

訪問型勉強会に学ぶ「第一回目の大規模改修工事の心得」

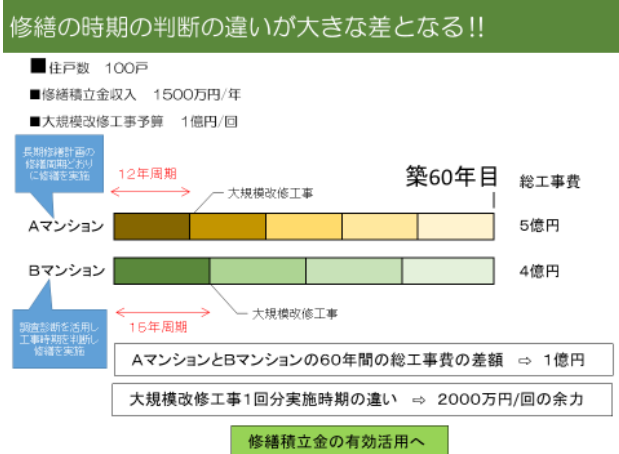
集合住宅維持管理機構では、マンション管理組合支援の一環として訪問型勉強会をおこなっています。これは、申込みのあった管理組合にマンションドクターが外向き、勉強会や相談会を開く活動です。管理組合の要望に合わせて、大規模改修工事の取り組み方、長期修繕計画の見直しや策定、瑕疵問題など様々なテーマが用意できます。

これまで要望の多かった勉強会のテーマや多くの管理組合に聞いていただきたいテーマについて数回に分けて紹介します。

今回は、入居後はじめての大規模改修工事に取り組まれる管理組合の皆さんに必ずお話ししている、工事を成功させるための三つの心得を紹介します。

その1. 長期修繕計画を正しく理解し運用すること

最近の1回目の大規模改修工事の傾向として、長期修繕計画で定めた時期のとおりに行おうとしているマンションがあるのが気になります。まだ建物の状態は良く、修繕に着手するには時間的な余裕があるのに、急いで着手してしまえば、計画的に積立てて来た修繕積立金も予定通りに支出されてしまうだけで、いつまでもたっても資金的な余力が生まれません。次の表に示すように長期修繕計画に定めた当初の修繕周期を守って実施していったAマンションと、実際の修繕の時期を見定めて実施したBマンションとでは、修繕積立金のストックに大きな差が生じます。この差は、後々の修繕積立金の負担の差につながるだけでなく、修繕積立金のストックを有効に活用し、当初の長期修繕計画の予定になかったようなマンションの性能や生活を向上させるためのグレードアップ工事や改善工事を実現するための資金源の差にもなります。



管理組合の皆さんが長期修繕計画を基に計画的に修繕を進めることができるようになったことは大変良いことですが、Aマンションの事例に見るように「私のマンションは、長期修繕計画どおりに実施していますよ。」では、決して威張れるものではありません。長期修繕計画は、マンションの性能を維持していくために将来に必要な修繕の範囲や時期を大凡予測し、修繕積立金を計画的に準備していくための机上の計画であることを忘れないで下さい。修繕の実施判断は、調査診断により必要な修繕の時期を正しく判断し、工事を実施していくことが基本です。

管理組合の皆さんが調査診断を実施し、修繕の実施時期について判断するとき、注意しなくてはならない点があります。必要とされる修繕の時期については、実際には、早くても何年から遅くとも何年頃までと幅があるものですが、報告書の所見の表記に偏りがある場合に、間違った判断をしてしまうことがあります。必ず、経験豊かな専門家の診断や助言を受け、皆さんのマンションがいつ頃までに実施すれば良いのかを知り工事計画を検討することを忘れないで下さい。

その2. マンションに必要な修繕や改善に取り組むこと

大規模改修工事の範囲についても、長期修繕計画に定められた範囲を実施すれば良いというものではありません。当初の計画に盛り込まれていない場合でも、そのマンションの性能を維持するために必要な修繕を実施することが肝心です。逆に、当初の計画に盛り込まれていても不要な修繕ならば、見送ることも修繕費の節約の観点から必要です。例えば、屋上の防水改修や廊下床の塩ビシートの貼替えなどは、工事の足場がなくても改修ができるため、大規模改修工事と無理に合わせて実施する必要はありません。

