

要保存

# マンション バリューアップガイド

マンションを変えた! 35管理組合の取り組み事例



築16年目:外壁化粧直して  
耐久性も向上



築25年目:エレベーターを新設して  
バリアフリーに



築25年目:断熱改修で省エネ効果も



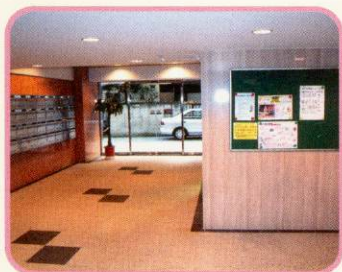
築27年目:外構を美しく緑化



築23年目:スロープを取り付けて  
バリアフリーに



築28年目:省コストで高級感演出



築34年目:管理室を作って  
管理組合業務も充実!



築28年目:耐震補強で耐久性アップ!



築31年目:集会室を新設して  
コミュニティ活性化

※マーカーは(株)改修設計の設計・監理です



ひろがる夢にたしかな道を

住宅金融公庫

メールマガジン  
配信中

手軽にクリック! お役立ち情報満載!  
<http://www.jyukou.go.jp/>

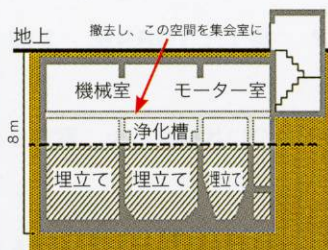
事例  
4

## NKマンション

竣工：1976年 1棟 8階建 総戸数162戸

### ■バリューアップ！（築5年目）

築5年目に市の下水道が整備されたため地下浄化槽が不要となった。地下の埋め戻しにも数百万円の費用を要することが分かったため、有効に利用する方法を考えた。そこで集会室とトランクルームに改修。トランクルームは利用希望者から使用料を徴収している。



集会室内

### ■エントランスの一部を管理室に！

エントランス全体を見直し、間取りを変えることで管理室を生み出しました。

事例  
5

## OSマンション

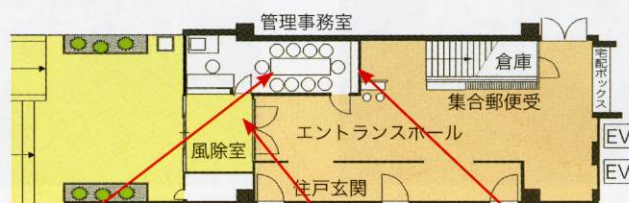
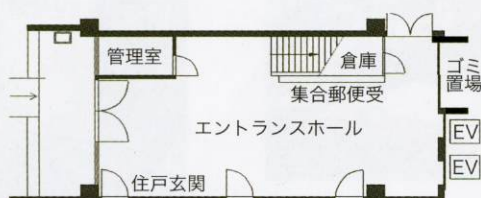
竣工：1970年 1棟 9階建 総戸数71戸

### ■工事前の様子

エントランスに簡易な壁で区画しただけの管理室があったが、狭くて会議はできなかった。理事会の活発化とともに会議ができる場が必要になった。

### ■バリューアップ！（築30年目）

既存管理室をポーチ部分にまで拡大。限られた範囲の中で、管理員コーナーのほかに、会議用テーブルと椅子10脚が入るスペースを確保した。壁には管理組合用の保管庫を設置した。



打合せスペース

外側に扉を追加して風除室に

書庫



改修前



改修後 管理室外側



管理室内側



管理員コーナー

### 3-4 廊下・階段

階段に手すりがないマンションもまだまだ多く見られます。現在では建築基準法が改正され、手すりの設置義務（例外あり）があります。大掛かりなバリアフリー工事は難しくても、手すりや滑り止め（ノンスリップ）の改修は早期の対応が望ましいです。また、敷地に余裕があれば、階段の勾配を緩くすることもできます。少し手を加えることで毎日の動作を楽にしてみませんか。

