

日時：2024年4月23日（火）19:00～20:45

方法：オンライン開催 Zoom（ウェビナー）

テーマ：「高経年団地の積極的な長寿命化取り組み事例」

～外断熱改修・サッシ更新・玄関扉更新・共用専有給排水管更新・屋外給水管更新を一度に行った全293戸の取り組み～

講師：1. エステート貝取-2 管理組合の取り組み

由良 範泰 氏（住宅管理組合大規模修繕等準備委員会委員長（当時））

2. 技術支援：

塚部 彰 氏（1級建築士、東京都建築士事務所協会渋谷支部副支部長）

3. 省エネ・補助金・減税支援業務：

金子 勲 氏（1級建築士、NPO日本外断熱協会正会員）

東京都多摩市、1983年3月竣工、14棟（5階建て10棟、4階建て3棟、3階建て1棟）、293戸の階段室型団地で、戸当たり525万円の長寿命化のための大改修工事を成し遂げた取り組みについて伺いました。管理組合の取組み姿勢と、サポートする専門家との連携、補助金等の活用の知恵の賜物です。オンラインでの開催で当日は122名の方にご参加頂きました。（他に、後日の見逃し録画配信での視聴をご希望の方も多数おられました。）

〈講演要旨〉

1. 工事内容・費用・財源の調達等について

躯体改修、シーリング、塗装等の一般的な大規模修繕工事（3回目）に加えて、特徴的な事項として次の3点を実施した。

① 外断熱

多摩ニュータウンで4例目となる外断熱工事を行い、サッシ、玄関扉の交換と合わせて新築マンション並の断熱基準（断熱等性能等級4）を確保した。

② 開口部取り換え

サッシはペアガラスにして断熱性能と遮音性能を向上した。

③ 給排水管取り換え

規約では、住戸内の給排水管枝管は共用部として規定しているので修繕積立金による取り換への対象とした。給水管を耐震ポリエチレン管にすることにより漏水と錆の心配を解消し、排水管を遮音カバー付きにすることで排水音を軽減した。共用の給排水管の更新、外構の給水管更新も行った。

当初は一般的な大規模修繕工事を責任施工方式で行う方向でいたが、多摩地区にあるエコリノ協議会から説明を受け、セミナーへの参加、先進地（ビスタセーレ向陽台）の視察などを経て、多数の委員の外断熱への関心や意識が高まり、国や市の補助金制度や利子補給制度、融資制度を全面的に利用して、外断熱や給排水管更新その他の多岐に渡る工事を目指すこととなった。工事段階支援（工程管理、品質管理）としてマンダ計画有限会社・金子勲一級建築士事務所にコンサルタントを依頼し、施工業者は参加希望3社のヒアリングを実施して三和建装株式会社を選定した。

費用としては、事業費総額15億3,700万円（1戸当たり525万円）であった。補助金として、国から戸当たり約100万円（国交省の長期優良住宅化リフォーム推進事業補助金）、多摩市から戸当

たり約 50 万円（優良建築物等整備事業補助金）を得た。すまいる債を活用し、住宅金融支援機構から 315 百万円（金利年 0.45%）の融資とマンション管理センターの保証を受けた。
団地修繕積立金は、700 円/月戸から 1,500 円/月戸 に値上げし、各棟修繕積立金は平均 9,420 円/月戸(100～135 円/月㎡)から平均 12,580 円/月戸(147～192 円/月㎡)に値上げした。

工期は 2021 年 5 月～2023 年 1 月(21 カ月)、ほぼ 2 ヶ年に渡るもので、工事契約は補助金対象別、工事期別となり、特に補助金獲得の手続きは複雑で専門家のサポートが必須であった。
東京オリンピック・パラリンピック（2021.7～9）開催があり、新型コロナの第 7 波と第 8 波のピーク(2022 年 7 月と 12 月)やロシアのウクライナ侵攻開始(2022 年 2 月)と時期が重なったため、新型コロナ対応や社会情勢による資材調達の不調・値上がりへの負担調整、契約変更等の苦心があった。

2. 組合員・居住者の合意形成と協力取付について

理事会広報（月 1 回）と大規模修繕委員会広報（概ね 2 か月に 1 回）を発行し、情報提供に努めた。意見交換会、アンケート（回収率 87%）を実施し、結果を公表した。修繕積立金の値上げの許容を選択した人が 5 割超で、組合に任せる、を加えると 8 割超であった。

