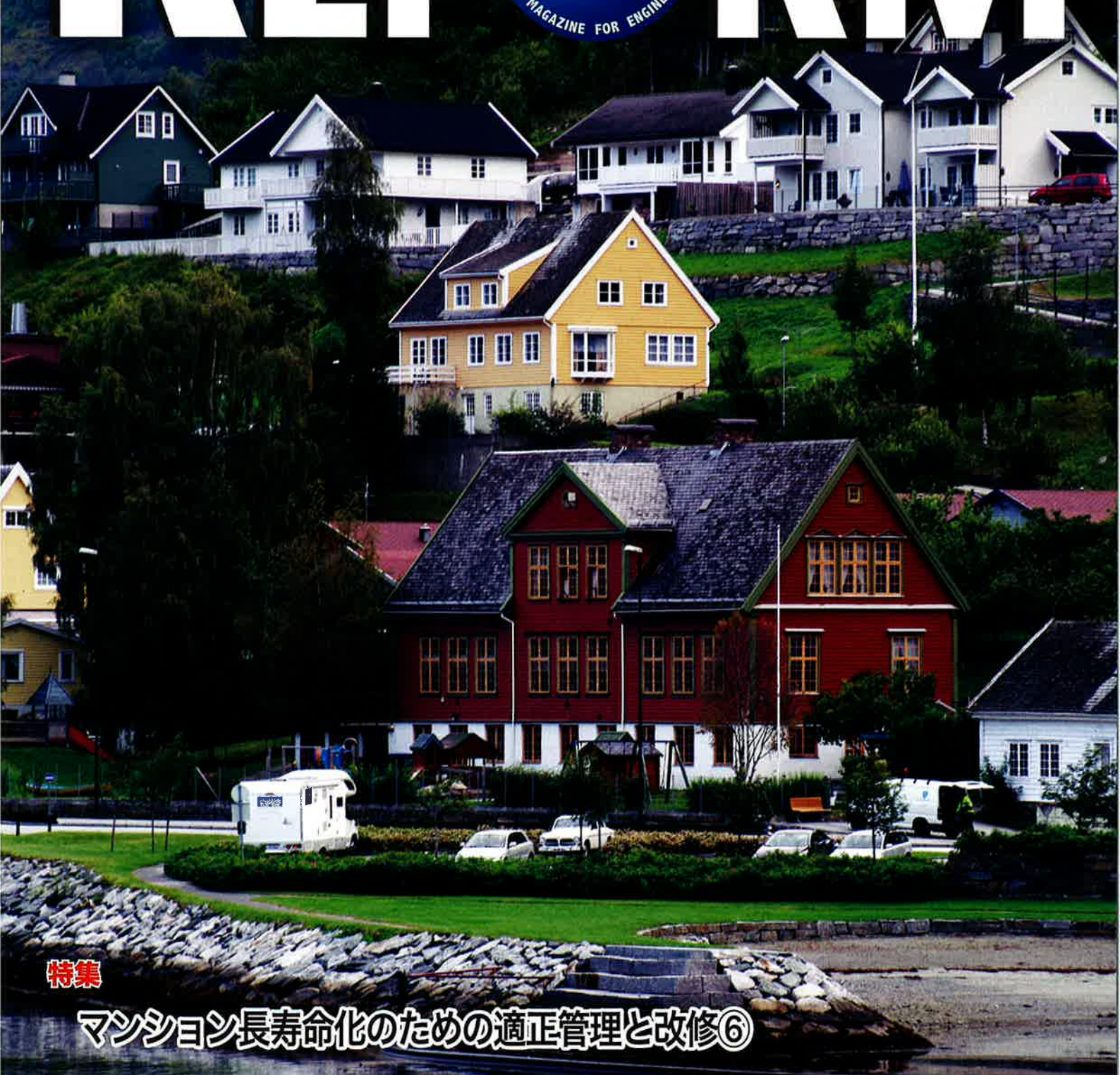


総合建築リフォーム&リニューアル技術誌

www.refo.jp



REFORM



特集

マンション長寿命化のための適正管理と改修⑥

□マンション長寿命化のための適正管理と改修⑥

□ポジショニングマップによる高経年マンションの性能向上改修

□既存マンションのバリアフリー改修エレベーターの新設事例 (国・都・区市補助事業)

□既存タイルを活かしながら剥落防止を図る『GNSアンカー工法』現場見学会を開催

8

2026 AUGUST

特集

第29回 R&R 建築再生展 2025【特別セミナー】

マンション長寿命化のための適正管理と改修⑥

ポジショニングマップによる高経年マンションの性能向上改修
10
栗原千朗（野村不動産パートナーズ(株) 建築事業本部企画室）

既存マンションのバリアフリー改修
42
エレベーターの新設事例（国・都・区市補助事業）
寺前 實（新日本管財(株)・新日本リフォーム(株) 顧問）

既存タイルを活かしながら剥落防止を図る
60
『GNS アンカー工法』現場見学会を開催
(株)リフォームジャパン

連載
74
天野彰の快適住まい再生学（40） 天野 彰（アトリエ4A）

連載 JASO発 暮らしつづける街へ（Part 2）＜第58回＞
76
管理組合が行う専有配管一斉更新工事【後編】
全戸へ入室する改修工事と改正区分所有法への対応
柳下雅孝（(有)マンションライフパートナーズ）

トピックス
80
住宅エネルギー消費の世帯差はなぜ生まれる？
環境省の統計データに基づき統計分析・機械学習で実態と要因を分析
国立研究開発法人 建築研究所

「施工の省力化に配慮した住宅部品のガイドライン」および
84
「リフォーム工事中の騒音・振動・粉塵対策に配慮した住宅部品のガイドライン」
を制定
(一財)ベターリビング

リフォームアイ
88



表紙

表紙：ノルウェー
ソグネフィヨルドの風景
(撮影・木村直樹)

マンション長寿命化のための適正管理と改修 ⑥

特集

◇第 29 回 R&R 建築再生展 2025 は 12 月 9 日、10 日、11 日の 3 日間、東京・有明の東京ビッグサイトで開催された。展示会テーマは「マンション長寿命化のための適正管理と改修」で会期の 3 日間特別セミナーが開催された。

本誌では 2 日目の講演の中から、野村不動産パートナーズ(株) 建築事業本部 企画室企画課の栞原 千朗氏による「ポジショニングマップによる高経年マンションの性能向上改修」と新日本管財(株)・新日本リフォーム(株) 顧問の寺前 寛氏による「既存マンションのバリアフリー改修 エレベータの新設事例 (国・都・区市補助事業)」を紹介する。

(編集部)

ポジショニングマップによる 高経年マンションの性能向上改修



栞原 千朗氏

野村不動産パートナーズ(株) 建築事業本部 企画室企画課

既存マンションのバリアフリー改修 エレベータの新設事例 (国・都・区市補助事業)



寺前 寛氏

新日本管財(株)・新日本リフォーム(株) 顧問



既存マンションのバリアフリー改修 エレベーターの新設事例(国・都・区市補助事業)

寺前 實

新日本管財株式会社・新日本リフォーム株式会社 顧問

はじめに

新日本管財と新日本リフォームの顧問の寺前と申します。新日本グループはビル・マンションの管理と改修工事を行っている会社です。私は国土交通省のOBですが、新日本グループの創業者がバリアフリー事業実施の指示をした直後に、縁があり入社し、既存マンションのバリアフリー事業を担当することになりました。国交省時代にバリアフリーや再開発の仕事をしていたこともあり、これまでの経験を生かしながらこの事業に取り組んできました。不思議な縁でもあり、天命と思い一生懸命取り組んできましたので、今日はこういうテーマでお話をしたいと思います。

既存マンションのバリアフリー改修 エレベーターの新設事例(国・都・区市補助事業)」

目次

- 1 マンション総合調査(2023年度)、住宅・土地統計調査(2023年度)
- 2 国交省補助制度「優良建築物等整備事業 既存ストック再生型」
- 3 バリアフリー化しやすい住棟形式
- 4 既存マンションのバリアフリー化事業実績一覧
- 5 事例1 東村山市富士見町のパイロットハウス東村山
- 6 事例2 葛飾区立石の立石シティハイツ
- 7 事例3 葛飾区新宿の高砂タウンハイツ
- 8 今後の課題
 - ①階段室型住棟はバリアフリー化が難しい
 - ②低層階居住者の理解
 - ③地方公共団体の理解

図1 目次

まず、1で国の調査統計関係の資料からマンションの現状を把握して、それから2で国の補助制度の内容、3でバリアフリー化しやすい既存建物の住棟の形式。次に4、5、6、7ではバリアフリー事業の実績を説明し、

8でこれまでやってきた事業で問題になった今後の課題について説明したいと思います。

1. マンション総合調査(2023年度) 住宅・土地統計調査(2023年度)

図2はマンションの概観です。マンションとは、中高層3階建て以上で、分譲で共同建のものと位置づけています。「マンション」は完全な日本語になっていて、国交省住宅局に「マンション政策室」という組織もありました。図2折れ線グラフが累計の戸数で、2024年末の時点で我国にマンションが713万戸あり、最近は年間10万戸位建設されています。

図3は5年に一回実施しているマンション総合調査で、居住者の年齢がだんだん高齢化して、60歳以上が53%になっています。また、完成年次が古いほど高齢者の割合は多く、昭和59年以前築39年以上のマンションは60歳以上が76%になっています。

