

## マンション居住者のためのマンション再生講座

### 第5回『現地で確かめよう』

#### 改修等の事例の現地を見学

#### 広尾マンション(改修事例)

##### 改修前の状況

昭和45年(1970年)に竣工され、築35年経過しているマンションである。20年を経過した頃から、老朽化や、建設当時と現在のマンションの水準に差が生じてきた。主な不具合は以下のとおり。

##### < 全館セントラル冷暖房 >

全館セントラル冷暖房が採用されており、ボイラー室の管理人の人件費と冷暖房の維持管理費がかさむことや、冷暖房の稼動が朝6時から深夜0時ということで、生活時間帯が合わない居住者からは、不満の声があった。

##### < 給排水管 >

給排水管からの漏水。

##### 改修工事に向けて

上記以外にも、雨漏り、排水管に不具合が生じて、大規模修繕を実施する必要性が高まってきた。そのような中、ボランティアの女性を中心に、「マンションの生活を考える会」が発足され、改修工事を行った時に、どのような問題が生じるかなどについて、会合を持ち頻りに話し合われた。

重要なポイントは、老朽化した部分をどの程度まで改修するか、居住者の希望をどこまで取り入れるか、改修工事に充当できる費用の3つの事項をいかに調整するかということであった。

まず、管理規約を現在の法規に照らし合わせて、改正することから着手し、決議割合等を改正した。次に、老朽度を調査し、どの部分をどのように改修すればよいか、設計士を含め検討し、工事業者については、入札により選定し、工事に取り掛かった。

広尾マンションの場合、容積率に余裕もないことから建替えという選択肢は考えず、議論の中心は専ら冷暖房に関することであった。合意形成までには5年以上掛かったものの、徐々に設備等の不具合の部分が生じるなど改修工事に取り掛かる期が熟す一方、資金的には駐車場収入(60台分)が修繕積立金として積み立ててあり、住宅金融公庫からの融資が借りられたこと(返済は上記の駐車場収入で可能)等により改修工事に伴う自己負担がなかったこともあり、自然と合意形成が図れた。

## 改修工事の実施

工事着工後に地下に埋設されていた排水管に不具合があることが判明し、併せて工事を実施した。資金計画においては、不測の事態に備えて、どの程度予備費を見しておくか検討することも重要である。また、下水管工事のため、1階部分の居住者は、一定期間、仮住居へ移る必要があった。

専有部分の改修については、管理規約の見直しと同時に、理事会承認事項とし、「専有部分等改修指針」を作成し、各自で実施するときの共通的な仕様等を決めるなど、一定のルール作りをした。

### - 主な改修工事の概要 -

#### < セントラル冷暖房 >

セントラル冷暖房は撤去し、個別冷暖房を採用。不要となったボイラー室は、集会室として改修した。

#### < 給排水管 >

給排水管の腐食などにより、漏水も生じており、1階の地下に埋め込まれていた排水管も含め、一新した。

#### < バリアフリー化 >

共用廊下、エントランスの段差を解消した。

#### < その他 >

光ファイバー導入、屋内消火栓更新、電灯分電盤・動力制御盤更新 等

## 改修工事後の状況

給排水管、污水管等取り替えたため、材質や仕様は新築並みとなっているが、給水システムの変更(直結増圧給水システム等)は出来なかった。

### < 説明いただいた方 >

管理組合副理事長 村上氏

元改修工事委員会委員長 子安氏

設計者 宮城秋治氏

## 諏訪町住宅(建替え事例)

### 現地の状況

平成 16 年 2 月工事着工、平成 17 年 7 月竣工予定。現在、工事の出来高は約 50%。

### 〔マンションの概要〕

	建替え前	建替え後
所在	東京都新宿区高田馬場	
敷地面積	約 3,965 m <sup>2</sup>	約 3,965 m <sup>2</sup>
延床面積	約 3,000 m <sup>2</sup>	約 9,830 m <sup>2</sup> (容積対象面積 約 6700 m <sup>2</sup> )
棟数	3 棟	1 棟
総戸数	60 戸	96 戸
構造規模	鉄筋コンクリート造地上 3 階(2 棟)・4 階(1 棟)	鉄筋コンクリート造 地下 1/地上 5
容積消化率	約 77%	約 175%
間取り	3K(約 44 m <sup>2</sup> )	1DK ~ 4LDK(34.4 m <sup>2</sup> ~ 102.64 m <sup>2</sup> )

### 建替えの経緯

給水管・排水管が老朽化し漏水が発生するなど老朽化が進行、占有面積が狭いことや冷蔵庫・洗濯機の置き場が確保されていない、エレベーターがないことなど設備や間取りの陳腐化もあり、建替えを検討。2003 年 5 月に建替え決議が成立、同年 9 月に建替組合の設立が認可された。円滑化法による建替えで全国第一号の建物。

### 計画上の問題点

早稲田通りから敷地に入る進入通路の幅員が約 3.6 m しかないことから東京都建築安全条例の規制を受け、また日陰規制等もあるため、容積が消化できない。(容積率 308.7% に対し容積消化率約 175%)

### <説明いただいた方>

旭化成ホームズ(株) 辻松 章太 氏

旭化成不動産(株) 青山 幸生 氏