

## マンション規模別大規模改修シリーズ

高度経済成長期に郊外に開発された大規模な団地と、都心の極小マンションでは、同じ大規模改修工事といっても、多くの面で違いがあることは想像に難くないと思われます。今号からマンションの規模、形式ごとに、大規模改修工事の特色について述べていきたいと思えます。

### VOL.1 大規模団地の巻～郊外型大規模住宅団地における大規模改修工事の特色

1回目は団地、特に高度経済成長期に建設された郊外型大規模住宅団地を取り上げようと思えます。筆者はここ2年間、大阪北部の大規模団地（40棟、1180戸）の大規模改修工事に関わってきました。工事監理に携わってきたなかで気がついた、郊外型大規模住宅団地に特有の問題をいくつか紹介します。

#### ① コミュニケーションの難しさ

40棟、1180戸という規模は、言うなれば地方行政体である「村」の規模を越えており、全住民が顔見知りというようなことはどうも考えられない規模です。敷地のほぼ中央に位置する集会所まで、一番端の住棟からは約300m。徒歩5分程度はかかるといえばその大きさを想像して頂けるでしょうか。居住者が多いということは、大規模改修工事に対して理解を得るためのエネルギーも相当必要になります。

例として工事説明会の様子を取りあげます。大規模改修工事の際、工事に取りかかる前に施工者が、工事の概要や注意点を居住者に伝えるため工事説明会を開くことが一般的です。このマンションでは一度に行うことは現実的ではないので、住棟の配置から10棟前後ずつの4つのブロックに分割し、それを2つの工事期間に分けて、最初の2ブロック（20棟前後）のための工事説明会を1年後に開催しました。

集会所の一番大きな部屋を用意し、椅子を隅から隅まで配置して臨みましたが、全員座りきれず立ち見が出て、部屋の外にまで人が溢れてしまいました。近隣の学校の体育館をお借りして総会などのイベントを行うマンションもありますが、やはり数百人規模の説明会を行える会場というのは限られてしまいますので、会場の用意だけ

でも一苦労です。

またこれだけの居住者がいると、様々な意見が出て、ひとつの意見にまとまるなんてことはどうも期待できません。説明会の質疑応答でも様々な意見が飛び交い、残念なことですが工事自体に納得されない方もでてくることもあります。そういった中で大規模改修工事を進めていくためには、管理組合や修繕委員会が強い意志を持って、話を前に進めていく努力が必要になります。



マンションの規模が大きくなると、工事に携わる作業員の数も多くなります。工事が始まる前には監理者と、現場代理人（現場監督）と、実際に工事を行う工種ごとの職長を集めて、建物や工事の特色などを説明する機会を設けるのですが、出席者だけでも30人を越える大会議になってしまいました。

実際に工事に着手しても、今回は3チームが同時に工事を進めるという計画でしたので、施工者は、毎日の会議で、どこかのチームで対応した問題を他の2チームにも正しく伝達する必要があります。また監理者側でも、チーム全員で指示事項や伝達事項を共有する必要があります。今後この規模の工事になると、プロジェクト管理ツールなどの活用を考える必要があるかと思えます。

## ② 工事期間の長期化と外構の問題

今回の工事期間は約2年間でした。一般的には、マンションの大規模改修工事は、春と秋の比較的気候の良い時期、具体的にいうとエアコンを使用しなくてもよい時期に工事をはじめますが、1年を通して工事をを行うため、工事の進み具合で、棟によっては気候の良い時期なのに、窓の前に足場が組まれ、窓を開放できない期間にあってしまいました。昨今、エアコンを使用可能な状態にして工事を進めることが増えてきましたが、やはり居住者には負担であったと考えます。お盆やお正月などの長期休暇の時期に足場が設置されている棟もありましたので、防犯の面でも気がかりであったと考えられます。

はじめの1棟の工事を始めて、最後の40棟目の工事に着手するまで、約1年半。工事説明会から半年以上経ってから実際の工事が始まる棟もあり、そういった棟では、工事説明会でお願いしたバルコニーなどの片付けを、半年経ってからしてもらうことになるので、足場が設置されてから現場代理人が状況を確認して、居住者に片付けをお願いするために足を運ぶことも少なからずあったようです。

郊外型大規模住宅団地の特色として、5階建て以下の中低層の住棟が、棟間隔に余裕のある配置で計画されているため、かなりの規模で外構設備が存在します。敷地内の遊歩道、公園、遊具、駐車場や駐輪場、側溝、外灯などに至るまで、列挙すれば限りがありません。建設時期によっては給水塔などが残っているマンションもあるでしょう。そのため大規模改修工事と同時に修繕、改修を実施しようとする、規模が大きいただけに費用もかさみます。今回は外構の修繕に関しては、全面的ではなく必要な箇所だけ行いましたが、それでも結構なコストがかかってしまいました。

植栽に関しても、こういった団地は築後30～40年経っていることが多いので、樹木もそれなりに育っており、住棟や搬入経路に近接する場合、足場の設置や工事車両の妨げになることもあります。施工者も最低限の枝払いなどを行うのですが、マンションのシンボルツリーや、居住者にとって思い入れのある樹木の場合は、むやみに伐採しない配慮が必要になります。



## ③ 工事の終わりを何時にするか

始まりと同様に、工事の終わりにも時間差が出てきますが、その差が1年以上となると工事の保証期間をどの時点とするかを事前に決めておく必要があります。また、どこかで工事の区切りをつけておかないと、全ての棟の工事が終わったあとに、また最初の棟に戻って手直しをするといったことになり、いつまでたっても工事が終わりません。居住者も、いつまでも作業員がうろうろしていると「何時になったら工事が終わるのか」という気持ちになります。ある程度の期間を区切って、部分的にでも引渡しを行い、精算工事などをまとめておけば、資金計画にも目処がつかます。

使用する材料の量が多いので、材料単価などでスケールメリットを得やすいことなど、大規模マンションならではの利点は多くあります。また、こういったマンションは良好なコミュニティが確立されている場合が多く、管理組合の方々に助けられることも多々ありました。

個人的には、工事が終わった時の達成感は、工事期間の長さ按比例して多くなるような気がしています。

(主任専門委員 細井健至)