

「マンション問題に対する総合的技術政策の研究」資料

(研究期間 平成9～13年度)

住宅研究部住宅計画研究室

1. 研究目的及び経緯

住宅の寿命の短さのために建物のスクラップ&ビルドによる資源浪費や廃棄物増大が問題となっている一方で、これまでに供給されたマンションの老朽化が課題となっている。こうした中で、建物自体が百年以上の長期耐用性を持つこととともに、増大する老朽化したマンションの建替えや改修が円滑に進むことを目指して、国土交通省総合技術開発プロジェクト(マンション総プロ)として技術開発を総合的に実施した。

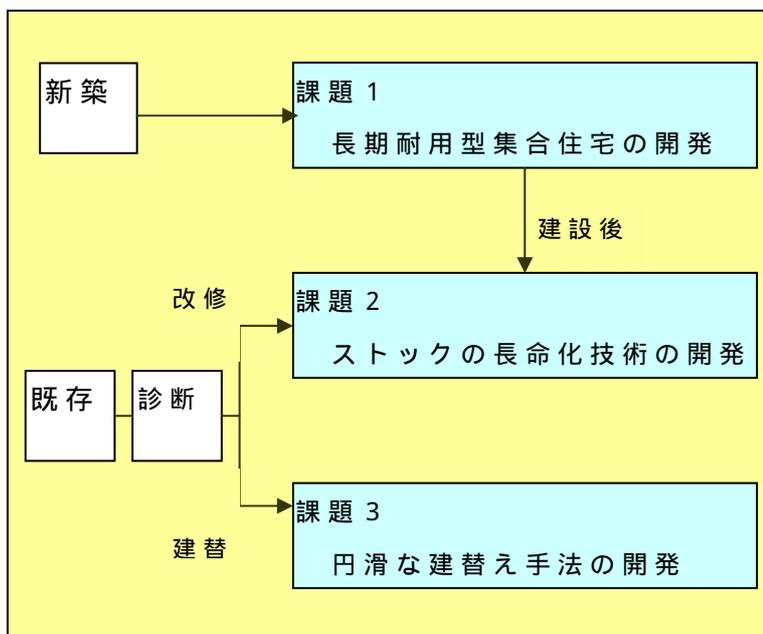
本研究の実施にあたっては、国土交通省住宅局・都市基盤整備公団・住宅金融公庫・民間企業等と連携するとともに、研究評価委員会(委員長、巽和夫:京都大学名誉教授)を設置し、検討を進めた。(13年度は国土技術政策総合研究所と独立行政法人建築研究所が連携して実施した。)

2. 研究成果

本研究では、新築の集合住宅については、百年以上の長期耐用性を持つ長期耐用型集合住宅の開発に関する研究を実施した。

既存の集合住宅については、改修時におけるストックの長命化を図るための技術の開発に関する研究を実施するとともに、改修が困難と診断されたマンションについては、円滑な建替えが進むための手法の開発に関する研究を実施した。

図 - 1 研究課題



(図 1)

課題 1：長期耐用型集合住宅の開発

新築時に百年以上の長期耐用性を実現するために、スケルトン住宅（耐久性のある建物の構造躯体＝スケルトン（S）と、可変性をもつ間取りや内装設備＝インフィル（I）を明確に分離することで、社会状況の変化に対応しつつ長期に利用できるように計画した集合住宅）を提案し（図 - 2）、これを実現するための研究開発を進めた。主要な成果は、以下のとおりである。

長期耐用性をもつ S I 住宅の技術指針

長期耐用性をもつ S I 住宅が標準的水準を満たしているか否かを判断するための技術指針を作成。

S I 住宅事業マニュアル

スケルトンの二段階分譲、スケルトン定借、スケルトン賃貸の事業マニュアルを作成。

課題 2：ストックの長命化技術の開発

主として建築物の物理的な観点から、既存マンションの適切な劣化度判定と適切な改修により機能・性能の維持・向上をはかることを目指し、研究開発を進めた。主要な成果は以下のとおりである。

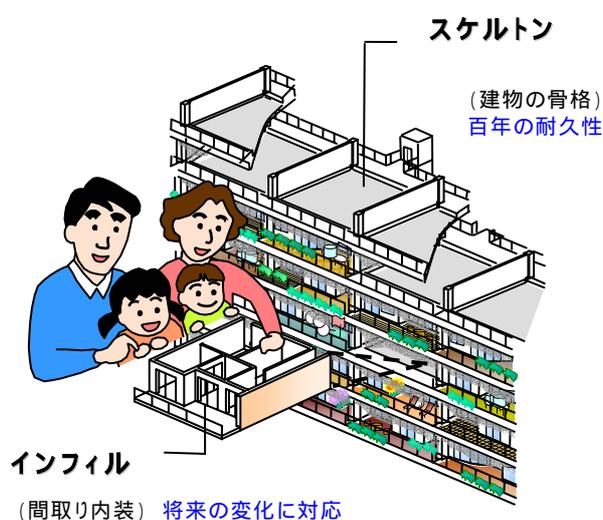
既存マンション躯体の劣化度調査・診断技術マニュアル

設計段階において管理組合と診断実施者の共通ルールの確立のため、既存マンションの躯体部分の劣化度を判定するための調査・診断技術（躯体と仕上げ材に関する劣化の非破壊を主とする検査手法及び評価手法）マニュアルを作成。

既存マンションの改修指針

施工段階において合理的な改修工法を選択するため、鉄筋コンクリート造躯体と仕上げ材の実況に応じた適切な既存の改修技術の選択手法（躯体と仕上げ材に関して、劣化状況、機能維持・向上の度合、経済的な合理性等を考慮した改修方法の選び方）の指針を作成。

図 - 2 スケルトン・インフィル（S I）住宅の概念図



課題 3：円滑な建替え手法の開発

多数の権利者間の合意形成を図る必要がある分譲マンションの建替えの実態を解明し、その問題を解決するために、建替え組合への法人格の付与、権利変換手続きによる関係権利（抵当権等）の移行等について提案するとともに、円滑な合意形成の支援のための研究を進めた。主要な成果は、以下のとおりである。

図 - 3 建替えの各段階における「課題 3 の成果」の反映

建替え・修繕判断マニュアル

マンション管理組合等において、建替えか修繕かの選択に関する合意形成の一助とするため、老朽度判定等を基に、建替えか修繕かを判断するための建替え・修繕判断マニュアルを作成。

合意形成マニュアル

マンション建替えに至るまでの合意形成の進め方、様々な事業ノウハウ、関連する事業制度等をまとめた合意形成マニュアルを作成。

3. 研究成果の施策への反映

円滑な建替え手法の開発に関する研究成果は、「マンシ

ョンの建替えの円滑化等に関する法律」（平成 14 年 6 月制定）に反映され、上記マニュアル（ 、 ）は国が作成する技術指針として公表される予定である。区分所有法の改正（平成 14 年 12 月予定）にあたっては、本研究成果を基にした団地の建替え等に関する技術情報の提供を行ってきた。

また、S I 住宅の普及を支援するための法制度の検討を行い、建築基準法、消防法及び不動産登記法の運用を改善した。さらに、S I 住宅の技術指針（ ）が国土交通省住宅局において公表される予定であり、その他の各種技術指針・マニュアル（ 、 ）を公表する予定であるなど、研究成果の活用を図っていくこととしている。

