## 関西マンション大規模修繕シンポジウム～住民（管理組合）主導の賢い大規模修繕を考える～

# 求められる総合的建物管理

築30年以上の高経年マンションをいかに安全・快適に維持していくのか――。管理組合が主体となり管理や修繕を考える「関西マンション大規模修繕シンポジウム」（主催：日本経済新聞社大阪本社広告コミュニケーションユニット、協力：NPO法人京滋マンション管理対策協議会）が11月21日、オンラインで開催され、具体策が示された。

### 特別講演 日常管理と一体的に取り組む大規模修繕

NPO法人京滋マンション管理対策協議会代表幹事
谷垣 千秋 氏

**連携と情報共有**

高経年マンションが増え、建物を長期にわたり、いかに安全・快適に維持管理していくかが重要な課題だ。建物管理には点検・補修を行う日常管理と、材料や設備などの耐用年数に達する前に実施する大規模（計画）修繕がある。日常管理はこまめに点検し、早めに補修していく管理だが、建物の経過観察の面も併せ持つ。日常管理の様々な情報が将来の大規模修繕の改修設計に役立つ。

一般的に日常管理は管理会社、大規模修繕は施工会社と、バラバラに行われているケースが多い。管理組合が日常管理や大規模修繕などの業務を適切に管理しておけば問題ないが、実情はほとんどが業者に任せっ放しである。

日常管理での小修繕や普通修繕と、大模修繕の業者が異なる場合、元の施工と仕様が変われば、不具合が生じることも多く、工事の耐用年数にも影響する。同じ施工業者による工事仕様（材料や工法）が基本だ。

高経年マンションは管理コストの上昇が避けられないものの、居住者の高齢化などで管理費や積立金を上げるのが難しい。そこで日常管理と大規模修繕を管理組合と施工業者が共同で実施すれば、不具合、劣化の早期発見、早期補修が可能になり、管理コスト削減につながる。

日常管理が足りなかったこれまでの建物管理では、劣化や不具合が進行してから修繕する、いわゆる対症療法型の管理が主流だった。これに対し、劣化や不具合の兆候が現れた段階でスピーディーに対応する予防的管理を導入することで、劣化の進行を未然に防ぎ、工事の耐用年数を延ばせる。

## 管理コスト削減が重要課題

予防的管理には当然、施工部隊を持ち、施工技術が分かる技術者がいる業者でなければならない。大規模修繕後の日常管理も建物の状況をよく認識し、修繕工事の内容も把握している施工業者に任せるのが最も合理的といえる。

大規模修繕には施工業者が管理組合と共同管理を担うことが重要だ。大規模修繕工事の完了が管理の終わりではなく、日常管理がそこからスタートするのである。

この共同管理を持続する条件の1つ目は人選だ。管理組合側は工事内容を理解している者で、施工業者側も実際に工事を担当した現場代理人などが望ましい。

2つ目は管理組合の継続性・専門性だ。管理組合の役員を輪番制ではなく、できれば3年以上の任期のある常任理事制を取り入れることが重要だ。輪番制の理事会や工事期間中だけの臨時の修繕委員会では共同管理を続けることは難しい。

**予防的管理を推進**

管理組合と大規模修繕施工業者による日常管理への取り組みである共同管理と、点検から補修、管理というサイクルを確立する予防的管理の実践によって、建物管理は非常に合理的になる。これが総合的建物管理と呼ばれるものである。

2020年6月に「マンション建替え円滑化法」と「マンション管理適正化法」のマンション管理関連2法が改正された。法改正の狙いは高経年マンションの管理不全化への対策を講じるため、1つは管理組合資金の確保に万全を期すこと。2つ目は課題解決のための管理組合体制の準備を進めることだ。

今後のマンション管理の課題はまず管理コスト上昇に対して、どのような対策を取るかである。①建物管理の合理化②予防的管理の実践③修繕周期の長期化④ランニングコストの削減――などが挙げられる。