これまで「マンション」は仮の住まいと言われていましたが、現在は永住するつもりの方がどんどん増えて6割になっています。

図5は、マンション総合調査でエレベーターの有無を調べたものです。全体では7.5%にエレベーターがなく、昭和59年までに建設された築39年以上のものでは30%のマンションにエレベーターがありません。

図6はマンションの形態別で、1棟だけ建っているものを「単棟型」、郊外の団地等に同じような建物が並んでるものを「団地型」と呼んでいて、例えば単棟型だと

分譲マンションストック数の推移

○現在のマンションストック総数は約713.1万戸（2024年末時点）

○これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,600万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。

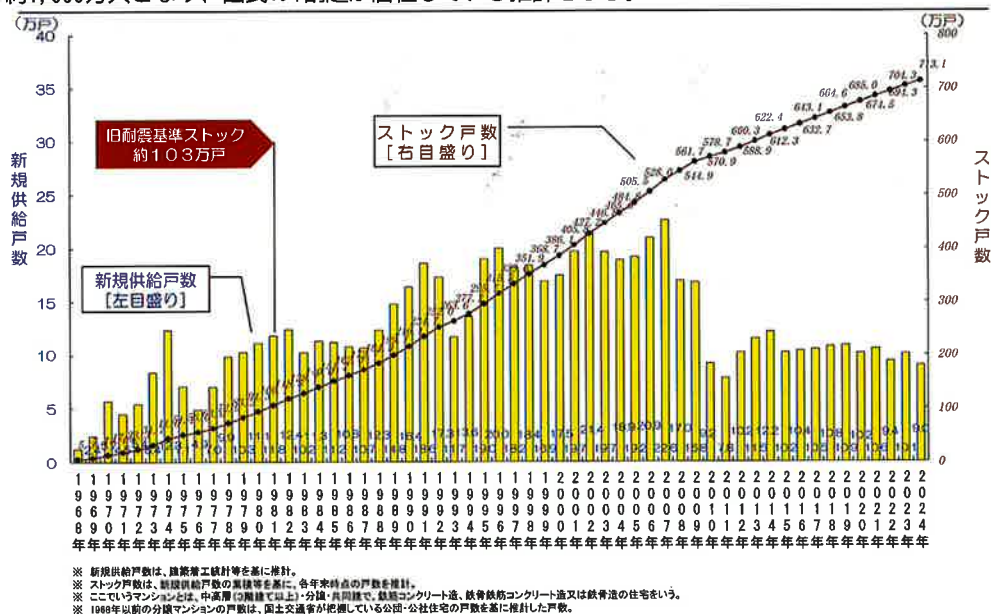


図2 マンション総合調査 (2023年度)

(1) マンション居住の状況

①世帯主の年齢

居住者の高齢化が進展し、70歳以上の割合は25.9%、60歳以上は53.7%となった。また、完成年次が古いマンションほど70歳以上の割合は高く、昭和59年(1984年)以前のマンションにおける70歳以上の割合は55.9%、60歳以上は76.2%であった。

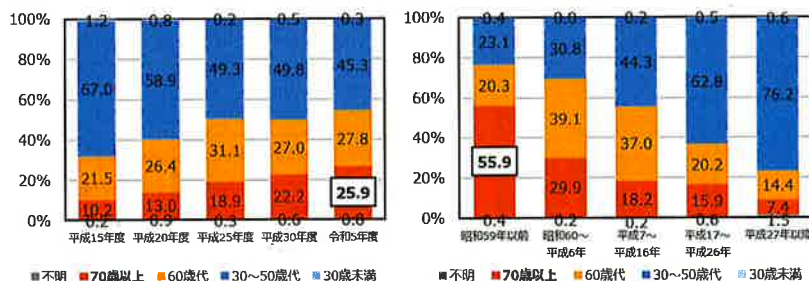


図3 マンション総合調査 ①世帯主の年齢

②永住意識

居住するマンションで「永住するつもりである」と回答した区分所有者の割合が60.4%となった。

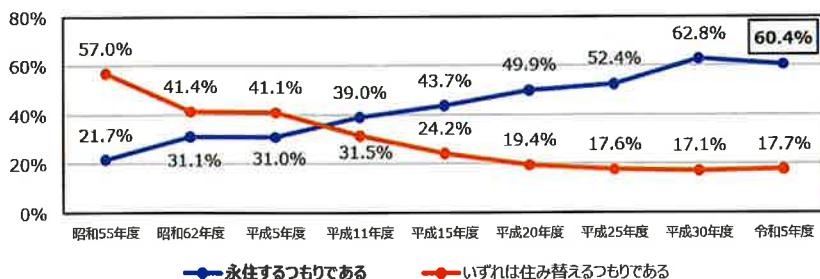


図4 マンション総合調査 ②永住意識

1⑦ 住宅部分のエレベーターの有無及び基数 (その1)

(上段: 回答数, 下段: %)

	合計	ある	1基	2基	3基	4基	5~6基	7~9基	10基以上	ない	不明
全体	1,589	1,421	933	283	72	49	44	25	15	110	49
		89.4	58.7	17.8	4.5	3.1	2.8	1.6	0.9	7.5	3.1
昭和49年以前	91	60	38	17	1	1	1	1	1	30	1
		65.9	41.8	18.7	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	33.0	1.1
~昭和54年	91	57	38	11	4	2	1	1	1	31	8
		62.6	41.8	12.1	4.4	2.2	1.1	1.1	1	34.1	8.8
~昭和59年	126	88	50	23	6	3	3	3	3	32	6
		69.8	39.7	18.3	4.8	2.4	2.4	2.4	2.4	25.4	4.8
~平成元年	101	92	64	18	3	1	3	1	2	7	2
		91.1	63.4	17.8	3.0	1.0	3.0	1.0	2.0	6.9	2.0
~平成6年	156	143	94	26	8	4	4	4	3	12	1
		91.7	60.3	16.7	5.1	2.6	2.6	2.6	1.9	7.7	0.6
~平成11年	224	222	161	34	11	10	4	1	1	1	1
		99.1	71.9	15.2	4.9	4.5	1.8	0.4	0.4	0.4	0.4
~平成16年	214	208	138	36	17	8	5	3	1	2	4
		97.2	64.5	16.8	7.9	3.7	2.3	1.4	0.5	0.9	1.9
~平成21年	252	251	150	62	10	7	13	8	1	1	1
		99.6	59.5	24.6	4.0	2.8	5.2	3.2	0.4	0.4	0.4
~平成26年	110	105	69	21	5	4	2	1	3	1	4
		95.5	62.7	19.1	4.5	3.6	1.8	0.9	2.7	0.9	3.6
~令和元年	99	98	68	18	4	3	2	1	2	1	1
		99.0	68.7	18.2	4.0	3.0	2.0	1.0	2.0	1.0	1.0
令和2年以降	68	66	39	12	3	6	4	1	1	1	1
		97.1	57.4	17.6	4.4	8.8	5.9	1.5	1.5	1.5	1.5
不明	57	31	24	5	-	-	2	-	-	1	25
		54.4	42.1	8.8	-	-	3.5	-	-	1.8	43.9

築39年以上 30.2%

図5 マンション総合調査 住宅部分のエレベーターの有無及び基数

1⑦ 住宅部分のエレベーターの有無及び基数 (その2)

(上段: 回答数, 下段: %)

	合計	ある	1基	2基	3基	4基	5~6基	7~9基	10基以上	ない	不明
単層型	1,200	1,190	872	228	39	24	10	5	0	92	17
		99.2	72.7	19.0	3.1	1.9	0.8	0.4	0.0	7.7	1.4
2階以下	10	5	3	1	-	-	-	-	-	5	0
		44.4	30.0	10.0	-	-	-	-	-	50.0	0.0
3~5階	131	97	56	5	1	1	1	1	1	34	1
		73.3	42.7	3.8	0.6	0.7	0.7	0.7	0.7	26.7	0.7
6~10階	534	508	463	88	6	3	3	2	1	26	1
		95.1	86.5	16.5	1.0	0.5	0.5	0.3	0.2	4.9	0.2
11~19階	401	403	315	117	22	5	3	1	1	1	1
		100.5	78.5	29.1	4.7	1.2	0.7	0.2	0.2	0.2	0.2
20階以上	54	54	1	11	12	6	3	6	1	1	1
		100.0	1.9	20.4	22.2	11.1	5.6	11.1	1.9	1.9	1.9
団地型	230	188	28	53	25	27	20	11	3	42	2
		81.7	12.2	23.0	10.9	11.8	8.7	4.8	1.3	18.3	0.9
2~3階	151	124	10	41	23	10	6	3	1	27	2
		82.1	6.6	27.2	14.6	6.6	4.0	2.0	0.7	18.3	1.3
4~5階	41	38	1	8	2	10	9	1	1	3	1
		92.7	2.4	19.5	4.7	24.4	21.9	2.4	2.4	7.3	2.4
6~10階	23	13	1	1	5	2	2	4	1	12	1
		56.5	4.3	4.3	12.0	8.7	8.7	17.4	4.3	48.0	4.3
11~19階	2	11	8	1	1	1	1	1	1	1	1
		44.0	24.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	52.0	4.0
20階以上	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不明	73	43	33	4	5	1	-	-	-	4	26
		58.9	45.2	8.5	6.8	1.4	-	-	-	5.5	35.6
北海道	14	14	10	1	1	1	1	1	1	1	1
		100.0	71.4	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1
東北	160	158	119	28	7	3	1	1	1	1	1
		98.8	74.4	17.7	4.4	1.9	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
関東	478	465	365	87	19	14	10	1	1	1	1
		97.3	76.3	18.2	4.4	3.3	2.6	0.2	0.2	0.2	0.2
北陸・中部	293	276	108	51	12	9	6	1	1	1	1
		94.2	36.9	17.4	4.6	3.0	2.0	0.3	0.3	0.3	0.3
近畿	309	293	135	51	15	11	9	4	2	1	1
		94.8	43.7	16.5	5.2	3.5	2.9	1.3	0.7	1.3	0.3
中国・四国	193	191	105	22	4	1	-	-	-	1	1
		98.9	54.4	11.5	1.0	0.5	-	-	-	0.5	0.5
九州・沖縄	133	115	77	20	3	2	-	-	-	1	1
		86.5	57.8	16.3	1.5	1.5	-	-	-	0.8	0.8
不明	40	14	11	2	1	-	-	-	-	1	25
		35.0	27.5	5.0	2.5	-	-	-	-	2.5	62.5

