

マンション修繕事例報告

建替え推進決議を否決した団地の大規模修繕工事

3カ月で着工？！

2006年の暮れも押し迫った12月、新宿団地・管理組合の理事長以下、修繕委員長や建替え運動のリーダーの方々の訪問を受けた。「団地・建替えの議決に失敗し、修繕に転換せざるを得なくなった。2007年の3月に大規模修繕工事に着工してもらいたい。」との要請であった。

通常、我々はマンションの大規模修繕工事に向けた「調査診断」「修繕計画」「修繕設計」「請負会社選定コンサル」「工事監理」などの業務を、3年位の時間をかけて行う。区分所有者の協力と賛同なしには大規模修繕工事はできないのだから、時間をかけて実施するのが望ましい。それを3ヶ月で着工しようとするのはムチャクチャである。大規模修繕工事で「何を、どのように修繕するのか？」を明示する「修繕設計」が必要であり、その為には「調査・診断」を行う必要がある。そのために時間が必要であるということを強調し、とりあえず3月までの間、1時間1万円のコンサルタンツ費用で、アドバイスをしましょうということになった。

建替え運動が挫折し、「あせっている」という印象であった。

理事会と修繕委員会が分裂した3月18日の臨時総会

以降、建替え運動の間に検討された下の表の様な修繕計画の検討や団地の目視調査や図面調査、大規模修繕工事までスケジュールや業務内容の提案、調査・診断、修繕設計に要する費用などを1月から毎月、打ち合わせを重ね、3月18日の臨時総会に至った。

3月18日の臨時総会で、「管理組合理事会」と「修繕委員会」が分裂してしまった。理事会は我々が提案した調査・診断、修繕設計のスケジュール、業務内容、予算を総会で提案し、修繕委員会は調査・診断や修繕設計なしに直接、大規模修繕工事を行うという提案であった。

修繕委員会の提案が可決されれば我々はお払い箱になる。ところが理事会の提案が可決されてしまった。乗り掛かった船から降りるわけには行かなくなった。

3.1 億円の予算枠の中でやれる限りやる

一般には、調査・診断の結果を踏まえて修繕計画に入る。だが、修繕計画を検討する時間的余裕は極めて少ない。

ぶっつけ本番で修繕設計に入る以外にない。

管理組合が今回の大規模修繕工事に使える予算枠は、約3億円である。この枠内でやれる限りやる以外にない。

No.	改修項目	改修内容	費用(万円)	戸当り費用(千円)
1	バルコニー手すり改修工事	既存の鋼製手すりを撤去し、アルミ製手すりに取り替えます。	約9,659万円	約36万円
2	玄関ドア交換工事	既存の玄関扉を撤去し、断熱材入りの塩ビ鋼板製扉に交換します。	約5,069万円	約19万円
3	電気容量改修工事	現在の契約電気容量30アンペアを50アンペアまで増量可能とする工事を行います。	約6,283万円	約23万円
4	その他雑工事	既存集合郵便受け、階数表示板、各表札、掲示板、照明を撤去し、アルミ製等に取り替え、アルミ製笠木を設置し、階段室入口床にタイルを貼ります。	約2,041万円	約8万円
5	排水管掃除口交換工事	共用部分の排水管掃除口の交換を行います。	約545万円	約2万円
6	台所排水管交換工事	専有部分の台所横引き排水管を新しいものと交換します。	約1,100万円	約4万円
7-1	ペアガラス交換工事	居室のサッシのガラスをペアガラスに取替えて、断熱性能を高めます。普通サッシも交換の場合、戸当たり167万円	約1億6,393万円	約60万円
7-2	2重サッシ取付け工事	既存サッシを断熱サッシに交換し、その内側に樹脂製のサッシを新設し、断熱性能を高めます。断熱サッシとせず普通サッシにした場合、戸当たり162万円	約5億1,436万円	約189万円
7-3	2重サッシ取付け及びペアガラス交換工事	居室のサッシのガラスをペアガラスに取替え、さらに既存サッシを断熱サッシに交換し、その内側に樹脂製のサッシを新設し、断熱性能を高めます。	約5億7,873万円	約213万円
8	外断熱サイディング工事	既存外壁の外側に断熱材を裏打ちしたセメント版を張り、断熱性能を高めます。	約2億4,309万円	約89万円
9	階段室サッシ取付け工事	階段室の踊り場や、入り口に建具を取り付け断熱性能を高めます。	約4,927万円	約18万円
10	防水工事	全面改修ではなく、部分補修(屋根面の1%程度)を行います。	約9,659万円	約36万円
11	駐車場新設工事	団地の妻側等の空きスペースに平置き駐車場を作ります。 (駐車場のとり方はいろいろ有るため、計画台数一台当りで算定)	(1台当り) 約28万	(1戸当り) 約1千円

