

築29年 大胆改修で価値アップ

マンション 60年

登場から約60年を迎え、老朽化に直面する分譲マンション。建物の性能を維持するには十数年ごとの大規模修繕が欠かせません。魅力を生み出し、価値を高める修繕で、長く住み続けることも可能に。専門知識が少くない住民をサポートしてくれる技術者団体もあります。

大阪市都島区にある築29年の分譲マンション「都島グラウンドヴィラ」(11階建て)。1年近くかけた大規模修繕の工事を2月に終えた。エントランスを広げてロビーを設け、オートロックをつけた。外観はまるで新築だ。

「安心感がある」「誇りが持てる」と住民にも好評という。修繕委員長の志村芳光さん(69)は「修繕を通じて住民同士が話す機会も増えた。意思疎通ができてきていることも、暮らしやすいにつながら」と話す。

約80世帯が暮らし、多くは60、70代。働き盛りでこのマンションを購入した。外来者が自由に出入りできる構造や、狭いエントランスは時代遅れになった。

オートロック・ロビー設置・外観も一新



大規模改修で外観や防犯性をグレードアップした「都島グラウンドヴィラ」(大阪市都島区)

大規模修繕などの相談に応じる主な団体

- ◇NPO法人全国マンション管理組合連合会
管理組合団体の全国ネットワーク
<http://www.zenkanren.org/>
03・5256・1241
- ◇一般社団法人マンション維持管理機構
中部地方で建物の維持・管理を支援する専門家の団体
<http://www.ccg-chubu.org/>
052・322・0042
- ◇NPO法人関西分譲共同住宅管理組合協議会
関西の管理組合などの団体
<http://www.kanjyukyo.org/>
06・4708・4461
- ◇NPO法人集合住宅維持管理機構
関西で建物の維持・管理を支援する専門家の団体
<http://www.kikou.gr.jp/>
06・4708・7790

工事と設計・監理分離 団体が助言

大規模修繕を考えていても、住民らでつくる管理組合では専門的なことは分からない場合が多い。建物の現状やどのあたりを工事すべきかの調査・診断から、設計、工事まで、すべてを施工会社などに委託する「責任施工方式」では、工事内容や費用が妥当なのか、判断することは難しい。

これに対し、調査・診断と設計・監理を建築事務所などに委ねるのが「設計監理方式」。

「式」。工事は施工業者に、設計・監理とは分けて委託する。工事の必要性を見極めて内容を決められることや、費用の透明性などがメリットといわれる。

大阪市のNPO法人「集合住宅維持管理機構」は、この方式の調査や設計・監理を請け負い、技術面でマンションの管理組合をサポートしている。建築や設備の専門家がメンバー。関西の管理組合から依頼を受け、維持や改修にかかわる技術支援事業は有償で行っている。

第三者の立場で居住者をバックアップする。工事現場の見学会やセミナーなど、建物の管理や改修に関する住民向けの啓発事業も手がける。小薄和男常務理事(61)は「ますます古いマンションは増える。長く住み続けるために、

良好なストックづくりを進めたい」と話す。

機構は30年前、マンションの管理組合でつくる「関西分譲共同住宅管理組合協議会(関住協)」の要請で設立された。関住協の浅井克己・世話人会代表は「施工業者の見積もりや材料が適正かどうか、コンサルタントをしてくれる専門家の存在は大きい」と言う。

機構のような団体が近くにない場合でも、管理組合の全国ネットワーク「全国マンション管理組合連合会」などで大規模修繕や設計監理方式に関する助言が受けられる。

(佐藤美千代)

使い勝手がよく、高齢になっても安心して住み続けられる環境を、どう整えるか。マンションの長期修繕計画をもとに、管理組合は3年前、修繕委員会を立ち上げた。

オートロックの導入や給水方式の変更、外壁の色など、工事の実施項目について全戸にアンケートした。着工の準備に2年かけた。

工事の設計・監理と、施工を別の業者に依頼する「設計監理方式」を選んだ。設計会社3社のコンペで大胆な改修案を採用した。

昨春から2期に分けて工事。エントランス周りでは、ふだん使わない集会所や管理入室の宿泊設備を撤去した。管理人室と集会所を兼用とし、ロビーを設ける余裕が生まれた。郵便コーナーも広げ

た。入り口のオートロックは指紋認証つき。ひとり暮らしの安否確認にも役立つよう、何日も出入りがない住戸があれば、セキュリティ会社が見守るシステムを入れた。

大規模修繕はこれで2回目だ。グレーとオフホワイトの2色を組み合わせた外壁の塗装、貯水槽をなくして水道管から直接給水する方式への変更を含め、費用は約1億1千万円。すべて修繕積立金でまかなった。

積立金は約15年前に実施した1回目の修繕の前に5千円値上げしたが、将来の見通しが立ってから少し引き下げ、現在は月に8千〜1万1千円という。

「時代に合わなくなった部分を見直し、外観に魅力を持たせれば、建物の価値が上がります」と志村さんは話す。

たせば、建物の価値が上がります」と志村さんは話す。

設計を担当したコンパス建築工房の西濱浩次社長(58)は言う。寿命を延ばすことは建て替えに比べ、省資源、省エネルギーにもなる。

都島グラウンドヴィラは長期修繕計画で建築時からの耐用年数を50年と想定する。「私の世代は修繕して住み続け、建て替えるかどうかは次の世代に委ねたい」と志村さんは話す。

西濱社長によると、大規模修繕は外壁の塗装や防水工事などが優先されがちだが、必ずしも一律に必要とは限らないという。「劣化の度合いによっては部分的な補修で済む場合もある。管理会社任せにするのではなく、何が必要か見極めることが大切です」

どんな月が見える

ひととき

風が心地良い春の宵。庭に出て青みが残る空を見上げると、三日月がいくつも輝いて見えた。飾りのいっばいついた冠のようにキラキラと光を放つとても美しい。

試しに片目を手で覆ってみると、もっとたくさんの月がぼやけて見えた。得した気持ちになって、一人でクスクス笑いながら、左右交互に繰り返してその月の美しさを楽しんだ。

ああ、このことか——以前に白内障の手術をした知人の話を思い出した。

知人は術後の調子が良くなくて、医師に「月が二つに見えるんです」と告げ