

日時：2021年9月28日（火） 19:00～20:30

方法：オンライン開催 Zoom（ウェビナー）

テーマ：「一緒に考えよう！ ウィズコロナ時代のマンション大規模修繕」

講師：一級建築士・マンション管理士 今井章晴氏

今回は、新型コロナウイルス感染による非常事態宣言の中でのマンション大規模修繕における感染予防対策等について、一級建築士・マンション管理士の今井章晴先生にお話し頂きました。Zoom（ウェビナー）形式で開催され、皆さまの関心は高く、77名の方にご参加頂きました。

【講演概要】

《第一部》 マンション大規模修繕における新型コロナウイルス感染予防対策についてのガイドラインや対策事例

東京都新型コロナウイルス感染症モニタリング会議資料より9月24日時点の状況について、同じく9月24日の小池東京都知事に定例記者会見の内容についてなど、直近の情勢も含めて、専門的な知見を踏まえたうえでの詳しい説明。

コロナ時代のマンション大規模修繕工事での新型コロナ感染症対策は、何をどこまでやれば良いか、まだ、正解が出ておらず、マンション居住者の考え方もさまざまである。このような状況の中で、管理組合はどのような考えのもとに合意形成を図り、大規模修繕工事を行えばよいか、国や団体のガイドラインをもとに一緒に考えてみたい。

- ・第1回非常事態宣言下では、親は在宅勤務であり、そして、子供も学校が休校となって在宅していた。
- ・工事関係で外部の人間が共用廊下やバルコニーに多く出入りするが、健常者と重症化しやすい人（基礎疾患がある方、透析治療、免疫抑制薬や抗がん薬を用いている方など）がともにいる中で、住宅は命を守る最後の砦であり、その点を、如何に整理して、価値観を共有していくのか、という検討が必要であった。

『「建設業における」新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン』（国交省・令和2年12月24日改訂版）を参考にすると、

- ・公共工事は社会の安定維持の観点から緊急事態措置の期間中も継続を求められる。インフラ関係、家庭のメンテナンス関係の建設工事についても、国民が必要最低限の生活を送るために不可欠なサービスを提供する関係事業の継続のための工事も継続することが必要である。
 - ・感染防止のための基本的な考え方
 - ・講じるべき具体的な対策：密を回避し、感染リスク低減のための様々の工夫
- ⇒国は、建設業においては、契約にとらわれず、ある程度、柔軟に対応しましょう（工事を継続し、終了させましょう）という考え方を示していた。

『マンション計画修繕工事における新型コロナウイルス対策ガイドライン』（一般社団法人マ

マンション計画修繕施工者協会（MKS）2020年6月29日）を参考にすると、

- ・工事現場における感染リスクが高まる動線（新築工事とは違い、居住者がいる中での大規模修繕工事である） 工事における感染リスクフロー 作業員の動線管理
 - ・エントランスホール…間仕切り等で分離
 - ・共用廊下…作業時間帯を事前に通知し、通行を控える、距離を保つ等協力
 - ・バルコニー…外部足場から出入り 窓閉め等の協力
 - ・エレベーター使用（作業員の動線）可の場合…通勤通学時間帯は不使用 居住者がいる場合は不使用 人数制限 壁面を向く 消毒のタイミング 階数ボタンを押す際も工夫
 - ・エレベーター使用不可の場合…作業効率や仮設工事費に影響するので、見積前に発注者と十分に協議（→費用負担は発注者）
 - ・現場事務所、作業員詰め所でも、感染リスク低減のための様々の工夫
- ・作業員の衛生管理…夏場は熱中症対策として、屋外で距離が確保される環境においては、管理組合と協議のうえ、マスクの着用を緩和することも検討。事前にルールをつくり、誤解の無いよう、住民にも周知。
- ・工事請負契約における留意点（まとめ）
 - ・マンション計画修繕工事の感染症対策をする旨の記載が仕様書に盛り込まれた際、何をどこまでするかということを確認しておく必要がある。特にマンションの修繕工事では、居住者が多数いる中でウイルス対策に対する考え方は様々であり、見積りあるいは契約の前に十分に発注者(管理組合)とのコンセンサスを得ておくことが重要である。
 - ・マンション修繕工事に関する感染症対策に係る費用は工事費に反映するものであり、発注者がどこまでの対策を要望するのか明確にしておく必要がある。発注者や設計コンサル等との各種対策を協議、選択できるようにするための「新型コロナウイルス感染症対策要項書（例）」を示している。
(管理組合側も、過剰でなく常識的な範囲での要望が望ましい。)

第1部【Q&A】

Q. 職場では、休憩場所は感染リスクが高い場所として認識されています。工事における休憩場所、休憩時間についてはどのような工夫がなされているのでしょうか。

A. 基本的には、詰所は広めにとり、時間を分け、いっぺんに休憩をとらないようにするなど。工事業者によっては、車中に分散して休む場合もあるようだが、あまり薦められない。

（報告）先月二度目の大規模修繕を終えたところですが、事前の説明会は、総会に工事責任者に参加してもらい、そこで質疑応答もこなして、双方納得の上で、工事に入りました。欠席者には書面で当日のやり取りを告知するとともに、追加質問を受け付けました。