5階建以下 31.0%

郊外の団地型 (おそらく階段型が多い)

図6 マンション総合調査 住宅部分のエレベーターの有無及び基数

5階建以下で31%にエレベーターがありません。団地型の場合は24%にエレベーターがないのが現状です。

図7は総務省が5年に一回、2023年度に実施した住宅・土地統計調査で、分譲も賃貸も、公共も民間も全部含めた住宅のエレベーターがない割合です。全体の

77%にエレベーターがない。それから5階建では47%にエレベーターがない。

要するに賃貸や公営住宅を入ると、先ほどのマンションに比べてかなりエレベーターのない割合が高いのが現状です。

既存マンションのバリアフリー改修 エレベーターの新設事例(国・都・区市補助事業)

表章項目	むね数	むね数	むね数	むね数	むね数	むね数			
事項名	エレベーターの有無等	エレベーターの有無等	エレベーターの有無等	エレベーターの有無等	エレベーターの有無等	エレベーターの有無等			
項目名	0_総数	1_あり	11_ドアの一部がガラス張り	12_防犯カメラの設置	13_これらの設備はない	2_なし	エレベーターなしの割合		
(表章単位)	(棟)	(棟)	(棟)	(棟)	(棟)	(棟)	(%)		
地域区分	建物の構造	建物の階数							
00000_全国	0_総数	00_総数	2,381,000	383,000	155,600	220,200	110,700	1,998,000	83.9
00000_全国	1_木造	00_総数	721,800	-	-	-	-	709,700	-
00000_全国	1_木造	01_1階建	600	-	-	-	-	600	-
00000_全国	1_木造	02_2階建以上	721,200	-	-	-	-	709,100	-
00000_全国	2_非木造	00_総数	1,659,200	370,900	153,500	217,000	103,400	1,288,300	77.6
00000_全国	2_非木造	01_1階建	400	-	-	-	-	400	100
00000_全国	2_非木造	03_2階建	661,700	11,200	1,900	3,400	6,300	650,500	98.3
00000_全国	2_非木造	05_3階建	434,600	32,000	11,400	16,200	10,600	402,500	92.6
00000_全国	2_非木造	06_4階建	207,600	39,800	15,800	18,900	13,600	167,800	80.8
00000_全国	2_非木造	08_5階建	142,500	75,400	28,500	34,500	28,600	67,100	47.1
00000_全国	2_非木造	2~5階建	1,446,400	158,400	-	-	-	1,287,900	89.0
00000_全国	2_非木造	09_6~7階建	87,700	87,700	36,500	49,700	25,500	-	-
00000_全国	2_非木造	10_8~10階建	71,600	71,600	32,700	50,400	13,400	-	-
00000_全国	2_非木造	11_11~14階建	43,300	43,300	21,900	35,100	4,800	-	-
00000_全国	2_非木造	12_15階建以上	9,800	9,800	4,700	8,800	600	-	-

出典：令和5年住宅・土地統計調査 住宅の構造等に関する集計
第155表 建物の構造(2区分)、階数(9区分)、
エレベーターの有無等(4区分) 別共同住宅のむね数 - 全国

図7 住宅・土地統計調査 住宅部分のエレベーターの有無の割合

2. 国交省補助制度 「優良建築物等整備事業 既存ストック再生型」

続いて、図8はエレベーターを増設する際の国の補助制度の説明です。国交省の補助制度で「優良建築物等整備事業」(優建：ゆうけんと呼んでいます。)があります。前身の制度が昭和58年度に創設され、「既存ストック再生型」が平成21年度に追加創設されました。

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う。

補助対象

型	タイプ	概要	新築・改修
優良再開 発型	共同化タイプ	住宅等の地権者が敷地の共同化を行い建築物を整備する事業(任意の再開発)	新築
	市街地環境形成タイプ	地区計画・建築協定の区域内で協調的な建築物を整備する事業等	新築
	マンション建替タイプ	区分所有者による老朽化したマンションの建替を行う事業	新築
市街地住宅 供給型	中心市街地共同住宅 供給タイプ	中心市街地における優良な共同住宅の供給を行う事業	新築
既存ストック 再生型	-	既存建築物ストックのバリアフリー性能、省エネ性能等の向上のための改修を行う事業	改修
都市再構 築型	人口密度維持タイプ	まちの拠点となるエリアに医療等の施設を整備する事業	新築・改修
	高齢社会対応タイプ	駅等に近接した高齢者が交流する施設を整備する事業	新築・改修
複数棟改 修型	-	一定のエリア内で市街地環境の形成に寄与する改修と併せて行われる複数の建築物ストックの改修を行う事業	改修

補助要件

■事業要件

- ・ 地区面積が概ね1,000㎡以上
- ※1 市街地総合再生計画等に係るものは概ね500㎡以上
- ・ 一定の要件を満たす場合、複数地区の面積合計が概ね1,000㎡以上
- ・ 既存ストック再生型及び都市再構築型の場合は概ね300㎡以上 等
- ・ 一定以上の空地確保、一定の接道要件の確保 等

■補助対象費用

- ①調査設計計画
 - ②土地整備(除去費等)
 - ③共同施設整備(共用通行部分、空地等の整備)
- ※2 都市再構築型の場合、上記に加え、一定の用地取得費及び誘導施設にかかる専有部整備費も補助対象となる。

施行者

地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者 等

対象地域

三大都市圏の既成市街地等、近郊整備地帯等、都市開発区域、地方拠点都市地域、中心市街地活性化基本計画区域、都市機能誘導区域の中心拠点区域又は生活拠点区域 等

補助率

国: 1/3、地方: 1/3、民間事業者等: 1/3 等
〔長期優良住宅の整備を含む場合は、
国: 2/5、地方: 2/5、民間事業者等: 1/5〕



図8 国交省補助制度「優良建築物等整備事業 既存ストック再生型」

マンション長寿命化のための適正管理と改修

詳しい内容は図9で、青い枠が採択基準です。既存のマンションで建物要件として当てはまりにくい条件として、住宅各戸の床面積が50㎡以上というのがあり、例外規定として30㎡以上とされています。

図9左下に「補助率」がありますが、国1/3、地方公共団体が1/3（都道府県と区市町村がそれぞれ1/6）で、管理組合が1/3を負担するという制度です。

図9右上、バリアフリーだけではなく、省エネや各種

改修も補助対象になります。

図9右下の事業イメージは、後で説明する東村山市のマンションの改修前後の写真で、国のパンフレットに採用されています。

「優建 既存ストック再生型」に対応した補助制度を創設しているのは、都道府県では東京都だけで、「東京都都市居住再生促進事業」という名称の補助制度があり、その中に「既存ストック再生タイプ」というのがあります。

老朽マンション等において、耐震やアスベスト対策に加え、バリアフリー化や省エネ化等の改修を行うことにより、現在の居住ニーズに合ったストックへの総合的な再生を支援する。

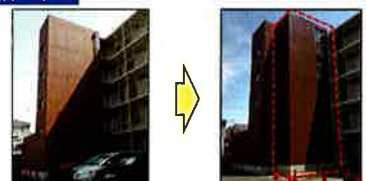
施行区域 ・全国を対象 ・敷地に接する道路中心線以内の面積が概ね300㎡以上 対象事業 次の①又は②で行われる改修事業を対象 ①10名以上の区分所有者が存する住宅・建築物ストックであること ②次のいずれの要件も満たし、かつ10人以上の区分所有者が存する住宅・建築物ストックであること ・官民連携の協議会が組織されていること ・都市開発方針、その他まちづくり計画に位置付けられた地区 対象建物要件 ・住宅各戸において、床面積50㎡以上、2部屋以上、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたもの（上記対象事業②は適用外） ・地階を除く階数が原則3階以上 ・耐火建築物又は準耐火建築物 ・25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定し、修繕積立金額が計画額と概ね一致 補助率 補助対象に対して国1/3、地方1/3、民間1/3 [長期優良住宅の整備を含む場合は、国:2/5、地方:2/5、民間:1/5]	補助対象 下記①～⑤のいずれかの改修に伴う次の費用が対象 ・調査設計計画の作成に要する費用 ・共同施設整備費に要する費用 ① バリアフリー改修 ② 省エネ改修 ③ 維持管理対策改修 ④ 防災対策改修 ⑤ 子育て支援対応改修 ※ただし、耐震や吹付アスベスト対策が未実施の場合は、該当する以下の改修の実施が必須 ・耐震改修 ・アスベスト改修 事業着手期限 左記対象事業のうち、 ①に該当するものについては、令和9年3月31日までに着手した事業 事業イメージ  バリアフリー改修として、エレベーターを設置
---	---

