガラス



ガラス防火戸

リフォーム基準の明確化 > 設計基準 > 新技術・製品 >
 (参考) 省エネ給湯設備

エコキュート(空気熱源) 「

エコキュートのしくみ

気体は圧縮すると高温になり、膨張させると低温になります。
 エコキュートは、この原理と利用してお湯を沸かしています。



重量・配管・音

エコジョーズ(排熱再利用)



燃焼ガス中の
 水蒸気を結露します。



ドレン処理

エネファーム(燃料電池) 「

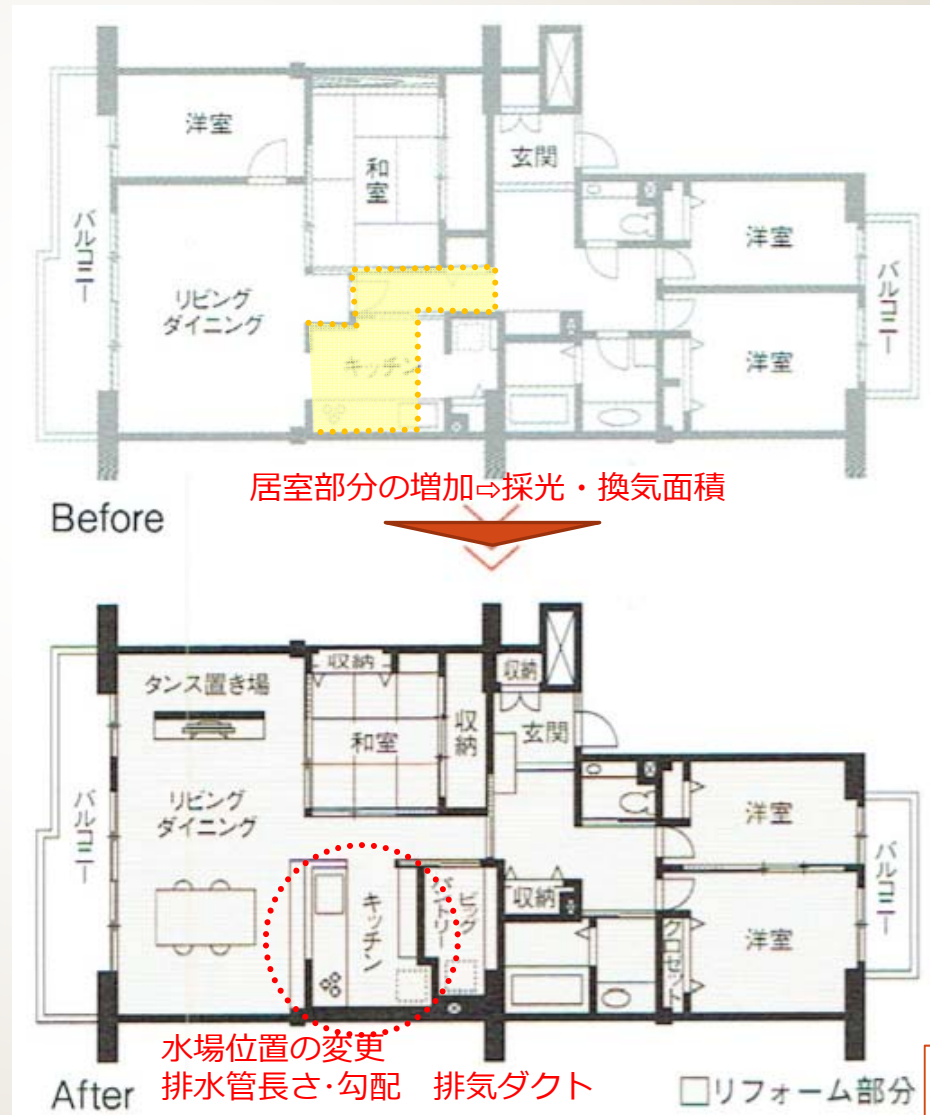


配管・音



リフォーム基準の明確化 > 設計基準 > 事例

管理の立場から見た注意ポイント（事例1）



リフォーム基準の明確化 > 設計基準 > 事例

管理の立場から見た注意ポイント（事例2）



Entrance

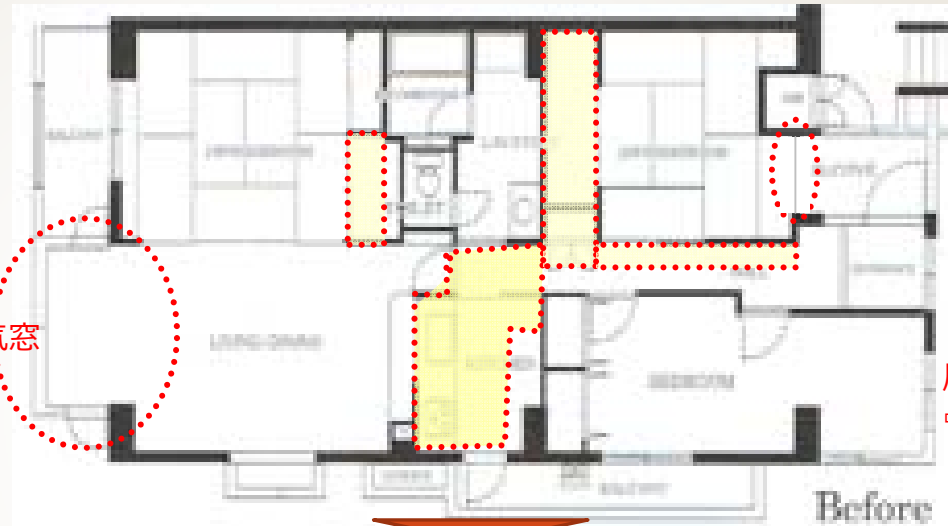


Dining kitchen



Washroom

換気窓



法的採光・換気面積

居室部分の増加
⇒ 法的採光・換気面積

居室？



居室上を土間化
⇒ 足音・漏水

水場位置の変更
排水管長さ・勾配・縦管接続 排気ダクト


リフォーム基準の明確化 > 工事基準 >

工事トラブルの防止

計画	工事体制	事業所・責任者・協力会社
	工事計画	工期・工程
作業	作業可能日・時間	月-金曜日・9:00-17:00
	環境配慮	騒音・振動・臭気・排気・廃材・アスベスト
	作業場所等	共用部養生・EV使用・住戸外作業 搬入搬出・駐車場・休憩
	近隣配慮	作業説明・掲示・挨拶・服装
	連絡対応	非常時・クレーム
	付帯義務	躯体および配管チェック・報告・補修

※ 解体工事も含む

※ 「工事申請」を着工前に提出／計画申請が不要の工事も提出



仕組み・手続き

夢海の街の「模様替え申請許可要領(平成20年制定・実施)

