

資産を守り、より安心の“わが家”へ マンション大規模修繕

どんなに新しいマンション建物であっても、時間の経過とともに老朽化が進んでいく宿命にある。頃合いを見計らって適切なメンテナンスを行わなければ、そこで長く快適に暮らしていくことはかなわない。特に中長期的な展望に基づいた大規模修繕工事はマンションの長寿化に不可欠だが、注意すべきポイントも少なくない。

取材・文/大西洋平、平行男 撮影/相沢邦弘、入文佐紀、倉部和彦 デザイン/高柴等永 (ウララコミュニケーションズ) 画像/ PIXTA (pixta.jp)



NPO法人匠リニューアル技術支援協会
常務理事
玉田雄次氏

マンションの寿命を決定 付ける大規模修繕工事を 成功に導くための留意点

20余年前にさかのぼるバブル崩壊以来、マンションは気軽に買い換えるものではなく、可能な限り永住するものという考え方が定着してきた。大半の人々にとってマイホームは人生最大の買い物であるだけに、それが本来あるべき姿ともいえる。そして、それに合わせてじわじわと進行してきたのが、マンションの老朽化だ。

マンションによって 修繕費用は千差万別

国土交通省の調査によれば、2011年の時点で築30年超に達したマンションは全国で106万戸に上るといわれる。さらに、16年には173万戸、21年には235万戸と、その数は急増していく見込みだ。

マンションは完成した直後から着実に劣化が進んでいくだけに、必要に応じて適切な修繕を

実施が必要がある。NPO法人匠リニューアル技術支援協会の玉田雄次・常務理事は次のように指摘する。

「個々のマンションごとに修繕にかかる費用は千差万別で、平均的な数値は当てはまりません。1981年以前と以後では耐震基準が大きく異なっていますし、沿岸部、山間などといった立地条件によって傷み具合に差が生じます。さらに一つの建物においても、太陽の直射を受ける方角とそうでない方角では修繕にかかる費用が違ってきます。いつ、どこに、どのような工法で建てられたのかによって修繕費用や耐用年数はかなり変わってくるにもかかわらず、一般的にはその事実がほとんど認識されていないのです。しかも、事前に策定されている長期修繕計画が実態に見合っていないケースも少なくありません」

大規模修繕工事 それぞれの目的

- 第1回 大規模修繕工事
 - ・コンクリート保護に力点
 - ・建物の悪い点を修正
 - ・新築時の悪い点
 - ・性能・機能
 - ・その他
- 第2回 大規模修繕工事
 - ・仕上げ材の延命に力点
 - ・地下不具合再発防止
 - ・ひび割れ
 - ・剥がれ、膨れ
 - ・その他
- 第3回 大規模修繕工事
 - ・仕上げ材の延命に力点
 - ・地下不具合再発防止
 - ・ひび割れ
 - ・剥がれ、膨れ
 - ・その他
- 第4回 大規模修繕工事
 - ・解体までの保守・保全
 - ・最低限の補修

※仕上げ材とは、外壁塗装材/防水材/鉄部塗装材/床材などを指す。

ションの分譲価格に割安感を出すために、修繕積立金を低めに設定することもあったという。その結果、実際に工事の時期が迫ってからは積み立て不足が露呈することも少なくない。そうなること、金融機関からの借入れや住民からの一時金徴収、積立額引き上げなどで対処せざるを得ない。先々で困窮しないためにも、マンションの管理組合は前もって長期修繕計画の中身を精査するとともに、自分たちの所有物件において本当に必要な工事の内容を把握すべきだろう。

解体までを見据えた 長期修繕計画を

「本来、大規模修繕工事とは外壁に施すもの（塗装・防水他工事）を指します。10〜12年ごとに実施されるのが主流ですが、1回目の工事が適切なら、2回目を14年後に延ばして積立金不足を解消することも可能。なお、大規模修繕工事以外の給排水設備の更新（更生工事の実施時期は表参照）工事は、30年程度前後で実施するのが一般的です」

積立金が足りないからと修繕工事を安価に済ませようとすれば、工法によっては逆に建物寿命を縮めることもある。その一方で、たとえ高額であっても適正な処置であれば、修繕周期を延ばしてトータルでかかる費用を圧縮することもできる。

施工業者を選別する 四つの書類

理想を言えば、建設当初から解体時期（いつまでその建物を持たせるか）を念頭に置いた長期修繕計画が定められていることだ。しかし、曖昧な想定で大きな計画が少なくないのが厳しい現実である。

「1回目の工事が実施されてから、計画が甘かったことに初めて気が付くというパターンが多いものです。そうならないためにも、建物修繕に関する高度な

ノウハウを持つ設計コンサルタント、理事会運営ノウハウを持つマンション管理士などの第三者を交えながら、できるだけ早期にマンションの管理組合が協議を重ねることが望ましいでしょう」

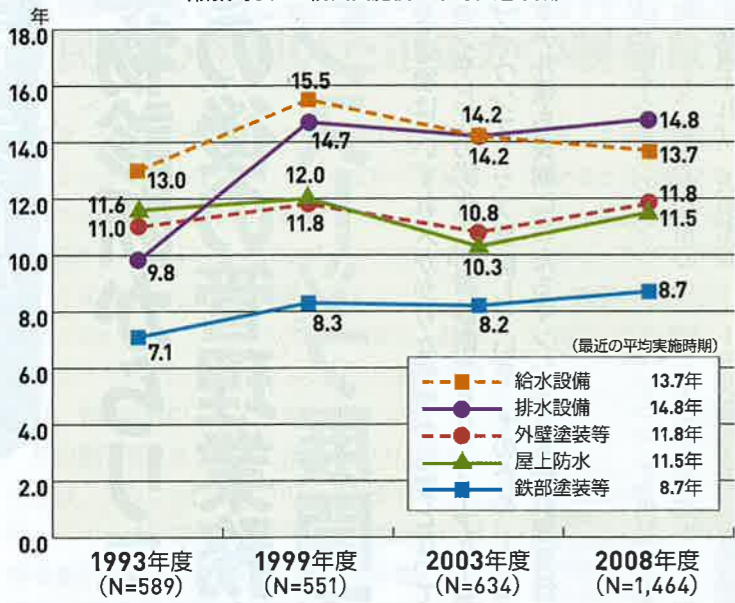
長期修繕計画の見直しとともに、実際に工事を施工する業者の選定も非常に重要だ。費用面もさることながら、「職人の熟練度が高い」「手抜きをしない」などといった工事の質も吟味する必要がある。

「施工業者を公募する際、①建物調査診断書、②どこをどう修繕すべきかを記した仕様書、③それにかかる費用の概算予算書、④その後も踏まえた長期修繕計画、といった四つの書類提出を義務付ければ、おのずと信頼できる業者が絞り込まれてくるはずだ。その上で、面倒でも事前に管理組合の代表者数人で候補業者が過去に手掛けた物件を見学し、その管理組合の人にも話を聞いてみるべきです」

実際に自分たちの目で情報を集め、自分たちの目で見定めるからこそ、納得できる判断が下せる。自分たちの住まいの長寿を願うなら、管理組合が中心となって積極的にアクションを起こしたい。

計画修繕工事の実施時期

(新築時または前回実施後の平均経過年数)



出所:国土交通省「平成20年度マンション総合調査結果」より