

Ⅲ マンションのバリューアップ改修事例

近年マンションは定住志向が著しく高くなっており、終の棲家とされる方も非常に多くなっています。

一方、私たちが住んでいるマンションに長く快適に暮らすためには、今までのような単なる維持保全型の「補修」ではなく、積極的な住環境改善型の「改修」に取り組むことが必要な時代を迎えています。また、大規模修繕を行うときに、少しだけ背伸びをすれば実現できる改善事項もたくさんあります。

ここでは、管理組合が心の潤いや安心、価値の向上などを目指して取り組んだ「バリューアップ！」の事例をご紹介します。

(1) バリューアップ工事の目的

バリューアップ工事の目的には、主に次の4点があります。

- ①基本性能のアップ → 基本性能の回復、設備の近代化を図る
- ②管理組合の抱える問題の解決 → 集団生活上の問題を考える
- ③人にやさしい住まいをつくる → 一人ひとりの生活を大切に
- ④美しい住まいをつくる → 誇りを持てる我が家に

(2) バリューアップ工事の検討と理解

バリューアップ工事の検討を進める場合、資金、建物、法令など様々な制約に出会います。また、バリューアップはどのマンションでも同じようにできるということではありません。「できること」と「できないこと」を十分に理解する必要があります。

(3) タイミング

多くの場合、バリューアップ工事は大規模修繕にあわせて行う方が効果的です。例えば、地中を掘り起こす、不要となったものを撤去する、足場をかけるなどのタイミングは、その部分をバリューアップする絶好の機会です。特に、バリアフリー工事などは、「次の大規模修繕のときに一緒に・・・」と思っていても「次が10年後」なら居住者も高齢化しており、その時では遅いこともありますので、タイミングが大切です。

(4) 成功にむけて

工事内容の提案を行った際、実際に出てくる組合員の反応は様々です。合意形成には「明快な模範解答」はありません。バリューアップ工事の進め方は管理組合の日頃からの管理に対する意識で大きく異なります。

事例で採り上げている管理組合は、しっかり体制を整え、修繕積立金を見直し、設計事務所などの良きパートナーを得るなど、何年も協議しながら実現しています。

なぜ、バリューアップが必要なのかを明確にし、工事を行うにあたって懸念される事項はきちんと検証しておきましょう。場合によってはデザインの変更など、組合員からの要望に応じて行うべきことも出てきます。一つずつ解決し、前向きに進んでいきましょう。

事例の見方

※ 「バリューアップ！（築○年目）」は、月日にかかわらず、バリューアップを実施した年から竣工した年を差し引いた数値を記載しています。

例）1990年竣工 2006年バリューアップ工事実施 → 2006－1990＝築16年目

※ 事例で採り上げた管理組合は全て旧住宅金融公庫のマンション共用部分リフォームローンを利用しています。

テーマ1. 基本性能をアップする ～基本性能の回復、設備の近代化を図る～

分譲マンションが誕生して半世紀が経過し、時代とともに仕様や施工方法がどんどん変わってきています。建物の自然環境に対する備えも、年々要求されるレベルが高まり、新しく建設されるマンションとの性能の差が開いています。一方で、本来の基本性能が十分に備わっていない建物も見られます。

ここでは、現在の水準あるいはそれを超えるようなレベルアップを実現した事例をご紹介します。

1 耐震性能を高める

日本では、大震災の経験を踏まえて法令が改正され、耐震性能の向上が推進されています。1981年（昭和56年）には建築基準法が改正され、現在の耐震の考え方（新耐震基準）が定められました。それ以後に建設された建物は一定の基準をクリアしていますが、それ以前の建物（旧耐震設計）は耐震診断などにより弱い部分をチェックして補強しておく必要があります。

