

円明寺ヶ丘団地 長期的な再生に向けた勉強会 ニュース

第2回 マンションの大規模修繕

令和6年度、大山崎町では、円明寺ヶ丘団地 公社4階建て住宅の長期的な再生に向けた勉強会を開催しています。

第2回はマンションの大規模修繕をテーマに、2名の講師の方から話題提供いただくとともに、皆さんで感想の共有・意見交換を行いました。当日の内容を簡単に振り返ります。

開催概要

日時 : 11月27日(水)
18時半~20時半
場所 : 公民館別館3階
参加者 : 27名



話題提供中の様子



感想共有の様子



講師：原さん
(シズビルライフケア)

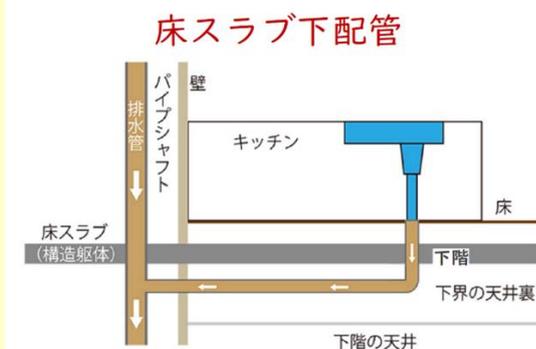
講師からの話題提供 (一部抜粋・質疑応答の内容含む)

①排水管の改修について (日本設備工業 河野さん)

●現状把握の必要性

- ・ 築30年超のマンションでは、腐食が発生する材料(鋼管・鋳鉄管)が使われているケースが多い。炭素鋼管であれば寿命は長くて30年程度。管の種類で劣化のスピードが異なるため、どの材料が使用されているか、確認が必要。
- ・ 住戸内の横引きの排水管が下階の天井裏にある場合、交換するには上下階に入室することが必要。
- ・ 配管は多くの場合、配管が見えないようになっているため、内装の解体が必要。

事務局より
円団は天井裏
に排水管があ
ります



天井内写真
築45年以上の古いものに多い!!
下階の天井に配管が通っているため
更新時は上下住戸に入室が必要

●排水管工事のポイント

- ・ 配管の更新では耐久性の優れた材料であり、施工性のよい樹脂管がお勧め。なお、樹脂管の場合はその特性から、防火区画貫通部の検討や遮音性能を高める処置が必要。
- ・ 排水管の工事では、各部屋で排水の制限が生じること、室内に入る必要があることから、作業工程の作成が大切。
- ・ 円団のような階段室型住棟では、1~4階までの上下階を単位として、同一日程で工事を行う。他の住戸の工事にも影響するため、入室日の変更が難しい。なお、自社では工事中には仮設設備(トイレ・洗濯機等)を置いて対応している。
- ・ 管理組合としては、どこまでの範囲を工事範囲とするか、発生する内装解体作業について、どこまで管理組合で負担して復旧するのか、決めることが必要。

②マンションのバリューアップについて（シミズビルライフケア 原さん）

●大規模修繕の意味

- ・建物を使い続ける限り、“安心”“安全”“快適”の3つの要素を維持することが大切。

安心⇒構造的健全性を維持する

コンクリート表層部を塗装等で保護し、コンクリートの中性化や鉄筋の腐食を防止する。

安全⇒対外的危険性を除去する

浮いた外壁のタイルやモルタルへの注入や張り直しを行い、剥落等による居住者、第三者への飛来・落下災害を防止する。剥落等による事故は所有者責任による賠償責任を問われる。

快適⇒居住快適性を維持する

紫外線や寒暖の繰り返しで劣化したシールや防水を更新し雨水の浸入を防ぐ。

●資産価値の維持・向上のために

- ・大規模修繕では、低下した性能・機能を回復させるだけでなく、社会情勢や時代の変化に対応することも大切。建物建設当初とは社会の情勢やニーズが変化している。省エネルギー、災害対応、高齢者の増加とバリアフリー、セキュリティ強化、宅配BOX等新たなニーズに対応できていないと売買等流通時にマイナス要因となる可能性もある。特に、気候変動に対応した省エネや激甚化する災害への対応は重要だと考えられる。
- ・従来、既存マンションの評価は立地と築年数が大きな要素だったが、永住意識の高まり、中古マンションの販売戸数の増加など、社会情勢も変化している。時代に適合した付加価値をつけることで、資産価値を高めることができる。