アンケート調査を2007年4月に行い、住戸内調査、物理的調査を5月に行い、設計を6月から開始した。5ヶ月間で発注委員会及び棟連絡担当と設計内容の提案や確認を毎月1・2回行い、10月にサッシメーカー4社に、11月に外壁等修繕工事会社10社に見積依頼した。

管理組合の予算：3億円1150万円(サッシ更新工事費用含む)より、高い金額の提示があった。大枠では電気幹線やTV共聴設備修繕工事を除外し見積りを依頼した。

予算がオーバーした。そこで、躯体改修・止水工事は実費精算工事である為、単価のみの契約とし工事範囲から除外し、1150万円の予備費で賄うこととした。再々見積りを2社に依頼し、渡辺物産株式会社に内定した。

2007年12月の総会で、本体工事：173,250,000円とサッシ更新工事：114,887,850円、管理組合の予算3億円に納まる合計288,137,850円が可決された。この契約金額では、1住戸当りの工事費は106万円で、建替え運動時に管理組合が試算した計画予算より安価に納まった。

バタバタとまとめたにしてはよくできた

通常の半分以下の期間で調査・診断から設計、請負会社選定コンサルタンツまで突っ走り、バタバタまとめ上げたのが本計画である。

通常、「調査・診断」と「設計」の間に「修繕計画業務」をはさみ、幾つかの仕様提案を行い、時間をかけて検討し、管理組合・発注委員会や区分所有者の合意を得てから実施設計にかかる。これを行わないと管理組合や発注委員会が「なぜ、何のために、どのような修繕工事を行わなければならないのか？」理解できないままに工事が進行してしまい、修繕工事への不満が蓄積される。

事実、工事途中で開催された2008年度の通常総会では、大いに紛糾した。

架設足場が全棟、解体された後のアンケート調査では、以下のようになっていて、バタバタと短期にまとめた設計にしてはまあまあの評価が得られたと思われる。

今回の大規模修繕工事をどう思いますか

1. やってよかった	119
2. やらない方が良かった	3
3. なんともいえない	30

また、今回の工事で最も評価が高かったものは、「サッシの取替え」次いで「バルコニー手摺の取替え」「外壁の改修・塗装工事」の順になっている。

今回の工事で良かったと思われる工事は何ですか

1. 外壁の改修・塗装工事	93
2. サッシの取替え工事	152
3. バルコニー手摺の取替え	97
4. バルコニー床の防水工事	81
5. 階段室の塗装工事	62
6. エアコンスリーブの設置	64
7. 玄関扉の塗装工事	51
8. 階段室の照明器具の取替え	70
9. その他	2

建替え運動時のサッシの取替え費用は1億6393万円～5億1436万円の計画予算が本工事では1億1500万円で納まり、バルコニー手摺の更新工事は建替え運動時の9659万円の計画予算が、今回工事では2300万円で納まった。コストダウンした上に居住者に喜ばれる結果となった。

■見積比較一覧表(設計変更前)