※補強が必要になると考えられる例

- ・ 広いピロティや大きな吹き抜けがある
- ・ 壁や開口部の配置に大きな偏りがある
- ・ 柱や壁などに著しい損傷や老朽化がある など

MCマンション：

1階ピロティ部分の独立した柱に銅板を巻きつけ、柱の粘り強さを向上させた事例



改修前



改修後

事例

1

SNマンション 竣工：1975年 2棟 15階建 総戸数336戸

■工事前の様子

15階建で1階は柱だけのピロティ形式。旧耐震基準に基づく設計であり、東海大地震に対する不安があった。

■バリューアップ！（築28年目）

専門家による耐震診断を実施し、1階ピロティ部分にコンクリート壁や鉄骨のブレースを入れて足元を補強。さらには鉄骨階段が外れないように梁を設置。



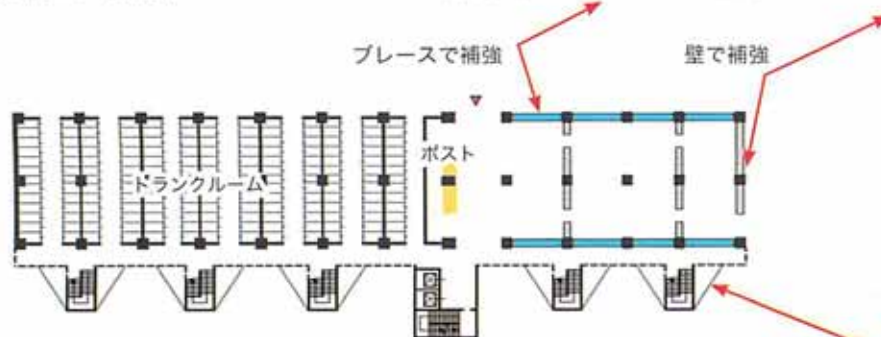
改修前（ピロティ形式）



改修後（ブレースでしっかり補強）



改修中（場所によっては壁で補強）



改修後（鉄骨階段を建物にしっかり固定）

2 断熱性能を高める

気密性の高いコンクリートの建物に多い結露やカビ。結露防止には断熱性能のアップと換気が欠かせません。断熱性能が高まることで空調負荷の軽減も期待でき、地球環境への配慮にもつながります。

事例 2

GHマンション 竣工：1981年 1棟 8階建 総戸数91戸

■工事前の様子

気温の低い地域にあるにもかかわらず断熱性が悪く、アンケートで75%の住戸で結露に悩まされていることがわかった。玄関はスチールドアで、投函された新聞も結露で濡れる。また、街道沿いに面しており、車の騒音に悩んでいる人も多かった。

■バリューアップ！（築23年目）

外壁は断熱パネル（断熱材＋セメントボード）で覆って外断熱に。既存サッシの外側にもう1枚新しいサッシを取り付けて2重サッシとする。玄関ドアは断熱材入りで防犯性能も高いものに取り替える。玄関ドアは新聞入れのないタイプにして隙間風を遮断した。



内側は既存のサッシをクリーニングして使用。外側には新しいサッシ。



サッシの間に非常脱出面格子を取り付けて廊下側に出っ張るのを避けた。



改修中：玄関まわり。ドアには新聞受けがあり、隙間風が入った。



改修後：新聞受けは扉にはではなく別に取り付けた。

3 給排水のシステム変更

給水設備・排水設備は時代とともに技術や施工方法が改善されています。点検や診断などにより自分のマンションの仕組みや材質をよく知り、メンテナンスの手間が少なく衛生的な方法に変更できるかを検討してみましょう。

給排水管工事は、一つ一つの住戸と公共事業者の本管をつなぐ大掛かりな工事です。住戸内の工事をどこまで行うかも大きな課題です。十分な協議を経て実行してください。

事例 3

FAマンション 竣工：1974年 2棟 4階建・8階建 総戸数68戸

■工事前の様子

○給水システム

地下受水槽で貯水し、ポンプで屋上の高置水槽に上げてから全戸に給水していた。地下ビット型の受水槽は現在の建築基準法では禁止されている。高置水槽も耐震性に問題があり、地震で落下する危険性があった。

