

長期修繕計画に住環境整備計画を盛り込みましょう

建物の修繕、改修や設備の点検、改修など管理組合の仕事は多岐にわたります。特に多額の費用を要し管理組合が苦勞する大規模修繕工事を含めて、これらを計画的に実施し、かつ、それに必要な資金を準備するための計画が長期修繕計画です。いつごろ、どんな修繕、改修工事が必要かという目安として、2008年に国土交通省から長期修繕計画ガイドラインが発表され、多くの管理組合ではこれを参考に長期修繕計画の作成、あるいは見直しに取り組んでいます。

長期修繕計画では、外壁の塗装替えや屋上防水改修、給排水設備の更新、エレベーターの改修など、比較的大きな費用が必要な建物本体の改修工事は注目されますが、外廻り（外部空間）はどうしても忘れられがちです。外廻りでも埋設の給排水管やガス管などはしっかりと計画に組み込まれますが、その他の敷地内の付随的な施設や舗装、植栽などは、あまり注目されていない、あるいはよく考えられず適当な時期に現状同等程度で改修を設定していることが多いようです。敷地いっぱい建物が建っている都心のマンションにはあまりあてはまりませんが、以下に、建物以外の敷地に一定の広さがあるマンション、団地の外廻り～外部空間を豊かにする、すなわち住環境を充実させる事例を紹介します。

たかが舗装と言うなかれ

屋外の床の舗装は、最近でこそタイルや街の歩道によく使われているインターロッキングなどが増えていますが、従来はアスファルトやコンクリートの場合がほとんどでした。たとえばアスファルト舗装は15～20年くらい経つとひび割れたり陥没したり、あるいは駐車場の場合は切り返しによる摩耗から骨材（石）が露出しポロポロと外れてきたりします。比較的安価なので同じアスファルトで舗装替えが行われる場合がほとんどですが、たかが舗装と言わず目的を持って少しお金をかけた改修を計画することで、大きな効果が得られる可能性があります。

【タイヤに石が詰まって困る】やや斜面になった駐車場なので、どうしても駐車の際の切り返し時に力がかかってしまい、10年ちょっとで舗装の骨材が外れ小石がタイヤに詰まるという苦情が多くなりました。管理組合は第1回の大規模改修工事にあわせて、将来を見越して少し単価の高い透水性防滑性のインターロッキング舗装を行うことにしました。駐車区画部分は当初から一般的なインターロッキング舗装でしたので特段の損傷はなく、そのままとしましたが、車路を全面的に舗装替えするため、車両をすべて外に出す必要がありました。この工事

を決断できたのは、隣地の住宅都市整備公団（現UR都市機構）所有の空き地を借りられる可能性があったことが背景にあります。実際に首尾よく工事期間限定で土地を借り、2工区に分けて約30台ずつ車を移動させて大工事が行われました。借料料が余分にかかり、工事費もアスファルト舗装の2倍以上かかりましたが、それから12年経過した今も一切損傷等は見られず、全く当時のままの状態を保っています。おそらくこの先20年経ってもほとんど変わらないでしょう。現在2回目の大規模改修工事の準備をすすめているところですが、当時の役員さんは「あの時の決断は正解だった。今は隣の土地には建物が建ったのでタイミングもベストだった」と胸を張っています。



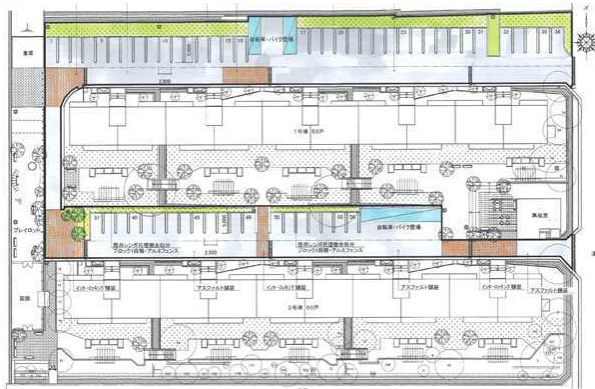
右手の車路にインターロッキングを敷設中、左手が駐車区画



12年後、全く変わっていない

【徐行しない車がいる危険】ややきつい勾配の車路で上りはどうしてもアクセルを踏んでしまうし、下りは自然にスピードが出てしまう、そして曲がり角の見通しが悪い団地の駐車場です。アスファルトの傷みがすすんでおり、区画線が見難くなってきています。区画が余ってきたので1台の幅を広げて停めやすくすることを含め

