

第 137 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11月11日(木) 14:00~16:00
2. 開催場所 : 唐木田菖蒲館第1会議室にて
3. 出席者 : 6名(敬称略):
西山、三條場、橋口、小池、宮村、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. 「永く住み続けられるマンションとするために 第2章」(橋口)
 - B1. 「国の管理計画認定制度 4月から始まる」(アメニティ 2021年11月5日号:西山)
 - B2. 「国の管理計画認定(案)の基準」(西山)
 - C. 「長期修繕計画作成ガイドラインの改訂」(大規模修繕工事新聞 2011年11月号:西山)
 - D. 「漏水の相談事例」(西山)
 - E. 「耐震化の必要性と手段、メリットについて」(セミナー資料:三條場)

5. 議 事

5・1 配布資料説明(資料B1、B2、C)

管理組合の管理計画認定制度がスタートする

(西山) 国の管理計画認定制度が来年4月からスタートする。趣旨は、高経年マンションの荒廃を未然に防ぐためだが、われわれとしても、この機会にマンションの居住価値を高める方向に力を入れたらよいと思う。また、マンション学会で長期修繕計画作成ガイドラインの改訂について取り上げたので、これも紹介する。

(橋口) 聞いた話によると、稲城で木造5階建ての建物が建てられ、その耐用年数が80年だそうだ。木造でもこの年数なので、鉄筋コンクリート造りのマンションはもっと長くてもよいはずだ。

管理会社はだめな管理組合を切る方向にある

(橋口) マンション管理業協会では、管理組合の管理状態を把握するための共通のシステムを作っているようだ。だめな管理組合は切っていく方向に行くのではないかと思う。管理組合の契約数でも大手では、日本ハウジングだけがが増えて、ほかは数を増やしていない。

(宮村) 先日合人社の「管理会社を変える方法」というセミナーに行ってきたが、合人社は、昔からだと思うが、大規模修繕工事を獲得するという前提でマンション管理に取り組んでるようだ。そうしないと、管理会社は利益を確保できなくなってきているのだと思う。

コンサルタントの問題

(宮村) あと、これもよく言われていることだが、設計コンサルと施工会社が手を組んで、足場などの見積を数量上乘せして利益を確保するケースがあるので、気を付けたほうが良い。

(三條場) そういうコンサルは見せる営業がうまい場合が多く、よくわからない管理組合はすぐに信頼してしまうので、事前にそのような情報を知っておく必要がある。

5・2 今後の進め方について (資料A)

先行事例研究は一段落したい

(橋口) 「マンションを永く住み続けるために」というテーマで、今まで4件の先行事例を勉強してきた。各事例で非常によくやっているなど感心した一方で、長寿命化を考えるうえでハード面でどのようなことをやればよいかを知りたがったが、正直なところ、われわれの目的に沿った内容ではないことが多く、事例はあまり役に立たなかったと感じている。

そのため、事例研究はこれで一段落とし、次回からは、長寿命化を考えるうえで、実際にどんなことが必要かを、われわれみんなで考えたい。

(三條場) それにはまったく同感である。

(西山) その意味から、今日「マンションを100年以上使っていくために今やるべきこと」(日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会発行)という冊子を持ってきた。この本にまとめられているようなこのようにことをやればよいのではないか。

次の世代の人たちが住みたいかどうかという価値観が大切

(橋口) ただ、よくありがちな大規模修繕工事の延長線上の議論ではなく、50年後に、そのマンションに次の世代の人たちが住みたいかどうかという価値観をベースにした視点が必要だと思っている。

(西山) この本はそのようなことも入っていると思う。この本をたたき台や、ガイドにして、われわれで作っていけばよいのではないか。この本は専門家の意見で書かれているが、そうではなく、マンションの住民がどう考えるかということが大切だと思う。

(三條場) 長期修繕計画が30年で終わってしまっているのが問題だ。もっと永いマンションの一生を包含するような計画が必要だ。

(橋口) ただ、内容としては、40年前の公団の団地に今の人が住みたがるかどうか？今の最新のマンションとどう違うのか？など、かなり大きな視点も必要になってくるので、1つの管理組合ではできないと思う。ある程度距離をおいて直接責任のない立場から自由に発想することが大切である。そのようなポジションに、まさにわれわれがいるのではないか。

