

2021年5月24日

第127回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2021年4月11日(日) 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センター パーティールーム

出席者(敬称略・順不同) 常光、二宮、長谷川、小川、南波、川村
以上6名

司会者 常光部会長

議 題

- 1) 第1部「長期マネジメント計画のすすめ」③ 担当 常光部会長
- 2) 第2部「先進事例・竹山16-2団地管理組合法人」 担当 長谷川氏

資 料 ・マンションの長期マネジメント計画策定の手引き(案)
・竹山16-2団地の(長寿命100年マンションへの再生を目指す)
・竹山16-2団地管理組合長期計画 長谷川氏提供

議 事

1. 第1部

資料「マンションの長期マネジメント計画策定の手引き(案)」導入の直接的な効果について部会長より説明があった後。以下の追加説明があった。

- ・直接的な効果としては、①中長期的に一貫性のある管理組合運営ができる、②長期修繕計画を見直すさいの基本指針となる、の2点を挙げている。
- ・重視したいのは、いずれも利用限界を想定しながら考えていることである。マンションの最終形(利用限界)については、建替にしる、長寿命化にしる、築60年ごろには、いずれを想定するかの議論を煮詰めていくことが大事になるだろう。この時期を漫然とやり過ぎすと、後々厳しい(苦しい)事態になる恐れがある。特に団地については。
- ・築10年程度の多い民間マンションでも大方の場合、建ぺい率・容積率は現状でもほとんど余裕のない場合が多い。したがって建替えは隣地を買収できるなど特別な条件が無い限り、最大でも現状建物と同規模の建替えになるだろう。
- ・建替はデベロッパーが付き、保留床を沢山残し(理想は現戸数の2倍)、自己負担が無しか極力軽減するような方法は、もう都心などの一部を除いて出来ないと言われている。まして、この地域では非常に難しい。
- ・そうなると建替えは自主建替となる。その費用は一般的に戸当たり2000万円といわれる。解体費が約200万円、建築費が約1800万円である。この資金をどのように準備するかが大きな課題となるが、仮に40年間で貯めるとしても容易ではないだろう。
- ・国交省は近く敷地分割制度を創設し、団地などでは敷地の一部を売却できるようにする。(現行の敷地売却制度は耐震不足などを行政庁に認定されたうえでの、敷地一括売却である。一部売却は民法に基づく全員合意が必要)。この新制度も視野に入れて、遅くとも築60年ごろには、専門家も交えて、自主建替えの可能性についても検討してみるべきだろう。
- ・一方、長寿命化である。国交省の調べによると、RC造マンションの寿命は120年、メンテナンスが良ければ150年は延命できるという。(従来は50~80年とみられていた)
- ・ただし、この間に外壁補修など通常の大規模修繕とは別に、3~4回は設備の更新をメイ

ンとした大がかりな改修工事が必要となろう。この時期は資金的に膨れ上がる。

- ・「竣工年次別マンションの傾向今後想定される課題の表（テキスト3ページ）にあるように、建築年代によって、建物の造り、設備材料は相当に違っている。特に1981年以前とそれ以降とは大きく異なる。

81年以前の建物のスラブ厚はほとんど15cm以下だが、以降では20cm前後から30cmのものが多い。給排水管などの配管材料も81年以前は亜鉛メッキ鋼管だったり、塩ビライニング鋼管でも端管がネジ切りされていて腐食しやすいなどの問題がある。それ以降では耐食性の高い鋼管で接続部も改善されていたり、樹脂管の使用が増えており、耐久性は向上している。

- ・81年以前のもう一つの問題は、設備改修工事が簡単に行えない配管構造になっていることだ。洗面・浴室などの雑排水管がスラブ下に配置されているのはともかく、排水污水立管が住戸内の各所に分散していたり、給水・給湯枝管がコンクリート壁の中を通っていたり、排水枝管が長い直列で繋がっていたりと、配管更新を行うには大がかりな工事となる。場合によっては既存管を殺し、別の場所に新たに配管し直すことも必要となる。
- ・81年以前の団地などは、建築時の設計思想が築50～60年程度で壊してしまうか、建替えることを想定していたようであり、そもそも改修などで長寿命化を図るという考えはなかったと思われる。
- ・81年以前建物の長寿命化については、まだ様々な問題が内包されていそうで、今後とも長期マネジメント計画を検討するなかで、機会を捉えて探っていききたい。

2. 第2部：先進事例 「竹山16-2団地」（横浜市緑区）

（入居1971年、築51年、4階建て6棟、152戸）

長谷川氏より配布資料に基づき説明があった後、部会長や小川氏が補足した。

- ・県住宅供給公社が建設した団地で、分譲住宅である。築31年経った2007年に公社から管理が移行され、管理組合が設立された。都の公社分譲と同様、自主管理を行っている。
- ・移行時に公社から提示された建物診断結果で、多数の不具合が示されたため、直ちに長期検討委員会を設置し、修繕計画の立案作業を始めた。
- ・ただ、最初の年は強硬な建替え論に振り回され、混迷のうちに委員会を解散。翌年度再度組織した委員会から実質的な検討をスタート。専門家を招いた公開勉強会、住民アンケート、耐震診断などを実施。長年、公社管理に馴染んでいた住民の意識変革を図るとともに、組合が主体的に建物・設備等の維持管理を行っていくための長期計画の素案を09年に作成した。
- ・このなかで、建物自体は健全であること、建替えには1000万円程度の自己負担が要ること、仮住まいの問題があること、などから建替えではなく、長寿命化を目指すこととした。
- ・11年の総会で「長寿命100年マンションへの再生を目指す」基本方針と、これを具現化する第一歩として「長期修繕計画」（2035年までの25年間）を特別決議した。
- ・基本方針では、①建物の長寿命化、②結露など現状の住まいの問題改善、③耐震性、防犯性の向上、④高齢者や子育て世代に優しく、世代間で調和できる住環境づくり、など7項目を挙げている。
- ・2010年にはエコポイント利用のため、予定を2年早やめて大規模修繕工事に着手。2億円以上かけて、外断熱化や、窓ガラスをペアガラスに、玄関扉を耐震・断熱性のものに交換するなど、大がかりな性能向上を実施した。
- ・現在、外付けエレベーターの設置、階段リフトの取付け、電動シニアカーシェアやインターネットを介した見守りシステムの導入などを、国交省の「マンションの管理適正化・再生推進事業」を活用して行えないか検討している。
- ・ソフト面では、平成28年には組合を管理組合法人に改めている。多分、空き住戸を管理事

務所として借りるさい法人化したものと思われる。事務所は「みんなの部屋」の愛称をつけて、ふれあいサロンも催している。

- ・さらに、自由参加で1回1世帯2000円を支給する清掃活動、若年層の居住を促す意味で団地再価値化推進協議会の「三ツ星団地認定」の取得など、面白くてユニークな発想での活動も行っている。

(記録 常光)

次回 2021年6月13日(日) 14:00~16:00

場所 ブリリア多摩センター パーティールーム