

美しい式番街

(No. 74, 平成 22 年 5 月 10 日)

コープ野村南流山式番街管理組合・保全専門委員会

<http://www.minami-nagareyama.org/2bangai/> (バックナンバーを閲覧できます)

建物の寿命について



三越本店 (1927 年竣工)

管理組合総会で建物の寿命に関する質問がありましたので、解説します。

日本橋界限には三越本店 (1927 年竣工 (以下同))、三井住友銀行東京支店 (1929)、野村證券本社ビル (1930)、三菱倉庫・江戸橋倉庫ビル (1930)、日本橋高島屋 (1933) など、70 年以上使い続けられている鉄筋コンクリート造の建物があります。これらは建物の寿命を 50・60 年とするテレビや新聞の記事が正しくないことを示す証拠です。

法定耐用年数という言葉が誤解される方がいますが、これは所得税法上で減価償却の年数を定めるもので建物の寿命とは関係ありません。

建物の寿命は、1) 物としての経年劣化、2) 住い方の変化による陳腐化、そして 3) 産み出す価値の 3 つの観点から考えることができます。例えば 2) は昭和 30 年代に建設の公団住宅が今日求められる住居面積の水準からは狭くなってしまったこと、3) は商業ビルで容積率緩和などで同じ場所でより大きな建物が建てられるようになり、高

い収益があげられることが対応します。

当マンションは 2) に対して 80m² の住居面積で良好な水準といえ、3) は住居用であることから該当しません。そこで 1) について考えると、主要構造物の鉄筋コンクリート部は昭和 56 年の建築基準法改正後の「新耐震設計法」による設計であり、適切な管理 (コンクリート部の中性化を防ぐ塗装の更新など) を行っていくことで先の例にあげた建物と同様に使い続けることができます。そして 2007 年の建物診断で良好な状態にあることが確認されました。

一方、給排水設備は水が流れる環境にさらされることから主要構造物より多く管理の必要となります。第 2 回大規模修繕工事は当初、2009 年に実施の計画で準備をすすめていましたが、『美しい式番街』(No.58) で報告のようにその準備のための 2007 年の建物診断で排水管の予想以上の腐食進行が確認され、給排水設備改修工事を 2008 年に前倒しして実施することになりました。

当マンションは大地震で構造物に大きな損傷を受けない限り、適正な管理を行うことで使い続けられるといえます。

「MRM ニュース」の特別取材に

『美しい式番街』(No.72)で紹介しましたように財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催の「第 26 回住まいのリフォームコンクール」に当マンションのユニットバスの集中リフォーム工事が「築 26 年ストックマンションの水廻り再生プロジェクト」として「審査委員特別賞」を受賞しました。そしてこれに対応した企画として同センターのマンションリフォームマネ

■マンションリフォームマネジャーの現場(特別取材)

**管理組合主導で、専有部の水周り再生をめざす
3カ年のユニットバス集中リフォームで漏水の危険を回避**

第26回住まいのリフォームコンクールで審査員特別賞を受賞したコープ野村南流山式番街。専有部でのユニットバスのリフォームを共同部分と同様に管理組合主導で進めるという発想プロジェクトを評価されたのである。このプロジェクトはマンションの維持・管理にかかわる関係者に大変参考となる内容である。そこで管理組合保全専門委員会の委員でリフォームマニュアルの作成に携わった栗田誠氏、管理会社として技術面のサポートをしてきた野村リビングサポート㈱の都市圏業務本部副部長の南雲吉氏と同社の本プロジェクトに携わる奥平千原氏(マンションリフォームマネジャー)を現場で取材した。

千葉県流山市内に1983年3月に完成したコープ野村南流山式番街(総戸数266戸)では2009年から3カ年計画で、ユニットバスの集中リフォーム工事に取り組んでいる。2010年1月現在、2009年の集中リフォーム工事を創出した54戸を含めて140戸のユニットバスが更新を終えている。第30年近いマンションにおけるユニットバスのリフォーム工事自体は珍しくないが、集中リフォーム工事で実施するというのは稀な事例である。

きっかけは、ユニットバス床下排水管の予想以上の腐食進行

集中リフォーム工事のきっかけは、2008年9月から12月にかけて実施の給排水設備改修工事で行われた標準仕様のユニットバスの床下排水管(配管用樹脂製)の調査から。この排水管は工事対象外であったが、ユニットバスを更新する2戸の住居の協力を得て抜管調査された。そこで管内面の腐食が予想以上に進行し、管接合のネジ部の溝い部分には腐食も認められた。



コープ野村南流山式番街は地上り階建ての住棟2棟と2区画の店舗棟、集合棟で構成される。竣工後27年となるが、管理組合の保全活動が行き届き、今なお美しいたたずまいを奏せる。

1

財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター
MRM ニュース (No.71)、2010年3月15日
http://www.chord.or.jp/course/4_2.html#1

ジャー向けの『MRM ニュース』(No.71)で特集されました。集中リフォーム工事に至った経緯などが詳しく解説されています。

この記事の中で「管理組合が大規模修繕工事の対応として委員会を有期で立ち上げる事例は多くあるが、常設の委員会として活動する例は稀である。このマンションの管理組合理事会の役員は単年度で交代しているが、専門的知識と長期的な視野が必要な長期修繕計画などの保全活動に保全専門委員会という組織をうまく活用している事例といえる。」と解説されたり、野村リビングサポート(株)都市圏業務本部副本部長の南雲氏の言として「成功要因として大きいのは、マンションのホームドクターとなる保全専門委員会の存在です。マンションの保全には工事の来歴の理解が不可欠ですが、管理会社側で人事異動もある中で管理組合側に工事の履歴を知っている人がいるとい

うのは心強いと思います。」というものが紹介されています。

『MRM ニュース』はインターネットから閲覧でき、他マンション管理組合からも参考になる内容として問合せをいただいています。当マンションの保全専門委員会の活動の理解の参考としてください。

なお、3月1日発売のTOTOのユニットバスのオプションの「楕円型浴槽」の内容を反映した『リフォーム・マニュアル』の改訂版が『南流山式番街』のWebサイト(<http://www.minami-nagareyama.org/2bangai/>)にありますのでご利用ください。

第2回大規模修繕工事について

2011年の「第2回大規模修繕工事」の実施に向けて準備が進められています。工事内容は1996年の第1回大規模修繕工事と同様に外壁塗装工事、バルコニーの防水改修工事などがあります。そして建物の全周に足場を立てることになります。

今後、『美しい式番街』で本工事に関して連絡させていただくことが多くなりますが、バルコニー内に物品を置かれている方は工事に向けて片付けの開始、また、1階にお住まいの方は専用庭の片付けもすすめていただきますようお願いいたします。

外部照明、各所タイル補修について

当マンションの東北角の銘板の照明が壊されたため、更新しました。また、周辺地盤の沈下で階段室入り口のタイルにできた段差や剥がれた部分を、植込みタイルを含めて改修しました。

植込みのタイルの破損は不注意な車両が原因と思われるものもありますが、悪戯によると考えられるものもあります。また、タイルにスプレーをかけられる被害もあります。そのような悪戯を見かけたら皆様、注意していただけますようお願いいたします。