図9 優良建築物等整備事業（既存ストック再生型）

東京都都市居住再生促進事業とは

都内の区市では、防災性の向上や良質な住宅の供給促進を図るため、2以上の敷地を共同化することにより共同住宅を建設する方、又は老朽マンションを建て替えようとする方に相談や補助を行っています。

都は、そのような区市を支援するため都市居住再生促進事業で建設費の一部を補助しています。また、平成30年度から都内全域を対象に、既存分譲マンションの改修費補助を行う区市町村に対する補助制度を開始しました。

既存ストック再生タイプ

古くなったマンションの共用部分を改修して、現在の居住ニーズに合わせた性能・機能の向上や、長寿命化を図る場合等に利用することができます。

【バリアフリー改修】エレベーター設置



【省エネ改修】窓サッシ更新（LOW-E 複層ガラス）

改修前写真



改修後写真



【対象の改修タイプと設備例】

- ① バリアフリー改修 エレベーターやスロープの設置等
- ② 省エネ改修 開口部の断熱改修、外断熱改修等
- ③ 維持管理対策改修
- ④ 防災対策改修
- ⑤ 子育て支援対応改修

出典：東京都都市居住再生促進事業パンフレット

図10 東京都都市居住再生促進事業とは

す。これにも先程言いました東村山市の事例が写真に採用されています。

3. バリアフリー化しやすい住棟形式

図 11 は「バリアフリー化しやすい住棟形式」です。マンションの住棟形式は、図 11 のような 6 つの形状に分類されます。左上の①、②は中層住宅が多く、③以降は高層です。

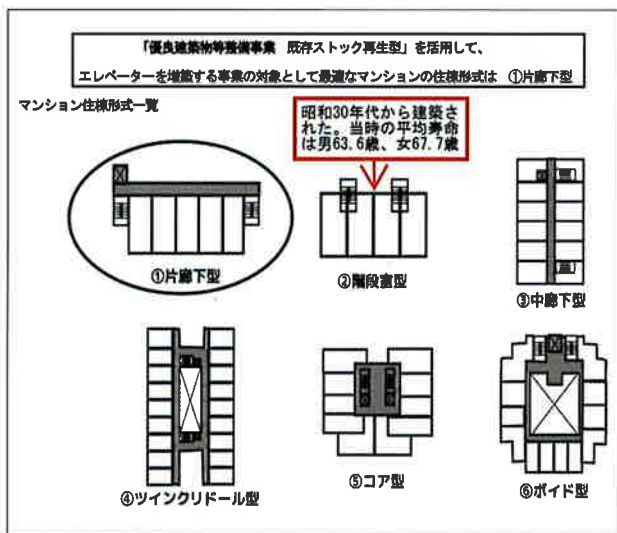


図 11 バリアフリー化しやすい住棟形式

この中で後付けエレベーターが整備しやすいのは①の片廊下型です。廊下で各住戸が繋がったものはエレベーターが1棟に1基で済むので、バリアフリー化がしやすいのです。

②の階段室型の住棟も多いです。日本住宅公団が昭和30年にできて、階段室型の住宅が郊外のニュータウンに大量に建設されました。これは、通風やプライバシーという点で非常に優れた中層住宅向けの設計ということで、当時は評判になり住宅公団や各公共団体もこの形式の住宅をこぞって建設しました。

その昭和30年代は、当時の平均寿命が男63歳、女67歳で、バリアフリーのことを検討する必要はほとんどなかった。皆若く健康で階段の昇り降りができるうちに亡くなってしまうということで、バリアフリーのことは頭になかったという設計です。

今、この形式のマンションを購入した方が後悔されていることが非常に多く、造った側もバリアフリーを考慮しなかったのはまずかったと言われています。

4. 既存マンションのバリアフリー化事業実績一覧

4の事業実績について説明します。図 12 は現在まで

4 既存マンションのバリアフリー化事業実績一覧

マンション名	パイロットハウス東村山	立石シティハイツ	高砂タウンハイツ
所在地	東村山市富士見町2	葛飾区立石2	葛飾区新宿3
竣工年月	1981年3月	1983年3月	1983年1月
用途地域	第一種中高層住居専用地域	準工業地域	第二種低層住居専用地域
指定容積率/建蔽率%	200/60	200/60	150/50
敷地面積㎡	1988.73	1977.79	1781.09
延べ面積㎡(事業前)	3112.21	3911.53	2671.95
構造、型式	RC造(PC工法)、片廊下型	RC造(PC工法)、片廊下型	RC造(PC工法)、片廊下型
階数、戸数	5階、44戸	5階、71戸	5階、49戸
住戸間取り、床面積	3LDK、66.45㎡	3K、50.94㎡	3DK56.45㎡35戸、2DK45.07㎡14戸
組合共有部分定額金決額年月日	2017年8月27日	2019年5月25日	2019年2月17日
事業内容	EV	EV、傾斜路、手摺、段差解消等	EV、傾斜路、段差解消、既存階段墨線削除等
補助事業手法	優良建築物等整備事業既存ストック再生型	優良建築物等整備事業既存ストック再生型	優良建築物等整備事業既存ストック再生型
事業費(うち組合負担額)千円	38,000(12,000)	66,286(22,096)	127,644(57,905)
補助事業年度	2018～2019年度	2020～2021年度	2022～2023年度
エレベーター増設確認年月日	2018年12月7日	2021年1月15日	2023年1月26日
エレベーター引渡年月日	2019年6月15日	2021年12月4日	2023年12月25日
課題	①都及び市の補助制度創設 ②管理組合の共有部分変更決議3/4以上	①区の補助制度創設 ②管理組合の共有部分変更決議3/4以上	①検査済証なし→「建築基準法適合状況調査」の手続→ブロック新上郡除却、駐輪場屋根塗装等 ②用途地域変更により既存不適格(高さ、白壁)→建築基準法建築許可が必要(用途地域変更経緯:79年旧一住専→81年旧二住専→95年二住専) ③低層補助対象基準50㎡/戸以上に満たない住戸14戸→例外規定30㎡の適用 ④西棟、東棟の避難経路整備 ⑤都市計画建築確認許可、耐火計画・雨水流出抑制施設計画提出 ⑥管理組合の共有部分変更決議3/4以上

図 12 既存マンションのバリアフリー化事業実績一覧

私どもで国の補助を使ってバリアフリー化した事業が、東京都内で3ヶ所あります。東村山市で1ヶ所、葛飾区で2ヶ所の実績です。図12の赤字が、この事業に着手するにあたっての課題です。

課題①は、都と市の補助制度の創設がまず問題でした。課題②は管理組合の共用部分の変更決議に3/4の同意が要りますが、これも課題でした。さらに右端の高砂タウンハイツという葛飾区の事業は、全部で6つの課題が出てきました。

既存の建物というのは、往々にして既存不適格とか違法が問題になります。違法状態は改善しなければならないのですが、何もしなくて住み続けていくというケースが現実には多いですが、エレベーターを増築すると、色々な問題が顕在化し、大変苦勞をした案件です。

5. 事例1 東村山市富士見町の パイロットハウス東村山

まず事例1です。東村山市のパイロットハウス東村山という名前のマンションです。東村山市は多摩地方の北の方にあり、面積17km²、人口15万人の市です。その南西端にこのパイロットハウス東村山があります。



図13 事例1
東村山市富士見町のパイロットハウス東村山 位置図

このマンションは元々、敷地から玄関に至るまでスロープが整備されていて、エレベーターを増築するだけで済み、事業費も安く済みました。図14は北から撮った写真です。左側のスロープを使い玄関へ入っていきます。