○給排水管

共用部分の排水管でたびたび漏水が発生していたが、そのうち専有部分でも漏水が起きるようになる。診断の結果、腐食・浸食が顕著であった。

■バリューアップ！（築29年目）

○給水システム

地下受水槽、高置水槽は撤去し、市の水道本管からの直結給水とする。増圧ポンプにより高層階まで給水可能にした。地下受水槽は消防用水槽としてそのまま利用。共用部の給水管は既存のルートで耐久性の高いステンレス鋼管に変更。専有部分の給水管は床をめくりサヤ管ヘッダー方式にて施工した。

○排水システム

汚水縦管、雑排水縦管と通気管の3本を撤去して1管集合式に変更。室内パイプシャフトの囲い壁をはつり、その中に新しい管を設置。トイレにむき出しにあった排水縦管は撤去することができた。



室内は工事しやすいサヤ管ヘッダー方式へ（参考写真）

テーマ2. 管理組合の抱える問題を解決する ～集団生活上の問題を考える～

たくさんの人が集まって住むことで起こる様々な問題に頭を悩ませている理事の皆さんも多いことでしょう。駐輪場、駐車場、ゴミ置場…マナーの悪さなどが原因となることもあります。美しく使いやすい空間に変えることで問題がクリアされることもあります。

また、組合員が集まって話し合いをする場所がないマンションもあります。管理組合活動の拠点整備も大切です。ここでは「空間」を整備することで問題を解決したマンションをご紹介します。

1 管理室の整備

管理員がいない場合でも、管理業務を行う管理室は必要です。特に書類の保管はますます重要になりますから、適切なスペースが求められます。いろいろな空間を見直して、活動拠点をつくりましょう。

事例 1

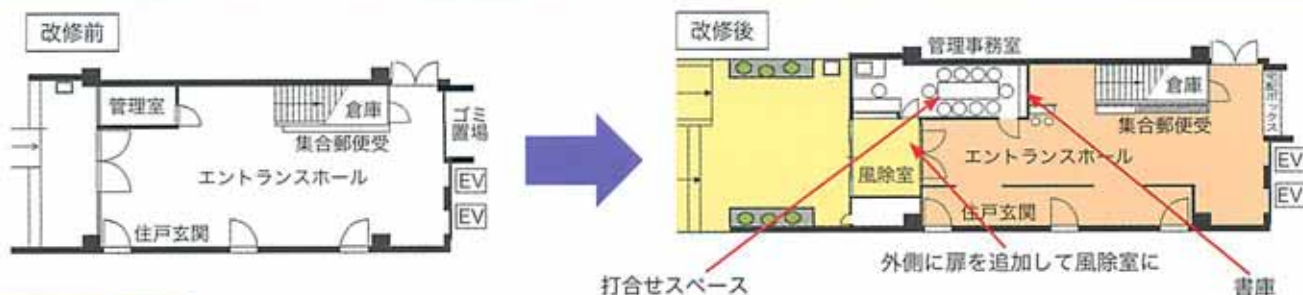
OSマンション 竣工：1970年 1棟 9階建 総戸数71戸

■工事前の様子

エントランスに簡易な壁で区画しただけの管理室があったが、狭くて会議はできなかった。理事会の活性化とともに会議ができる場所が必要になった。

■バリューアップ！（築30年目）

既存管理室をポーチ部分にまで拡大。限られた範囲の中で、管理員コーナーのほかに、会議用テーブルと椅子10脚が入るスペースを確保した。壁には管理組合用の保管庫を設置した。



事例 2

NNマンション 竣工：1969年 1棟 9階建 総戸数63戸

■工事前の様子

管理室、集会室ともに無かった。自主管理で管理員は雇用せず、居住者の一人がボランティアで管理員業務を行っていた。自宅で管理業務を続けることには支障があり、管理室を設置することとした。

