

「高経年マンション長寿命化への軌跡」 ～再生検討から3大工事(耐震改修・エレベーター新設・ 窓サッシュ更新)の実施まで～

講師: 東京都マンション管理士会副理事長 平田 英雄氏
開催日時: 2023年10月25日 19:00-20:30

はじめに

2012年9月の川崎市マンション管理士会主催のセミナーの公演をしたのがきっかけで、顧問としての支援がはじまり、マンション(1973年6月竣工、総戸数:82戸、5階建て)の長寿命化に向けた3大工事をこのほど完了した。この工事を実施するにあたっては、建て替えか修繕・改修かの検討で延べ27回の委員会と10回の住民懇談会、修繕・改修計画推進で57回の委員会と9回の説明会を重ね、検討を進めて工事の実施に至った。

1. 自主管理から管理会社委託へ

居住者の高齢化に伴い、自主管理から管理会社への委託を行うこととなったが、現状のコストよりも安い金額で一括委託を実現することが出来た。管理会社の選考のポイントとしては、委託費以外に、イ)大規模修繕等の工事に関して管理会社が請負やコンサルティング業務を行うか否か、ロ)長期滞納者が発生した場合の対応、ハ)管理員やフロントの役割(理事会への出席、組合支援等)を重視した。

2. 再生検討(建て替えか修繕・修繕か)

- ① 事前に勉強会を行い、再生について委員会メンバーの理解を深め、建て替えと修繕・改修の比較検討を行うために、コンサルタントを探し採用した。この選考のポイントとしてはイ)建て替えか、それとも修繕・改修かの利点欠点を正しくアドバイス(コーディネート)してくれること、ロ)再生支援初期段階での支援実績があること、ハ)費用の点であった。
- ② 2013年10月から2014年4月までの間に計4回の説明会と懇談会を実施し、その後アンケートを行った。この段階では3つの意見(「建て替え」、「修繕・改修」、「判断がつかない」)に別れ、結論が出なかった。
- ③ その後検討委員会で再度検討を繰り返し、懇談会も2度開催後に2015年5月に再度のアンケート調査を実施した。アンケートの回収率は91.5%であったが、「建て替え」と「修繕・改修」の割合が拮抗しており結論を得ることが出来なかった。
- ④ 再再度、委員会で検討を行った。特に修繕・改修の場合についての検討事項はイ)耐震改修工事の資金負担、ロ)耐震工事しない場合の安全性、社会規制や資産価値、ハ)耐震工事をする場合の工事概要、費用、生活への影響等であった。また、この工事による長期修繕計画の見直しと資金計画についても検討した。なお、耐震改修やエレベーター(以降EVと略す)設置による資産価値の変化について不動産仲介会社よりヒアリングを行った。懇談会を重ねて、2016年2月に3回目のアンケート

を実施した。回収率は94.0%(82戸中の77戸)であり、「建て替え」28票、「修繕・改修」36票、「その他」13票であった。この結果より建て替えには区分所有法から5分の4の賛成が必要であるから、「建て替え」は不可能と判断し、再生には修繕・改修」に委員会は舵を切った。

3. 耐震改修の検討

耐震診断を2008年に一度行っている。再度診断を2017年に行ったが、結果はやはり芳しくなかった。この結果を受けて耐震補強と建て替えの比較検討の説明会とアンケート(4回目)を実施した結果、修繕・改修の賛成が61%に達した。耐震補強基本計画業務については、南側の狭いスペースを使わずに駐車場のある北側からの耐震補強を提案した、ハル建築設計(NPO 耐震総合安全機構(JASO)会員)に委託することを決定した。計画された耐震改修補強のIs値は0.61-0.74であり、2021年5月の総会で計画案は承認された。

4. EV設置の検討

既存不適格(耐震性能不足)マンションの規制緩和に伴い、EVの増築がある一定の条件の下で建築可能となった。これにより分譲マンションでの後付け事例を収集し、計画案、費用負担配分等を検討した。EV設置費用の負担案として採用されたのは、受益者負担の原則より1階の居住者に対しては負担させず、2階から5階までの居住者に対しては負担額に傾斜を設けて設定した。