階段室の南側に隣接してエレベーターを増設しました。図16は完成し竣工式の時の写真です。各階の廊下で入居者の皆さんが手を振っています。



図14 事例1 東村山市富士見町のパイロットハウス東村山
北から全景



図15 事例1 東村山市富士見町のパイロットハウス東村山
着工前 南から



図16 事例1 東村山市富士見町のパイロットハウス東村山
竣工後 南から

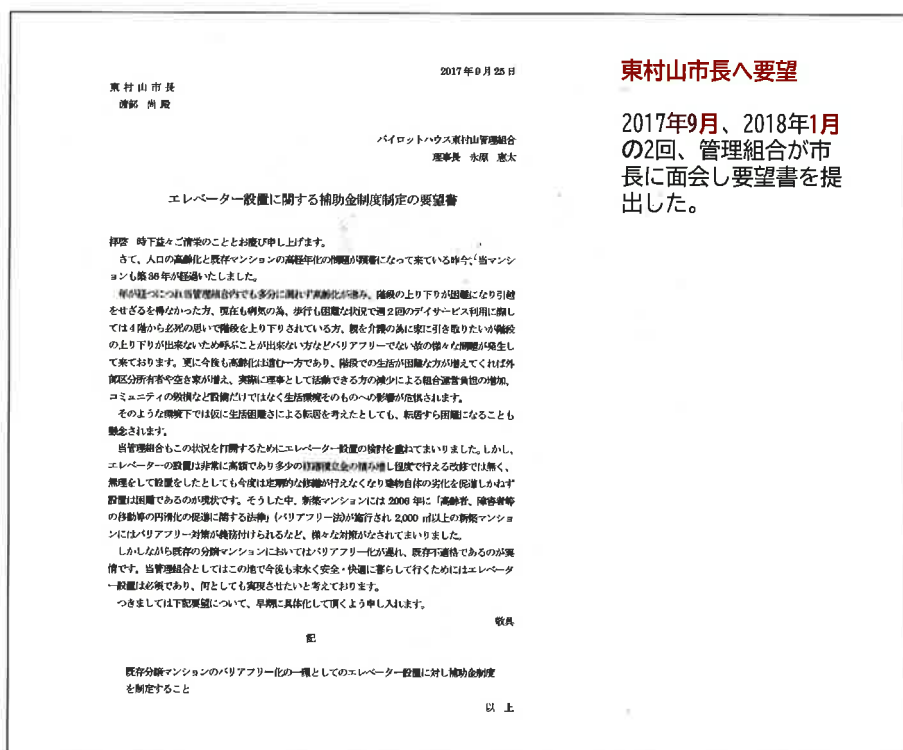


図 17 事例 1 東村山市富士見町のパイロットハウス東村山の要望書

この東村山市の場合は、3/4の同意と、補助制度を都と市に創設してもらうというのが課題でした。市長へ管理組合が面会して要望書を提出しました。図17の赤字部分、2017年9月と2018年1月、2回陳情しました。私は国、県、市と全部勤務経験があるので分かるのですが、この9月と1月は非常にポイントになる時期です。来年度の予算を編成するときに、予算編成担当課に各課が予算要求をするのですが、その締め切りが、国は8月で、県は9月、市が10月です。東村山市長に陳情するときは、その前の9月に陳情をして、担当の住宅環境課から財政課に予算要求をしてもらう。その後、予算編成作業をして、市は1～2月に市長査定をして予算案を決めます。国は12月に、県は1月、市は2月ぐらいに予算案を決めますので、1月に再度陳情しました。

9月に陳情にしたときに市長さんは、「市内にエレベーターのないマンションがたくさんあり、特に階段室型が多い。そういうときに片廊下型のマンションに補助制度をつくるとなると、議会で何を言われるか分からない。」と首をひねっておられました。ところが、1月にもう一回陳情したときには、その前に東京都にも陳情して、東京都が補助制度創設を決めたので、「市としても決めるつもりでいる。」と市長さんはおっしゃって、2月の予算案発表のときには無事に補助制度を創設する予算案に

なっていました。

図18は起工式のときの写真で、5人並ぶ真ん中に市長が、その右側に市議会議長が写っています。議長が補助制度創設の必要性を訴えていただき、制度ができることになりました。



図 18 事例 1

東村山市富士見町のパイロットハウス東村山の起工式の新聞記事
マンション管理新聞 2019年1月15日

6. 事例2 葛飾区立石の立石シティハイツ

続いて2番目、葛飾区の立石シティハイツです。葛飾区は東京都の東端にあり、面積35km²、人口46万人の区です。



図19 事例2 葛飾区立石の立石シティハイツ 位置図

このマンションはコの字型の柱棟配置で、3棟が片廊下で繋がっており、中庭にエレベーターを増築しました。図20は南西からの全景です。



図20 事例2 葛飾区立石の立石シティハイツ 全景 南西から

図21は左側から着工前、杭の工事中、建屋の工事中です。この地域は地盤が悪く35mまで杭打ちをしなければならなかったのですが、隣棟間が幅4mしかなく、杭打ち機が廊下の手摺の目隠しパネルを除却してぎりぎり入ったという状況でした。



図21 事例2 葛飾区立石の立石シティハイツ 着工前～工事中

棟が3つに分かれており、図22左側の写真、エキスパンションジョイント部分に鉄板で囲った10cm位の高さの段差が合計15カ所もあり、それを鉄板で斜路に付け替えました。



図22 事例2 葛飾区立石の立石シティハイツ 段差の解消

図23は竣工式ですが、コロナ禍の時で皆さんマスクをされています。左の写真の真ん中が組合の理事長で、その左側の女性が区議会議員の方です。



図23 事例2 葛飾区立石の立石シティハイツ 竣工式

既存マンションのバリアフリー改修 エレベーターの新設事例(国・都・区市補助事業)

葛飾区議会 会議録検索システム (抄)

平成 31 年第 1 回定例会 平成 31 年 予算審査特別委員会 (3 月 4 日)

No. 477 江口ひさみ委員

次に、まちづくりについて伺います。まず、優良建築物等整備事業制度についてお聞きします。この制度は、平成 6 年に当時の建設省により、市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地利用の協働化・高度化に寄与する優良建築物等の整備を行う事業について国が必要な助成を行う制度を確立し、公共の施設に寄与することを目的として定められました。この制度を受けて、東京都では平成 16 年に東京都都市再生整備事業補助金交付要綱が定められました。しかしながら、市区町村の自治体で制度活用が促進されるための具体的な措置が講じられていなかったため、制度の確立以降、活用事例がありませんでした。ようやく昨年、東村山市で既存ストック再生事業補助金の交付に関する規則を定め、活用が決定したとお聞きしました。私の身近なところでは、エレベーターが設置されていない5階建てのマンションがありまして、そこでの高齢化が進み、デイサービスなどの介護サービス利用者は、介助員や家族の協力を得て車椅子ごと、あるいは背負って階段の昇降をしています。それらの光景を見ている住民の方からは、行政の力もかりてエレベーターを設置できないものかと要望する声も聞かれています。そこで伺います。国の制度である優良建築物等整備事業のうち、既存ストック再生事業補助金の内容についてお聞かせください。

No. 479 都市整備部長

お答えします。国の制度であります優良建築物等整備事業のうち、既存ストック再生型は平成 16 年度に創設されております。制度の内容は、老朽マンション等の既存の建築ストックについて、現在の居住ニーズに合ったストックに改修するために、耐震性の確保等に加え、エレベーター増設などのバリアフリー化や省エネ改修等を総合的に再生を支援する事業であります。例えばバリアフリーのためのエレベーターを増設する場合、原則、国が3分の1、都が3分の1の半分の6分の1、区が6分の1を助成し、実質、事業者である管理組合の負担が約3分の1程度となる制度でございます。

No. 481 江口ひさみ委員

ありがとうございます。先ほど申し上げました民間既存施設などにおけるエレベーター等を設置する場合において、バリアフリー化に関する助成制度というのは本区においてほかの手だても考えられるかどうか、あるかどうか、お聞かせください。

No. 483 都市整備部長

お答えします。お尋ねの民間既存のマンション等におけるエレベーターの設置等バリアフリー化に関する助成制度は、福祉施策の改修制度においても該当にならないことから、現在、区にはそうした助成制度はないということでございます。

No. 485 江口ひさみ委員

ただいま、ほかの手だてが現在、区としてはないというご答弁でございました。これからの高齢社会や障害者をお持ちの方との共生社会を見据えて、本区においても早急に国・都の制度と協働性を図り、要綱・規則を定め優良建築物等整備事業制度の活用が図られるようにするべきと思いますが、区のお考えをお聞かせください。

No. 487 都市整備部長

既存のマンションにエレベーターを設ける、このようなときには管理組合での合意形成や建築法上の容積率の余裕、また北側緑地などのクリアをしなければならぬ等の課題がありますが、自助・共助を促し、高齢化社会等を見据えて、誰もが暮らしやすい居住環境を整備するために、国や都とも協議しながら公助としての制度創設を検討してまいります。

図 24 事例 2 葛飾区立石の立石シティハイツ 葛飾区議会での補助制度創設についての議事録



図 25 事例 2

葛飾区立石の立石シティハイツの新聞記事
マンション管理新聞 2022 年 1 月 5 日

この区議に葛飾区の補助制度創設にご尽力いただきました。図 24 は葛飾区議会の議事録です。誰でもインターネットから見る事ができます。図 24 の赤字の箇所ですが、区議が都市整備部長に質問をしています。「国と

都の補助制度の活用を図るようにすべきではないか。」と質問をして、都市整備部長が「誰もが過ごしやすい居住環境を整備するために、国や都とも協議しながら制度創設を検討する。」という答弁をされ、無事に補助制度が創設されました。

図 25 は竣工時の新聞記事です。

7. 事例 3 葛飾区新宿の高砂タウンハイツ

3 番目の事例の高砂タウンハイツです。同じ葛飾区の新宿(にいじゅく)で、中川と江戸川の間です。

図 27 の上が北で、コの字型の住棟配置で、3 棟が片廊下で繋がっています。左側に JR 貨物の新金線が走っていて、これが建築許可を受けるのに意味があった空地です。西北東側が道路で、3 方道路と鉄道に囲まれているマンションです。

高砂タウンハイツは 6 つも課題が出てきました。まず①②が非常に重い課題です。



図26 事例3 葛飾区新宿の高砂タウンハイツ 位置図

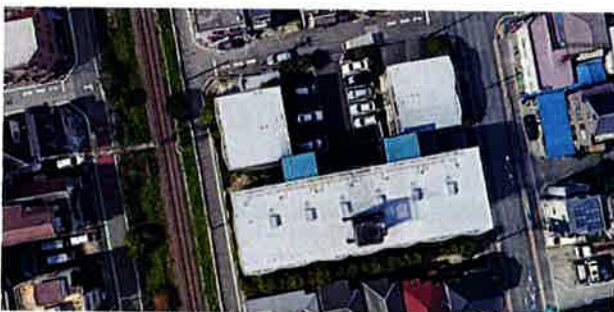


図27 事例3 葛飾区新宿の高砂タウンハイツ

バリアフリー化の6つの課題

- ① 検査済証がないので、「建築基準法適合状況調査」の実施が必要
- ② 用途地域の変更により絶対高さ及び日影規制の**既存不適格**となったため、建築許可が必要
- ③ **補助対象基準**の原則（各戸が床面積50㎡以上）に適合しないので、**例外規定（同30㎡以上）**の適用が必要
- ④ 消防署の指導により1階バルコニーから専用庭を経由して敷地外の安全な場所までの**避難経路整備**が必要
- ⑤ 都市計画法及び葛飾区条例により、**建築許可及び届出**の手続きが必要
- ⑥ 管理組合総会で共用部分変更決議3/4以上の賛成

