

マンション再生講座

「団地における大規模修繕・改修・耐震補強等の実際について」

海神コーポ管理組合理事長 佐藤 様
理事 市川 様
(株)汎建築計画 代表取締役所長 星川 晃二郎様

「修繕、改修について」

- ・ マンションは、年々、性能が向上してきたが、先の予測は、とても難しい。一方で、住宅は、社会的な性能水準が向上して行くので、修繕と改善の両方を併せて行わないと居住性の改善が望めない。
- ・ 経年による性能の劣化が進むなか、初期は性能を維持するため修繕を繰り返し、修繕と改善を加え許容性能までの回復を図るが、性能は年々向上するので、抜本的な改善を加えることが出来れば、マンションは新築と同様な性能まで改善する。70年間の活用も十分可能性がある。
- ・ 民間マンション第一号は、昭和30年代に完成した四谷コーポラス(1DK)の事例、現在も通常的に居住に供されている。これからは、「永く住続ける住宅」でなく、「永く住み継ぐ」ことを目指すことが大切である。

「大規模修繕について」

- ・ 大規模修繕では、修繕の周期は第一回が12年目、この時は元に戻す修繕。第二回が24年目、この時は、新たな性能向上(IT化、バリアフリーなど)に応える改修。第三回は、36年~40年目、玄関扉、サッシュなど、殆ど取替えとなる。この間、20~30年目に給水、排水管の改修が出てくるが、適正な改修を行えば性能も安定し、その後の大規模修繕計画の策定や建替えの検討も適切に進めることが出来る。

「各部の修繕について」

- ・ 修繕のうち、外壁塗装は、住宅イメージを大幅に向上させるのに効果があり、費用もあまりかからない。屋上防水は、30年目の本防水層の改修とともに、外断熱を行うと住宅の性能向上につながる。
- ・ 30年程になると玄関扉の下枠腐食部分の改修やサッシュ枠の劣化などの改修と防犯ガラスとの取替えも住宅性能の改善ができる。
- ・ 屋上の本防水の取り合えは、最上階の住戸部分に各種の予兆が現れるので、本防水層の取替え等の判断を適切に行い、漏水等による管理費の無駄な支出を抑えることも必要になる。

- ・ 居住者の高齢化は、E Vの設置、スロープ化など、住宅のバリアフリー化の要求が高まることとなる。
- ・ 各部の改修で出来ないことを上げると、「階高を上げる。床を厚くする。コンクリート強度を上げる。梁下を2 M以上とする」などである。

「設備の改修事例について」

- ・ 築35年の海神コーポの事例(7階138戸、戸当り専有面積63.5 m²、修繕費積立金20000円、管理費6000円)では、平成5年、総額15600万円(借入金3000万円)で各戸の給水管、配水管まで交換した。費用負担をスタンダード型とオプション型に分け、前者は、管理組合負担。後者は、居住内の見栄え等も反映した自費負担実施した。

「長期修繕計画の策定事例について」

- ・ 修繕費積立金20000円、管理費6000円は、この時に設定した。根拠は、長期修繕計画。早め早めに修繕費用の発生を予測し、全戸に配る。説明し、修繕積立額を決めた。マンションの価値は、住む人のモラルに懸っている。早めの長期修繕計画策定は、配水管劣化、屋上防水などの劣化による漏水被害を未然に防止でき、結果的に管理費の節約に繋がる事を説いた。総会もスムーズ議決されている。

「長期修繕計画の自主作成について」

- ・ 今後、居住者の中に高齢者で時間に余裕のある専門家も増えるので、この資源を上手に活用し、長期修繕計画などを、自ら計画立案する事例は増えていくと考えられる。
- ・ その際、同時に外部情報をうまく活用することも必要。実務的な部分は、上手に専門家を使うことが大切。
- ・ 自治体には専門家やコンサルの派遣制度などが整っている。上手に活用することも必要である。

「劣化診断、耐震診断について」

- ・ 劣化診断のなかで耐震診断の結果まで要求できない。基本的に、耐震診断は、構造の専門家に判断を求める必要がある。