■バリューアップ！（築34年目）

奥行きのあるアプローチを屋内化し、エントランスホールを広げて管理室を設置。それまでEV機械室に置かれていた防犯カメラ用モニターも管理室に移動し、モニターチェックも窓口業務も落ち着いて行えるようになった。ポーチにあった人工池の排水口を活かしてトイレの排水用に利用。改修後はエントランスホール全体が広くなったため、そこで集会ができるようになった。



改修前（使われていない池）



改修後（管理室）



モニターチェックも可能に

2 集会室の整備

ボイラー室、浄化槽、受水槽など、現在の設備に更新するとスペースのスリム化や、撤去が可能な設備があります。それらの空きスペースを利用して集会室を設置しているマンションもあります。

事例 3

HOマンション

竣工：1970年 2棟 7階建・12階建 総戸数102戸

■工事前の様子

ボイラーを利用する集中冷暖房付のマンション。しかし築25年頃から管の漏水事故が多発し、その存続をめぐる議論が続いていた。

■バリューアップ！（築31年目）

個別冷暖房へ切り替えるために築28年目に電気容量をアップ。築31年目の第4回大規模修繕で集中冷暖房を廃止してボイラーを撤去。約100㎡のボイラー室は集会室として有効活用。機械室を併設していたため移設し、換気設備を改修した。



改修前



改修後
不要になったボイラー室を改修して集会室に

3 自転車置場の整備

自転車置場がもともと無い、乱雑に置かれ出し入れができない、通行妨害になっている、盗難やいたずらが多い…小さな子どもから大人までが利用する施設だけに、みんなが納得できる配慮が欠かせません。施設だけではなく、管理の仕組みそのものの見直しも大切です。不要自転車を減らし、台数を把握し、整理整頓を徹底させることから始めましょう。

事例 4

FRマンション

竣工：1981年 1棟 7階建 総戸数32戸

■工事前の様子

敷地内に自転車置場が無く、通路の隙間やエントランスの真正面に自転車が詰め込まれていた。出し入れが大変な上、非常階段からの避難通路を塞いでおり、安全上も改善が必要だった。

■バリューアップ！（築18年目）

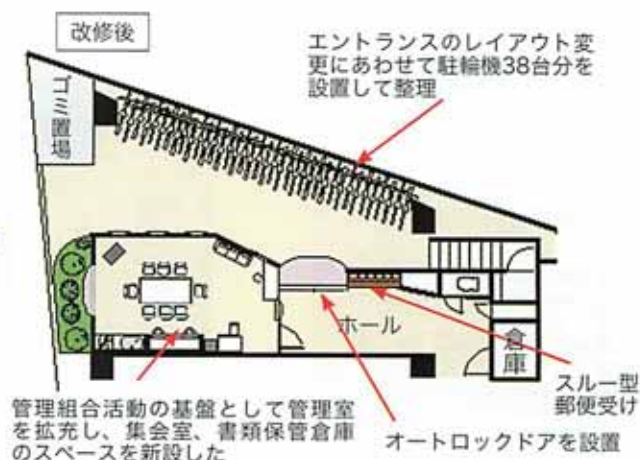
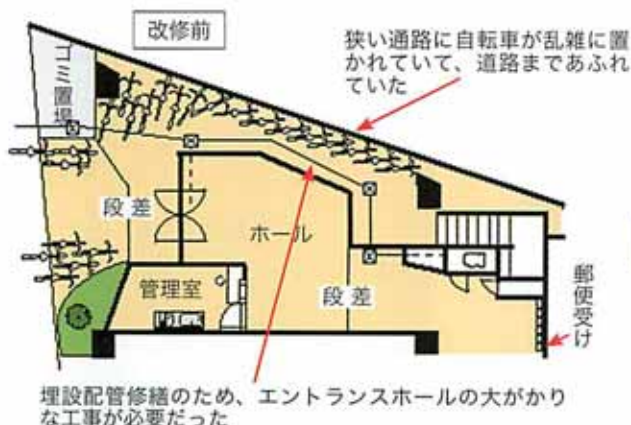
地中に埋設された排水管の取替え工事にあわせ、エントランスホールの床・壁を撤去し、ホールを縮小して自転車置場を確保。保有していた自転車台数を確保できるように、自転車ラックを用いて最低幅で自転車を収めた。エントランス周り全体が美しく整頓された。2ヶ所にあった段差も解消した。