●後悔しない大規模修繕のために

- ・専門家にも意見を求めながら、しっかりとした調査・診断を行うことで、必要なことが何か精査することが必要。例えば、大規模修繕にも簡易診断がある。
- ・円団は外装がきれいで、世代の入れ替わりも見られる。建替え以外の選択肢もあるのではないかと現地を見て個人的には感じている。

質疑応答

Q：結露しやすい窓があるが、建物に影響はあるか？

A：窓が結露しているということは壁も結露している可能性がある。できれば風を回すとともに、暖房器具を窓の下に置くと、多少はましになると思う。

Q：今年度、大規模改修でペアガラスにしたが、費用が高く一部の窓にとどまった。いい方法はないか。

A：商品によっては、既存のサッシをそのまま利用してペアガラスに変更できるものもある。窓ではガラスの面積が大きいため、ガラス交換だけでも効果は高い。なお、大山崎町では令和6年度に窓の断熱改修工事費用の補助を行っている。

Q：事業者から工事見積の提示があっても、適切なかわからない。それを判断してくれる会社や団体はあるか？

A：残念ながら、そのような組織がないのが現状。なお、専門家としては、相見積で安い事業者を選択するのはお勧めしない。事前に複数の事業者にヒアリングを行い、ここなら一緒にやっていけると感じたところを選び、その上で色んな相談をしていくとよいのではないかと。

Q：近年、材料費・人件費が上がってきていて計画を立てにくい。そのあたりの見込みをどう考えているか。

A：建設物価調査会によれば、コロナ以降で30%上昇した。人手や為替の状況が落ち着けば、ある程度でおさまるのではないかと考えている。

Q：円団でエレベーターを設置するいい方法はあるか。

A：階段室型住棟の場合、エレベーターの設置基数が多くなるため、金額的にも現実的でない。高齢者は1階の空室に引越してもらう等、運用で解決していく方法もある。例えば、管理組合が空き住戸を購入し、修繕などで一時退去が必要な際に活用することができる。これは円団が40棟以上の大規模団地だから考え得ること。スケールメリットを生かした皆さんで最適解を見つけてほしい。

参加者同士の感想などの共有（アンケートでの自由意見を含む）

●修繕箇所に関して

- ・給排水管工事について皆さんの意見を聞きたい。管の共有部分については個人的には組合負担でいいかなと思う。30年以上経っているので、事故が起こってしまう前にやるべきかと思う。
- ・配管修繕費について興味があったので、とても良い機会でした。給水、ガス管の更新も必要なのが気になった。
- ・排水管の状況を調べてもらう必要性はあるが、実際にどう施工を進めるか大きな問題だと感じた。
- ・ある管理組合は10年ほど前に全ての窓枠のサッシ交換をしており、素晴らしいと思った。

●管理組合の体制・専門家との協力について

- ・役員を1年で交代している組合もあり、修繕検討の負担が大きいと感じる。
- ・団地に長くいる方と新しい方との問題意識の共有が難しい。物を言うとお前がやれとなることも・・・修繕に向けては、管理組合の運営が大切で、かつ第三者的な目線が必要ではないか。

- ・組合の中に状況に詳しい常任理事のような役割をつくとよいのでは？
- ・負担を減らすために、修繕の前年にチームを組んで？
- ・業者選定などの確認も1人よりチームで分担してやっていけたら良い。

●管理組合連絡協議会（管連協）について

- ・連絡会でもっと情報共有・議題も含めて持てるとよい。専門家の意見を聞く窓口にもなるのでは。
- ・団地数が多いのがメリットだが、まとまるのが大変で難しい・・・

- ・アルファベット棟の管連協は汚水の処理、共同アンテナの管理が主な仕事で、大規模修繕の話などしてこなかった・・・
- ・数字棟の管連協では大規模工事等の情報交換を行っています

発行：大山崎町役場 建設課 都市計画係

電話：075-956-2101（代表）