(西山) 今、80年の長計作成の手伝いをしているが、80年後自分が生きているわけではないのだけれど、次世代につなぐという意味で大事だと思っている。

マンションの間取りを変えることも検討したい

(橋口) 長い間に家族構成やライフスタイルの変化で、必要な間取りや広さが変わってくるので、壁を打ち抜いて、2つの住戸を1つとして使えるようにするなども検討したい。

(西山) それについては、日住協の冊子に2戸1戸にする例があり、2年かかって作ったものだ。次回持ってくる。

壁式構造は地震に強い

(小池) 若いとき、ドイツのハノーバーの大規模な見本市に行った時の例だが、そのとき、来場者の宿泊施設が間に合わなくて、市営のアパートに自治体が補助をだして、来場者に紹介、ホー

ムステイするようなことをした。このように行政がある程度入ってくると、例えば、旧耐震の建物への耐震診断についても進んでくるのではないかと思っている。

(橋口) 公団は壁式なので、壊れにくい。壁式構造は、もともと200mmピッチで縦横に配筋が入っているので、新耐震でも旧耐震でもほとんど変わりなく壊れにくい。

(宮村) 以前、東京都が発注して亀戸にある15階建ての絶対倒れない建物というのを作ったことがある。お金をかければ、そのような建物を建てることは可能である。ただ現実には、お金とのバランスでこれくらいならいいでしょうという着地点を定めている。それが新耐震基準だ。

(橋口) 耐震等級には1, 2, 3とあるが。1は耐震基準相当、2は、その1.25倍相当、3は1.5倍相当の耐震強度で建てられている。熊本地震で建て直した住宅は耐震等級3で建ててあるそうだ。その後の神戸では、窓が小さく、壊れない住宅なども建てられていて、外から見ると、ちょっと異様な光景になっているそうだ。

雨漏りの事例紹介 (資料D)

(西山) ある管理組合から雨漏りの相談が日住協にあったので紹介する。そのマンションは築30年くらいで、世田谷の鶴牧にある80戸、7階建てのマンションである。今回、その5階の庇から雨漏りがあった。いろいろ対策を行ったが、雨漏りは無くならないので相談があった。結局5年間で漏水対策に800万円もかかったそうだ。

(橋口) 水は上から下に流れるので、サッシの上については、適当な水切りがあれば、漏水は防ぎやすい。それに対して、縦のシーリングは、詰めが甘いと漏りやすいと思う。サッシと躯体との隙間が大きすぎると、そこから水が入る可能性がある。

(西山) 若干構造上の問題があるということかもしれない。

(小池) うちの団地で同じような事例があった。2階から1階に漏水した。給湯の漏れではないかとか、大雨が降ったとき漏れたり、防水層が問題ではないかと、いろいろ対策を施したが、結果的に水漏れ箇所がよくわからないままになっている。今ではほとんどの戸はユニットバスに変えている。

(橋口) タイルの風呂は健康にもよくないので、ユニットにすべきである。

(西山) タイル風呂のユニット化は70万円くらいかかるので、管理組合によっては、大規模修繕工事の一環として行い、20万円くらいは積立金でもつようなこともしているようだ。

直近の予定

(西山) ビッグサイトで「団地・マンション リノベーション総合展」がある。そのとき、12月19日10時から、藤木さんと一緒に設備の事例について講演する予定だ。多摩センターからバスが出ているはずだ。

(細貝) 時間の関係で、三條場さんの資料Eについては、次回にまわすことにする。

6. 次回（第138回メンテナンス部会）の開催

(1) 日時：2021年12月16日（木）14:00～16:00

(2) 場 所：唐木田菖蒲館1階調理室

(3) テーマ：

- ① 耐震化の必要性と手段、メリットについて（三條場）
- ② マンションの長寿命化の話題
- ③ その他の話題

（議事録作成：細貝）以上