

建物の損傷や不具合が多発！ 膨れ上がる修繕費！ 修繕積立金そのものがない！ 定期借地の期限切れが迫る！

築 50 年マンションの再生への挑戦—住み続けるための大規模改修工事—（前編）

集合住宅維持管理機構では、設立期から様々な問題を抱えたマンションの支援をおこなっている。「建物の性能を維持するための修繕が適切に実施されず劣化、損傷が拡大している」、「新築時の建物の欠陥が見過ごされたまま使用され続け、安全性などに支障を来している」、「建物を維持管理していくための修繕費が計画的に積み立てられておらず必要な修繕が実施できない」、「社会の変化に応じた管理規約の見直しが行われていない」などがこれらのマンションに共通する問題であり、このような問題を同時に複数抱えているマンションも少なくない。

今回紹介するのは、慢性的な漏水やコンクリートの剥落に悩む、築 50 年を迎える複合型マンションである。これまで長期修繕計画や修繕積立金そのものがないまま、建物の維持管理は、一般管理費で賄える範囲の部分的な修繕を繰り返すのみで、性能の維持や向上のために計画的に取り組む本来の大規模改修工事は一度も実施されていなかった。また、定期借地権制度により建設されたマンションであるため、地主との契約更新の時期も近づいているなど、住み続けるための課題が山積されていた。

1. 建物の状況



斜面状のバルコニー手摺壁

鉄筋コンクリート造 10 階建ての、このマンションは、1～2階を店舗や駐車場、3階以上を住戸としている。住戸部分は片廊下形式の住棟がコの字型に配置

されており、鋸の歯のように連続した斜めの手すり壁が外観の特徴である。今回、集合住宅維持管理機構が実施した調査結果から、次のような問題が明らかになった。

① 多発するコンクリートの剥落



コンクリートが剥落した天井

バルコニーや廊下周りの軒裏では、雨水が回り、コンクリートの割れや剥落が各所で認められ、早期の大修理が必要になっていた。特にエキ

スパンションジョイント部では、雨水の浸入により損傷が著しかった。また、店舗屋上ではプレキャストコンクリートの手すりの割れが顕著で、剥落すると歩道部分に落下する危険があった。

② 摩耗や剥離が進行する塗装



塗装が剥がれ落ちる塔屋の格子状の壁

建物の外壁を保護する塗料は弾性型塗料により改修するのが一般的であるが、防水性や亀裂追従性に劣る非弾性タイプの砂壁状の塗料が使用されている。

塔屋外壁や屋根底で摩耗や剥離が顕著で、改修には全面剥離が必要であった。

③ 腐食が進行する手すり



腐食が進む手すり

バルコニーや避難階段の鋼製手すりは部材の腐食が進行しており、取替や溶接部の補修が必要なものが認められた。

④ 排水金物や樋の故障

バルコニーや廊下の樋は排水金物の差し込み部分で割れ、漏水が生じ、排水金物も腐食が進行して天井のコン

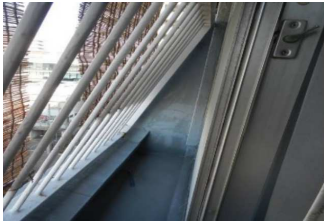


樋が割れ漏水する

増えており、階下から洗剤の泡や臭いに関する苦情が出ている。

クリートが曝裂するに至っており、全面的な設備の取替が必要になっていた。また、室内の水廻りを広く使うためにバルコニーで洗濯をし、排水を樋に流す住戸が

⑤ 維持管理できない花台

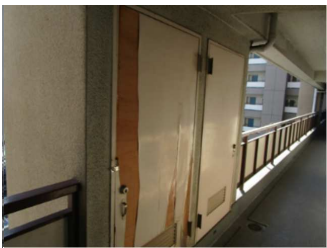


手摺を撤去しないと防水不能

まれば冠水し室内に水が浸入する危険もあった。

出巾 40 cm 程度の花台は手すりが斜めに取り付けられており、作業員が中に入れず、塗装や防水が行えない状態である。排水口も、小さな穴が開いているだけで、詰

⑥ トランクルーム扉の破損



破損が著しいトランクルーム扉

⑦ 足場の仮設が困難な屋外階段

鉄筋コンクリート製の屋外階段についても、コンクリートの割れや鋼製手すりの腐食などが著しく、足場が必要であるが、隣地の駐車場に接近しすぎており、隣地の上空を占有しない限り足場組ができないという問題があった。

廊下に備え付けられた各住戸のトランクルーム扉は、木製のため長年雨風にさらされ化粧板の破損が著しく、廊下の美観を損ねていた。

⑧ 店舗部分への漏水

店舗屋上や住宅部分の雨水を排水するための縦樋が店舗内に通っており、縦樋は鋼製のため腐食による漏水が生じ、その都度、対応を余儀なくされてきている。また、

これとは別に、原因が特定できない漏水にも悩まされていた。

2. 管理組合の状況

① 修繕費が大幅に不足している

1で述べた建物の修繕や改善課題について大規模改修工事で取り組むためには、戸当たり 200 万円程度の資金を確保する必要があることが調査診断の結果判明した。管理組合には修繕積立金そのものがなく、一般管理費から用意できる資金は戸当たり 100 万円程度であり、修繕を実施するためには借り入れや一時金の徴収が必要になった。

② 融資が受けられない

不足する工事資金を用意するにあたり、一時金の徴収は、各戸の経済状況を考えると、工事への理解や早期の準備が必要であることなどから現実的ではなかった。また、外部から借り入れをする場合、一般的には住宅金融支援機構の大規模改修工事リフォームローンや銀行融資が考えられたが、何れも修繕積立金や長期修繕計画が資格条件に含まれるために、断念せざるを得なかった。

③ 定期借地権の契約期限切れが迫る

一方、駅前再開発事業により建設されたこのマンションの敷地には、定期借地権が築 50 年の期間で設定されており、契約更新の時期が迫っていた。更新の際に地代が値上げされる可能性があり、さらなる試練が待ち受けている。

3. 住み続けるための一歩

このような現実に直面し、管理組合は途方に暮れることになった。とにかく住み続けていくためには、「このままでは安全に安心して暮らせない」、「資金計画が立てられず工事に取り組めない」、「資産価値が下がりスラム化が懸念される」などの現状を全区分所有者に十分に認識してもらい、問題を管理組合内で共有できるように報告会を開くことを「住み続けるための一歩」とした。(次号に続く)

(主任専門委員 北村順一)