



## 「ビンテージマンション」を目指して！

### 2回目、3回目の大規模修繕工事の考え方

一般社団法人マンション計画修繕施工協会 中野谷 昌司

欧米では、築100年経ったマンションはビンテージ物として高値が付きます。そして、その管理室もオフィスとしての機能を呈していたりします。日本ではエントランスの片隅に申し訳程度にあるだけです。

部屋の売り買いをするとき、皆さんはどちらかという建物の外部はあまり気にしないと思います。実際にマンションを買うときには、駅からの距離であったり、部屋の間取りであったり、それから部屋の綺麗さなどで選びます。その建物の外装の劣化状態等には関心がありません。実際、中古マンションの仲介業者も部屋の売り買いはしても、建物の資産価値はわからないと言います。近隣の市場価格で決めているそうです。

錆びる配管を錆ないものに替え、サッシを高級ペアガラスにして、電気の容量を20アンペアから40アンペアにあげた、これで資産価値は上がるはずですが、しかし躯体部分は当然年数とともに傷んで劣化してくると思っていないのでしょうか。



欧米のコンドミニアムは資産価値が上がってきます。雨漏りがしても、ガス管が爆発しても、給排水管が破裂し



ても、彼らには治すんだという考え方があるからずっと資産価値を維持できます。

ところが日本人は「高いお金を出して買った建物は傷まないんだ。」という考えがあって、10年もしないうちにひび割れなどが出てくると、瑕疵ではないかと心配します。それもメンテナンスということをきちんと考えていけば、欧米並みにその建物を保っていくことは可能です。

#### 1. マンションの寿命は何年？

現状のマンションは維持管理をきちんと行っていけば、100年以上保ちます。ビンテージマンションでは外の塗り替えだけではなくて設備の改修もきちんとやっています。これが2回目3回目の改修工事の目的になっていくのです。

建て替えも考えられますが、何で保つものを建替えしてしまうのでしょうか。

#### Aコース：100年住宅構想

仮に100年維持しようとするすると100戸のマンションで、100年間で大体20億円掛かります。月々17,000円/戸掛ければ維持保全、社会的陳腐化に対応していけるという計算です。(表1)

表1 修繕積立金比較表		
	既存建物	戸当り月額
Aコース	100年維持保全	17,000円
Bコース (建替)	築45年建替え	64,800円
	築60年建替え	51,400円

### Bコース：建替え構想

それが建替えることになりますと、新しい材料に変えていく以上に修繕費が掛かります。維持保全費、解体費、それから借家費用（引っ越し費・借家費）を加えますと、築45年で建替えの場合、1戸当り毎月64,800円の積立金（戸当り合計約3,500万円）が必要ですし、築60年での建替えでは毎月51,400円（戸当り合計約3,700万円）となります。この金額を見ても分かるように新築マンションを買った方が安いです。

これであれば、壊して引っ越して建替えて引っ越してと、するよりも新しいマンションを買って引っ越した方が解体費用も掛からないし、引っ越し費用1回で済むのでそちらの方が良いです。公団ですと容積率が余っているので部屋数を増やしたり、一部屋を広くしたりできますが、民間の分譲マンションではほとんどできません。容積率が余っているというところはないので自己資金でやるしかありません。結論としては100年保たせるマンションを目指すしかないのです。

### 2. マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律

建替え円滑化法の改正で、建替え決議の後に、いかに円滑に建替えをやるか、地震に遭ったマンションなどには非常に有効ですが、しかしこれも一括で土地を売ることなので合意形成が難しいでしょう。

容積率が2倍になれば、増えた戸数の売却で建替え費用がまかなえますが、自分の住んでいるマンションの近くに高さ2倍の建物が再建されたら反対するでしょう。建替え決定までには時間もかかりますし、合意形成を図るのも難しいという事になり、とりあえず改修していくしかありません。

お金を掛ければ外壁をタイル張りにしたり、5階建ての団地のマンションにエレベーターを設置したり、耐震補強もできます。

### 3. 昭和60年代前と後の改修工事

1) 昭和40年代のマンションでメンテナンスをやっていないマンションだと中の鉄筋がこのように錆びてしまいます（写真-1）。そしてコンクリートを押し出します。こういうものを見つけては老朽化だ老朽化だと言っていますが、このような場合も管理組合がきちんと治していけるかどうかは問題です。これは治すことができます。特に手摺がスチール製だったりすると錆びて膨張し、周りのコンクリートを押し出したりするので、アルミ製に替えたりステンレス製にします。