大規模修繕工事の効用として、外断熱工事の結果、省エネ効果が発揮されて、次のような経費の軽減が図られ、修繕積立金値上げの負担を相殺できうることを説明した。（イ）冷暖房関係光熱費 1,000 円/月～2,000 円/月（エコリノ協議会試算）（ロ）医療費 2,000 円/月（(一財)建築環境省エネルギー機構）

総会前に、給排水管更新工事を中心に住戸立入に関する集中説明会（一週間程度の中に計 9 回）を開催した。いかなる質問が出ても必ず回答する、時間切れで打ち切るようなことはしない旨を宣言した。組合員の関心事は、自己の住宅がどのようになるのか、であり、各階段での上下階との連携などについて緊張感が浸透した。説明会を繰り返すうちに、組合員の関心はより真剣に、そして、工事に前向きとなって行き、反対意見は影を潜めるに至った。

通常総会（2021 年 3 月）に、これらの大規模修繕工事の実施、工事費用の借入、修繕積立金の値上げ等の議案を提出し、圧倒的多数で可決成立した。

『住宅特定改修特別税額控除(国税)』と『大規模修繕工事实施に関する固定資産税(市税)の軽減』について、日野市税務署職員を講師として、説明会を開催した。組合員に書類を提出してもらって、申請の手続きは、管理組合で一括して行った。

工事実施に当たり、立入困難の居宅が数例(高齢者居住や不居住倉庫化など)あったが、個別に対応できた。業者の負担にせず、管理組合で対処した。

工事終盤(2023 年 1 月)にアンケートを全住戸に実施した。(回答率 72.4%)

【今回の大規模修繕工事をやって良かったと思いますか?】について、「たいへん良かった」69%と「少し良かった」27% を加えると 96%、否定的な評価は 1%であった。

【工事のための修繕積立金の値上げについてはどう思いますか?】について、「安い」・「少し安い」が 19%、「しかたがない」の 70%と合わせると 89%で、値上げは好むところではないが、この工事ならば仕方がないとの評価であった。

【Q&A】

Q. 屋外の給水管更新の工事費用はいくらぐらいでしたか？

A. 1億3000万円ぐらいで、全体の工事費用の8%程度です。

Q. 外断熱の工事の実施を踏まえ、次の外壁の大規模修繕工事は何年後と考えますか？

A. 外断熱実施後は、“汚れ”が対処すべき問題のほとんどで、外壁の“汚れ”を管理組合がどの程度許容するかで、次の修繕の周期が決まると思っている。国交省の指導では、大規模修繕工事を向う30年間に2回やるとなっているが、それは一般のマンションでの目安であって、(外断熱工事実施後は)そこまでの必要はないと思っている。

Q. 大規模修繕委員会の運営はどのようになされていましたか？

A. 委員6~7名で月に1回の会議を行った。会議では、出てきた問題は必ず結論を出し、出した結論は直ぐに文書化して委員全員に配布し、必要なことは施工業者にきちんと伝える、ということ徹底した。

Q. 専有部で、リフォーム工事を自分で実行済みの場合、工事面、費用面の調整はどのようにされましたか？

A. 工事面では、フローリングの一部を切り取る、パイプを天井に這わせてカバーで被う、等の対処はあった。費用面では、修繕積立金の返還ではなく補償という形で対処したケースはごく一部あった。(今後大規模修繕工事があることを伝えて、)リフォーム工事の実施を待ってもらったケースもあった。

Q. 外断熱工事において、タイル貼りがある場合は、工期や費用面はどうなるでしょうか？

A. 下地とタイル貼りの分だけ工期は長くなり、費用もタイル分の差額だけ高くなります。

Q. エレベーターなしのマンションですが、エレベーター新設は検討されなかったのですか？

A. エレベーターの新設は費用が莫大にかかり、維持管理費もあり、現実的に不可能として断念した。5階に住む高齢者は転居等を考えてもらうしかないとも考えた。技術が進んで、4足歩行のロボットが上階まで運んでくれる装置が開発中という情報は聞いている。

Q. ベランダのない窓のサッシの交換は足場を利用したのですか？

A. 基本的にはサッシの交換は室内側から行うが、シールができないので、足場はあった方がよい。

以上