次に総合的建物管理によって管理の質的向上を図ることである。施工業者が管理組合と共同で日常管理も担当すれば劣化、不具合の補修に対する適切仕様も可能になる。さらに管理の合理化が進展し、管理の質の向上も期待できる。

### 講演 高経年マンションにおける設備改修工事

## 適切なタイミングで実施

大阪本社第一事業部長
徳丸 亮太 氏

**劣化リスクを最小限に**

当社はマンション給排水設備改修の専門企業として実績を重ね、高い評価を得ている。10月、日本水理から社名を変更した。お客様の安全・安心を第一に考えた設計・施工や建物の資産価値の向上を図る設計などのリノベーションコンセプトのもと、特に築後40年超の高経年マンションの給排水設備、配管更新工事に注力している。

建物内の排水管がさびや腐食などで劣化すると、水漏れや逆流、噴出のリスクが生じる。埋設している排水管に不具合が生じると、排水不良や逆流などが起こる。また給水・給湯管もさびや腐食などで劣化すると、水漏れ事故が多発するリスクが高まる。

100年マンションを目指すには、こうした配管劣化リスクに早めに対応することが重要だ。設備配管の耐用年数は長くて40～50年といわれている。専有部内の排水竪管（たてかん＝複数の住戸を垂直に貫く排水管）や枝管、給水給湯配管の更新などは施工の難易度が高く、工事費も高額となるケースが多い。劣化による事故を事前に防ぐには、長期修繕計画書を早期に作成する必要がある。

**居住者の負担を考慮**

専有部の給水・給湯管の更新工事は、現状仕様の確認や劣化調査、アンケート、資金計画などを踏まえて改修計画を立てるのが原則だ。専有部内の工事は、居住空間での工事であり、居住者の在宅が必要だ。在宅を依頼しているので容易に工程を変更できず、住戸ごとにリフォーム状況が異なるなど、合意形成が困難だ。さらに管理規約の改正や長期修繕計画の見直し、工事資金の問題などもある。

当社では管理組合と連携しながら、①適切なタイミングで実施する②専有部内は居住者の負担を考慮し、全ての配管改修を1回で済ませる③施工性、コストに配慮した仕様、工法、手順を追求する④最適な配管材料で長命化、性能向上を図る――などを念頭に工事を実施している。

NSR Creator for New Life
水と建物の未来を創造する
NSリノベーション株式会社
一級建築士事務所
TEL：06-6222-4481
https://nsr.inc/company/

### 講演 管理組合に寄り添うこれからの大規模修繕工事

## バリューアップ再生を支援

取締役　専務執行役員
岡野 和雄 氏

**コスト削減手法を提案**

1990年頃から本格化した大規模修繕工事は、この30年で作業内容がほとんど変わらないものの、安全性や材料の品質は飛躍的に進歩している。また給排水設備工事やエントランス改良、サッシの更新など付帯工事が増加している。

居住者の懸念は大規模修繕のコストアップだ。当社ではコスト削減の様々な提案を行っている。

1つは工事サイクルの見直しだ。1回目の大規模修繕を築後10～12年目に実施し、外壁タイルの剥落など劣化箇所を見極め、補修しておけば、2回目以降の工事サイクルを延長できる。2つ目は工事範囲の再検討や足場の仕様変更など材料、施工方法の見直しだ。3つ目は高額になるルーフの防水工事に高品質防水シートを採用することで費用節減に役立てている。

定期的な自主検査や外壁調査の実施、無駄のない工事計画の検討など、日頃からマンションを守る意識を高めておくことも大切だ。

次に大規模修繕工事を進める際のパートナー会社の選定が重要となる。施工方式には管理会社施工方式、コンサル監理方式、専門会社施工方式の3つがある。

それぞれにメリット、デメリットがあるが、失敗しないためには、①日常的に寄り添ってくれるかどうか（近くに会社や営業所があるのがベスト）②親身に対応してくれるかどうか③建物を守る意識があるかどうか――が選定のポイントだ。大規模修繕は管理組合が主体的に取り組む必要がある。

