

第12回集合住宅セミナー「持続可能なマンションづくり」開催しました！

テーマ：100年住み続けられるマンションを目指して

2022年11月19日（土）特定非営利活動法人集合住宅維持管理機構（以下、「機構」）の主催による第12回集合住宅セミナーを、対面とオンラインを併用して開催し、28名の方々が参加しました。今回は、「持続可能なマンションづくり-100年住み続けられるマンションを目指して-」というテーマのもと、第一部は鈴木克彦先生（京都橘大学教授/日本マンション学会会長）による特別講演、第二部は、建物、電気・給排水設備をはじめとする各種改修工事の事例紹介、第三部は個別相談という多様な内容となりました。

機構の梶浦理事長は、挨拶の中で、久しぶりに開催されたセミナーであり、コロナ禍が我々の生活に影響を与えている中であっても、学習や工夫を通して、より良いマンションづくりに励んでいけるのではないかと述べました。

<第一部：鈴木克彦先生による特別講演>

第一部の鈴木克彦先生による特別講演では、「マンションの長寿命化とコミュニティづくり」というテーマで、誰もが長く住み続けられるマンションを目指すためには、コミュニティづくりが大切であると講演されました。

近年、空き家の増加が社会問題となる中、管理不全となったマンションが、行政により取り壊された事例や、住戸

が民泊や風俗といった居住外の目的で使用され、管理不全が治安悪化につながる事例、さらに、管理不全が災害リスクを高める事例を通して、管理不全がマンションの長寿命化を困難にする大きな要因であると述べられました。

一方、マンションを長寿命化するために取り組んでいる高経年マンションの事例を通して、区分所有者自身が管理規約や長期修繕計画を理解し、計画の定期的な見直しを行うことが重要であると強調されました。

令和2年に成立した「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」が令和4年に施行され、「マンション管理計画認定制度」がスタートしたことで、地方自治体がマンション管理に関わることができるようになり、管理不全マンションに対しては、助言や指導がなされるという変化についても言及されました。

最後に、マンションの価値は建物の価値と暮らしの価値で成り立ち、建物の価値の低下を回復させるだけではなく、コミュニティづくりを通して暮らしの価値を高くしていくことが大切であると話し、長く住み続けられるマンション管理の目指す姿を提示されました。

<第二部：「住み続けられるマンションを目指して」>

第二部は、「住み続けられるマンションを目指して」と題して、機構の主任専門委員3名が、(1)大規模改修工事の話、(2)電気・給排水設備改修工事の話、(3)手すりやサッシ取り替えの話、について、実際の工事例を通して、マンションの長寿命化をめざす取り組みを紹介しました。

まず、今回のセミナーでは「100年住み続けられるマンションを目指して」をテーマとしていることから、マンションが100年の中で経験する建築や設備の改修工事、それに伴う修繕積立金の推移や長期修繕計画の見直し時期を表した「100年にわたるマンション年表」を制作しました。第二部では、年表を使ってマンションの長寿命化にとって重要なポイントを解説しました。



特別講演では鈴木先生がコミュニティ形成の重要性を伝えた

(1)大規模改修工事の話

大規模修繕工事の役割について、北村主任専門委員が解説しました。まず、大規模修繕工事の大きな二つの流れである、性能維持（ひび割れ補修、屋上防水など）、そして、マンションに足りない性能を付加していく性能向上（耐震補強、エレベーター設備の更新、バリアフリー化など）について紹介しました。

続いて、コンクリート中性化の抑制、雨水の浸透や亀裂の顕在化防止を目的として採用している弾性系塗材によって、次の大規模修繕工事の時には、中性化の進行が抑制され、コンクリートの劣化防止効果が確認されている現状を報告しました。

そして、長期修繕計画の策定において、大規模修繕工事の周期を決める際は、建物の状態を把握した上で、それぞれのマンションにとって最適な修繕周期を設定することで、将来的に修繕積立金に大きな違いが生じると指摘しました。

具体的には、①建物の状態を把握するために実施する調査診断を行うことで、大規模修繕工事の時期を経年数のみによる設定とせず、不要不急の工事を防ぐ、②長期修繕計画の見直しにおいては、前回に実施した大規模修繕工事の結果を検証する、③長期修繕計画の策定においては、マンションの建物の状態に応じて工事の時期を設定する、という3点に留意して計画することにより好循環を生み出すと伝えました。



第二部では主任専門委員により改修事例が紹介された

(2)電気・給排水設備改修工事の話

電気設備・給排水設備の改修工事について、中島主任専門委員が解説しました。電気改修工事は、照明器具のLED化、インターホンや警報装置の更新、電気の容量増加、避雷・感震ブレーカー等の取り付けといった設備のグレードアップを目的として実施されている傾向や、築45年の団地において、住戸の分電盤の容量を増加した事例を通して、その具体的な工程を紹介しました。

続いて、共用部分の給水管や排水たて管の改修工事について紹介しました。特に、清掃を怠り、最下部のゴミの堆積による詰まりや腐食等が原因で排水たて管の取り替え工事を余儀なくされた事例を通して、横引き管だけでなく、3年に一度、排水たて管だけの洗浄が必要であると助言しました。

給排水設備改修工事を実施するためには、内視鏡調査だけでなく、住民へのアンケートの実施、漏水記録のふり返し、管理規約の確認、総会の開催などが重要となり、日々のマンション管理が適正に行われていることが鍵になると指摘しました。

(3)手すりやサッシ取り替えの話

手すりやサッシの取り替え工事について、山口主任専門委員が解説しました。サッシ・玄関扉・バルコニーや廊下の手すりは日々の生活に密着しており、取り替え工事を実施することで、気密性や遮音性、断熱性や水密性が向上し、省エネルギー性能が向上する効果について言及しました。

さらに、機構の設計監理実績を通して、サッシの取り替え時期は平均42.5年、玄関扉の取り替え時期は平均37.3年、手すりの取り替え時期は平均39.7年で実施されていることを報告しました。

そして、既存のサッシや玄関扉の枠を使用する「カバー工法」によって新品同様に生まれ変わる工事事例を紹介し、短期間で実施できる様子を解説しました。

<第三部:個別相談>

第三部の個別相談では、主任専門委員らが2名の方々による相談に応じる中、マンションの長寿命化に対する居住者の疑問や不安を改めて実感しました。長引くコロナ禍において困難であった参加者の方々との直接的な交流を実現する機会となりました。

(専門委員 山下香)