

2021. 5. 27 リモート勉強会

「超長期を旨とするマンション再生への道

講師：多摩ニュータウンビスタセーレ向陽台 理事長 坂田 英督氏

今回は、早い時期から戦略的に長寿命化を旨とした取り組みについて、具体的に学びます。このマンションでは常に情報公開をしており、過去の修繕履歴を総会の議案書に必ず添付することで今後の修繕計画等を具体的に検討することができます。今回の勉強会でも色々な情報が公開されており、とても参考になります。コロナ禍のなかリモートでの開催になりましたが約70名の方にご参加頂きました。

【講演概要】

1. 多摩ニュータウンビスタセーレ向陽台の概要

資料をご参照ください。

2. 鉄筋コンクリート造建築物の寿命について

日本建築学会資料では、施工と管理次第で標準的に100年を使用限界としている。しかし、実際の建物の消耗度調査の上、建物の消耗度と実際の使用年数との調査の結果鉄筋コンクリート造建築物の物理的寿命を117年と推定した研究結果もある。

また、URが調査した結果によれば、相当長期間使用できる可能性があると思う。

3. 管理費等

資料をご参照下さい。

4. 主な修繕履歴

2000年に受水槽・ポンプ室を撤去し、(直結増圧ではなく)直結に変更し、空いた建物を倉庫に転用した。この結果、給水施設維持管理費170万円/年と電気代20万円/年が削減された。

倉庫は、備蓄品倉庫にしたが、保存期限切れの物が出てきてしまい、以降消費期限・使用期限の管理を徹底した。また、組立式マンホールトイレを2組購入し保管している(これは誤って購入したものだと思っている。実際使えることはないだろう。その理由は、流す水や掃除が必要なこと、夜間に一人で来て使えるか?、公共下水道は管が健全かなど)。

5. 窓更新(断熱化)のスケジュール

2014年に「窓断熱化」の話があり、補助を受けられるならば実施したい意向。実際には、2015年に検討を開始し、カバー工法で年末に工事が完了した。更新後は、断熱性・遮音性が向上。また、費用は約155百万円(約97万円/戸)かかったが、約33百万円(約20.8万円/戸)の補助を受けられた。

6. 屋根再断熱化のスケジュール

2018年の理事会で一部の棟に漏水発生、屋上防水の劣化の報告があった。すぐに、漏水に関する

るアンケートを実施し、専門委員会を上げた。工事費は約88百万円（約55万円/戸）かかった。実施後、最上階は全く暑くなくなったとの感想あり。しかし、外断熱改修と合わせて実施したら1/3の補助が受けられたのではと思った（なお、漏水の原因は屋上防水ではなく、第1回大規模修繕工事のときの足場繋ぎの穴の補修が良くなかったため）。

7. 集会室の改修

2020年に28年間理事会・総会程度しか使われなかった集会室を「コミュニティ醸成と引き籠り防止」を目的に改修した。内容は、床暖房・内窓・遮光カーテン・照明・トイレ。LED・8K85inchTV・サウンドバー・ワイヤレスマイクとスピーカー設置・空調換気扇更新・防犯カメラ設置・Wifi完備・冷蔵庫更新/椅子50脚と机8脚更新と多種多彩。

その後、ヨガやお花教室、或いは専用使用など使われるようになった。

8. 失敗事例

資料をご参照ください。

9. 外断熱による大規模修繕工事までの経緯

2005年に第1回目の大規模修繕工事の頃から外断熱に関心があったが、当時は時期尚早の感があり断念したが、15年後に外断熱化検討を決心した。2020年~21年に実施。詳しい経緯や工事内容は資料をご確認下さい。

【Q&A】

Q. タイルの上に新たにタイルを張ることで、タイルの浮きや剥離の問題はなかったのか？

A. 浮きを検査する方法はないと思われる（全て浮いた音となるため）。赤外線でも難しいだろう。タイルは下階部分しか貼っておらず、危険性は小さいと考える。目視でしか浮きの状況は確認できないと思っている。

Q. 10年毎の全面打診調査は必要か？また、赤外線調査は可能か？

A. 打診や赤外線でも分からないと思う。目視で実施するのみ。

Q. 区分所有者の年齢構成は？また、世代毎の価値観の違いは？

A. 高齢者が多い。半数以上は、きちんと説明すれば分かってくれる。

Q. 電子化した記録のバックアップは？

A. 複数の外付けHDでバックアップしているほか、クラウドも使っている。

Q. 建物の排水管が私設部に接続する部分の災害対策として、地下ピットの配管調査を実施しているか？

A. していない。

Q. 補助金申請のためにコンサル費用を払うことに住民の理解はえられるのか？

A. 補助金申請は専門性があり、必要でありそれを含めた議案となっている。

Q. 空調負荷は窓からの出入りが大きい。窓サッシ交換と外断熱の効果の比較は？

A. 全体を100とした場合、窓サッシ交換の効果は30程度と言うのが勝手な体感による感想。

Q. マンションすまいる債の問題点があれば教えてほしい？

A. 問題はない。長所は、今はないが昔は利率が良かった。

Q. 外断熱は漏水した時に原因の調査が難しいのでは？

A. 外断熱に限らず、漏水調査は困難。起きたら解消するまで対応するのみ。

Q. 配管の寿命は？

A. 建設時期により異なると考える。

Q. 管理費が全戸同額だが、専有面積に比例させるという意見は？

A. 公団では一律が多い。専有面積比にするべきという意見はない。

以上