

## マンション規模別・タイプ別大規模改修シリーズ

### VOL. 6 コーポラティブハウスの大規模改修工事

コーポラティブハウスとは、集合住宅のひとつで、分譲会社が販売する一般の分譲マンションと違い、その建設過程に特徴があります。用地確保、入居予定者による建設組合の設立、建物や住戸間取りの設計、工事発注、着工、建物竣工・引渡し、入居開始（管理組合設立）が主要な流れです。事例のコーポラティブハウスは、府公社と都市計画コンサルタントによる企画、入居者募集から設計、そして建設組合による工事発注というプロセスを経てすすめられました。

入居予定者が集まり、住戸間取りや共用部分について、居住者の要望を取り入れながら設計が進められ、それぞれの住戸プランと建物形状になり、建設段階から入居予定者が集まり、いろいろなことを話し合いで決めていくのでコミュニティは非常に良好です。

コーポラティブハウス	建物概要（所在地 大阪府）
鉄筋コンクリート造	5階建 1棟 住戸 22戸
管理形態：自主管理	
入居開始：1983年4月	築 36年経過
主な修繕履歴	1990年 第一回大規模修繕
	2004年 第二回大規模修繕（機構）
	2007年 市水直結化工事（機構）
	2012年 エレベーター設置工事
	2019年 第三回大規模修繕（機構）

### 活発なコミュニティ活動

コーポラティブハウスということもあり、入居時にはすでに、居住者同士が顔なじみであり、その後、長年にわたり良好なコミュニティが築かれてきたといえます。コミュニティ活動事例としては、夏祭り、ビアパーティ、忘年会、餅つき、鏡開き、周年記念パーティなどがあり、かなり活発で良好な状況といえます。このコミュニティ活動が、後の大規模修繕やエレベーター設置などの合意形成に役立つこととなります。

私たちが設計監理業務を受託した築 21 年目の第二回大規模修繕の竣工記念パーティに参加しましたが、区

分所有者・居住者の区分所有者・居住者の中には、生まれて育って外へ出て行った子供達が遠方から駆けつけ、竣工を祝い、親交を深めていました。その時「ここに、帰って来てぜひ住みたい。」という話があると聞きました。



2004年第二回大規模修繕 竣工記念パーティ



2004年第二回大規模修繕 竣工時（E L Vなし）

### 地域とのつながりと大規模修繕工事の取り組み

このコーポラティブハウスは、入居時から自治会に加入するだけでなく、自治会長を任されるほど地域とのつながりは濃厚で、大規模修繕工事時に敷地内駐車場の外部移動先を探す時や近隣挨拶先の選定などの情報が得られるなど、地域とマンションの理想的な関係を築いてきました。このような地域とのつながりは、防災や防犯、高齢化対応などで、今後ますます重要になるでしょう。

コーポラティブハウスは、住戸の数だけ住戸プランがあり、外部建具の種類が多く、住戸によっては、高窓や

トップライトなどが設置されています。また、バルコニーやルーフバルコニーの床仕上げも住戸により違うなど、一般の分譲マンションでは考えられないような特徴があり、そのことが、建物形状（平面、立面、断面）も複雑にしています。

そのため、大規模修繕を計画する場合に重要なことは、設計図から建物全体と住戸別の設計内容を把握、理解する必要があります。また、建物外部に仮設足場を設置することになるので、設計段階から足場計画と工区割りも考慮しておくことになります。

第一回大規模修繕は、躯体修繕、外壁改修、鉄部塗装、防水改修等が実施され、その14年後の第二回大規模修繕は、躯体修繕、シーリング、外壁塗装、防水改修等を実施しましたが、コンクリート打ち放し外壁の変更（左官工法による外装仕上）を行いました。コーポラティブハウスの区分所有者・居住者は建物への愛着が深いので、外壁の材質感を著しく変更する理由と必要性について、理事会は慎重に検討を重ねた上で、総会において丁寧な説明を行い、承認を得て実施しました。さらに、その14年後の第三回大規模修繕は、躯体修繕、シーリング、外壁塗装、防水改修、改修・改善等を実施しました。この時は、バルコニー・ルーフバルコニー床のタイル面について、防水仕上げによる質感の変更と防水改修後の仕上げについての各住戸からの要望による個別調整が必要となりました。これらの変更内容に理解が得られ、合意ができるのは、コーポラティブハウスならではのといえます。



2019年 第三回大規模修繕 竣工時

## エレベーター設置と住み替えや住み継ぎ

現時点で入居開始後36年を経過していますが、入居時にはエレベーターはなく、入居当時の世帯主の年齢は、40才未満が18名と若い世代でした。しかし、経年と共に家族構成の変化、高齢化が進行して、上階住戸の居住者が不自由していたことから、エレベーター設置について全戸アンケートを実施し、検討がなされ、現状と将来を見通して、車椅子対応のエレベーターが設置されました。エレベーター増設は一般の分譲マンションでは、ほとんど事例がありませんが、これもコーポラティブハウスのコミュニティの良さが実現につながったといえます。

入居時から、ながく3階住戸に居住していた住民が、1階住戸が空くとの情報を得て、専用庭で植物を思う存分に楽しみたいという夢を、同建物内での住み替えて叶えることができました。一般の分譲マンションでは空き情報を直接入手できることはほとんどないでしょう。



2019年 第三回大規模修繕 竣工時  
エレベーター設置（2012年）

築36年の今、子供の頃に入居し、成長して社会人になって外へ出ている時に空き住戸情報を聞いて、小さい頃から育ったコーポラティブハウスが自分の故郷だという深い愛着があり、居住者にも昔からの知り合いが多いことから、Uターンしてきた住民がいます。あるいは入居時の親世代が外部に住むことになったのでそこへ子供が里帰りして家を継いでいる例もあります。住み替えや次世代への住み継ぎにより、居住する世代のバランスが良くなり、今後の維持管理においても良い影響を与えるものと期待されます。（主任専門委員 小薄和男）