改修前



改修後
照明器具を増設して夜間も明るくした



テーマ3. やさしい住まいを考える ～一人ひとりの生活を大切に～

バリアフリー新法（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律）などが施行され、人にやさしい公共施設なども増えています。建物のバリアフリー化は高齢者だけの問題ではありません。慣れてしまった段差、遠回りなどの動線を改めて見直して、誰にでもやさしいマンションにしてみませんか。

ここでは、移動を楽にする改善などに取り組んだマンションをご紹介します。

1 エレベーターの新設・取替え

今や当たり前になってきたエレベーター。現在では高齢者やハンディを持つ人にも使いやすいデザインが増え、制御の性能も向上し、より安全で安心なものが登場しています。

一方、エレベーターがない3～5階建ての中層マンションもまだ数多く見られます。居住者の高齢化に伴い、エレベーターの取付けが望まれますが、費用もかかり、利用する人としらない人で意見が分かれることも十分あり得ます。「みんなが共に暮らしやすいマンションに」という目標を全員が持てるかどうか成功の秘訣と言えるでしょう。

事例 1

FAマンション 竣工：1974年 2棟 4階建・8階建 総戸数68戸

■工事前の様子

○低層棟

高層棟には最初からエレベーターが1基あったが、棟が離れた低層棟にはエレベーターがなかった。低層棟には既に車椅子の利用者があり、居住者みんなが「エレベーターがあればよいのに」という気持ちだった。大規模修繕前のアンケート調査では、エレベーターの設置希望者は3割だったが、すでに居住者の多くが50代以上であり、今後の工事計画を考えると、今回の大規模修繕がチャンスだと考えた。

○高層棟

高層棟のエレベーターでも、異常音が発生したり、開閉不良が起きたこともあった。事故や完全に故障してから検討では、使えない期間が大幅に伸びてしまうので、大規模修繕にあわせてエレベーターを取り替えることになった。

■バリューアップ！（築25年目）

○低層棟

1階踊り場までの長いスロープの新設や駐車場への影響を考慮し、既存の鉄骨階段の位置に4人乗りのエレベーターと新設の階段を取り付けた。エレベーターはメンテナンスを考慮して高層棟と同じメーカーとした。

○高層棟

準撤去工法によりエレベーターを取り替えた。カゴや扉も新しくなり、新設のものと変わらない。制御方式をリレー式から交流インバーター式に変えたため、動きがスムーズになり、スピードも改善された。また、地震時管制運転装置を設け、安心して乗降できるようになった。



鉄骨造のエレベーターシャフトを設置した（低層棟）



低層棟の1階踊り場はフラットに出来た
スロープが無いと半階段は階段が残る



2 動線の見直し

毎日歩いている建物の通路や敷地を改めて見直してみると、大回りや段差を上り下りしなければならないのに慣れてしまって、違和感なく使っていることがあります。「ここが通れたらなあ」と思っている場所や、道ではないのに事実上多くの人が通る場所などはありませんか？毎日の使い勝手を見直し、より使いやすい建物にしていこうと、居住者の工事に対する意識も変わります。「できない」ではなく「できるかも」と考えてみましょう。

