

週刊ダイヤモンド

2013
12.28

<http://dw.diamond.ne.jp/>

平成25年12月29日発行

定価 580円

別冊

マンション
戸建て

極上中古 を探せ!

2013▶14冬

予算別

1000万円台から
4500万円以上まで

「狙い目」ゾーンは
ここだ!

探し方・選び方・買い方
購入ノウハウ満載!

中古物件の不具合を見抜くコツ

人気の「中古×リノベ」ケーススタディ

東京五輪で
上がる!?
推奨
銘柄 **96** 物件

マンション 大規模修繕を サポート する会社

築年数が経過したマンションでも、
きちんと手をを入れて大切に使用すれば、快適な居住性と安心を確保できる。
そのためには「長持ちさせる」ための
適切な大規模修繕が肝要となる。
いつ、どのように修繕していけばいいのか。
どんな専門家がいて、新しい技術やサービスがあるのか。
最新の情報をお伝えしよう。

I N D E X

- 106 翔設計
- 106 リノシスコーポレーション
- 110 三協立山 三協アルミ社
- 112 関西ペイント販売
- 114 カシワバラコーポレーション



きふね・よしひこ 東京都出身。東京電機大学工学部建築学科卒業。大手建築設計事務所を経て1985年、株式会社翔設計を設立。設立後30年にわたり建築設計業務、改修コンサルタント業務に携わり、広範囲な新築設計・マンション改修設計に携わる。総合的な建築、構造、設備、デザイン等の70名余の建築技術者をベースに幅広いマンションコンサルタントサポートを展開して多くの理事会の信頼を獲得している。

株式会社翔設計 一級建築士事務所
東京、名古屋、大阪、広島
☎03-5410-2525
<http://www.sho-sekkei.co.jp/>
<http://www.sho-daikibosyuzen.jp/> (管理組合向け)

※新規供給戸数は建築業工設計を基に推計。ストック戸数は新規供給戸数の累積等を基に各年末時点の戸数を推計。中高層(3階建て以上)・分譲・共同建てで、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリートまたは鉄骨造の住宅を対象とした。(出所)国土交通省資料

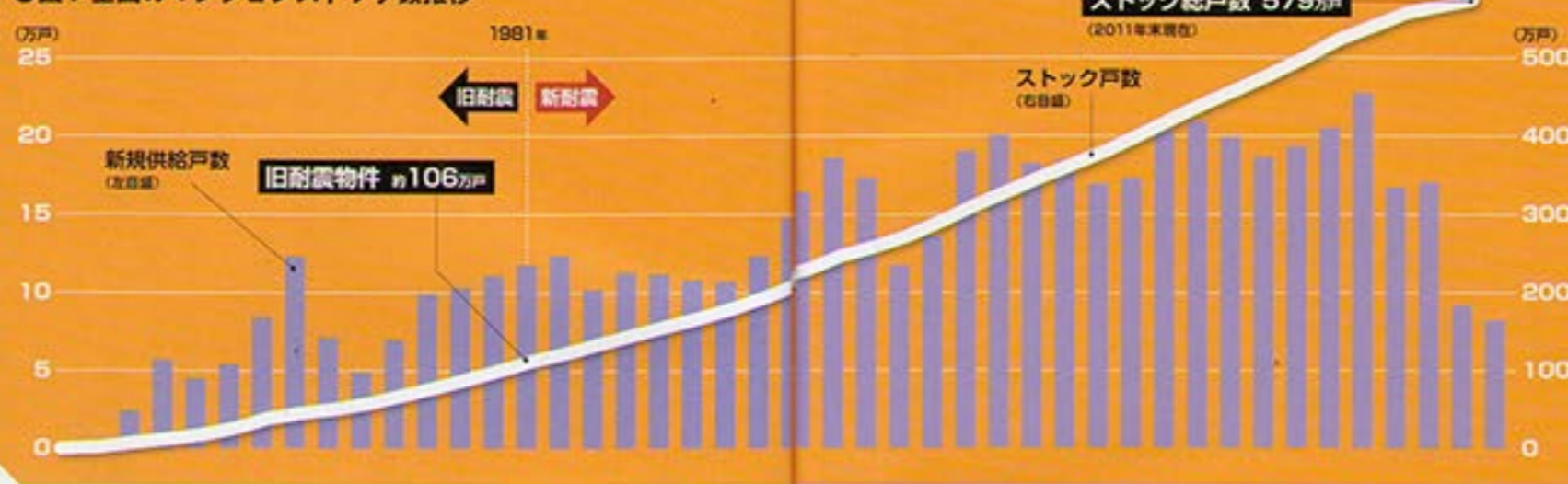
マンション大規模修繕

対談 共用部の改修により マンションの価値を高めていく

翔設計代表取締役 一級建築士
貴船美彦氏

リノシスコオペレーション代表取締役
大櫃良之氏

●図1 全国のマンションストック数推移



おおひつ・よしゆき 1967年、大阪府出身。和歌山大学経済学部在籍しながら大阪工業技術専門学校に通学し建築士資格を取得。大阪府下の建築設計事務所に入社後は、官公庁工事やマンションリニューアル工事の設計監理、阪神・淡路大震災の被災マンション復旧工事などに携わる。2004年、勤務先のグループ企業でリニューアル専門のリノシスコオペレーションに異動。同社取締役を経て08年に同社代表取締役就任。近畿圏、首都圏におけるクワ・型超集積マンションの幅広いコンサルティング実績に定評がある。