5. 3大工事の実施

i) 各コンサルタントの協力

耐震改修、EV新設、大規模修繕と別々のコンサルタントにより進めてきた検討による工事を3社協力のもとに推進することとなった。内訳は再生検討コーディネイト: 平田マンション管理士事務所、イ) 耐震改修: (株)ハル建築設計、(有)高岡建築設計工房、構造: 東京ソイルリサーチ、改修の方法: 外付鉄骨ブレース架構補強、耐震スリットによる補強 ロ) 大規模修繕 (株)Nプランニング、工事内容: アルミサッシュ、手すりの更新等 ハ) EV新設 島田信弘建築設計事務所

ii) 長期修繕計画と借り入れ

資金計画は耐震改修工事の実施を見越して準備を行った。さらに修繕積立金の増額を下記のように行った。2013年7月(再生検討開始時): 12,000円/戸、2015年8月: 18,000円/戸に増額、2018年8月: 24,000円/戸に増額。さらにスマイル債の購入により借入金の金利低減措置を講じた。またリフォーム融資20年返済商品の提供についても言及した。

iii) 施工会社の選定と工事实施

施工会社の選定は2021年7月に開始して、同年11月に説明会を行っている。また、実施に際しての長期修繕計画と資金計画については2022年の2月に行い、さらに3候補の施工会社より1社を翌月の3月に総会で選定、議決した。選んだ施工会社と見積もり内訳は、建設塗装工業(株)、3大工事見積もり総額: 3億2千百万円(内訳:

耐震改修工事:1億3千4百万円、大規模修繕工事:1億3千万円、EV新設工事:5千6百万円)

6. まとめ

今回の3大工事が成功裏に完結できたことの主な要因として、イ)耐震性能不足に関して多くの住民が「人の命にかかわるという問題意識」が強く、再生の方向性検討時から、耐震改修が必要という前提で問題解決にあたった。ロ)EVの新設に関しては受益者負担の原則を採用したこと。ハ)積立金を早くから値上げすることで、負担感の軽減を図れたこと。ニ)住宅金融支援機構の20年融資の利用が可能になったこと。ホ)委員会のメンバーを広く集め意見の違いを、数多くの委員会や説明会で意向確認を繰り返し、丁寧に合意形成を図った点があげられる。行政から助成金は川崎市より耐震改修事業として約2300万円、窓サッシュ工事として北海道環境財団より550万円の助成を受けている。

7. Q&A

Q1 今回のマンション再生に対して、管理会社はどのように関わったのか？

A1 管理会社はマンションの再生にはあまり興味を見せなかったのが、最初から除外した。一方、再生ナビというコンサルタント会社は「建て替え」か「修繕・改修」かの検討の立ち上げ時に関して多くの実績があったので、この会社に依頼した。

Q2 自主管理から管理会社に委託した際に長期の滞納者はどのぐらいいたのでしょうか？

A2 この時点ではほとんどいなかった。自主管理であるから、管理費の滞りがあるとその都度早めに連絡して、長期滞納者を出さないように心がけていたからの結果と考えられる。

Q3 長期修繕計画は何年の期間で検討しているのか？

A3 30年で考えている。次回は2024年からの30年として計画する予定である。

Q4. 検討が始まったころのマンションの売却価格と現在の売却価格に差は出ているのでしょうか？

A4 まだ実績がないので判らないが、不動産仲介会社のヒアリングの時でEVの新設でEVが有る無しの高層階は何百万円の差が出てくると聞いている。

Q5. 住民説明会や懇談会ではどのぐらいの住民が出席したのでしょうか？

A5 82世帯中のおよそ半数の40名ぐらいの住民が参加した。

Q6. 昨今の管理業務の打ち切りや委託費の値上がりを考えると、管理会社への委託が厳しいように思われます。この点はどのようにお考えでしょうか？

A6 おっしゃる通りです。今後は値上げもあることでしょうし、ある面では管理会社に寄り添うことも必要と考えている

以上