	渡辺物産	A	B	C	D	E	F	G
I 仮設工事	28,966,734	36,486,931	33,482,170	31,825,877	43,101,399	36,080,315	38,046,174	51,872,331
II 躯体改修・止水工事	17,154,224	21,560,836	34,305,200	29,270,968	22,458,470	25,437,668	32,994,170	23,831,580
III 防水改修工事	40,511,608	25,491,955	44,533,568	40,255,351	44,421,777	37,823,706	40,104,218	36,537,623
IV 外壁等 収付塗装工事	60,886,356	66,687,507	61,238,775	54,034,988	94,460,505	58,796,872	55,734,270	57,853,803
V サッシ更新工事 (別途発注工事)	-	-	-	-	-	-	-	-
VI 鋼製建具・二次部材修繕工事	43,560,810	49,851,880	59,718,000	51,701,810	63,447,741	114,577,850	83,601,205	120,645,700
VII 電気設備修繕工事	46,569,900	50,000,000	34,968,460	68,205,708	52,115,924	58,360,200	96,692,480	39,431,000
直接工事費	237,649,632	250,079,109	268,246,173	275,294,702	320,000,000	331,076,611	347,172,517	330,170,000
経費	14,350,368	20,000,000	26,753,827	58,705,298	23,000,000	20,923,389	25,827,483	49,525,000
経費率	6.04%	8.00%	9.97%	21.32%	7.19%	6.32%	7.44%	15.00%
合計	252,000,000	270,000,000	295,000,000	334,000,000	343,000,000	352,000,000	373,000,000	379,695,000
端数処理		-79,109						
消費税	12,600,000	13,500,000	14,750,000	16,700,000	17,150,000	17,600,000	18,650,000	18,984,750
総工事費	264,600,000	283,500,000	309,750,000	350,700,000	360,150,000	369,600,000	391,650,000	398,679,750

マンションの建替え運動と大規模修繕工事

一方、建替え運動の評価を大規模修繕工事を通して、逆の面から問うと以下のような結果になる。

これから団地はどんな方向に進むべきだと思いますか

1. 建物や施設を手入れし未長く使い続ける	48
2. 2～30年先には建替えるが、それまでは手入れを続ける	49
3. 近い将来、建物を壊して建替える。それまでは手入れをしない。	35
4. なんともいえない	22
5. その他	7

建替え運動時には、過半数をはるかに超えていた建替え賛成の意見がかなり後退し、少なくとも、2～30年は手入れをして使い続けようとする方向に転じたと思われる。

バブル期には多くの団地管理組合が建替え運動を開始した。しかし、バブル崩壊以降、建替え運動から撤退した管理組合は多い。これらの管理組合では建替え運動に要した莫大な経費(数千万～億円のコンサルタンツ費用など)や時間の浪費に批判が集中し、運動を主導した管理組合理事やリーダーが村八分になり、引越して行かざるを得なくなった事例も聞かれる。

建替え運動が挫折した団地の大規模修繕工事

私たちは、今回初めて建替え運動が挫折した団地の大規模修繕工事を経験した。

今回の大規模修繕工事をコーディネートして感じたことを申し上げます。

- ① 建替え運動の根底には、「既存の建物に価値を見出さず、使い続けるに値しない建物である」との発想がある。これは、既存建物を修繕し、改修・再生して長く使い続けようとする発想とは異なるものである。この様なコミュニティーに入り、修繕設計を行う行為は「火中の栗を拾う」覚悟がいる。
- ② 建替え運動は、管理組合の内部に「建替え推進派」と「建替え反対派」が生まれ、対立し、相互に敵対関係になり、コミュニティーが分裂・分解し、崩壊するケースもある。このようなコミュニティーでは修繕に向けた合意形成は極めて難しい。
- ③ 建替え運動の挫折は、建替えを主導したコンサルタンツへの敵対感情を抱くこととなり、更には全てのコンサルタンツを敵視するものとなる。

200年住宅とストックの時代へ

「フローからストックへ」「200年住宅」のスローガンの下、既存建物を壊して建替えるのではなく、永く使い続けていく方向に転換しつつある。

これらは「少子・高齢化社会へ」「地球規模での環境・エコ対策」等の流れと軌を一にする。

今回のケースは、築後35～40年で建替え運動の火がついて挫折し、大規模修繕工事を潜り抜けて、建物の維持管理、修繕の大切さに気が付き、少なくとも2～30年先までは手入れを続ける方向に転換した事例である。

これから、この団地のコミュニティーがどのような方向へ展開するか見守っていこうと思う。

以下、本工事のうち、外壁改修工事、バルコニー手摺等修繕工事、サッシ更新工事について詳細に報告する。