図28 事例3 葛飾区新宿の高砂タウンハイツ
バリアフリー化の6つの課題

建築基準法では建物が竣工すると検査を受けます。今は建築確認検査機関の竣工検査を受けて検査済証をもらいます。検査済証は、当該建築物は建築基準関係の法令に適合した建築物として建築されたという証明書になります。竣工当時の1983年頃はまだ半分かくらいの建物が検査済証をもらっていなかったようです。高砂タウンハイツはもらわないでそのまま使用を開始したのか、紛失したのか、分譲会社も施工会社も倒産していましたので

調べようがなく、入居者の方が住宅金融公庫の融資を受けて購入しているので融資の契約書の添付書類を探してもらったところ、確認済証は見つかりましたが、検査済証はありませんでした。このため、建築基準法適合状況調査という手続を行い、法令に適合しているかどうか調査する必要があります。

それから課題②は、建物が建った後、用途地域が変わり、高さや日影規制の既存不適格になりました。既存不適格なので、そのまま使い続けるのは適法ですが、エレベーターを増築するときに、この既存不適格が違法になってしまい、問題になります。そのため建築許可を受けなければいけない。

それから、課題③補助対象基準に、各住戸が50㎡以上というのがありますが、ここには45㎡の住戸が全49戸中14戸あり、その例外規定の30㎡以上というのを適用してもらう必要がありました。

さらに、課題④消防署から2方向避難ができていないので避難経路を作るよう長年指導を受けているマンションでした。

①建築基準法適合状況調査

課題① 建築基準法適合状況調査

建築基準法に基づく竣工時の**検査済証がないので、「建築基準法適合状況調査」の手続きを実施し、建築当時の法令に適合していたことを証明する必要**

○ブロック塀

新築後に敷地周囲に補強コンクリートブロック造の塀を設置したようであり、その高さが建築基準法施行令の規定（厚さが10cmの場合、高さは2m以下）に不適合の箇所があったため、高さは正工事を実施した。

○駐輪場

新築後に無確認で増築された駐輪場について、その材料が不明であり、準防火地域の規制に適合しているか分からないため、当該屋根を不燃材料で葺き替えた。

図29 事例3 葛飾区新宿の高砂タウンハイツ
課題① 建築基準法適合状況調査

まず課題①建築基準法適合状況調査ですが、建築確認検査機関が調べたところ、ブロック塀と駐輪場3棟が竣工後に作られたもので、ブロック塀は高さが建築基準法に違反しているので是正し、当該地は準防火地域ですが駐輪場の材料が不明だったので屋根を不燃材料で葺き替えました。この是正工事を行うことにより、建築当時の法令に適合しているとの報告書を確認検査機関から発行してもらえました。

②建築基準法の建築許可

課題② 建築基準法の建築許可

用途地域の変更により絶対高さ及び日影規制の既存不適格となったため、増築にあたって建築許可を受ける必要

1982年の新築時は旧「第二種住居専用地域」であり5階建てで合法的に建築されたが、1996年に新用途地域に移行する際、一段階 厳しい「第二種低層住居専用地域」に変更され、絶対高さ規制(規制なし→12m)及び日影規制の既存不適格となった。エレベーター建屋の増築にあたっては、あらかじめ**建築基準法による建築許可を受ける必要**

○絶対高さ規制の既存不適格に関する建築許可

建築基準法第55条第4項第1号「その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物」であって、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したものは第1項及び第2項の規定は適用しない。」

○日影規制の既存不適格に関する建築許可

建築基準法第56条の2第1項ただし書き「特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りでない」

図 30 事例3 葛飾区新宿の高砂タウンハイツ
課題② 建築基準法の建築許可

次に、課題②として、用途地域の変更により高さや日影の既存不適格になりました。高砂タウンハイツの竣工後、以前の旧第2種住居専用地域は、用途地域の変更の際、第1種中高層住居専用地域になるべきところが、第2種低層住居専用地域という1段階厳しい用途地域に変更されてしまい、高さや日影の既存不適格になりました。特例の建築許可を受けなければエレベーターは増築できないので、許可を取るために区役所と協議しました。

建築基準法にはそれぞれ例外規定があり、許可を受けることができます。この2つとも、法律には許可が受けられると書いてあるのですが、許可を受ける基準が政省令や告示に何も規定されていません。区役所からは「基準がないのでできないし、同じような案件がほかに出てきたら、どうやって断つたらいいのだ。」ということで、非常に心配して、もう一步踏み出せない状態で、区役所とやりとりする日々が続きました。

この規定を読むと、高さの方は敷地の周囲に広い空地があればいいとされています。私は昔、県の建築の担当課長をやっていたことがあり、この規定を使って許可したことを記憶していたので、調べたところ、この規定を使った許可は学校と公営住宅だけでした。葛飾区も23区にアンケート調査をしたところ、学校と公営住宅と神社仏閣に実例があるが、民間の建物には実例が全くないことが分かりました。あくまでも葛飾区は「前例がないので、できない。」の一点張りでした。

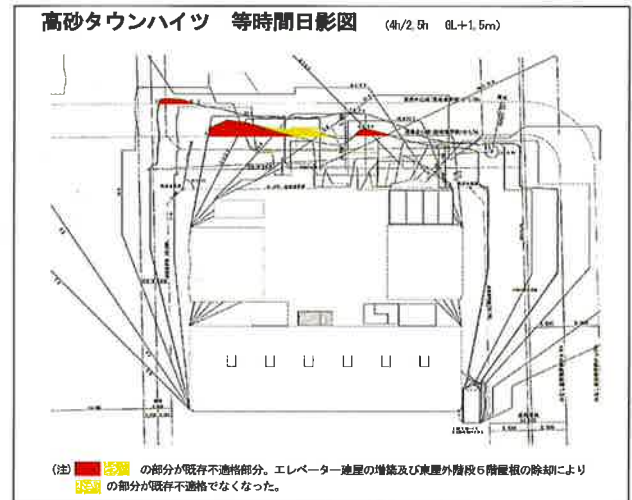


図 31 事例3 葛飾区新宿の高砂タウンハイツ
課題② 建築基準法の建築許可 等時間日影図

一方、もう一つの日影の既存不適格について、これと同じように「周囲の居住環境を害する恐れがないと認めて」許可ができる規定があります。

図 31 は等時間日影図ですが、赤と黄色が既存不適格の部分です。相談の上葛飾区から言われた具体的な基準は、既存不適格の部分がエレベーターの増築によって拡大しなければいいということでした。そこからエレベーターの増築場所や建屋の形状を検討しました。建屋はなるべく南側に寄せ、南北方向を薄くし、5階エレベーターホールの底を小さく低くし、さらに既存の東側の屋外階段の5階の屋根を除却する方法です。

図 32 は北側から見た増築前後の写真で、鉄骨の屋外階段が2つ左と右にあります。左側の屋外階段の屋根を除却するなどの方法により黄色の部分の日影の既存不適格からなくなりました。むしろ既存不適格を改善することになり、結局許可を受けられ、先程の高さも許可を受けられることになりました。



図 32 事例3 葛飾区新宿の高砂タウンハイツ
課題② 建築基準法の建築許可

③補助対象基準の例外の適用

課題③ 補助対象基準の例外の適用

補助対象基準の原則（各戸が床面積50㎡以上）に適合しない住戸があるので、例外規定（同30㎡以上）の適用が必要

優建の補助対象基準の一つに「各戸が床面積50㎡以上」という原則があり、例外として「同30㎡以上」と規定されている。高砂THは全49戸のうち14戸が45.07㎡で原則に適合しないので、例外規定の適用を受ける必要がある。これについては、以下のとおりの理由書を葛飾区等に説明した。

この50㎡、30㎡の規定は国の住生活基本計画のそれぞれ4人世帯、2人世帯の最低居住水準の面積である。高砂THの建設分譲計画を立案した1980年頃の毎月勤労統計による常用労働者の所得、住宅ローン返済額、住宅建設5箇年計画による型別供給の必要性等から、当時の標準世帯である4人世帯のみでなく、2～3人世帯向けの住宅供給が必要とされたのであり、現に居住する世帯の年齢、世帯人数等の特別の事情を詳細に説明した結果、「特例として認める」旨の回答を得た。

図 33 事例 3 葛飾区新宿の高砂タウンハイツ

課題③ 補助対象基準の例外の適用

図 33 で、国庫補助対象基準では、各住戸の面積が原則 50 ㎡以上、例外 30 ㎡以上とされており、住戸面積が 45 ㎡の 14 戸が原則に適合しません。これは、国の住生活基本計画の 4 人世帯の最低居住水準が 50 ㎡で、2 人世帯が 30 ㎡であり、高砂タウンハイツには現実には 2、3 人世帯の住戸もあり、図 33 に記載の理由でこの例外規定を適用してほしいと説明し、了解をいただきました。

