

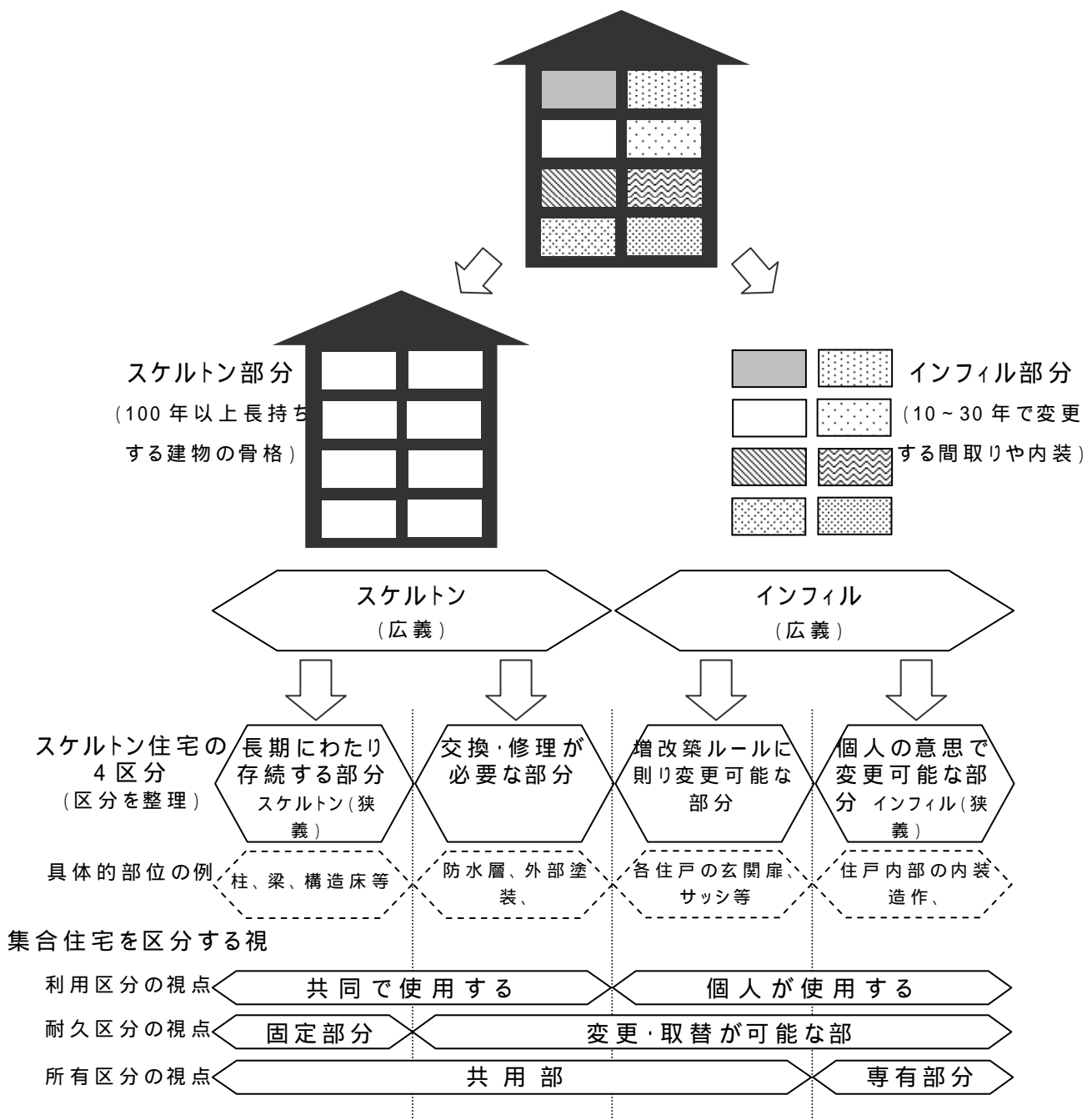
# 大規模修繕計画に向けた基本姿勢

コミュニティと合意形成を大切に

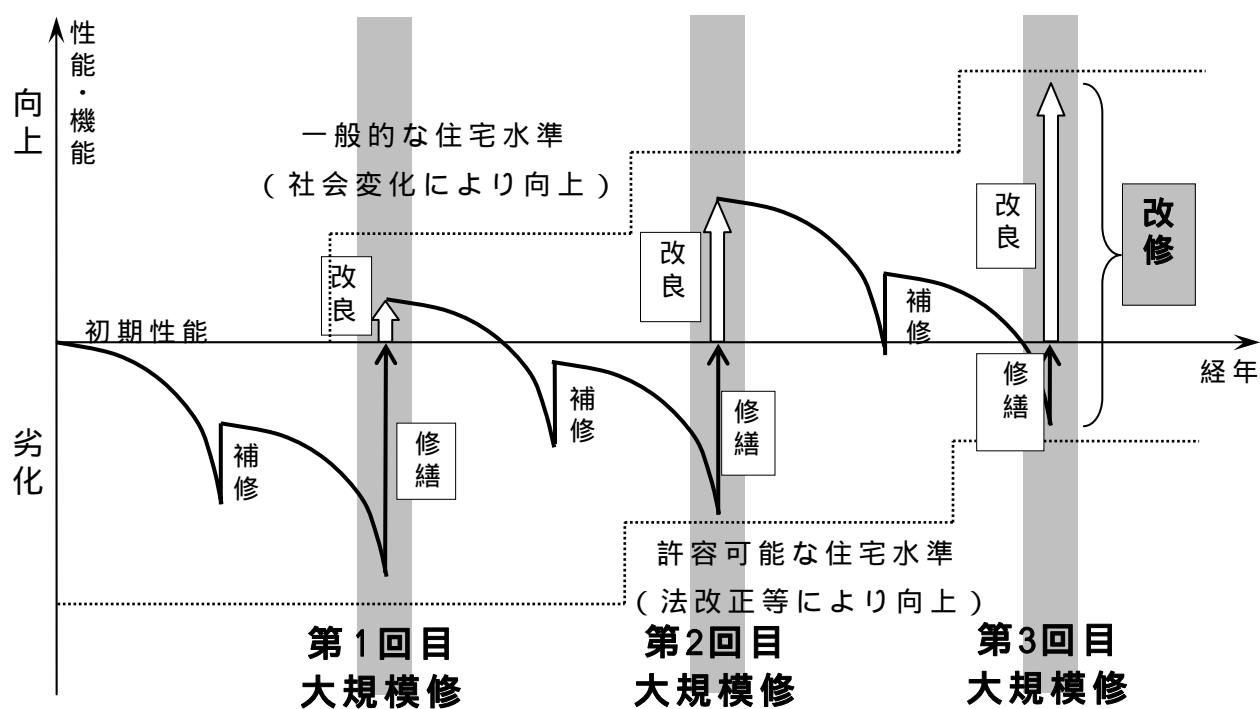
公平、公明正大に事業を遂行する

建物・施設をトータルにとらえる

建物・施設の時間性と長期的時間計画を重視



# 大規模修繕工事の考え方



## 修繕から改修・再生へ

### 1. 第1回目の大規模修繕工事 12～15年目

経年劣化の修繕と瑕疵補修工事による健全化、  
「入居時の姿にもどそう」

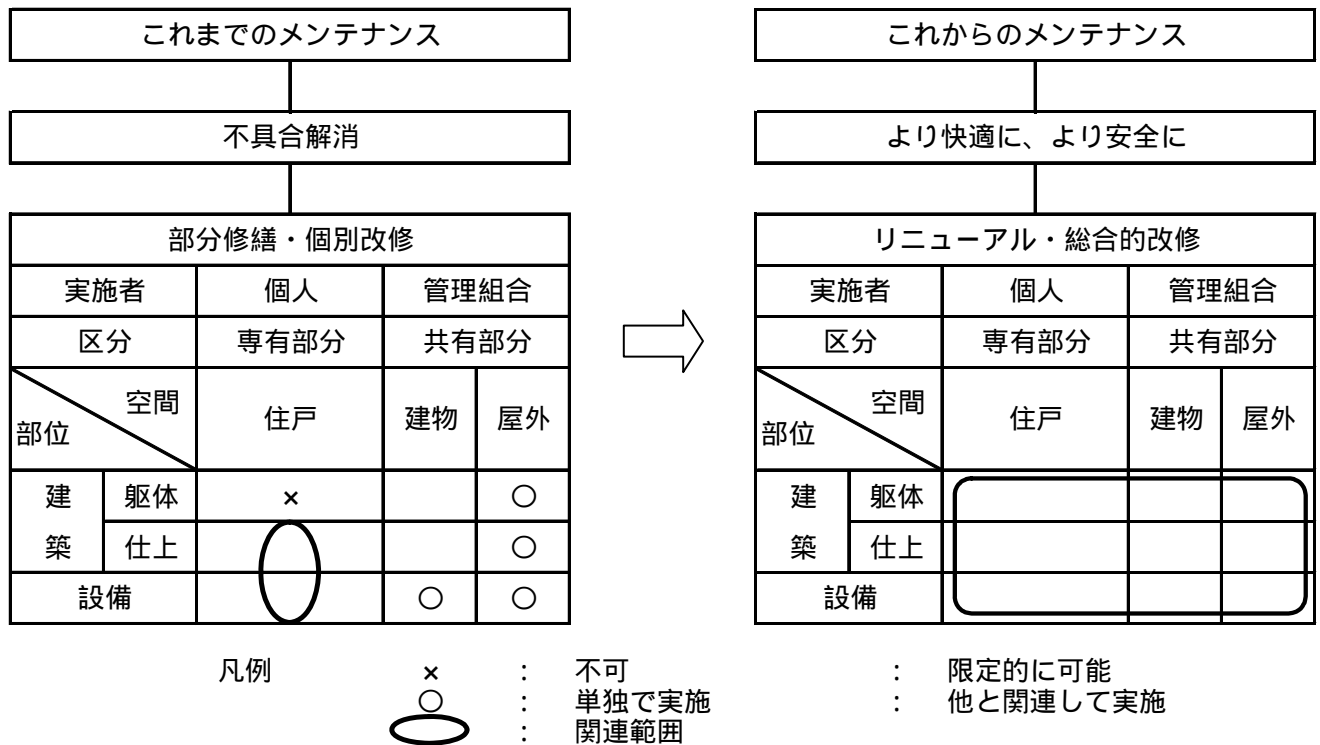