**高まる永住志向に対応**

マンション居住者の住まいに対する意識は年々、永住志向が高まっている。築40年を超える超高経年マンションが増加し続けるために、今後ますます維持管理の適正化やマンションの再生に向けた取り組みの強化が課題になる。

当社は管理組合に寄り添いながら、バリューアップで住み継ぐ住まいの再生をサポートしている。

カシワバラ・コーポレーション
TEL：03-5479-1400
https://www.kashiwabara.co.jp

### 講演 大規模修繕工事―近年の事例紹介

## 補助金活用で負担軽減

MR業務推進部統括部長
吉田 秀樹 氏

**最新技術を使い高評価**

当社は今年、創業118年を迎えたマンション大規模修繕の専門工事業者だ。設備・内装、耐震補強、防災などの各種工事に注力している。大規模修繕の工事実績は毎年3万戸以上、超高層修繕工事も過去累計で100件以上に上る。

一般社団法人マンション計画修繕施工協会（MKS）が実施する「マンションクリエイティブリフォーム賞」を18年から3年連続でダブル受賞（2物件）するなど、実績を積み重ねている。

東京都町田市の「鶴川6丁目団地」は築53年、5階建て、30棟の高経年集合住宅。今回は耐震補強工事と外壁や外装の劣化対策としての大規模修繕工事、省エネ対策としての外断熱（建物外壁の内側に断熱材を入れる工法）と玄関扉の改修工事を実施した。耐震補強工事は建物タイプによって3工法を採用。外断熱改修工事は既存外装の上から断熱材（厚み50ミリ）を張り付け、省エネ性能や耐久性能をアップした。工事の請負価格の約半分を補助金でまかなった。

名古屋市の「ザ・シーン徳川園」は、30階建ての高層マンションで、既設排水管の更新改修工事と排水システムのグレードアップを実施した。ここには施工業者の実績とノウハウを設計段階から活用し、コスト削減や工期短縮を図る「ECI」方式を採用した。また騒音、振動を軽減するジャッキアップ工法で特殊継ぎ手もスムーズに撤去できた。

ほかにも劣化したアルミ手すりの更新工事や補助金を使ったサッシ改修工事、グリーン住宅ポイント制度を活用した玄関扉改修工事など事例は全国に及ぶ。

建装工業株式会社　関西支店
TEL：06-6821-3611
https://www.kenso.co.jp/

### 講演 適材適所で選定する防水仕様

関西防水管理事業協同組合
元木 和典 氏

当組合は近畿・四国の防水工事業者の団体で、現在140社が加入している。防水に対する高い知識と技術で様々な防水改修を提案している。

マンションの防水層には、主にアスファルト、塩ビシート、ウレタン塗膜の3種類があり、それぞれ特徴がある。アスファルト防水は最も耐久性が高く、耐用期間は15～20年だ。防水が必要な部位は屋上のほか、ひさしやバルコニーなどがあり、それぞれに適応する防水工法がある。当組合では現状の把握から仕様の提案、業者選定まで様々な提案をしている。

関西防水管理事業協同組合
TEL：06-6443-0432
https://kanbokyo.jp/

### 社会紹介 生活への影響を最小限に 価値を維持・向上する修繕工事を

当社は設立以来の50年間で培ってきたノウハウを生かし、お住まいの方々の生活への影響を最小限にとどめながら、建物の資産価値を維持・向上する修繕工事を行っています。「お客様対応」のマンション修繕工事を目指し、ハード面・ソフト面のサービスを拡充。これまでのマンション修繕工事実績は2021年時点で約2500物件、25万戸に上ります。

お住まいの皆様の快適な住環境をつくり、大切な資産をお守りするよきパートナーとして、よりよいサービスの提供を目指してまいります。

株式会社 小野工建
TEL：06-6389-2831
https://www.ono-kohken.co.jp/

広告　企画・制作＝日本経済新聞社コンテンツユニット