④避難経路整備

課題④ 避難経路整備



消防署の指導により1階バルコニーから専用庭を経由して敷地外の安全な場所までの避難経路の整備が必要

新築後にブロック塀を整備したため、金町消防署から1階バルコニーから専用庭を経由して敷地外の安全な場所への避難経路がないとして長年指導を受けていた。このため、専用庭の樹木伐採、扉及び階段設置等の避難経路を整備することを1階の区分所有者にお願いしたが、そもそも1階区分所有者はエレベーター設置の恩恵は少ないので、色よい返事はなかった。そこで、当マンションは地上と1階の間に90cmの段差があること、エレベーターがない場合高層階が空家になり管理問題を誘発すること等を説明し、避難通路を広く確保し放置されている樹木の伐採を行うこと及び防犯対策を講じることを条件に了解を得た。

図 34 事例 3 葛飾区新宿の高砂タウンハイツ

課題④ 避難経路整備

次に、避難経路ですが、竣工後にブロック塀で敷地を囲ってしまったので、1階のバルコニーから敷地外の安全な場所に2方向避難できる経路がなく、消防から避難経路を整備するように長年指導を受けていました。1階

居住者をお願いに行ったところ、1階の方はエレベーターの恩恵は少ないので冷たい返事だったのですが、当マンションは地上と1階の間に90cmの段差があり、エレベーターは地上と1階にも停止するので、少し恩恵があるし、エレベーターがない場合、高層階に空家が増えマンション全体の管理問題に発展する等、何とか説得をして避難経路の整備をすることができました。

⑤都市計画法及び区条例の手続

課題⑤ 都市計画法及び区条例の手続

○都市計画法の建築許可

「土地地区画整理事業を施行すべき区域」として1969年に都市計画決定された区域内にあるため、建築物を増築するにあたり、都市計画法第53条第1項の規定に基づき、土地地区画整理事業の施行の障害になる建築行為について、確認申請の前に葛飾区長の建築許可を受けた。

○葛飾区緑の条例による届出

「葛飾区緑の保護と育成に関する条例」第17条第1項の規定に基づき、建築物を増築するにあたり、「緑化計画書」を葛飾区長に届け出る必要がある。高砂THは緑化の基準うち「地上部の緑化面積」、「低木植栽本数」及び「接道部緑化」を満たさないため、満たせない理由書を提出し、荒地になっている既存の植樹帯の一部に低木を植栽することで届出が受理された。

○葛飾区集合住宅条例による届出

「葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例」第20条の規定に基づき、集合住宅を増築するにあたり、「雨水流出抑制施設の設置に関する計画書」を葛飾区長に届け出る必要がある。エレベーター建屋からの雨水流出を抑制する「雨水浸透枳」を1箇所設置することで届出が受理された。

図 35 事例 3 葛飾区新宿の高砂タウンハイツ

課題⑤ 都市計画法及び区条例の手続

次に、都市計画法と区条例の手続について説明します。まず、高砂タウンハイツは、「土地地区画整理事業を施行すべき区域」として1969年に都市計画決定された区域内にあるため、エレベーター建屋を増築するにあたり、都市計画法第53条第1項の規定に基づき、将来の土地地区画整理事業の施行の障害になる建築行為について、確認申請の前に区長の許可を受ける必要がありました。

また、葛飾区の緑化と集合住宅の条例により、届出が必要でした。緑化については、緑化面積、低木植栽本数、接道部緑化が基準を満たしていなかったが、満たせない理由書を提出し、荒地になっている既存の植樹帯に低木を植栽する「緑化計画書」の届出が受理されました。集合住宅条例では、増築するにあたり「雨水流出抑制施設の設置に関する計画書」を提出し、エレベーター建屋の屋根からの雨水流出を抑制する「雨水浸透枳」を1基設置することで届出が受理されました。

図 36 は、赤いカーペットの上で竣工式を開催し、そのとき皆さんが喜んでおられる姿です。



図 36 事例3 葛飾区新宿の高砂タウンハイツ 竣工式

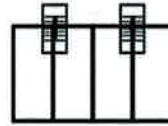
図 37 事例3 葛飾区新宿の高砂タウンハイツの新聞記事
新聞記事マンション管理新聞 2024年1月15日

図 37 は竣工時の新聞記事です。

8. 今後の課題

次に8番目の今後の課題です。3地区でバリアフリー化の実績がありますが、3地区以外にもまだ実現していない地区があります。それぞれの地区でネックになっているのは、次の3つの課題におおむね収斂されます。

① 階段室型住棟はバリアフリー化が難しい



② 階段室型

エレベーターがない中層のマンションの大宗はいわゆる「階段室型」であり、とくに郊外の公的住宅団地に多く見られる。片廊下型は1棟にエレベーター1基で済むので利用住戸数が多くなり事業化しやすいが、**階段室型は各階段室に1基のエレベーターが必要で、しかも踊り場着床のため、もう半階の上り下りが必要となる。完全バリアフリー化するためには廊下を増築する等のコストがかかる。**

このため公的賃貸住宅では事例があるが、分譲マンションではコストや敷地余裕のため難しい場合が多い。**今後、階段室型住棟向けの技術開発やコストダウンが必要である。**

一つの技術開発の事例として、「自立構造バリアフリー改修システム みらい工法」がある。

図 38 8 今後の課題 ① 階段室型住棟はバリアフリー化が難しい

① 階段室型住棟はバリアフリー化が難しい

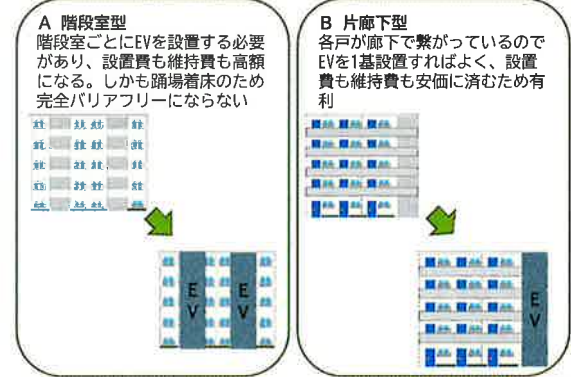


図 39 8 今後の課題 ① 階段室型住棟はバリアフリー化が難しい

まず①階段室型住棟はバリアフリーが難しいです。階段室型住棟は階段室毎に1基のエレベーターが必要で、しかも踊り場にエレベーターが着床することになり、もう半階の上り下りが必要になり、完全バリアフリー化するためには、廊下を増築する等のコストがかかります。

みらい工法

階段室型共同住宅用
自立構造バリアフリー改修システム
(特許第5164231号)



図 40 8 今後の課題 ① みらい工法1

統計がないので分かりませんが、中層ではこの階段室型住棟がおそらくもっとも多く、これを何とかしなければいけない、今後技術開発やコストダウンが必要だと思っていたところ、一つの事例として(株)みらいという会社があって、みらい工法という名前で特許を取っています。

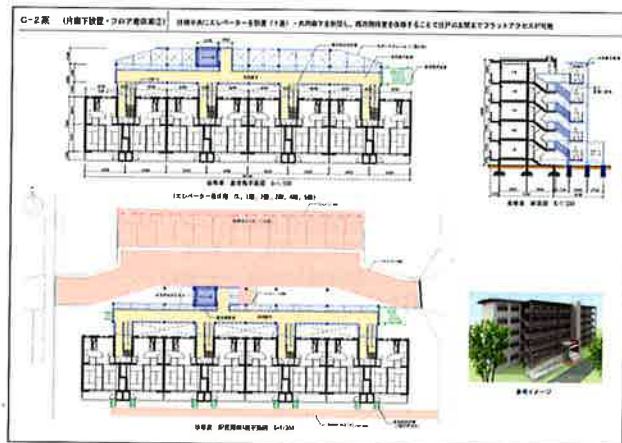


図41 8今後の課題① みらい工法2

これは階段室型住棟の外側に廊下を築造し、階段の半分を除去して廊下を延ばす工法です。廊下を築造するのでコストがちょっとかかるのですが、こういう工法を採用すれば階段室型でも完全バリアフリー化が可能になります。

特許を持っているみらい社から了解を得て紹介するものです。

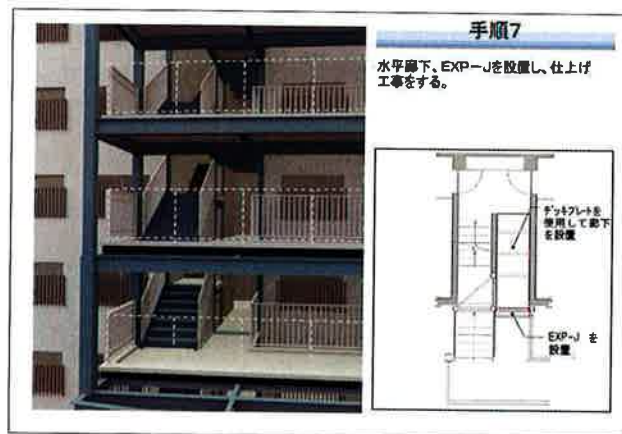


図42 8今後の課題① みらい工法3

みらい工法



図43 8今後の課題① みらい工法4

実例も幾つかあるようです。

次に、課題②図44、45ですが、低層階の居住者の理解を得なければいけない。管理組合で3/4以上の賛成が必要ですが、低層階の方はエレベーターの恩恵が少ないので、管理組合の総会では、「新築時にエレベーターがないのを分かって購入したはずだから、今さら後付整備する必要はない。」という意見がどこでも出ました。当然そういうことだと思いますし、理解はできます。しかし、それでは議論はそこで終わってしまいますので、低層階の方々には理由を説明して、エレベーターが必要だということを言ってきました。

