

第 133 回メンテナンス部会議事録

多摩マンション管理組合連絡会 メンテナンス部会

1. 開催日時 : 2021年6月17日(木) 14:00~16:00
2. 開催場所 : 唐木田菖蒲館第2会議室にて
3. 出席者 : 6名(敬称略):
西山、三條場、橋口、小池、井口、細貝
4. 配付資料 : (注) カッコ内は資料の出所と提供会員名等を示す。
 - A. 「第 133 回メンテナンス部会資料」(自作資料: 橋口)
 - B. 「マンションの長期マネジメント計画策定の手引き(案)」(マンション管理センター: 西山)
 - C. 「マンションの長期ビジョン等に関する既存事例」(マンション管理センター: 西山)
 - D. 「改修周期 18 年を目指した大規模修繕工事の仕様案」(横浜若葉台 100 年マンションプロジェクト: 西山)
 - E. 「大規模修繕周期延長経緯」(自作資料: 西山)

5. 議 事

5・1 活動報告

(細貝) 特になし。

5・2 資料の説明から議論へ(資料 A)

(橋口) 最初にわたしが作った資料から説明する。前回、前々回での議論を踏まえて、すぐに建て替えと言ってしまう前に、長く住み続けるためにどうしたらよいかを考えたい。奇しくも、管理運営問題部会で、同じような問題意識から、ソフト面を中心に長期マネジメント計画について議論を始めていると聞いている。そのこともあり、われわれはハード面を中心に考えたい。前回紹介したように、ヨーロッパなどは 100 年を超えるマンションはざらにあるので、それを先行事例と捉えて、検討を進めたらどうかと思っている。ただ、議論のベースが何もないと進まないで、今日は私の考えをまとめたものを提示し、みなさんと議論して方向性を定めていきたい。

住み替えの理由

(橋口) 住み替えの理由としては、一般的に言われているのは、例えば、古くて痛んできたので不便である。バリアフリーになっていないので老後が不安である。間取りや設備が現代的でない。介護のしやすい構造になっていない。省エネ対策などが考えられていないので熱効率が悪い。などの要因が考えられる。

次世代への住み続けられるマンションへ

(橋口) 上記要因があるからと言って、すぐに建て替えというのではなく、長期的に考えて計画することで、ベツの選択肢が見えてくるのではないか。

超長期修繕計画が必要

(橋口) 建物を維持保全し、ずっと住み続けようとするために、何をしなければならぬのかと考え、自分のことだけでなく、次の世代の人たちのために、住みやすい環境を残すという気

持ちで考えるのが大切だと思う。

建物の維持保全、そして改修へ

(橋口) ここで大事なのは、今までのまま維持し、古くなったものを交換するというよりも、新しいものを入れて時代に合わせていくという発想だ。長期的な計画では、このような発展的な発想が必要だと思う。そのような視点から、共用部については、躯体の性能維持や、建築設備の保全を考える。特に、給排水電気通信設備では、正常な機能を維持することに加えて、メンテナンスすることを前提とした、保全しやすい設備とか環境に変えていくことが必要で、さらにより高性能のものに置き換えるなど、柔軟な発想が求められる。

次世代へ引き継ぐコミュニティ作り、必要なハード面

(橋口) 特に今の民間マンションでは、コミュニティスペースが無かったり不足している場合があり、住民同士のふれあいを重視した共用スペースを作ったり、コミュニティ活動を支えるためのスペースづくりが大事と思う。

空き住戸の活用、その他

(橋口) 生活様式は時代によって変わってくるので、その時代にふさわしいリノベーションができるように、管理組合の規約や制度を柔軟に整える必要があると思う。加えて、管理組合を法人化して空き住戸を有効活用できるようにするとか、マンションの中で3LDKから2LDKに住み替えるなどもできるようにして、ライフサイクルに対応して、長く住み続けられる体制づくりも必要と思う。

専有部分

(橋口) また、専有部分についても、リフォーム、リニューアルの自由度を高めて、かなり大胆な改修も可能なように規約類を整備して、時代に即応できるようにしていくのが大事と思う。

先行事例を研究する

(橋口) ただ、そうは言っても、目標が定まらないと議論が発散してしまうので、当面は先行事例を研究したほうが良いのではないかなと思う。

5・3 先行事例などの資料説明 (資料B、C、D、E)

(西山) では、その先行事例として、私の方でいくつかの資料を持ってきたので説明する。資料Bは、マンション管理センターが出している長期マネジメント計画の手引きなので読んでおいてほしい。資料Cは今話の出た先行事例集である。1番目の西京極は、どこでもよく事例に出てくる。4番目の若葉台は、詳細は資料Dにでてくる。

80年の長期修繕計画

(西山) 5番目のR住宅については、私のほうで、R住宅から80年の長期修繕計画の策定を依頼されている。80年になると、今までの繰り返しというわけにはいかないなので、どのような項目を入れたらよいか、今考えているところだ。今までの30年の長期修繕計画は、12年ごとに大規模修繕工事を行うと2回分長期修繕計画の中に入れられるということで考えられてきた経緯がある。ところが近年周期を伸ばす考えが出てきて、例えば18年周期で大規模修繕工

事を行うと30年の長期修繕計画では1回しか入らないことになり、長計の意味をなさなくなってしまう。それで長期修繕計画を60年とか80年に延ばそうという考え方が出てきたと思われる。18年周期にすると、60年スパンでみた場合、12年周期に比べて1回大規模修繕工事を減らすことができるので、大きな管理組合では、それだけで数億円浮くことになり、コスト的に大きなメリットと考えられている。

