

## 『大規模改修による マンションのグレードアップ事例集』出版記念 マンションのグレードアップを語る集い

2016年3月24日、集合住宅維持管理機構の通常総会後に、『大規模改修による マンションのグレードアップ事例集』（梶浦恒男＋集合住宅維持管理機構 編／彰国社刊）の出版記念イベント「マンションのグレードアップを語る集い」を開催しました。

最初に兵庫県立大学の安枝俊英准教授から、特定非営利活動法人京都マンション管理評価機構の活動の紹介がありました。同機構は、建物・設備の維持管理（基礎管理評価）とマンション内外のコミュニティ活動（優良管理評価）の二つの視点からマンション管理の状況进行评估して、マンション購入予定者に情報を提供するデータベースを作成し公開しています。これは「マンションのグレードアップ」の取組みに通じるもので、維持管理とコミュニティの活性化が「選ばれるマンションづくり」につながるという視点で興味深い活動報告でした。



次に集合住宅維持管理機構の主任専門委員が、書籍に掲載されているグレードアップ事例の中から抽出した改修事例の一部を、4つのテーマに分けて報告しました。

まず、大槻主任専門委員が「生活空間のグレードアップ」をテーマに、エントランスの改修、モニュメントや案内板の新設、庇の改修事例を紹介しました。これらのグレードアップ工事は2回目や3回目の大規模改修工事の中で行われたものが多く、1回目、2回目からのおよそ15年間の管理組合活動の中で蓄えられた力が、結果としてこのような事例に結びついたのではないかとその所感が述べられました。

北村主任専門委員からは「安全」をテーマに、耐震改修、建物の構造、外壁タイル落下、ルーフバルコニーの改修についての報告がありました。これらの改修工事は、新築時の設計や施工のあり方と密接に結びつくものです。耐震改修工事の説明では、1階駐車場周囲の柱の耐震補強工事として、既存の柱に鉄板を巻き付けて、グラウトを注入するなどの具体的手法を挙げました。

続く小薄主任専門委員は「施設のグレードアップ」を

テーマに、駐車場の整備、集会所の新設・建替え、窓サッシの取替え、玄関扉の取替えについて報告しました。50戸程度のマンションでは、集会所がないために、エントランスホールや管理人室を代用していることも少なくありません。ここでは、管理組合を法人化することで、空き住戸を管理組合が所有し、集会所に改修して使用しているマンションの事例報告がありました。窓サッシの改修では、大規模改修工事に含めず外部足場を組まない単独のサッシ工事として、カバー工法で取替えを行った事例が紹介されました。

四人目の中島主任専門委員からは「専有部分に関するグレードアップ」をテーマに、共用部分の給水縦管のみならず、専有部分の給排水管の改修を含む給排水関係の改修事例の報告がありました。特に、給水管や排水管が下階の住戸内を通っている場合などは、専有部分であってもマンション全体で設備改修工事に対応する必要があります。住宅内の隠蔽された設備配管のルートを分かりやすく居住者に伝えるために、複数の模型を作成して住民説明会を開催したことなどが報告されました。

最後に梶浦理事長は、改修工事のきっかけとなるのは、トラブルや欠陥箇所を何とかしたいという区分所有者の要求や要望と外部条件の変化（給水基準や耐震基準の変更など）であるとし、「新築時の設計・施工・材料選択などの不十分さを改めることが改修工事に結びついている例もある。その部分をグレードアップすることが重要であり、管理組合としてはその不十分さを見つけることが大事である」と参加した管理組合にメッセージを送りました。また、今後のマンションの改修工事について、「躯体部分（スケルトン）をしっかりと守る」、「住民要求を基に必要事項に気づく」、「設備改修工事の重要性（浴室・エネルギー・情報通信）を認識する」、「長期修繕計画における改修工事の位置づけを考える」ことを条件付け、マンションの将来を大きく捉えてプランニングできる専門家の役割が大事であると述べました。

（主任専門委員 山口英高）