#### ■廊下・エクスパンション部分の段差

廊下などにつまずきやすい段差がある場合は短いスロープを取り付けることで歩行が楽になります。なお、設置には廊下の荷重を考慮する必要があります。



改修前



改修後

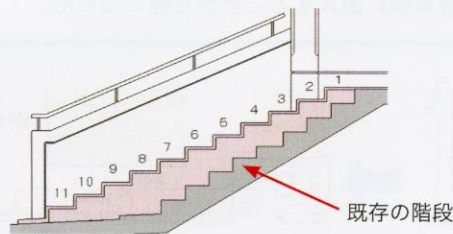
#### ■階段の滑り止めと勾配の改良

##### ○ノンスリップ（滑り止め）の取付け

写真の事例では、段の最初と最後を赤色にすることで、注意喚起をしています。

##### ○階段勾配を変える

エントランスポーチなどの階段は、踏面を大きく、蹴上げを低く改良することで上り下りが楽になります。



階段の最初と最後に赤いノンスリップを入れてわかりやすくした

#### ■手すり

いろいろな手すりが出ています。階段だけでなく、廊下への設置も検討してみましょう。

##### ○2段手すり

子供や高齢者にも使いやすいよう2段の高さが用意されています。

##### ○取り外し可能な手すり

大型の荷物搬入などの際、ひっかかりを防ぐことができます。



長めに手すりを設置



勾配をゆるやかに改善するとともに、高さの違う2つの手すりを設置



取り外し可能な手すり

事例  
6

#### KCマンション

竣工：1989年 1棟 11階建 総戸数260戸

##### ■工事前の様子

棟間の通路部分に傾斜があるため雨水が低い方のフロアへ大量に流れ込んでいた。もともとモルタルだったのでとても滑りやすかった。

##### ■バリューアップ！（築12年目）

傾斜の終わる部分（低い方）に排水用の溝を設け、そこから先の廊下には流れ込まないようにした。縦樋を設置して処理している。

雨で滑りやすかったのでノンスリップのシートを貼り、新たに手すりもつけて安全に歩けるようにした。



溝を作って流水を処理。手すりも新たに追加

## ■手すりの目隠しなどによる美観向上.....

バルコニーの中がたくさんの物でゴチャゴチャしていたり、エアコンの配管が見苦しかったりで美観を損なっているマンションがあります。せっかく外壁をきれいにするのなら美観向上のために目隠しなど、もう一工夫してみてもいいでしょう。

事例  
4

### HNマンション 竣工:1972年 2棟 5階建 総戸数60戸

#### ■工事前の様子

西日が強くすだれを使っていたが、だんだんすだれ以外のものをぶら下げる住戸も現れ美観が損なわれていた。

#### ■バリューアップ！（築30年目）

まぶしさの調節、開閉自由、目隠しができることを考慮して天井付けブラインドを設置。もともと塀の上に取り付けるタイプのものを改良して天井付けにもらった。羽根の角度調節はもちろん、全開も可能。外観がとても美しくなった。なお、布団が干せるように、バルコニー内側に竿金物も取り付けした。



開いている状態



美しいファサードを保てる

事例  
5

### TGマンション 竣工:1979年 3棟 3階建 総戸数54戸

#### ■工事前の様子

サービスバルコニーにはポリバケツや物置などいろいろなものが設置され、玄関側的美観が損なわれていた。

#### ■バリューアップ！（築23年目）

スチール手すりそのものは良好な状態で取替える必要が無かったため、パンチングメタルの目隠し板を手すり外側に取り付けた。パンチの穴の大きさは組合で実物を見ながら検討して決めた。



通風を妨げることなく外観もすっきりした。



階段室入口両側のベランダに目隠しがある

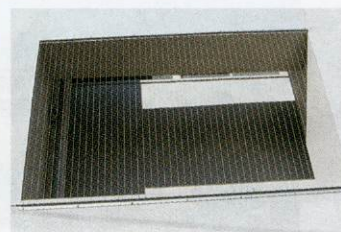
#### ▼コラム（鳩やカラスの被害を防ぐ）

鳩やカラスの進入を防ぐためにネットやピアノ線を設置することも有効です。各戸バラバラではなく、仕様を決めて統一することで美しく見えます。

ネットを使用されたマンションの話では、「思ったほど閉鎖的ではない。」「風で洗濯物を飛ばされる心配が無くなった。」と好評でした。



圧迫感がないネット



階段室踊り場のピアノ線

## 4-2 階段室型マンションの出入口

共用のエントランスホールを持たない「階段室型マンション」は個々の階段の出入口がエントランスの役目を果たします。しかし、実際にはデザインに個性がなく、どの団地も同じように見えます。階段入口をエントランスの雰囲気に変えることで、住棟を「自分の住まい」として意識するようになり、建物への愛着も深まります。

### ■階段入口をエントランスに

事例  
6

**TGマンション** 竣工:1979年 3棟 3階建 総戸数54戸

#### ■工事前の様子

横向き階段の階段室型住棟。各階段口の真正面には手すりがあり、集合郵便受けが取り付けられていた。たくさんの団地（分譲、賃貸）が並ぶ地域で、建物としては周辺の団地のものとあまり変わらないデザインだった。