(橋口) 以前12年周期説が言われていた時は、修繕を遅らせると、その分だけ補修に余計なコストがかかるようになるので12年でやったほうが良いという説明だった。つまりその説だと、遅らせた分コストが増えることになるので、そこをクリアしなければ、18年説の説明としては不十分だと思う。

自分たちの団地

(井口) うちの団地(豊ヶ丘5-1住宅)では、「団地将来ビジョン計画委員会」が今年からできて、なにをしようかというところだ。

(小池) うちの団地(豊ヶ丘5-3住宅)も、「調査検討委員会」をずっとやってきた。最近若い人たちが若干参加しているが、若い人たちが、いまのような活動を引き継いでくれるのか、ちょっと心配なところがある。

(西山) うちの団地(豊ヶ丘2-1住宅)も、上の階は若い人たちが入居してきている。上の階は下の階より購入価格が安くなっている。今年の理事は女性が8割になった。理事の選考は、選挙管理委員会を作ってやっているが、ほぼ輪番制である。ただ、80歳以上なら辞退できるようになっている。

コンクリートは何年持つのか

(小池) コンクリートのビルを建てる時、設計者はどのくらい持たせることを想定しているのか？

(橋口) ビジネスビルディングは別として、住宅としてのRC作りは、設計時の想定としては80年くらいだと思う。

(小池) 住んでいる人は、40年、50年で世代交代するので、2世代くらいか。アメリカの事例では、住宅街は、最後には必ずスラム化しているようだ。

(西山) 一番問題なのは設備である。今は設備も1度更新すれば40年は持つので、旧公団の団地でも40年目に1回設備を更新すれば、80年は大丈夫ということだ。

(橋口) マンションだけはなぜか定期的に修繕するような仕組みになっているが、コンクリートビルディングとしては、本来は何にもしなくても80年くらいは平気でもつ。

(三條場) その通りである。躯体としては適切な維持管理をすれば100年以上というレベルで持つと思う。問題は、設備等の老朽化と、生活様式からみた陳腐化である。これをどうするか考えればよい。あと、日本等の問題としては地震があり、現在の耐震基準でも、建物が壊れないということを完全に保証しているわけではないが、それをどう考えるかは1つの大きな課題だ。とにかく、先行事例を検討しながら、やるのは良いと思う。

進め方

(橋口) 資料Cを1件ずつ分担して読み込んでいったらどうか。

(西山) この資料以上のことはわからないので、実際に見学に行って聞いてもよいと思う。若葉台住宅は、よく知っているのので、話を聞きたいのであれば仲介はできる。霧が丘団地では、植栽を含めて補助金をもらって、あと80年持たせるような計画を立てているようだ。

(三條場) あるいは、資料を読み込んで、疑問点や質問点などを抽出して、そのうえで聞きたい点をしぼってから問題意識をもって見学したほうがよい。西京極は特異的だと思うので、後回して2番目から担当を決めて進行役をきめてみたらどうか。

(橋口) では、最初は私ということで、2番目のグリーンハウス南柏をやってみる。3番の竹山は管理運営部会でやっているのので、その資料をもらってもよいのではないか。5番目のR住宅は井口さんで願います。

(井口) 管理運営部会では、若葉台団地もすでに行っている。

(橋口) では、管理運営部会から情報を入手する。8月は3番目の竹山を小池さん、4番目の若葉台を三條場さんということで願います。

18年周期について(資料E)

(西山) 9月に浦安の管理組合連合会で大規模修繕工事の周期について講演することになっている。18年周期のことも話すので、スライド資料を作ってみた。これをみてアドバイスをもらいたい。現時点では、設計事務所はみんな18年周期は無理と言っている。責任を持ちきれないからだと思う。ところが、管理会社は最近18年周期ということを言いだしている。つまり、管理会社が「大規模修繕工事を責任施工で請け負うので18年にしてほしい」ということだ。ただし工事費の10%を保証費としてもらうことのような。今、大手の管理会社を信頼している管理組合は多いので、この18年周期は今後広まっていく可能性がある。おそらく、工事会社としての保証は今まで通りで、管理会社の責任において保証するということだと思う。つまり、何かあったら管理会社が金を出して修理するということだ。

(三條場) 不具合には、材料に起因するものと施工不良に起因するものがある。ただ、一般的には材料に起因する不具合はほとんど見受けられない。多いのは、施工不良である。ただこれも施工のやりかたが悪かったというよりも、不可避的な要素が多い。保証バスタブ曲線で、初期の不具合は別として、後の劣化による不具合は、一方的に工事会社に保証しろと言っても無理がある。つまり、最終的にはお金との問題なので、只、アイデアとして、施工会社が、あらかじめ予測出来る補修工事は見込んでお金をもらっておいて、それで直すという考え方も、ありうるかもしれない。

6. 次回(第134回メンテナンス部会)の開催

(1) 日時: 2021年7月15日(木) 14:00~16:00

(2) 場所: 唐木田菖蒲館第2会議室

(3) テーマ:

① 事例検討1: グリーンハウス南柏(進行担当: 橋口)

② 事例検討2: R住宅(進行担当: 井口)

③ その他話題

(議事録作成：細貝) 以上