### 2. 第2回目の大規模修繕工事 24～30年目

修繕から改修・性能向上へ、  
「最新マンションのグレードに近づける」

### 3. 第3回目の大規模修繕工事 36～45年目

躯体以外の全構成部材（内外装、二次部材・設備）が更新時期に  
「スケルトンを除いた全ての部位の更新による再生へ」

# 総合改修・トータルメンテナンス

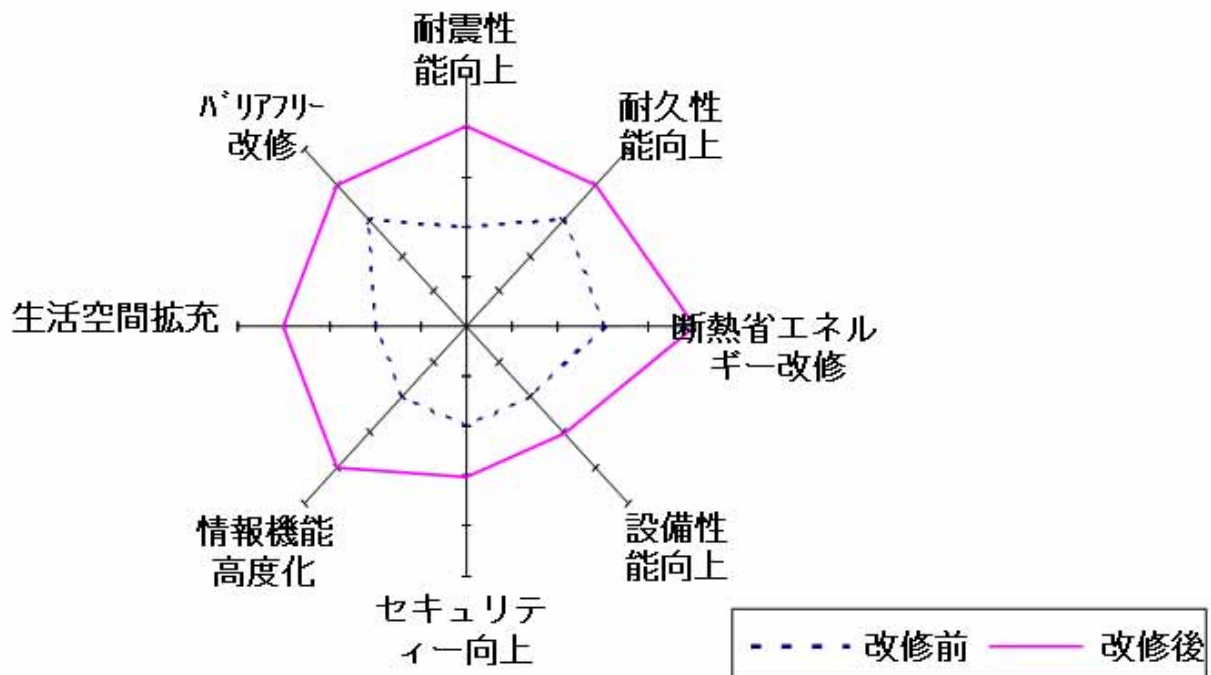


「専有・共用」を超える総合調査と修繕計画

「建築・構造・設備・造園」を超えるトータルな  
視点と総合的改修計画・設計

建築の時間設計を媒介とした全体を見渡す  
個別・部分修繕の集積・累積

# 建物性能を向上させる大規模修繕



## 既存不適格の是正と性能向上

- 1 . 既存不適格の段階的改善... 05年法改正
- 2 . 耐久性と維持管理性の向上... 00年品確法
- 3 . 耐震安全性の向上... 1981年以前の建物
- 4 . 長寿社会対応、バリアフリー性の向上...  
長寿社会対応住宅設計指針、ハートビル法、品確法
- 5 . 断熱・省エネルギー性の向上... 省エネ基準
- 6 . 防犯・セキュリティ性の向上... 01警視庁
- 7 . 住宅設備性能の向上とライフランの増量