#### ■バリューアップ！（築23年目）

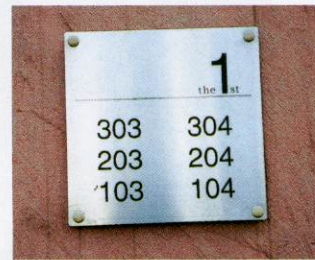
コンクリートのままだった幅木（基礎の立ち上げ部分）と床をタイル張りに。袖壁はコテ塗り調のピンク色にして、新しい大型の郵便受けを壁の中に収めた。一戸建て住宅でよく使われる素材を使用したことで温かみのあるデザインへ生まれ変わった。住戸案内のサインも取り付けられ、外来者にも親切。来客から「とても雰囲気が良くなった」と好評。入口付近への自転車の駐輪も減った。



改修前



改修後



オシャレなサイン

事例  
7

**SEマンション** 竣工:1974年 46棟 5階建 総戸数1586戸

#### ■バリューアップ！（築27年目）

集合郵便受けの位置を変え、ポーチを美しくゆったりとした空間にすることができた。出入口の自転車の駐輪が無くなった。



改修前



改修後



郵便受けも大型鍵付きに

事例  
8

**IRマンション** 竣工:1969年 1棟 5階建 総戸数30戸

#### ■バリューアップ！（築30年目）

ドアの付いた階段室タイプ。壁と床タイルを一新。扉は両開きにして高級感がアップした。



改修前



植込みや照明器具も一新し大きくイメージチェンジ

## 4-3 エントランスを整備する

外出先から戻った時、エントランスホールが「我が家に着いてホッとする場」になっていますか？

共用部分も「我が家」の一部ですから気持ちよい安心できる空間にしたいものです。

また、エントランスホールは訪問者にマンションの管理状況を印象付ける要素がいくつもあります。掲示物はきれいに張られていますか？集合表札はきちんとそろっていますか？ゴミが落ちているだけでもそのマンションの価値も実力もわかってしまいます。改修を機に日頃の管理も見直しておきましょう。

### ■正面 顔の印象を変える

外見を大きく左右する正面玄関。住宅らしい玄関に生まれ変わっています。

事例  
10

**OSマンション** 竣工:1970年 1棟 9階建 総戸数71戸

#### ■バリューアップ！（築30年目）

管理室と風除室を設けた。透明の大きな庇、床と壁のタイルが特徴的。



改修前



改修後

事例  
11

**KFマンション** 竣工:1973年 2棟 10階建・14階建 総戸数343戸

#### ■バリューアップ！（築28年目）

エントランスドアは既存のガラス戸を利用し、ガラスの上に化粧板を貼って木製ドアの質感を出した。ドアを新しく作るよりもコストダウンができた。



改修前



改修後

事例  
12

**PKマンション** 竣工:1971年 1棟 11階建 総戸数69戸

#### ■バリューアップ！（築31年目）

エントランス横の縦格子をガラスブロックに変え、名板を歩行者の目線に下げた。夜間はライトアップされ、やさしい雰囲気に。



改修前



改修後

## ■エントランスホールの改善

ポストや掲示板の大型化や照明器具の増設などで、取り付け位置が変更される場合があります。十分協議して改修する必要があります。

事例  
15

**KFマンション** 竣工:1973年 2棟 10階建・14階建 総戸数343戸

### ■バリューアップ! (築28年目)

玄関ドアを木調にし、集合郵便受けの奥行きを活かして上下に間接照明を仕込んだ。



改修前



改修後



改修後 (夜間照明)

事例  
16

**OSマンション** 竣工:1970年 1棟 9階建 総戸数71戸

### ■バリューアップ! (築30年目)

管理室、風除室を設置し、宅配ボックスなどの機能を充実させた。宅配ボックスは管理員業務を軽減するのに役立っている。集合ポストは大型化するにも設置場所が無かったので縦型とした。また、取り出し口が住戸によって高すぎたり低すぎたりしないようできるだけ配慮した。



改修前



改修後。照明も美しく。

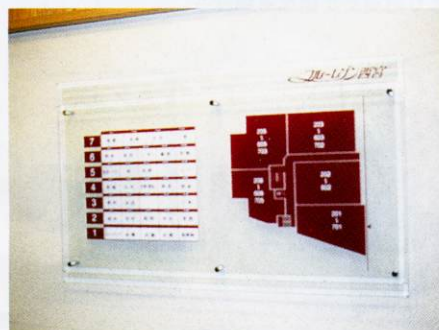
もともとはゴミ置場だったが、しばらく倉庫代わりに使用していた。そのスペースをさらに改善して宅配ボックスを設置

事例  
17

**FRマンション** 竣工:1981年 1棟 7階建 総戸数32戸

### ■バリューアップ! (築18年目)

集合表札はオリジナルで作成。集合郵便受けはスルー型のものに変えた。郵便受けの下には荷物が置けるカウンターを設置。



デザイン性の優れた集合表札と住戸案内板



集合ポスト (取り出し側)



照明も温かみのある美しい演出を奏でている。