

老朽化し、耐震性に劣るマンションは建て直せばそれに越したことはない。難しいとしたら、どうすればいいか。横浜市磯子区の磯子セ

マンション 誰のものが

④ 建て替えか修繕か

ンチュリーマンションは東日本大震災が起きた昨年、3億5000万円をかけて耐震工事を実施した。このうち2億3000万円は金融機関からの借入金だ。4年ほど前に

補修・解体…道は様々

も漏水対策として給水・排水管をすべて交換した。この時は2億8000万円かかった。6年先には3回目の大規模修繕工事をする予定だ。

「100年もたせる」

築35年。前理事長の谷口仁宏さん(56)は「100年もたせることを前提に工事をしている」と話す。建て替えたくても敷地が狭く、住戸数を増やして建設費を生み出すことが難しいからだ。築年数が長いほど修繕費はかさむ。一方で、373戸の住人の高齢化率は3割を超え、修繕積立金や管理費は簡単には値上げできない。そこで取り組んでいるのが収入増や経費削減策だ。



熱心に議論する住民ら(横浜市の磯子セレクトリーマンションの総会)

谷口さんは知恵を絞る。埼玉県和光市にあるリーベスト和光Ⅱは60年の長期修繕計画を立てている。現在、築16年。マンションの修繕計画は通常、25年の場合が多い。

携帯電話会社3社の基地局を敷地内に誘致し、年間300万円以上を稼ぐ。一方で電力会社を今後変更し、電気代を200万円以下に半減する予定だ。「屋上に太陽光パネルを設置して売電したり、敷地内に高齢者施設を誘致したりすることが可能か研究している」。特徴はその長さだけではない。60年を建物の寿命と捉え、解体を想定している点にある。3年前に総会で決議した。計画では、その間に大規模修繕工事を4回して60年目に修繕積立金が3億4億円残るようにして、それを解体費に充てる。そのために、3年

選ぶのは住民一人ひとり

前に最初の修繕工事をしない。しかし、「将来にた時に、住人が支払う積立金を月2万8000円へと2倍に引き上げた。60年計画を作るきっかけはその最初の工事を巡る痛い経験だった。入札で予算額を下回る金額を提示した業者を選んだところ、準備工事の段階でナットがきちんとはまっていないなど明らかな欠陥が発覚した。専門家に見積書を点検してもらったら不備も見つかった。「こんな業者に自分たちの将来を託そうとしない」とは。元理事の保坂恵さん(47)らは工事業者を変更する一方、その日からマンションの将来について真剣に考えるようになった。

外部から管理者

東京・練馬区にある5階建て17戸のマンション。1階には店舗が入り、2階以上が住居という、どこにでもあるような中規模なマンションだ。築20年だが、ひいき目にもきれいとはいえない。修繕積立金が不足、手入れが十分でなかつたためだ。管理組合の理事のなり手も少なく、住人に頼まれて管理規約を変更し、今はマンション管理士の瀬下義浩さんが管理者を務めている。

このマンションに昨年2月、区から道路の拡張工事への協力要請があった。道路に面する部分を2階後退することを求められた。瀬下さんは隣の家と共同で建て直す案を作ったが、住人の多くは首を縦に振らなかった。

「自己負担が生じたら建て替えは難しい」と瀬下さん。住人が選んだのは敷地全体を区分所有することを条件に区分所有権を解消し、建物を解体することだった。様々な道がある。選ぶのは住人一人ひとりだ。◇ 「建て替えか修繕か」は終わります。今回は11月に掲載する予定です。谷隆徳、森晋也、大岩和子、田村城が担当しました。