て全面舗装替えを計画しています。そして舗装替えに合わせて、車がスピードを出さないような工夫を検討しています。



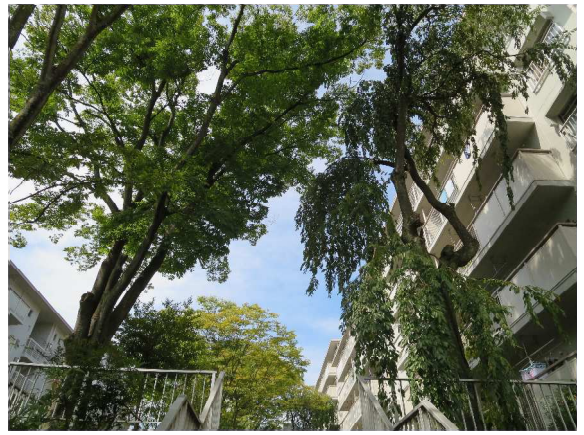
駐車場整備計画（1期工事）

全体としてはアスファルト舗装ですが、曲がり角や車路の中間あたりを表面に少し凹凸のあるインターロッキング舗装にして自然にスピードが緩むようにしています。この団地では現在、駐車場廻りだけではなく、外部空間全体の整備計画を長期修繕計画に盛り込む作業をすすめています。この駐車場廻りの整備を1期工事とし、西側の広場廻りを2期工事、各棟南側の共用庭の植栽整備を3期工事として、約10年をかけて外部空間全体を整備していく計画です。

樹木も歳を取る

植栽整備を検討することになったきっかけは、大きくなりすぎた樹木、古くなった樹木をどうするかという問題です。大きな樹木がたくさんあって緑豊かでよいではないか、と思いがちですが、5階に届こうかという高さまで伸びたシダレザクラの老木は、形が崩れ花はまばらになり、そのくせ毛虫だけは一人前以上に発生し、周辺の住戸からは「花より毛虫」で苦情が絶えませんでした。隣のケヤキの大木も「団地のシンボルツリーだ」という意見もありますが、「樹液が車に降り注いでたまらん」という苦情も殺到しています。年を取ってみずぼらしくなったサンゴジュの伐採と合わせて植栽全体を見直そうということになったのです。

西側の広場は、現在はただの空き地ですが、計画では災害時の生活も考えて、災害備蓄倉庫の整備やかまどベンチの設置を盛り込んでいます。植栽の整備に当たって



ケヤキの大木（左）と老シダレザクラの大木（9月撮影）

は住民の手でガーデニングを楽しめるような仕掛けも考えています。これら全体を実施するためには結構大きな費用がかかり、一時期に工事を行うと修繕積立金が不足するため「住環境整備10年計画」として長期修繕計画の前半に3～4年間隔で設定することにしました。

修繕積立金に余裕がない場合は建物、設備以外の外廻りにお金を掛けるのはなかなか困難かもしれませんが、外廻りをスッキリさせることで団地の印象は大きく変わります。長期修繕計画の作成や見直しに際して、一度みんなで建物の外廻りを歩いてみましょう。少し離れて団地全体を見渡してみましょう。そうすると、改善点や、ちょっときれいにしてみたいところが見つかります。団地の魅力アップを目指してそれらを長期修繕計画に盛り込みましょう。

（主任専門委員 大槻博司）



図・イラスト 大原紀子さん