

シリーズ③ トップランナーを追え！ Vol.1 めがせ築100年、走り続ける築50年マンション

日本で最初に分譲マンションが登場してから約70年、マンション管理をめぐる課題は尽きることがありません。「ペット、騒音、駐車場」の古典的課題は今も形を変えながら続いており、高経年、空家増加、賃貸化、高齢化、タワーマンション、第三者管理、そして2回目の区分所有法大改定と次々と新しい課題が出てきます。このシリーズではそんなマンション管理の分野でこれからの展望を感じさせる取組み、私たちの視点で「トップランナー」だと思う実践や研究、あるいは人、モノ、カタチを紹介していきたいと思います。シリーズ1回目は築100年を展望して地道に維持管理改修を続けている築50年マンションの取組みを紹介します。

高経年マンションをめぐる国の政策

国土交通省は築40年超のマンションを「高経年」に分類し、「管理不全マンション」の予備軍のように扱い、建替え促進に躍起になっているように見えます。そのために建替え円滑化法の対象要件を拡大し、「敷地売却」という民法の原則（土地処分における共有者全員合意）を逸脱する制度を創設し、とうとう区分所有法の決議要件の緩和に手を出しました。これらの建替え促進のための諸制度は管理組合のためではなく、経済活性化、成長戦略の一環であり、デベロッパー、ゼネコンおよび投資家のための政策と考えた方がよいでしょう。デベロッパーの儲けのための規制緩和に惑わされず、今ある自分たちの住環境をいかに快適にできるかを考えた方が賢明ではないでしょうか。

とはいえ実際に管理不全に陥って、周辺に悪影響を及ぼし、果ては行政代執行による行政負担を生じさせているマンションが稀に存在し、国としてはこの事態は何としても避けたいところです。しかし、建替えは思うように進まないため、少なくとも大規模修繕工事を実施して管理不全を未然に防ぎたいと、大規模修繕工事を実施したら固定資産税（家屋部分の一部）を減額するという制度をつくりました。この制度を利用するためには管理計画の認定を受けることが条件のひとつになっていますが、管理計画の認定申請ができる管理組合なら、管理不全に陥る心配はなく、あわてて大規模修繕工事をする必要はなく、マイペースで地道に取り組みしましょう。

これまでの50年の積み重ね

1973年に竣工した2棟72戸階段室型のマンション（以下、高槻FH）は新築時から一貫して自主管理を続けています。以前は隔日勤務の管理人を直接雇用していましたが、数年前にマンション管理アプリを導入し、外部委託

しているのは共用部分の清掃、雑排水管洗浄とポンプの点検だけなので、管理費は非常に低額です。一方、修繕積立金は15年以上前から約270円/㎡・月を集めており、当面値上げの必要がない健全財政です。

区分所有法は1962年に制定されましたが、物事を決めるのに全員同意を原則としていたので、分譲マンションが急増してくる中でいろいろな問題が顕在化し、1983年に大改正されて現在の原型ができました。高槻FHが竣工した1973年当時は「管理組合」という団体や区分所有法そのものの、区分所有者への浸透度が低かったようで、高槻FHは当初管理組合の意識がなく、自治会としてマンション管理を行っていました。正式に管理規約を制定したのは築15年目の1988年で、古くからの居住者は今でも理事長を会長と呼んでいます。

そんな高槻FHは入居から50周年の節目に第4回大規模修繕工事を実施しました。築50年で4回目の大規模修繕工事は今の感覚では少し多いように思いますが、1980年代は、大規模修繕工事の周期は10年が一般的でした。

高槻FHの主な修繕履歴は表1のとおりで、大規模修繕の周期は10年、10年、13年、17年で推移しています。



私たちが関与していないマンションでは、毎回の大規模修繕工事で屋上防水の全面改修や、廊下やバルコニーの長尺塩ビシートの貼替え工事をするような話を聞きますが、高槻FHの屋上防水全面改修の周期は24年、26年です。私たち集合住宅維持管理機構は2回目の大規模修繕工事の少し前からの付き合いで、各部位の劣化状況と管理組合の要望に基づいた必要最小限の修繕、改修を積み重ね、時期尚早の工事、過大な工事は提案しないという基本姿勢で30年以上、技術支援を続けています。

