

第 132回メンテナンス部会議事録

多摩マンション管理組合連絡会 メンテナンス部会

1. 開催日時 : 2021年5月27日(木) 14:00~16:00
2. 開催場所 : 唐木田菖蒲館第2会議室にて
3. 出席者 : 4名(敬称略):
西山、三條場、橋口、細貝
4. 配付資料 : (注) カッコ内は資料の出所と提供会員名等を示す。
 - A1. 「標準管理規約改正の最終案を議論」(マンションタイムズNo430:西山)
 - A2. 「多摩ニュータウン入居開始から50年」(マンションタイムズNo430:西山)
 - B. 「次世代につなぐマンション大規模修繕セミナー」(第3部資料:西山)
 - C. 「大規模修繕工事新聞」(2021年5月号:西山)
 - D. 「大規模修繕工事/周期延長への考察」(自作資料:三條場)
 - E. 「長期的な視野における課題」(自作資料:細貝)

5. 議事

5.1 活動報告(細貝)

(細貝) 特になし。

5.2 資料の説明から議論へ

(西山) 資料 A1 は、今国交省で検討を進めている標準管理規約の改正が最終段階にきているという記事があったので紹介する。また資料 A2 は、たまたま多摩ニュータウンの歴史に関する記事があったので紹介する。資料 B は、ウィンテージマンションプロジェクトが主催したセミナーで横浜若葉台の 100 年マンションプロジェクトの事例紹介があったのでもってきた。ここでは改修周期 18 年を目指した大規模修繕工事の案も作ってある。技術的な資料だから参考になると思うので、次回紹介する。資料 C は、18 年周期に関するオンラインセミナーが紹介されているのでもってきた。無料なので興味のある人は参加してもよいかもしれない。

5.3 大規模修繕工事/周期延長への考察(資料 D:三條場)

(三條場) その 18 年周期説をハード面から噛み砕いたのが資料 D になっている。この資料の背景から説明する。大規模修繕工事のメンテナンス周期は国交省の推奨でいくと 12 年ということになっているが、実態としては 12 年から 15 年のサイクルで行っている事が多いようである。今、超高層マンション等を中心として 18 年サイクルという案が出ている。この 18 年という数字は、UR の賃貸住宅のメンテナンスサイクルが 18 年としているところから出てきている。但し、此の場合、その間に不具合の部位がでたら、その部位だけは随時に対応するという二本立ての発想も平行してある。今、デベロッパーを始め、管理会社、ゼネコンや設計事務所、管理組合、マンション管理士などがメンテナンスサイクルの長期化問題を真剣に検討し始めている。横浜の若葉台住宅については山本育三先生がこのこの住民なので、検討していることもあり、15 年以上(18 年)の長期周期案もその中で出てきたと思う。

(西山) それに関連して、中野のマンション(21 戸)で、東急コミュニティが 18 年サイクルにす

るので、責任施工でやらせてくれと言ってきた。私に相談があったので、タイルはそういうわけにいかないの、タイルについてどう言っているのかを確認したほうがよいとアドバイスした。また、18年よりも前に不具合が発見されて修繕の必要が出てきたときに、無償で修繕してくれるのかどうか確認したほうがよいともアドバイスした。ふつうの設計事務所は、18年サイクルは責任を負いきれないので受けない。

(三條場) 資料Dは、例えば60年間での大規模修繕工事の総メンテナンスコストを考慮して、60年間での総コストをできるだけ少ない費用でできるように考えるにはどうしたらよいかということをもとめたものである。そのための考察の構築には、屋上防水や外壁タイル、塗材、シーリング材などの材料設計の考察や耐用年数の組み合わせとの考察になってくるので、かなり専門的な知識が要求される。また一方で、適宜、足場絡みでない工事をやればよく、大規模修繕工事は必ずしも短い周期では必要でないという見解や、厳密には議論が必要だが、外断熱工法でメンテナンスサイクルを伸ばせるというような発想の転換も出てきている。このように関連業界は、営業的な攻勢を強めているので、それに安易に乗って騙されない様に、正しい判断をできるような議論をここでできるとよいと思っている。

5.4 100年住宅を構想する(橋口)

(橋口) 良い言葉がないので100年と言っているだけで、100年という数字に特に意味があるわけではない。よいタイトルがあればそれに決めたいと思う。とにかく、150年でも200年でもよいので、できるだけ長く住み続けるためには、どんなことを考えなければいけないのかをこれから検討していきたい。今自分として課題だと思っているのは、管理組合の規約や、その他のいろいろな規則が、住みやすくするためのリフォームの足かせになっている点だ。たとえば、専有部分をリフォームする場合にもいろいろな規則ができていて、ほとんど何もできないのではないかと思えるほどである。特に開口部は共用部分ということになっているので、とりわけその感がある。サッシの交換などは、性能の問題や、外観の統一性などが言われているが、この辺は、もっと自由度を高めてもよいのではないかと思っている。

(西山) この点は、標準管理規約が、原則論に基づいて書いてあるので、その影響も大きいのだと思う。

(橋口) ヨーロッパなどは100年以上のマンションがいっぱいあるが、住戸の中は1戸ごとにぜんぜん違う。また、長く住み続けるコミュニティという面から考えても、日本では集会所はあるが、井戸端会議をするような場所がないというように、ちぐはぐな面もある。長寿命化ということを考えるときに、すぐに大規模修繕とか長期修繕計画という紋切型の方角に行ってしまうので、もっと大きな視野から考える必要があるのではないかと思っている。また、建て替えについては、高度経済成長期だからできたと言える面もあるのに、いまだにそれを引きずっているのもう一度考え直す必要があるかと思っている。

(西山) 私の案件で80年の長期修繕計画を作ってくれと言われている。だんだん変わってきている。

(橋口) そのように、意識もどんどん変わってきていると思う。テーマが大きいので、多くの人たちの意見を聞く必要があるかと思っている。

たとえばサッシ

(三條場) サッシ交換は、何か何でも今、やらなければならないのか?どうなのか?ということも判断すべきではないか?例えば、業者の勧めに乗って、あまり深く考えずにやってしまうケースもあるようなので、なぜ今、変えなければいけないのか、今は部品交換だけではすまされないのか?などときちんと検討すべきだと思う。

(橋口) それはそうだが、昔の公団のサッシはきゃしゃすぎる。サッシがゆがんだり、レールが波打つなどしてきて、戸車などの部品も合うものが無くなってくる、そのようなサッシは変える必要があると思う。

(西山) 見たところ、マンション用のサッシは、ふつうのビルのサッシに比べて安物を使っているのではないかと思っている。お役所のビルのサッシは比べ物にならないくらいよいものを使っている。

今後の進め方

(三條場) 今後の進め方をどうするかも考えておいたほうが良い。私は議論の論点を客観的に判断しやすくする為、ハード面を確り、根本を理解しながら、進めていった方が良いと思っている。

(橋口) 具体的な進め方については、みなさんのいろいろな意見を調整する必要があると思うので、その議論のためにも、何かたたき台があったほうがよいので、次回検討できるように、私のほうでひな形を作ろうと思う。

(西山) ただ、あまりに専門的になっても、ふつうの人が逆に理解できなくなっていくものになってしまうので、その辺も考慮してほしいと思う。

(橋口) 了解した。

6. 次回(第133回メンテナンス部会)の開催

(1) 日時: 2021年6月17日(木) 14:00~16:00

(2) 場所: 唐木田菖蒲館第2会議室

(3) テーマ:

- ① 次のテーマ100年住宅を目指してすべきことの内容検討
- ② その他話題

(議事録作成: 細貝) 以上