事例 2

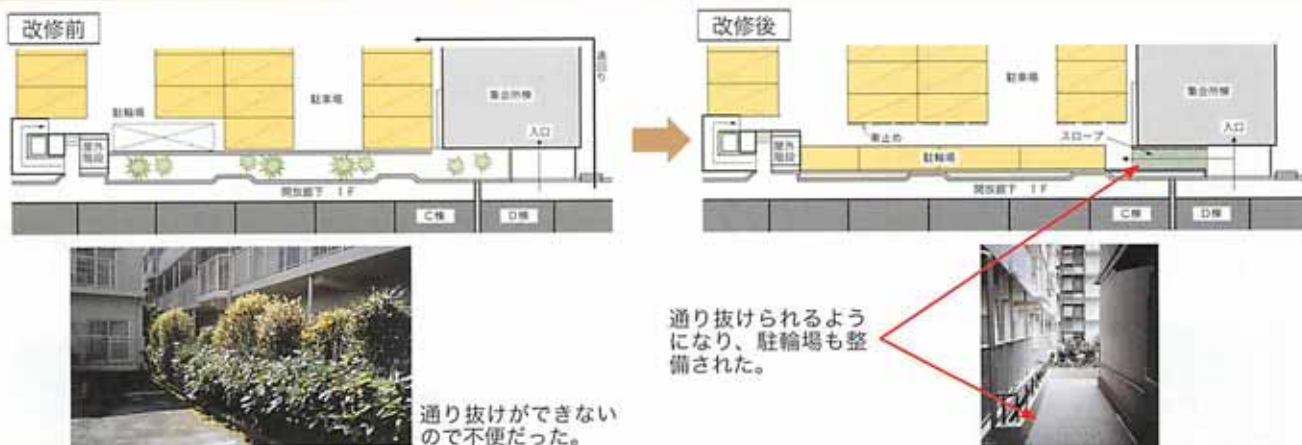
KOマンション 竣工：1979年 1棟 6階建 総戸数188戸

■工事前の様子

コの字型住棟の中庭に駐車場があるマンション。住棟から駐車場へ行くのに中庭を大回りする住戸があった。また、1階廊下と駐車場をつなぐスロープが急勾配で使いにくかった。

■バリューアップ！（築23年目）

共用廊下に沿って設けている植栽を撤去し、その部分に緩やかな勾配のスロープ（勾配1/13）を設置した。これで駐車場から遠かった住戸にとって、廊下を通して駐車場に出入りが可能になった。



事例 3

PKマンション 竣工：1971年 1棟 11階建 総戸数69戸

■工事前の様子

建物は傾斜地に位置しエントランスは歩道から2段下がったところにあるため、その段差でつまずくこともあった。また、ビロティの駐車場に行くには、いったん歩道に出なければならなかった。

■バリューアップ！（築31年目）

エントランスからビロティに抜けられるよう開口部を設置。エントランスホール→ビロティ→歩道と段差なく駐車場からも雨に濡れずに通れるようになった。スライド式ドアで車椅子や荷物の搬入も楽に。

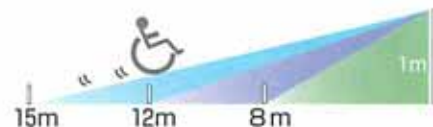


コラム

スロープの勾配

スロープの勾配は、自力で昇降するには1/15以下といわれ、それを超える場合は介助者が必要となります。建築基準法では1/8以下、バリアフリー新法では1/12以下とされています。なお、地方公共団体の条例でバリアフリー対応が必要となる場合があります。

勾配は1メートル上がるのに何メートルの距離が必要かを示しています。



※タテ・ヨコの対比は実測と異なります。

テーマ4. 美しい住まいを考える ～誇りを持てる我が家に～

マンションを購入した当時の晴れがましい気持ちを思い出してください。建物は輝き、それを誇らしく思っていたはず。そんなマンションも年数を重ね、新しくできた近くのマンションと比べると、ちょっとくすんで見えませんか？

自分の住まいは自分で手入れをしなければなりません。住戸内だけでなく、建物全体に目を向けてみてください。自分の暮らしを美しく、快適に、それがマンションの価値向上へとつながります。

