

# 大規模修繕工事による延命

一級建築士 羽鳥 修 (マンション NPO 理事)

マンションの延命ということを考えていく時には、必ず建て替えという問題にも突き当たります。マンションは永久に維持管理できるものではありませんが、建て替えとなれば、資金的な問題、既存不適格か否かの問題、仮住まいの問題、所有者の高齢化の問題など、数多くの課題があり、ほとんどのマンションではなかなか具体的には考えられないのが実情といえるでしょう。

今のところは、古いといっても、築40年くらいまでのマンションがほとんどなので、あと20～30年は持たせたい、できれば100年持たせたいというスタンスで大規模修繕工事に係わってきているので、そんな視点で話しをしたいと思います。

## 1. マンションの延命には欠かせない大規模修繕工事

### 大規模修繕工事とは何か、何のために行なうのか

マンションを長持ちさせるには、計画修繕を一定の周期で行なっていくことが大切。大規模修繕工事とは、計画修繕のうち足場を掛けて行う大掛かりな修繕工事のことで、建物を長く快適に保つためには欠かせない。

### マンションの寿命というのは何年くらいなのか、それは大規模修繕工事の内容などによって変わるのか

鉄筋コンクリート建物の耐用年数は、固定資産の減価償却を算出するために定められた「減価償却資産の耐用年数に関する省令」(大蔵省令平成10年改正)によると、住宅は47年となっているが、それだけしかもたなということではない。計画修繕を適切に行なっていけば、60年・70年は持たせることは十分可能と考えている。修繕の内容も、原状回復だけでなく、グレードアップや時代の要請に応えられるようなものにしていくことが必要になってくる。

## 2. 延命ということを考えた時、大規模修繕工事の内容はどうなるのか

### 20年以上のマンションの事例紹介

#### 1. 建物劣化診断事例

1984年竣工 RC造5階建て 41戸

2回目の大規模修繕工事を来年3月から実施予定

#### 2. 中性化が進み、鉄筋が露出した場合の補修事例

築29年のバルコニー・外部廊下天井（上裏）の補修

### まずは、躯体コンクリートの保護

コンクリートの中性化を防ぐ、ひび割れ補修、防水性能確保

アルミ手摺根元廻りも要注意

### グレードアップや仕上げのリニューアルによる快適性の確保

エントランスの改修、バリアフリー化、玄関扉やアルミサッシの交換、防犯対策(オートロック・インターフォン等)や防災対策などセキュリティの向上

専有部分まで含めた給水管や排水管の改修、電気の容量アップ、IT化対応エレベーター改修等。設備改修の場合は専有部分まで含めて考える要素も多い。

### 耐震診断・補強工事

竣工年(1981年以前)、構造、形状(ピロティ形式)等から心配な場合は、構造の専門家にまずは、相談する。

## 3. 延命に向けた大規模修繕工事を成功させるポイントは何か

### まずは資金、長期修繕計画は資金計画の原点、これを早く見直すこと

- ・ 資金計画は見直す時期が早ければ早いほど、月々の負担は軽くてすむので、ゆとりある資金計画も可能になる。資金的に問題がなければ、大規模修繕工事に対する合意形成もスムーズになる。反対に資金計画にゆとりがないと、グレードアップや、専有部分を管理組合として管理するというような考え方は出来なくなり、原状回復程度の工事にとどまってしまう。

### どんな長期修繕計画が必要なのか

- ・ 前述のような修繕項目が網羅されていること。そして、それぞれの工事の工事費の明細がわかり、どのくらいの費用がかかるのかが想定できる。必要に応じて見直しもしやすい。
- ・ 耐震診断後の耐震補強工事を計画するのであれば、それも加えて資金計画を皆追うことが必要になってくる。
- ・ 無理のない積立金の値上げ案が提案されていること。一時金徴収が前提になっていたりしないで、場合によっては借入契約も組み込むなど、現実的な資金計

画になっていること。値上げ案は数案の中から、管理組合として合意が得られ  
そうな案をシミュレーションできるようにしておくことも大切。

- ・できるだけ工事は集約して行なう計画になっていて、計画上でもコスト削減の  
意思が反映されている（部位ごとの耐用年数で機械的に入れていない）こと。

#### **長期修繕計画を具体的に活用していくには、コンサルタントの活用が有効**

- ・長期修繕計画はあくまでも目安なので、承認された長期修繕計画だからといっ  
て、それに基づき工事を淡々と実施してしまっただけではいけない。実際に工事を実  
施していく時には、建物診断を行って、工事の時期や範囲を見直すことも必要。  
また、工事は出来るだけ集約させて、競争見積などによりコストを削減しなが  
ら、品質を確保していくこと（コンサルタントの有効的な活用）が欠かせない。

#### **ずっと住み続けたいと思う気持ちが、マンションの延命化への大きな力となる**

- ・それには、マンションのコミュニティや健全な管理組合運営も大きく影響する。  
前向きにずっと住み続けたいと思えるには、住環境だけでなくコミュニティも  
大切。
- ・マンションの高齢化とともに、住む人の高齢化や一方では若年化・賃貸化も進  
み、居住者間の気持ちのギャップも出てくる（ずっと住んでいる高齢者、手ご  
ろな価格が魅力で購入する若年層、賃貸入居者等）。コミュニティの形成が難し  
くなる。
- ・理解しあえるような工夫・環境の整備が大切。  
広報活動、居住者名簿、防災チーム、地域との係わり等。