株式会社リノシスコオペレーション
一級建築士事務所
大阪、横浜、東京、神戸
<http://www.renosys.jp/>

中古のマンションは、いつまでその価値を保ち続けることができるのだろうか。答えを左右するのが、維持管理状態だ。大規模修繕のコンサルティングを数多く手がけてきた翔設計の貴船美彦氏と、リノシスコオペレーションの大櫃良之氏が語り合った。

古いマンションがとるべき方向性とは

貴船 多くの人はマンションを買うとき、「専有部を買った」と思いがちですが、実は同時に共用部を手に入れていくわけですね。資産価値という意味では、皆さんが思うより共用部の比率はかなり大きい。最近では「自分たちの財産だから、自分たちで守る」という意識が高まってきています。

大櫃 もはやスクラップ&ビルドの時代ではなく、地球環境も考え、ストック(既存住宅)をいかに生かすかへという方向に、世の中の流れが変わってきています。古いマンションの管理組合では、一部建て替えを検討されているところもありますが、実際は建て替えのハードルは非常に高く、現実的な選択肢として大多数のマンションが12、13年程度の間隔で大規模修繕を積み重ねることで、建物の維持を図っています。

なぜマンションの大規模修繕は重要か

貴船 現実には築30年以上の高経年マンションが全国に約106万戸もある中で、建て替えに成功したのは約200棟とごくわずか。それもUR都市機構などの支援を受けたケースが目立ち、民間だけではちゃんと建て替

貴船 東京都内では、近年、築40年超の高経年マンションが急速に増えています。そこからあと何年住むか——寿命を60年と見るか、70年、80年、90年で判断は分かれてきますが、住み続ける限り、地味な保全を繰り返していかねばならない。コンクリートは強いと思っておられ

る方もいますが、補修を続けていかねばやがてボロボロになっていきます。その点、高経年マンションに住み続けることが常識となつていく欧米のマンションは、最初から高い意識を持って取り組まれます。

大櫃 日本でも古いマンションが増え始めるとともに、改修のニーズが高まり、ことにこの10年はマンションの大規模改修の技術レベルが飛躍的に高まってきています。私たち建築事務所は、いわば技術者集団なので、私たちが技術レベル向上と同時に施工業者のレベルも高まって、相乗効果で工事品質がよくなつてきています。リニュー

貴船 大事なことは、定期的な大規模修繕で建物の状態を前回と同じまで戻していく作業と、付加価値を高める改修を、効果的に組み合わせることです。付加価値向上については、予算は限られますから、そのマンションの「劣った部分」にお金をつぎ込んで平均まで持っていくこととするより、「優れている部分」に予算を集中させ、より魅力を高めるという使い方のほうが効果的。そこで、マンションの立地や入居者の構成なども考え合わせ、一つひとつのマンションの個性を見極め、価値観をまとめるのも、コンサルタントの仕事になります。

大櫃 工事の仮設を黒いシートで覆う現場が増えていますが、あれは室内から外が見えやすいようにして、閉塞感を軽減しているのです。外からもよく見えるので同時に防犯効果もあります。住民の快適性と安全性を守りつつ、仮設のあちこちに防犯カメラをセットして、防犯性と

大櫃 要は建物のハード面と、運営のソフト面、両方が大事なことです。私たちの会社も技術を受け持つスタッフとコンサルタントを通過してサービスに従事するスタッフ両者をそろえています。大切なのは「聞く力」であり、管理組合の方一人ひとり

マンションの維持には、建物のハード面と、運営のソフト面、両方を一緒に考えていくことが大事(大橋)

●図2 計画修繕とバリューアップ改修(改良)



の声を聞き、要望をリストアップして、それに沿ったメニューをくみ上げて提案していく。ニーズの高い他のマンション、他の管理組合はどうされているかという事例を豊富に提供して、選択肢をわかりやすく示していくことも重要だと思います。

耐震診断と改修、それ以外の選択肢

貴船 ただ、古いマンションほど建物のコンディションにはばらつきがあり、管理組合の運営状態も千差万別というのが現実。最近特に最も多いのが「耐震診断をしてほしい」という要望です。しかし、診断結果をみると耐震基準を満たさないマンションも少なくありません。古いマンションを、国土交通省が推奨する強度レベルにまで補強するのは、非常にお金がかかります。「それには20億円ほどかかりますよ」と伝えると、「うちのマンションはもう価値がないのか」「危険なマンションになったのか」と、皆さんがびっくり落ち込んで、改修の気力まで失ってしまいうケースが多い。

