

第 136 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9月30日(木) 14:00~15:45
2. 開催場所 : 唐木田菖蒲館第2会議室にて
3. 出席者 : 5名(敬称略):
西山、三條場、橋口、小池、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. 「改正適正化法・円滑化法施行日2022年4月1日」(マンション管理新聞2021年9月25日号:西山)
 - B. 「管理会社受託戸数別ランキング」(マンション管理新聞2021年9月25日号:西山)
 - C1. 「花見川住宅給水管更新工事(その1)」(アメニティ2011年8月5日号:西山)
 - C2. 「花見川住宅給水管更新工事(その2)」(アメニティ2011年9月5日号:西山)
 - C3. 「花見川住宅給水管更新工事(その3)」(アメニティ2011年10月5日号:西山)
 - D. 「花見川住宅外断熱による屋上防水工事」(アメニティ2012年5月5日号:西山)
 - E. 「屋上断熱と防水改修についての解説」(一級建築士事務所 秋設計:西山)
 - F. 「花見川分譲住宅屋上防水工事の歴史」(西山)
 - G. 「断熱計算結果報告書」(田島ルーフィング株式会社:西山)
 - H. 「花見川団地 屋根温度分布シミュレーション(冬想定)」(西山)
 - I. 「事例4:若葉台住宅」(三條場)
 - J. 「わかばだいにおいでよ」(三條場)

5. 議 事

5・1 配布資料説明

日住協セミナー

(西山) 最初に、メンテナンス部会のメンバーである福勢さんのマンションの第1回大規模修繕工事に関するセミナーが、12月18日13:30から、飯田橋の東京しごとセンターで開催される予定で、日住協のホームページから申し込み出来るようになっているので、お知らせしておく。

配布資料の説明

(西山) 資料A、Bはマンション管理新聞の記事で、改正適正化法・円滑化法施行日が来年の4月1日に決まったことと、管理会社のランキングの記事である。

(西山) 資料C1、C2、C3、は過去のアメニティの記事から拾ったもので、花見川住宅の屋上防水改修工事、給水管更新工事の事例紹介である。

(西山) 資料D、E、F、G、Hは、同じく花見川住宅の屋上断熱防水工事についての資料とデータである。日住協での仕事で、花見川住宅には当初から長くかかわっているため、手持ちの資料を持ってきた。ここでは詳しくは説明しないが、何か質問などあれば、別途調べることはできる。

5・2 事例研究：若葉台住宅（資料I、J）

マンションの概要

（三條場）若葉台住宅について調べたので、以下に報告する。1979年から入居開始して16年かかって完了した。15管理組合で全体で5,195戸ある。このポイントは、神奈川県住宅供給公社による建設である関係で、管理会社も別々ではなく、「若葉台まちづくりセンター」が15管理組合の全体を管理するようになっている点である。また、当初から「ケア付き高齢者住宅」326戸が1棟と、介護型有料老人ホームが1棟92戸あることで、これらを含めた全体が1団地となっている。

ビジョンの概要

（三條場）建て替えが現実的ではない等という認識から、長寿命化をめざすことにした。100年目の具体的な計画があるわけではないが建て替えることなく価値ある住宅にするということで、特に「守る管理」から「攻める管理」へとか、世代循環型団地にするとか、緑のまち若葉台などの標語に理念を込めて、100年マンション憲章をつくった。それは理念であり指針である。実際上は、各15管理組合がそれを具体化していくものという位置づけである。

100年マンションプロジェクト

（三條場）2013年から3年間「横浜若葉台100年マンション世代循環型団地プロジェクト」を結成し活動した。このプロジェクトは、本委員会の下に4つのワーキンググループを設けた。それぞれ、改修技術WG、設備小委員会、昇降機WG、転出入WGである。特に「昇降機WG」は特徴的で、これは建物が階段室型なのでエレベータは非現実的という判断で、いす式階段昇降機の導入を検討したということだ。

（小池）うちの団地でも検討したことがあるが、今では、昇降機を使えるレベル以上に高齢化が進んでしまって、始め考えていた頃とだいぶ違った状況になっている。一方で、5階などは世代交代が進んで、若い世代が入ってきている。そういう状況から、今ではむしろ、高齢者にお金をつかうよりも、子どもたちや若い人たちの住みやすいようにお金を使ったほうがよいのではないかと思うようになってきた。

マンション全体に詳しい住民がいたのでよかったり

（三條場）この若葉台には、山本育三氏（**関東学院大学/建築学部・教授**）とか柿沼哲雄氏（**日本住宅管理組合協議会**）など、マンション全体に詳しい専門家が住民の中にいたことが大きかったのではないかと思う。この人たちがけん引役になって、このような構想が形にできたのではないか。

18年周期を目指した大規模修繕工事

（三條場）一方、ハードの面でも、大規模修繕工事について通常言われている13年サイクルに対して、18年サイクルを提唱しているのが、特徴的である。高耐久性資材を使っても、工事費が通常の1.2倍以内であれば、18年にしたほうがコスト的に有利だということを13年サイクルと18年サイクルの資金計画を比較して、そのような結論を導いている。

（西山）その点について補足すると、最初山本育三さんがそれを言い始めて、設計コンサルの普通の人はやってくれないだろうということで、当時スペースユニオンにいた専門家に検討を依頼して作ったと聞いている。

