

# 寒冷地基準による性能向上『Rマンション』改修事業の概要

## 取組概要

### <課題認識と事業実施の目的>

既存マンションの大きな課題として、①2回目以降の修繕に莫大な費用が掛かる、②建物の性能が建築時のままで現在の性能と比較して大幅に落ちる、③改修の意思決定までに時間がかかる等があげられる。また、当初の維持保計画が見直されず回を重ねる毎に改修費が増大しているのが現状である。

特に性能向上については、工事の可否・効用の比較が出来にくく、故に性能向上に資する工事が行われたい。

本事業は、既存共同住宅における大規模修繕時期を利用し

外断熱工法等による建築物全体の『4つの性能』

【修繕工事の長寿命化・温熱環境の向上による健康寿命の創出・省Co2による環境への配慮・地域への安全で健全な環境】

によって長期的に維持保全費用が圧縮された、健全な維持管理が可能なマンション群を創出する。

### <開発する取組みの概要>

設計者・検査者・工事事業者・金融事業者での連携を行うことで、「性能向上改修を実施した場合のメリットとデメリットを明確にした性能向上」を望むマンション管理組合のサポートを行う。

## 提案する仕組みの全体像

### 実施体制

事業主体  
北海道建築技術協会

プロジェクト事務局

ゼネコン コニシ工管株式会社  
宅建事業者 株式会社キクザワ  
金融機関 住宅金融支援機構

### <仕組みのスキーム>

プロジェクト委員会

委員	建築士	(有) 大橋建築設計室 (株) アイテック 山本亜耕建築設計事務所 北海道科学大学工学部建築学科 INDI株式会社 札幌施設管理株式会社
研究機関	検査会社	北海道建築指導センター 株式会社日本住宅保証検査機構 (株)札幌住宅流通
住宅履歴蓄積機関	瑕疵保険会社	
宅建事業者		

オブザーバー

・ 地方独立行政法人北海道立総合研究機構建築研究本部北方建築総合研究所  
・ 北海道建設部建築指導課

### <仕組みの流れと各構成員等の役割>

- 性能向上(建築)に資するインスペクションの在り方を構築  
(例:温熱環境インスペクション・劣化グレードの表示) 検査事業者
- 性能向上に資する法的制限等の解決策の検討  
(例:外断熱工法時の廊下幅の制限・防火地域の開口部の制限・風除室/物置等による建築面積の増加) 建築士・ゼネコン  
検査事業者
- 設備(給排水管)のインスペクションの在り方を構築 WG
- 省エネ計算の支援 協会(研究機関)
- 事例集の作成 協会
- 工法選定の支援・助言 協会
- 資産価値増加のための仕組みづくり  
(例)HPの作成なのか・ラベリングなのか検討する WG
- 掛かり増しの融資及びつなぎ融資、長期優良化に対するインセンティブのあるローン開発の検討 金融機関
- 保険対応の検査の合理化・保証延長の検討 瑕疵保険会社

# 寒冷地基準による性能向上『Rマンション』改修事業説明資料

## 目的

### <取組みを行うに至った現状の課題認識>

- ① 改修計画から工事完了まで最低3年はかかる
- ② 性能向上提案して契約に至るまでの間、使用した時間等は手弁当なのが実態
- ③ 上記②の間、経費の各事業者持ち出しや、成功報酬となり裏金の温床になりやすい
- ④ 仕事になるかならないか不明なままでは、設計者・施工者に本腰が入らない
- ⑤ 理事長や修繕委員会の一存では決定できない為、総会に諮る必要があり、そのため具体的な工法や金額を明確にする必要がある
- ⑥ 性能向上を行うためには一定程度の図面書きや省エネ計算・概算見積の依頼が必要だが、資金源が無い
- ⑦ 住民側が性能向上改修出来ることを知らない、故に性能向上改修が進まない

本事業は上記7点を解決する仕組みを構築する

### <課題を踏まえた事業の目的>

理想とする共同住宅の住環境

北海道という厳しい環境下において、快適かつ省エネ・省CO<sub>2</sub>の住環境を提言し、性能向上改修設計と改修インスペクション(大規模修繕前調査を含む)から始まる、適正な改修工事と履歴管理と長期的な維持保全を行い、市場に健全な既存共同住宅群を創出する。