仕組み・手続き>

規約・要領の整備

規約

住宅等の模様替えおよび修繕等に関する協定

運営規則

模様替え申請取扱要領

模様替え申請

工事届け・審査

検査確認・完了届

違反者への対応

別表・基準

管理区分

設計基準

工事規準

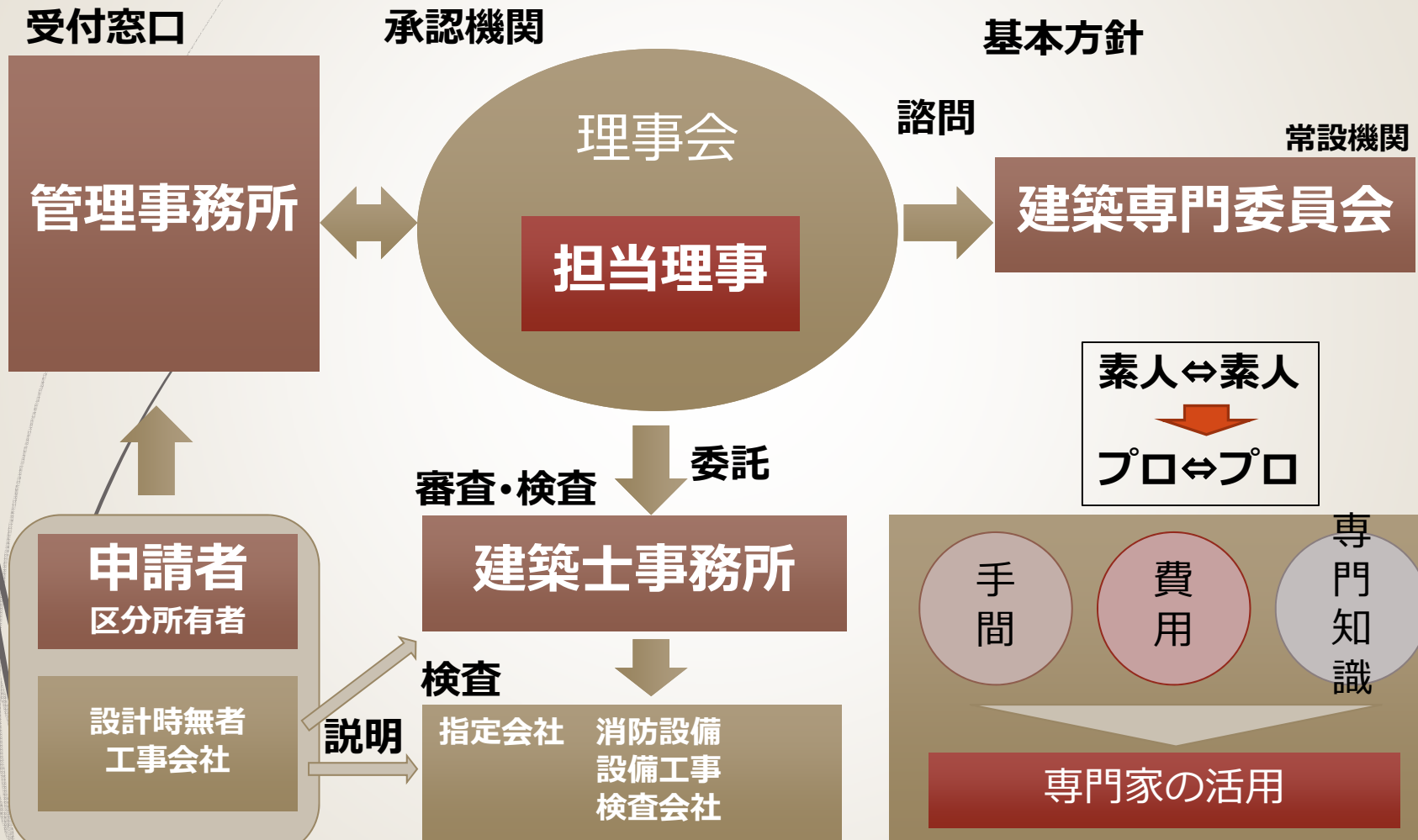
様式

迅速な改定を
可能とする

履歴への転用

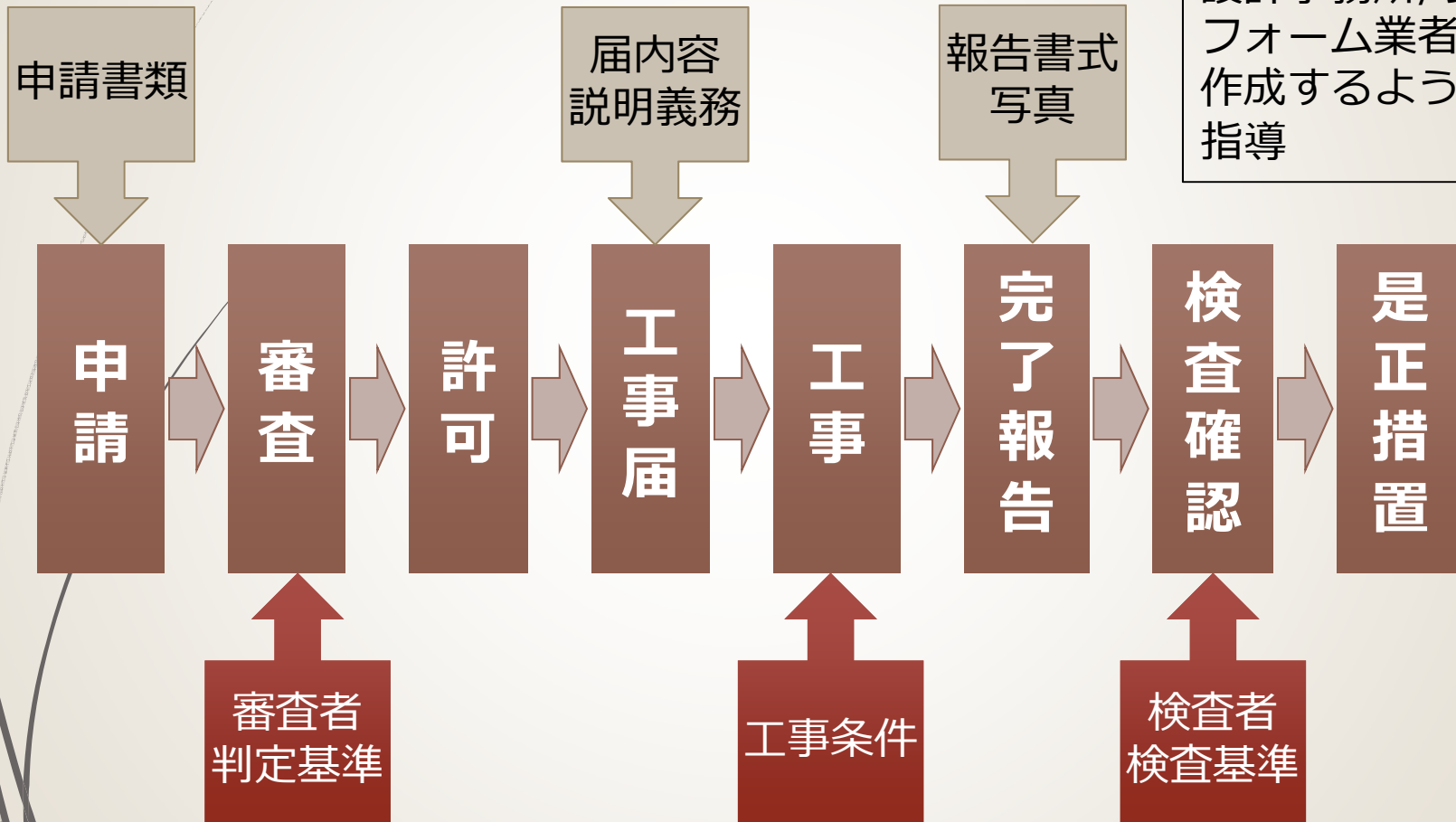
仕組み・手続き>

リフォーム管理の体制



仕組み・手続き>

リフォーム審査の手順



専門家の活用

仕組み・手続き > 提出書類 >

模様替え申請（リフォーム申請）

申請者

○ **区分所有者** × **占有者**

書面で区分所有者の承諾がある場合は可

対象工事

専有・専有部分で行われる全工事

ただし、軽度の工事は除外。設計基準は適用

添付図書・資料

計画図面・設計基準で指定した資料

追加指示された資料

誓約書（管理区分・設計基準で指定した場合）

作成責任

設計事務所・リフォーム会社・工事会社

審査機関

2週間（リフォーム内容により延長する）
（建築委員会・理事会での検討）

審査費用

検討の外部委託など必要な場合には
申請者負担

仕組み・手続き > 提出書類 >

工事申請

申請者

工事会社

申請時期

着工前（承認後着工可能）解体撤去工事を含む

届出項目

工事体制

事業所・責任者・現場監督者・協力会社

工事種類

内装、設備交換、その他

工期・工程

作業日・時間

作業概要

EV使用、共用部養生、搬出入

工事説明義務

隣接住戸説明・掲示板掲出

隣接住戸の確認印

工事説明の実施（工事内容の同意ではない）

その他

現況の写真、測定・試験・検査報告

仕組み・手続き > 提出書類 >

検査・確認 / 完了報告

検査・確認

組合指定の設計事務所・検査者が実施
(費用は申請者または工事会社負担)