エレベーターがなかったら高層階に空家が増えて適正な管理が成り立たなくなる、あるいは今後合意形成に向けて考慮していくべきこととして、エレベーターを設置して一緒に資産価値を向上させよう、日頃からコミュニティづくりが重要だ等、説明しながらやってきましたが、説得には相当な努力が必要です。

そこで、図44に次の手段として、階層によってエレ

② 低層階居住者の理解

バリアフリー化事業の実施には**区分所有法の共用部分の変更決議として3/4以上の賛成が必要であるが、低層階の方々の賛成が得にくい**。このため、3階建ては可決される見込みは少なく、4階建ては微妙である。その際、「新築時にエレベーターがないのを分かって購入したのだから今さら後付け整備する必要はない。」との意見が出るのは理解できる。

そこで、低層階の方々には「エレベーターがないため高層階に空家が増えてマンションの適正管理が成り立たなくなるかもしれない。」と説明し**合意形成に向けて考慮すべきこと**を訴えてきたが、説得するには相当な努力が必要。

そこで次の手段として、エレベーターの利用度が階層により異なるので、**整備費や管理費の分担を階層により差をつけることで低層階の理解を得る方策**も考えられる。しかし、費用の各階分担比に関する既存の研究や学説を探したが見当たらない。今後は理論的に説明できる差をつける分担比率を検討する必要がある。

図44 8今後の課題②低層階居住者の理解

8 今後の課題 ② 低層階居住者の理解 合意形成に向けて考慮すべきこと

エレベーター設置の最大の難関は居住者の賛成(合意形成)を得ることです。EV設置は共用部分の変更となり区分所有法第17条の規定により4分の3以上の賛成が必要です。合意を得るために考慮すべきことを考えてみました。

①資産価値が向上するという認識を共有する

EV設置はバリアフリー化の側面だけでなく、自分の『家』の価値が向上することも重要な要素です。現在マンションの購入者にとって、高齢層・若年層問わずEVの有無は購入に対する重要なポイントでありEVの有無は家の評価に直接影響するのです。
逆に高齢化したマンションでEVの無い高層階は空き家になる傾向が高く、空き家が増えると組合運営そのものにも多大なる影響を及ぼします。EV設置は資産価値を上げるとともに、組合運営の健全性を保つ意味でも貢献するという認識を共有することが重要です。

②資産の維持と性能向上のバランスを保つ

組合運営において、共同の資産を維持するために修繕積立金を蓄え、長期的な補修・修繕に備えることは、長期的な組合運営を考える際必須と言えるでしょう。
また、EV設置は利便性の向上、資産価値向上など明確な目的のある投資という意味でも有効な手段と言えます。建物の維持と時代に合った性能の向上。バランスよく投資することが価値向上の最大の秘訣です。

③日頃からのコミュニティ作りと公平感の維持

コミュニティ形成は一朝一夕でできるものではありませんが、コミュニティをしっかり形成できている組合は他の居住者を思いやる発想や組合運営への理解が高く合意形成が得やすい傾向があり、その他にも様々な場面で多くのメリットが生まれます。
しかしEVはフロアにより受益感に差があり、コミュニティ形成だけでは公平感の担保が難しいので、維持費捻出のため管理費を上げる場合フロアによる傾斜配分にするなどの工夫をすることも重要です。



Point 組合全体、個人ともに利益になる意味を皆で考えるのが合意の近道

図45 8今後の課題 ②低層階居住者の理解

エレベーターの利用度が異なるので、整備費や管理費の分担を階層により差を付けるという方法もあるのではないかと考えています。過去にこういうことを研究した論文も学説も何も見当たらないので、ぜひともこの差の付け方の問題を研究していただきたいと思います。

3番目は、地方公共団体の理解というテーマです。今、

バリアフリー化事業の補助制度については、国では既に制定されているが、管理組合が補助を受けるには都道府県及び区市町村の補助制度が必要。

(注1)2025年度現在、補助制度創設済の地方公共団体は、東京都、葛飾区、東村山市、多摩市の1都3区市のみ
(注2)政令市の場合は下図とは異なる。

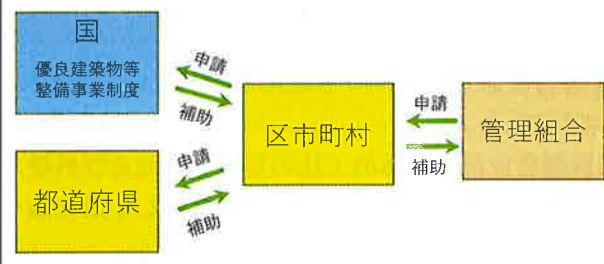


図46 8今後の課題 ③地方公共団体の理解

国の補助制度は公共団体の補助が必須の間接補助です。

国が区市町村を通じて管理組合に補助をすると、都道

補助金の補助割合について

補助の割合は、標準的な場合、国が1/3、都道府県が1/6、区市町村が1/6を負担。合計で2/3となり、管理組合の負担は1/3。

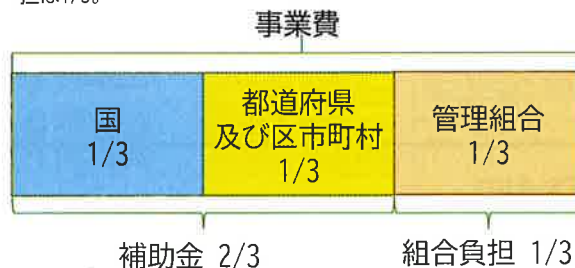


図47 8今後の課題 ③地方公共団体の理解

府県もそれに合わせて補助をして、2/3の補助が出るのですが、区市町村の補助が必須なわけで、図46の注書きにあります。現在、補助制度を創設しているのは1都3区市のみです。他の区市町村はまだ創設されていませんので、何とか創設してほしいのですが、区市町村長さんのところに陳情に行くと、首長の姿勢としては「私有財産に対する補助だから難しい。」と必ずこうおっしゃいます。

③ 地方公共団体の理解

優良建築物等整備事業は国交省の間接補助制度であり、事業者が補助を受けるためには地元地方公共団体の補助制度が必須である。その際、**首長の姿勢として「私有財産に対する補助だから難しい。」**と言われることが多い。再開発の補助制度は、基本的に私有財産に対する補助であるが、市街地再開発事業等では、『土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新』という公共性がすでに認められており、補助制度の必要性の理解が進んでいる。しかし、既存ストック再生型はその点において説明が十分にできない。

そこで、地方公共団体の担当課には、「都市では土地の合理的かつ健全な高度利用のために立体的に居住する必要がある。この場合、**マンションの廊下階段エレベーターは戸建住宅地の区画道路のようなものであり、公共的性格を有する。**」と説明し理解をお願いしているが、まだまだ説得力に乏しい。**社会に貢献してきた高齢化した市民が住み慣れた地域で長く住み続けられるようにすることは地方公共団体の重要な役割である**ことを考慮して、当事業への理解を深めてほしい。

図 48 8 今後の課題 ③地不公共団体の理解

図 48 の 4 行目あたりに書いてありますが、再開発の補助制度は基本的に私有財産に対する補助です。そのうち、市街地再開発事業では、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新という公共性が認められているので、全都道府県で補助制度があります。

ところが、この既存ストック再生型というのは、都市機能の更新ではなく、都市機能の維持にあたります。都市機能を何も変えないでそのまま居住機能を生かしながら維持をしていくということなので弱いです。だから、あまり強く押せないのも、首長の「私有財産に対する補助」という難しい点をクリアできないということになってしまいます。

図 48 の下段にあるように、私としては、都市では土地の合理的かつ健全な高度利用のために立体的に居住する必要があつて、マンションの廊下、階段、エレベーターは戸建て住宅地の区画道路のようなもので、公共的な性格を有するというふうに説得をするのですが、なかなかうんと言ってくれずに今まで来ています。

区市町村の公共団体にとっては、居住している高齢者の方々は、地域社会に貢献され、住民税を納めてきました。分譲住宅ですから当然固定資産税を納めています。そういう高齢の方が住み慣れた地域で長く住み続けられるようにするのが公共団体の役割ではないか、と思うのですが、分かるけれどもできないという一点張りで補助制度をつくってくれません。そういう公共団体が多い状況です。

これまで、既存マンションのバリアフリー化事業に取り組んできましたが、既存建物というのは既存不適格、あるいは場合によっては違法な建物もあります。既存不適格はそのまま住み続けていくには支障はないが、何かやるというときに、その部分がネックになって前に進まない事例がエレベーターに限らずたくさんあります。

今後もこういう課題に対しては手間を少なく安価にできるように努めて、きめ細かく対応しながら、個別の課題を解決していきたい。今後もこれらの課題を中心に一生懸命やっていきたいと思っています。



本体価格 ¥2,500 (＋税)
A4 / カラー / 98 ページ
ISBN978-4-903476-90-2

外壁複合改修工法ガイドブック

一般社団法人 外壁複合改修工法協議会編集 第2版

本ガイドブックは、皆様に外壁複合改修工法に関する理解を深めていただくことを目的として2022年に刊行されました。

このたび、外壁複合改修工法協議会会員の具体的工法の見直し、および外壁複合改修工法の性能基準における試験方法の記述の一部を精緻化して第2版として刊行することといたしました。

(はじめにより一部抜粋)

お求めは、テツアード出版まで！
お電話・ホームページはこちら⇒

TEL 03-3228-3401
<https://www.tetsuadobook.com>