たのか」と、皆さんがびっくり落ち込んで、改修の気力まで失ってしまいうケースが多い。

大橋 耐震診断と改修は、そこに至る合意形成を含めて、本当に難しい問題が重要になります。**貴船** 考えてみれば人間の体も、ある日ガンになるかもしれないし、ガンを克服できるかもしれない。国が定める耐震基準の想定は、地震が、自分たちの住まいを襲うかどうかは、結局は確率論の問題です。「絶対にガンにならない体にする」ことが生きる目的にはならないように、「あらゆる地震被害をクリアするレベルの補強」というのも、あまり現実的ではありません。

大橋 どこまでを追求するかという、個々の問題になりますね。**貴船** 大地震が来たとき、あくまで「壊れない」ことを追求するのか。「生きられる」「逃げ出せる」「避難生活をしのげる」ことを考えるほうが現実的でしょう。具体的には、閉じ込めを

防いで玄関ドアの耐震性を高め、避難ルートを確保する。火災発生を防ぎ、避難時に助け合える仕組みをつくる。備蓄倉庫をつくり備蓄品を充実させる。つまり、危機管理プログラムをつくる作業になります。

大橋 そのために、マンションコミュニティをつくりましょうということがありますね。そういうことが、かなり重要になってきます。

貴船 実は危機管理プログラムは、建物の補強計画と同じ土俵で、車の両輪のようにつくっていくべきものです。そして、日常に住民が続けるには建物の補強も大事ですが、コミュニティが機能していることのほうがより重要で、私は、修繕積立金を使い果たして素晴らしい耐震補強を行った事例を知っていますが、その結果、その住民が幸せだったかどうかは、誰にもわかりません。そこまでの補強を行う財産がなくとも、力を合わせ、良質な人間関係を築きながら、できる範囲の補強を行ったマンションのほうが、幸せである可能性は高い。もちろん、工学的な判断から「このマンションは危ない、壊したほうがいい」と判断されれば、コンサルタントの立場からそう直言します。

超高層マンション特有の問題とは

大橋 私たちは首都圏と関西圏の両方で活動を行っています。関西の管理組合は、土地価格の面からも首都圏ほど建て替えの選択肢を採用できないということがあります。また、規模的には中規模と小規模マンションが多く、200戸超の大規模は比較的少ない。ただ、関西は超高層が早くから建ちましたので、超高層には2回目の大規模修繕の時期を迎えるものも出てきています。

貴船 大橋さんのリノシスコーパーションは、超高層マンションのコンサルティングをたくさん手がけておられますね。超高層になると、改修の技術的な難しさに加え、富裕層が多い高層階住民と、そうでない低層階住民の間の所得格差が価値観に反映されるため、合意形成が難しいと聞きます。

大橋 確かに超高層では、高層階住民と低層階住民の価値観の乖離がありますし、投資用に買っているオーナーは外に住んでおられるケースも少なくありません。そうした事情があったとしても、管理組合の議決は1戸が1票です。私たちがコンサルタント



マンション大規模修繕というプロセスを楽しみ、満足できる結果を導く。そのお手伝いをいたします(貴船)

が入った場合、根気よくヒアリングし、説明して提案し、一つの意見にまとめていくことになり。合意形成に超合理的な解決法などありません。また、超高層の場合、簡単に補修できないというハード的な制約もあり、耐久性のあるよい材料を使って建てていますから、大規模修繕のスパンも通常のマンションより長めに設定されるという特徴があります。このほか、店舗などが一緒になった複合施設であることが多いのも、合意形成と補修の技術面および法制度面において、難しい要素になります。

最初の大規模修繕と2回目、3回目

貴船 そこまで先進的な取り組みが普及すればよいのですが、現状、初めての大規模修繕で第三者が入り、初めて自分たちのマンションが置かれた状況、抱える課題に気づくという管理組合がほとんどだと思います。1回目の大規模修繕は、また劣化がさほど目立たない段階ですが、マンションの維持管理を直視する必要があります。非常に重要なきっかけになります。

大橋 1回目の大規模修繕で大事なものは、そこを経過してから長期修繕計画を作ることです。修繕のコスト自体は、交換する部品等が増えるのだから、当然、2回目、3回目のほうが増えて

いく。その先まで見越して、現在の修繕積立金で足りるのか、足りないのならいつ手を打つかを考えていかねばなりません。**貴船** 大規模修繕を機に、改修の専門家を内部に入れる管理組合も増えてきました。国土交通省が定めたマンション管理士という資格がありますが、この資格を持つ人は組合運営全般に関する専門家です。一方、我々のような改修コンサルタントは、建築の専門知識とマーケティングノウハウを組み合わせて、ハード・ソフト両面から総合的な改修技術をつくりあげています。**大橋** 改修に当たっては、実は関連する法令が多岐にまたがるようになっていて大変複雑ですが、希望してもできにくいことがあります。分野が違えば法律が複雑に絡み合っているのです。そうした法制度の問題を整理して、管理組合をサポートするの、我々の役目といえるでしょう。**貴船** マンションコンサルタント業務においては、お互いのライバルではありますが、業務の向上にいつそうの努力を続け、住民の方々によりよいマンションを維持していただけるようお互い頑張りましょう。本日はお忙しい中、対談いただきありがとうございます。