昭和40年代は施工精度が良くないマンションが目立ちます。高度経済成長期、オイルショック時代当時の資材不足、人手不足が祟っています。

2) 昭和50年代になると、安く供給できる工法が確立されてきました。  
3) 昭和60年代になるとタイル張りの見た目も美しいものになります。この頃になると劣化も少なくなってきました。（写真-

#### 昭和40年代のマンション



写真-1

#### 昭和60年（平成）代のマンション



写真-2

2) 施工精度が上がってもきて、造り方のシステム化も進み、昭和60年代を挟んで、それより以前と以後では改修工事に大きな違いが出てきました。

#### 4) 部材ごとの変化

- ①外壁：リシン仕上げ→吹付けタイル・タイル張り
- ②手摺：スチール製→アルミ製
- ③玄関扉：スチール製（ペンキ塗り）→塩化ビニール張デザインドア

#### 4. マンションの劣化

コンクリートは年月が経っても悪くならないと思われていますが、コンクリートは年数とともに固くなっていきます。ある一定のラインに達すると止まりますが、コンクリートが中性化しないように守ってあげることが必要です。

コンクリート以外はお金さえ出せば全部取り替えられます。

- 1) 物理的劣化：①ひび割れ②鉄筋露出現象③手摺つけ根の欠損④タイル・モルタルの浮き⑤防水劣化⑥給排水設備の劣化

◎タイルの浮きは新築当時の問題ですから1回目にきちんと対処しましょう。

◎防水シートは切れる前に補修します。屋上にはあまりに重いものは乗せない方が良いでしょう。防水シートは10回ぐらいまでは重ねて載せられないことはないですが、加重は避けたいものです。

◎次に設備配管に関しては、自分のマンションに何が使われているかで改修工事の内容が違ってきます。それを知ることが肝心です。ポリエチレン管、ポリブデン管などが使ってあれば一応安心ですが、施工過程で不備はないか、排水管も同じように考えます。排水管にはピンホールができることがあるので注意が必要です。

部屋うちの壁に這わせてある排水管がどこを通っているか、排水管を専有部分に入れてしまっているか、専有部分の壁をぶち抜いて工事しないといけません。

- 2) 機能的劣化：①法的不適格(消防法・耐震基準等)②高機能・省エネ・バリアフリー

◎地震診断：マンションの耐震補強については、鉄骨ブレース補強、バットレス補強等があります。

マンションは地震では潰れないだけであって、壊れるものは全部壊れます。柱と



梁が主要構造物です。人命を守るために建物（柱と梁）は潰れませんが、廊下まわり玄関まわりなどの附属物はバラバラとコンクリートが欠け落ちることがあります。

◎それから高機能、省エネ化、バリアフリー化への対応。

◎耐震基準、消防法への対応。

◎高機能、省エネ、バリアフリー化：

ドアの取替にはカバー工法を使います。これまでのドアには気密性能・断熱性能・遮音性能はありませんでした。しかもドアノブが重くて開けにくいなどの欠点がありました。玄関ドアの取替えは日常生活上有利な工事なので是非やった方が良いでしょう。

◎サッシ改修：

アルミサッシかぶせ工法で実施します。複層ガラスに替えても、枠の結露までも心配であれば、樹脂サッシを使用します。

◎その他、外断熱や屋上断熱等もあります。今までお話した工事に対しては国から補助金が出る場合もありますから、その都度調査が必要です。

スロープ設置



手摺の新設



◎高齢者対策も必要になってきます。階段に手すりになかったり、段差があつてつまづいたり、床が滑りやすかったり、照明が暗い、訪問入浴補助者の駐車スペースがない、照明器具が一人では替えられない、自動ドア・エレベータードアの開閉時間が短いので車椅子では不便等々。

3) 社会的劣化：①外観の高級化②付加施設・設備の変化

エントランスの改良は管理組合に一番喜ばれます。費用のうち100万円くらい余分に掛かりますが、改修後は新築マンションを思わせるほどになります。

それからブロードバンド化・光ファイバー化等は給排水管の工事の時に一緒にやっけてしまいます。どうグレードアップするかを考えながら、ビンテージ化するためにはどう進めていくか、ライニングコストをどう導入していくかが、これからの課題です。

◇エントランスの改良