- ① 適正に改修され、かつ大規模修繕積立金が適正に準備されたことによって満室となり、その結果分譲マンションは資産価値を持つ
- ② 改修されず、かつ大規模修繕積立金に欠損があり、その結果空き室や賃貸住戸が多い分譲マンションは、リスクを持つ。

①のようなマンション群は第三者が適正に改修助言し、維持保全まで確認する必要がある。

これらを行うためには、個々の努力では難しく、制度や仕組みが必要。

本事業では、これを創出する。また、長期修繕を行うにあたり『高耐久部材』だけでなく修繕サイクルの延命化を図る。

最終的に北海道の環境に即したマンション群に対してラベリングを行う。

# 寒冷地基準による性能向上『Rマンション』改修事業説明資料

## 開発する仕組みの流れ

<開発しようとする仕組みの詳細を、各構成員の役割>

性能向上大規模修繕を計画的に行う仕組みを創出することにより  
組合員が納得できる情報を整理し、管理組合に提供する

性能向上したい管理組合

## 協議会

報告書を基に改修工事実施

長期優良住宅化改修の要否  
(管理組合側で意思決定)  
報告書を基に改修計画を提案

一次インスペクション  
長期優良化基準を満たす改修が出来るか否か

- 設計図書スクーリング
- コンクリート強度・中性化試験
- 劣化事象

開発するもの

- 性能向上設計に必要な基本性能検査基準の作成  
・建築士・検査会社・施工会社
- 概要設計モデルの検討  
・建築士・施工会社
- 概算額モデルの検討  
・建築士・施工会社
- 既存一次消費エネルギー量の比較表の検討  
・建築士・宅建事業者

開発するもの

- 性能向上設計に必要な性能向上検査基準の作成  
・建築士・検査会社・施工会社
- 維持保全計画書(案)の検討  
・建築士・施工会社・宅建事業者
- 性能向上改修のモデル化の検討  
・建築士・施工会社
- 査定項目対比表の作成  
・宅建事業者
- 一次消費エネルギー量比較表の作成  
・建築士・施工会社・宅建事業者

瑕疵担保保険・住宅履歴情報蓄積は必須

開発するもの  
掛かり増し等々の不足金に対するローンの検討

検討するもの  
・ブランド化(北方型M(マンション)R(リノベーション))  
・北スマイルラベリングの要請

- ①長期優良住宅表示
- ②(仮称)優良マンション表示(ラベリングする)
- ③履歴情報の開示(共用部)
- ④維持保全点検(10年間の履歴保管の義務化)
- ⑤5年間のエネルギー量の記録(任意の専有部)

専有部の売買時に資料の有無を明記  
高値で取引されることによりマンションの価値が向上

改修が決議されなかった場合  
耐用年数までに必要な維持保全に係る改修+維持保全計画の作成・建替減失の明確化 =  
ピンピンコロリマンションへの方向づけ(建物のスラム化を阻止)

理事会  
決定

理事会  
決定

総会  
決議

理事会  
決定

総会  
決議

## 寒冷地基準による性能向上『Rマンション』改修事業説明資料

## 期待される効果

<開発された仕組みによって解決される課題、取り組みの効果、市場への普及等の見込みについて>

**開発された仕組みによって解決される課題**

- ①本事業により、大規模修繕時の性能向上改修の工期・金額・維持保全の見える化が実現され、計画的に性能向上改修が実施される。
- ②管理組合のメリットが明確になることで、各専門家が適正な金額で適正な業務が可能となる。その結果として、不良コンサルティング会社を排除することが出来る。
- ③外断熱工法により、マンションの画一的な省Co2効果を生み出すことが出来る。
- ④マンションの断熱性の低さによる結露問題が解決できる。

**取り組みの効果**

多くの管理組合では、性能向上改修がまだ認知されていない。

また、認知したとしても相談先や金額・工期が不明が多い。

本事業では、モデル化された取り組みによってマンションを取り巻く多種多様な問題が解決できる。

このことから、本事業を活用することで既存マンションであっても新築マンション並(それ以上)の快適な環境により健康で快適な生活となる。

**市場への普及等の見込み**

事業主体の一般社団法人北海道建築技術協会には、多くの事業者が加盟している。

性能向上改修が進まない一因として「やり方が判らない」という根本的原因がある。

本仕組みで性能向上改修手法を本協会が広く発信することにより市場に普及するものと見込まれる。