また、初期の性能を維持するだけでなく、性能の向上が望まれる場合は、そのための工事に積極的に取り組んでいくべきです。例えば、外壁に使用する塗装材の仕様を工夫することで、耐久性や防水性が向上し、その結果、次の大規模改修工事までの周期を延ばすことが可能になり、資金に余裕も生まれます。

新築時の設計や施工の欠陥や不備を改善するための取り組みもあります。例えば、バルコニー床の強度が不足していて亀裂の原因となっている場合や、コンクリート内部の鉄筋の位置が浅く腐食が進んでいる場合は安全性や耐久性の改善が望めます。自転車置場の収容台数が著しく不足していて廊下に放置されているような場合には、施設の利便性の改善が考えられます。最近のマンションで深刻なのは、外壁タイルの早期の剥落や著しい浮きの問題です。販売促進のための無理なデザインや、工期短縮による無理な施工が原因となっています。大規模改修工事の準備の前に分譲主側と問題を解決しておくことが必要ですが、交渉がうまく進まなかったり、適当な補修だけで済まされてしまい、後は管理組合で維持管理しなければならなくなったりすることも少なくありません。「私のマンションは剥落事故など起きていないから大丈夫」ではなく、大規模改修工事前に外壁タイルに通常の性能が十分に確保されているか確認しておくことが重要です。

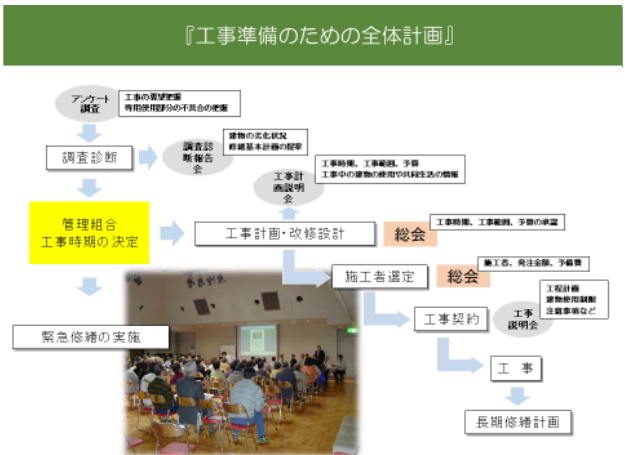
マンションに安心して安全に快適に住むためには、各部の性能に安全性、耐久性、利便性、美観性、経済性などが求められます。そのためには大規模改修工事を機会にその性能をより向上させること、場合によっては不備な性能を改善していくことが大切です。



バルコニーの床を補強し安全確保

その3. 管理組合運営の手本となる取り組みをすること

最近の管理組合からの大規模改修工事のための調査診断や設計監理の依頼には、工事の実施範囲や時期が先に決められているものがよくあります。何のために調査診断を実施するのかも一度よく考えてみてください。このような事態にならないようにするためにも、初期の段階から工事準備のための全体計画を立案し、理事会、専門委員会、一般の区分所有者が意思の疎通を図りながら準備を進めていくことが大切です。工事の準備の過程には、調査診断に基づいた工事時期の決定をはじめ、工事計画の提案や意見調整、資金計画の検討、工事中の建物の使用制限や生活への影響などの情報提供、施工者の選定の方針など工事の合意形成のための手続きが多くあります。



管理組合の役員の皆さんの中には、早く工事を終わらせてしまいたいがために急ぎ心が生まれ、修繕積立金を有効に活用していくことや工事についての様々な意見を把握し反映させることが疎かになり、冒頭に述べたような長期修繕計画どおりに工事を実施しておけば良いだろうという考え方に陥ってしまう人もいます。初めての大規模改修工事で、区分所有者が一致団結し、管理組合運営の手本となる取り組みを実現し工事を成功させることは、管理組合の意識を高め、質の高い管理組合を継続していく一歩となります。これから大規模改修工事に取り組まれる管理組合の皆さんも同じ汗をかくのならば、管理組合の明日に繋がる取り組みを目指そうではありませんか。

(主任専門委員 北村順一)