1 外観 建物の印象を向上する

外部に向かってマンションの維持管理の状態をアピールしているのは外観といってもよいほどです。外部の評価が変わると内部の居住者まで誇りを持ちはじめます。外観が変わると、足場が外れた時のみんなの驚きと喜びに、改修工事の取組みの苦勞が報われること間違いなしです。

事例

1

IRマンション 竣工：1969年 1棟 5階建 総戸数30戸

■工事前の様子

閑静な住宅街に立地しているが、周辺には落ち着いた茶系やタイル張りの新しいマンションが次々建設され、古さが目立つようになっていた。

■バリューアップ！（築30年目）

石調塗材で目地入りに変更したことで豪華な石張りのイメージを演出することに成功。また、ポイントカラーでラインを強調した。同時に給水システムを直結方式にして高置水槽を撤去。屋上物干し場の金網も最小限のスペースにおさえたため、外観がすっきりした。



改修前 正面



改修後 正面



植え込みや照明器具も一新し、大きくイメージチェンジ



改修前



改修後 壁の目地もはっきり、屋上もすっきり

コラム

ゴミ置場の工夫

ゴミ置場もきちんとした管理をしていないと、ゴミの不法投棄や放火などの犯罪に使われる可能性もあります。見通しよく、マンションの顔の一部として美しい空間にしておきましょう。

なお、自治体によって、ゴミの収集方法や許可されるゴミ置場の形状が異なりますので、設置の際は注意してください。

事例1のIRマンション：ゴミ置場として小屋を作り、中に押入れタイプのストッカーを設置した例



ゴミ置場正面（ドアは施設できる）



ゴミストッカー

2 エントランスを整備する

外出先から戻った時、エントランスホールが「我が家に着いてホッとする場」になっていますか？

共用部分も「我が家」の一部ですから、気持ちよい安心できる空間にしたいものです。

また、エントランスホールは訪問者にマンションの管理状況を印象付ける要素がいくつもあります。掲示物はきれいに張られていますか？集合表札はきちんとそろっていますか？ゴミが落ちているだけでもそのマンションの価値も実力もわかってしまいます。改修を機に日頃の管理も見直しておきましょう。

事例 2

OSマンション 竣工：1970年 1棟 9階建 総戸数71戸

■バリューアップ！（築30年目）

管理室、風除室を設置し、宅配ボックスなどの機能を充実させた。宅配ボックスは管理員業務を軽減するのに役立っている。集合ポストは大型化するにも場所が無かったので縦型とした。また、取り出し口が住戸によって高すぎたり低すぎたりしないようできるだけ配慮した。正面玄関の透明の大きな庇、床と壁のタイルが特徴的。



改修前 正面



改修後 正面



改修前 エントランスホール



改修後 エントランスホール



改修後 管理室窓口

3 共用廊下・階段を美しく

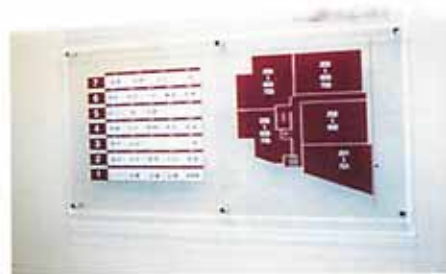
共用廊下・階段は住戸の玄関までのアプローチです。自分の家にたどり着くまでにさびた扉や壊れた表示板などは見たくないものです。大規模修繕で外壁がきれいになっても、細かい部分が汚いまま残されているのは残念です。小物についても補修が取替えか、一つ一つ見直してみましょう。



住戸表札



階数表示



住戸案内板

既製品でもスマートなデザインのものが出回るようになりました。いつまでも美しく保つために、名札の発行を管理組合としてどのように管理するか、工事完了までに検討する必要があります。

階数表示や住戸配置を示した案内板は古く汚いままだったり、いたずらされて壊されているケースも目立ちます。壁の塗装がきれいになった時、破損したままでは気になりますから、できれば取り替えたいものです。既製品のほか、オリジナルで製作してみるのも楽しいものです。