検査項目

設計基準の指定項目、許可時に指示した項目

完了報告

報告義務者は**工事会社**

申請時期

工事完了後

報告項目

工事写真

設計基準の指定項目、許可時に指示した項目

測定・試験・検査報告

設計基準の指定項目、許可時に指示した項目

検査報告

検査を実施した場合

仕組み・手続き > 提出書類 >

誓約書・念書

基準を超える場合、不確定要素、状況の変化に対する対策
新しい技術や材料、機器を認める場合にも活用

条件付き許可

- 使用法・期間
その他一定の
制限下での許
可

原状復帰義務

- 許可時点では
予測不能な不
具合が顕在化
した場合の義
務責任

義務の承継

- 売買条件への
組込み

文書による確認 ⇒ 保管

仕組み・手続き>

罰則



区分所有者には
イエローカード
(警告)

当該工事

基準を守らない工事違反

工事中止・是正指示

検査⇨許可と異なる工事

原状復帰ないしは補正工事

無手続き・手続違反

工事中止・工事不許可



業者(プロ)には
レッドカード
(退場)

工事会社・設計事務所への罰則

管理組合工事

発注対象から除外

公示・処分

会社名公表

リフォーム工事申請は不受理

計画中的リフォーム

リフォーム予定者へ通知・注意喚起

仕組み・手続き> さらなる検討課題>

審査するのは誰？

性能基準による申請の審査体制

専門家・高度の判断の判断が必要

最終責任は申請者

「素人」の理事では難しい

「管理会社」は十分に対応できるか（気があるか）

「専門家（設計事務所）」に顧問・委託

「踏み込んだ仕組み」

あるいは

申請図書の電子化



設計事務所

WEB



リモートワーク

設計図書の電子化

費用負担は
管理組合？
申請者？

ビジネスは
成り立つ？

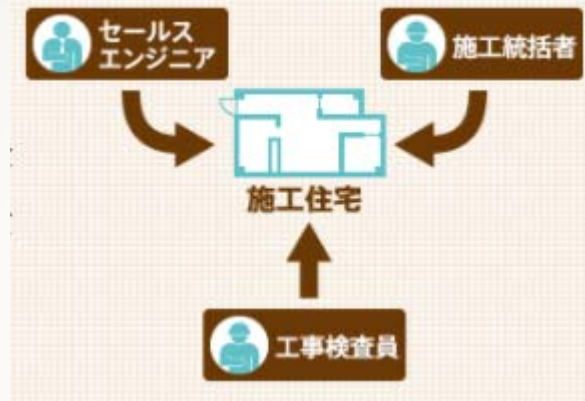
仕組み・手続き>さらなる検討課題>
工事の腕は大丈夫？

工事管理・現場管理



資格者・技能水準

検査体制・品質保証



工事保険・瑕疵保険



区分所有者+管理組合

保険商品？
 「造るもの」への保険ではなく
 「壊すもの」への保険

工事業業者の施工力・信頼性の判定

施工要領書・技能・有資格者・検査体制


登録制 (安心できる業者 or 利権?)

品質保証 瑕疵保険(対管理組合)の義務化



施工要領書
 技術標準

設計は問題なくとも、ちゃんと造られなければ、意味がない



おわりに

これからの「管理組合」が考えることは…

おわりに>

あらためて「専有部のリフォーム」とは



「住まい方」づくり

「自分らしさ」を発信

「隣人」に興味を持つ

「コミュニティ」

「マンションの個性」
= Σ (住みびと)

いつまでも「活き活きマンション」

おわりに>

これからの「リフォーム管理」とは

リフォームからマンションを守る

リフォームでマンションを創り続ける

守る

禁止!
制限!

共用部分
統一性
トラブルの防止

専有部分
多様性・個性
満足感の増大

育てる



敵は
好き勝手な住まい手
助長する業者

姿勢の転換



統一ルールで守る
統一性の重視

自分らしい住まい
多様な住まい方

ご清聴ありがとうございました