

「高経年マンションにおける大規模修繕について ～大規模修繕の実態、難しさなど長期修繕計画のあり方を考察～」

株式会社翔設計 既発本部コンストラクション・マネジメントグループ 竹原敏勝氏

第1章 増えるストック数と高経年マンション

- ① **高まる永住志向**：国交省調査(H30)では、6割超が「永住したい」との意思、「建物を長く使いたい」ニーズが高まり、キチンと管理していくことが重要。
- ② **増え続けるストック数**：マンション総数は約694万戸、うち旧耐震基準ストックが約103万戸、東京都の総数は約194万戸、世帯数に占めるマンション戸数率は28.8%（全国は12.8%）
- ③ **20年後の築40年超**：現在総数694万戸のうち築40年超のストックは126万戸、今後毎年8万戸新築されたとして、20年後には総数約860万戸、うち築40年超は約3.5倍の445万戸で過半に。建替えが進まず、**築古だらけになる**。
- ④ **ストックマンションの様々な課題**：老朽化、防災、エネ・環境性能、バリアフリー、防犯・セキュリティー、通信インフラ等の多くの場面・分野で様々な課題が進行。
- ⑤ **建替えか、繰り返し修繕か**：小修繕、大規模修繕を繰り返した後、3回目の大規模修繕の後の高経年でお金のかかる**時期の大規模修繕などの建物管理**をどうしていくか？ 建替えできるか？/ 大規模修繕を繰り返すか？/第3の選択肢はあるのか？ の判断が必要となる。
- ⑥ **建替えの進まない現実**：建築面、資金面、合意形成で高いハードルがあり、特40年超マンションの建替え率は約2%、国の施策や長寿命化策を検討。

第2章 大規模修繕とは

- ① **劣化の種類**：三つの「建物劣化」がある。物理的劣化以外への対処が必要。
物理的劣化：雨水や排気ガス等の化学的要因や永年仕様による仕様材料・機器の物理的劣化等の進行など。定期的修繕、大規模修繕が必要。
機能的劣化：設備機器・材料の高性能化等による相対的劣化(陳腐化)や法令改正に伴う不適合など。
社会的劣化：高速インターネット、防犯システムなど時代とともに変化する社会的要求への不対応など。
- ② **大規模修繕は「躯体の耐久性」が主役**：屋上防水、外壁補修、鉄部補修等躯体の耐久性や、配管修繕等の安全性がメインテーマとなっている。
- ③ **建物の寿命を左右する3大要素**：長く快適に住み継ぐためには「躯体(構造)」「設備(インフラ)」に加え、「それらの劣化と適応(快適性・付加価値)」の3大要素をバランスよく整えていくことが大切。
躯体：鉄筋、コンクリート、耐震性、防水、外壁など安全に生活していく基礎で大規模修繕の基本項目
設備：電気、ガス、水道、下水道、電話など基本的インフラ

時代適応：オートロック、インターネット、宅配ボックスなど

- ④ 既存の長期修繕計画で主に見込まれているもの：躯体・設備の耐久性はそれなりだが、使用性、快適性、安全性など、これまで見落とされていた項目・要素がある。物価上昇だけでなく、機能的劣化・社会的劣化は見込まれていない。
- ⑤ 国交省のガイドライン：「改修」＝「修繕」＋「改良」。「改良」とは「機能的劣化・社会的劣化への対応」、大規模修繕の回数を重ねるごとに、「改良」の割合を大きくした改修工事を行い、初期性能を上回る水準へと高めていくことが必要。
- ⑥ 需給バランスの崩壊の中で：「選ばれる物件」と「選ばれない物件」の二極化が進む中、選ばれ続けるためには「時代適応」が必要である。
- ⑦ 長く快適に暮らし、住み継ぐために：「長寿命化」と「時代適応」はセット、このための修繕費の充当が必要。

第3章 長期修繕計画の実態

① 現実その①③：期間が短い、その先は？

計画期間が30年ほどで、さほど修繕費がかからない第1回、第2回までは見込まれているが、多額の修繕費が必要となる第3回修繕費や給排水管更新等が含まれていないケースが多い。その先は考えていなかったか？

② 現実その②：段階的値上げ方式

国交省ガイドラインでも、後年に値上げする「段階的値上げ方式」は望ましくないとしている。

③ 現実その④：見直しの必要性

機能的劣化・社会的劣化への対応と物価上昇を反映した見直しが必要となる。



- ④ 工事費の高騰：15年前から平均1.3倍以上とも。長寿命化と時代適応を行うためにも高騰した工事費用への対策がポイントとなる。
- ⑤ 積立金不測のマンションが多い理由：計画年数が短い、その先に大きなコストがかかる、高経年時の修繕・計画が分かっていない、値上げの必要性が理解されにくい、物価上昇に追従できていないなど新築時の長期修繕計画に頼っていることである。
- ⑥ 長期修繕計画の見直し方：大規模修繕実施に合わせてその先の計画の見直し、大規模修繕間の物価上昇反映、積立金値上げは将来の自分たちのためにも有益である

等々の合意を含め、大規模修繕工事時&5~7年での定期的な見直しが必要である。大規模修繕時には今後の計画の内容を見直し、中間期の5~7年時には、物価上昇などへの対応として金額（単価）の見直しを行うことが適切な管理と慌てない組合運営に求められる。