Q. 居住者さんのおかれた感染の現状、基礎疾患の有無等リストの事前提出も必要かと思いますが、合意形成は難しそうですね。

A. コロナ以前でもあった問題。わがままでなく本当に困っている人はいる。寄り添って、理解しあい、答えを見つけていく、ということだと思う。

Q. 秋から大手の作業が立て込み、夏場の作業を延ばせないと言われて現場の方々が困っていました。作業が急ぎになるのもどうなのかと感じました。

A. オリンピック後に工事が集中している。正月を挟んだ 10 月着工も行われている。

Q. 感染対策は、大規模修繕工事のコストにどう反映するのか？

A. レベルによるが、共通仮設費に入るぐらいと思われるが、例えば、消毒薬というように、項目として見積書には上がってきていない。感染対策費としては明記されない。現場経費の中で、見ているのではないか。

Q. 感染対策を行うような体制は今後も続くのでしょうか？

A. 先にならなれないとわからないが、基本的には、続けていくことになるのではないかと。作業員詰め所（職人さんの居場所）の問題は難しい。

《第二部》 マンション大規模修繕の事例の紹介

■ マンションに 100 年安全に快適に住まうには

- 大切なのは長く快適に住まおうという気持ち。
- 日常のメンテナンスや計画的な修繕をきちんと行う。
- 時代の要請に合わせて、設備やバリアフリー化など必要に応じて直せば、快適に住み続けられる。
- 地震に弱ければ、耐震改修も行う。

■ 歴史的な建造物の紹介 軍艦島の旧鉱員社宅 同潤会江戸川アパート

■ KP マンションの事例紹介

長期修繕計画の見直しからはじめ、現在も再生に取り組んでいる。

構造・規模：鉄骨鉄筋コンクリート造地上 14 階建

戸数：218 戸 竣工年：1981 年（昭和 56 年）築後 40 年

2009 年（平成 21 年）：長期修繕計画見直し

2010 年（平成 22 年）：アルミサッシ部品交換工事

2011 年（平成 23 年）：中規模修繕工事（鉄部塗装＋バルコニー手摺・玄関ドア更新）

2013 年（平成 25 年）：給排水設備更新工事（共用部分給排水設備更新＋専有部分給排水給湯設備更新）

2021 年（令和 3 年）：大規模修繕工事（共用廊下手摺更新） 外壁の色彩変更

■ Nコーポの事例紹介（耐震化まで 8 年がかり）

構造・規模：鉄骨鉄筋コンクリート造地下 1 階、地上 9 階建 戸数：56 戸

竣工年：1969 年（昭和 44 年） 築後 45 年で耐震改修

2006 年耐震アドバイザー派遣、

2007 年耐震簡易診断

2008 年耐震精密診断

2009 年～2011 年耐震改修基本設計

2012 年耐震改修実施設計

2013 年耐震改修工事着工

2014 年耐震改修工事

■ 50年という時間の中で、建材は耐用年数をむかえる

マンションの部品を50年という時間で考えれば、鉄筋コンクリート、タイル、ガラスなどを除く、ほぼ全ての部品が耐用年数を迎える。結果として、躯体を残し、防水材、塗装材、塩ビ部材、二次部材、給排水設備など全てを更新する事になる。このような部品を、計画修繕の中で段階的に更新することで、快適に住み続ける事ができる。

◆今から50年前（前回オリンピックの頃）の性能に戻すのではなく、新築のマンションを目指す。

◆法律が変わって生じた既存不適格に目をつぶるのではなく積極的に解消する。

《第2部のまとめ》マンションに100年 安全に快適に住まう方法

新築マンションの性能を目指しながら、耐震改修も行い、既存不適格を解消する。

第2部【Q&A】

Q. サッシ交換をする前に戸車交換をした件がありました。戸車交換以外に有効な方法はあるのでしょうか？

A. アルミサッシが動いているうちは、部品によっては交換ができる。サッシメーカーと相談しながら、どのレベルの部品を交換するかを検討できる。

（報告）当マンションでは今年の1月末から8月末までの期間、大規模修繕工事を実施しました。管理組合理事会は昨年4月からWeb会議により各理事には自宅から参加頂き、必要に応じて短時間の間、集会室に集まり対応してきました。工事期間は余裕をもって行うことが肝要かと思えます。作業員の詰め所は集会室を開放して対応を行いました。

Q. 各戸の給排水配管の更新では1戸当たりどの程度のコストがかかりましたか。

A. この例では120～130万円だったと思うが個々のマンションによる。一概には言えない。

Q. 給排水管の更新で浴室ユニットも交換されましたか。

A. ユニットバスの交換は、個人負担。1件100万円ぐらいかかる。以前、管理組合負担で行ったこともあるが、例外的なケース。

Q. 第2部の修繕の事例は近所のマンションです。先日近所を歩いているときにすれ違った人が、新築みたいになったよね！という会話をしていました。特に外壁塗装が良くなった印象ですが、工夫した点はどういったことだったのでしょうか。

A. とても嬉しいです。工夫した点としては、前の大規模修繕のときには、修繕委員会の提案は採用されなかった。たとえば、外壁の色彩変更で、A案、B案、既存の色、の三択でやると、（変更したい人が多くても）、変更案は負けてしまう。だから、修繕委員会ですら1案に絞り、変更案対既存案の二択にすると合意が取りやすい。

Q. 近隣市の管理組合の方から、直結給水への許可が出やすくなってきていると聞きました。十数年前には不可と言われたのが、調整することができるなどと言われています。許可がでやすくなったというのは、本当でしょうか。

A. 本当だと思う。直結にするには、まずは、水道本管の水圧がある程度高いことが必要。東京などで積極的にやっているのは、公共の本管の水圧が高くなっているから。

以上