表1 高槻FHの**主要修繕履歴**

実施年	築年	工事名
1983	10	第1回大規模修繕工事
1993	20	第2回大規模修繕工事
1997	24	市水直結増圧化工事
1997	24	第1回屋上防水改修工事
2002	29	給排水管取替工事（便所、浴室排水管除く）
2004	31	埋設ガス管敷設替え工事
2006	33	第3回大規模修繕工事（電気幹線増量工事含む）
2013	40	アルミサッシ改修工事（カバー工法）
2021	48	浴室排水縦管ライニング工事
2023	50	第4回大規模修繕工事（第2回屋上防水改修含む）

これらの実際の工事以外に、長期修繕計画策定（2010年）、耐震診断（2011年）、規約改定（2013年）に取り組み、まだ実現していませんがエレベーター設置や耐震補強なども検討しています。

高槻FHは、JRと阪急の駅から徒歩圏内で、市役所の南徒歩6分に位置する、交通、生活に便利な立地です。立地条件はいいのですが、エレベーターがないことから昨今の中古マンション価格高騰の影響をあまり受けておらず、住民の新陳代謝が比較的活発で築年数の割に高齢化率は高くなく、若い世帯も一定数居住しています。電気幹線増量工事やアルミサッシ改修工事は、そんな若い役員が牽引しました。

次の50年に向けた第4回大規模修繕工事

铸铁のトイレ排水管を除いて、給排水電気設備の改修およびアルミサッシの改修も築50年までに実施して、基本性能上は概ね新築マンション並みとなって迎えた第4回大規模修繕工事の主な特徴は以下の3点です。

①雨掛かり外壁の既存塗膜全面剥離

新築時を含めて4層の塗膜が塗り重ねられてかなりの重量となっており、塗膜付着強度を測定した結果、全体として平均的に1N/mm²前後で、塗り重ねJIS基準強度を下回る箇所が全体の3分の1ほどあったため、雨掛かりの外壁塗膜を全面剥離して、新たに塗装しました。

②構内アスファルト舗装全面改修

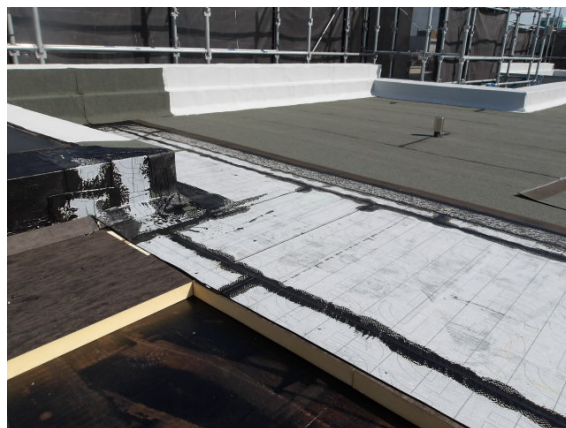
竣工時のままのアスファルト舗装（約900m²）は、竣工後の微小な地盤沈下で水はけの悪い範囲があること

と、これまでの給水管やガス管の敷設替えて継ぎ接ぎだらけになっており、表層の劣化とあちこちの水たまりは10年以上前からの懸案事項でした。今回は確実に水勾配を確保し、横断側溝を新設するなどして水はけの改善を図りました。



③屋上防水全面改修

築50年で2回目の屋上防水全面改修工事は、最上階の暑さ緩和、省エネルギーを目的に外断熱防水に改修することにし、市の「集合住宅省エネルギー改修補助金」を活用しました。この改修により年間2.89トンのCO₂排出が削減される計算です。



その他、バルコニーの排水口が小さくてすぐに目詰まりし、ゲリラ豪雨時にバルコニーがプールになることがあるので、径を拡大してストレーナー付きのドレンに改修し、あわせて鉄管で腐食孔からの漏水が多発していた雨樋を塩ビ管に取替えるなど、懸案となっていた諸課題も解決し、通常より少し長い8カ月の工事を終え、次の50年に向けて新たなスタートを切りました。

（主任専門委員 大槻博司）