

「高経年マンションの価値向上をどう進めるか」講演要旨

講師： 坪内一級建築士事務所 坪内 真紀氏

多摩ニュータウン ビスタセーレ向陽台団地管理組合

元理事長 坂田 英督氏

開催日： 2025 年 2 月 28 日

坪内氏講演要旨

人それぞれによって住まいの価値は異なりますが、ここでは安心して暮らし続けられることが最重要と考えて話を進めます。特に災害の多い日本で、非常時でも安全・安心に暮らし続けられることが大切です。高経年マンションの言葉の定義としましては、決まったものではありませんが、ここでは旧耐震基準で建てられた 40 年以上経過したマンションと考えてください。未来に向けて計画しておきたい工事としては、①耐震化、②エレベータ、③窓サッシ、④外構、⑤遊具、⑥機械式駐車場、⑦浸水対策などがあります。給排水設備と電気・情報通信設備は大切ですがここでは触れていません。

耐震化の方法としては、補強すべき部位によって現在各種の対応方法が考えられています。また、耐震に関しては、建物だけではなく、境界に建てられている塀なども対象として考える必要があります。エレベータに関しては耐震・安全対策として「戸開走行保護装置」「地震時管制運転装置」が義務付けられ、2011 年の東日本大震災を踏まえて脱落防止・ロープ外れ防止等の対策が新基準として追加されています。窓サッシはメンテナンスを適宜行って耐用年数の延長を図ることや、省エネ性の向上を目的に、ペアガラス窓の導入の考慮も必要と考えています。外構については、40 年も経過すれば、樹木も育ち、根が舗装面を押し上げ、日陰部分の増加、落ち葉の清掃の問題等で、どのようにコントロールするかが組合で検討する課題として挙がる場合があります。マンション内に設置された遊具については、安全性について十分配慮することが必要です。機械式駐車場については最近車を運転する高齢者の減少、大型車やハイルーフ車への乗り換え傾向が強いことから、平置き駐車場への変更などが問題となっています。浸水対策としては、最も良い方法は設備機器を高い場所に移設することが望ましいのですが、この方法が取れない場合は、床のかさ上げや止水板の設置で対応しているのが現実です。

マンションの価値向上を実現するには、時間はかかりますが、その方法として①マンション内での話し合いの体制づくり、②専門家の活用、③長期修繕計画の見直し、④助成金制度の活用などが考えられます。特に長期修繕計画の見直し時には何故にこんなにお金が必要か？ 別の対策はないのか？ 将来このマンションをどのように位置づけて行くのか？ 等マンションの住民間で話し合いをする良い機会となるので、このチャンスを有効利用することをお勧めします。

坂田氏講演要旨

坪内氏の講演の内容に沿って、高経年マンションの付加価値向上に実際に取り組んでいる例として、多摩ニュータウンの一角にあるビスタセーレ向陽台団地(1993年竣工、全7棟、160戸)について、竣工以来現在に至るまでの様々な修繕・改良等に関する工事等の実例が団地役員である坂田氏によって紹介された。修繕・改良工事の目的は、居住の快適性追求であり、資産価値向上など他からの評価についてはあまり気にしていない。その中で注目される点は長期修繕計画を立てた上で、確実に実行している点である。取り組んだ事項としての主なものは、エレベータの制御リニューアル工事、窓サッシの更新、外構の整備(平置き駐車場拡幅、植栽、団地内通路の舗装整備、駐輪場等)、機械式駐車場の更新、集会室の改修、書類の電子化(議案書、規約、図面等)などである。また、他のマンションでは見られない外断熱の導入が、早くから計画されて2020年に実施されたことも注目される点として挙げられる。その工事の実施に際しては、国や都による補助金や、所得税減税・固定資産税減免を有効に利用した点も注目される。

Q&A(抜粋)

Q1 アスベストの含有の有無の調査は、どの部位の工事を行う時にやるのでしょうか？ またリフォームで工事費用100万円以上で行うと説明されましたが、この調査は誰がやるのでしょうか？ 築年数には関係するのでしょうか？

A 通常の大規模修繕工事ですと塗装関係とウレタン防水工事の下地の工事の場合が多いです。また、タイル仕上げの下地にもアスベストが用いられていましたので、このような場合にもアスベストの有無の調査は必要です。調査は施工業者がやることになります。築年数には関係がなく、工事として100万円を超える場合に行います。

Q2 マンションの未来ビジョンの立て方の具体例を教えてください。

A 理事会でこの問題に取り掛かるのが通常です。その良い機会として長期修繕計画を立てる時、また見直す時がチャンスと考えています。

Q3 書類の電子化はマンション管理センターの「マンションみらいネット」を利用したのですか？

A 「みらいネット」が始まる前に、地元に近い会社に依頼しました。1000枚程度の図面の電子化で約20万円でした。

Q4 給排水管の材質はどのようなものを使用していますか？ また污水管の更新も

同時に行うのですか？

- A 棟によって使用している資材は異なりますが、主な配管は塩ビライニング鋼管、塩ビ管、それと東京ガスの TES を使用している場所は樹脂管を用いています。汚水管は鋳鉄管が用いられており 60 年程度は持つという意見もありますが、全ての管を同時期に更新するべきかと考えております。

Q5 耐震補強の件で、耐震フレーム装置の中で最近では制震ダンパーを採用したものがあそうですが、その性能やコストをどのようにお考えでしょうか？

- A フレームの中には制震機能を持ったものが最近では出ています。しかしながら建物との相性ということもありますので、コスト面や効果の点を専門家に相談すると良いと思います。

Q6 築後 29 年、90 戸のマンションで第二回目の大規模修繕を行う予定です。

窓サッシ関連の工事を第三回目(15 年後)で考え、長期修繕計画に入れております。しかしながら窓の戸車の交換などの日常のメンテナンスは必要と考えています。この件をどのように進めて行けばよろしいでしょうか？

- A 確かに窓の戸車の交換などは、頻繁に使っている場所とそうでない場所ではメンテナンスすべきか否かに差があって当然ですし、また、各戸によって不具合の程度も異なることも考えられます。ですから、この件はオプション工事として希望する住戸に対して行う事としてはいかがでしょうか？ また、大規模修繕を行う前調査での診断の結果より、戸車等の不具合が、かなりの住戸で存在することが指摘されているようならば、全戸を対象として修繕積立金から支出することも考えられます。

Q7 耐震関係業者から聞いたのですが、耐震性を上げる為に建物の軽量化を考えることも必要との指摘がありました。実際にはどのような事例があるのでしょうか？

- A 建物についてそれぞれ特徴がありまして、全ての建物に適用が可能かと言うとそうではありません。ある建物では塔屋を屋上に設け、この塔屋にエレベータの駆動部を設置して使用していましたが、エレベータの更新時に塔屋に置くべき駆動部を、昇降通路内のエレベータの「かご」の奥側の空きスペースに設置することで、塔屋を取り除き建物の軽量化を図った事例はあります。

以上(h.k)