

マンション管理・再生セミナー講演 「マンションの終末を仮に見据えた 超長期修繕基本計画の提案」

講師：一級建築士・博士（工学） 藤木 亮介

I はじめに

マンションの長命化を目指すとき、シンボリックなイメージである「100年マンション」という言葉が使われることが多くなっています。しかし、住み継ぐということは「現居住者」ではなく「次世代の居住者」の選択ですから、100年を目指すとしたシンボリックな理念だけではダメです。現居住者に求められていることは「次世代の居住者が正しい選択ができるように準備すること」であり、このために必要なものが「超長期の将来を見据えた計画」と言えます。この計画をつくっていることがマンションの信頼と価値につながります。

II マンションの持続限界

マンションは【人＝管理組合】と【建物＝共用部分・専有部分】から構成されています。マンションの高齢化に伴い高齢居住者や所在不明者が増加すると、管理組合役員のなり手不足やコミュニティの衰退が生じ、管理組合が弱体化します。管理組合の弱体化が一定レベルに達すると「【人＝管理組合】の持続限界」が訪れます。一方、「【建物＝共用部分・専有部分】の持続限界」は、経年に伴う老朽化や時代変化に伴う陳腐化に対応できなくなった時に生じます。

「人の持続限界」か「建物の持続限界」のどちらかが生じた時、マンションの「終わり」が訪れます。しかし、簡単には「終われない」のがマンションであり、「終わる」べき時に「終われない」マンションに待っているのが「管理不全」です。したがって、マンションの「終わり」を見据えることから目をそらしてはいけません。

III 超長期修繕基本計画の提案

「建物の持続限界」を見定めるとき、【物理的持続限界】と【経済的持続限界】を考える必要がありますが、【物理的持続限界】は現在の建築技術をもってすればほとんどの場合対応できます。したがって、「建物の



持続限界」を検討する上では、【経済的持続限界】が重要になります。

マンションの修繕に対する経済状況を検証する手段としては「長期修繕計画」がありますが、一般的な「長期修繕計画」では約25年間の将来までしか見通せません。また、ほとんどの場合、終わりを見据えず約25年間の計画を見直し続け、マンションを永遠に存続させることが前提となっています。これに対し、長期修繕計画では見通せない遠い将来に、「終わり」を見据えるべき時期が有るか・無いかを検証する手段が「超長期修繕基本計画」です。

ここで紹介する「超長期修繕基本計画」（図参照）は、実在の郊外団地型マンションをモデル（表参照）にしたものであり、建物の持続限界を仮に125年程度とし、第9回目の大規模修繕工事直前までの計画としています。

築125年までに必要となる計画修繕費累計額を均等積立方式で積み立てた場合、修繕積立金額は専有面積1㎡あたり203円/月となります。しかし、この額では長期赤字が生じ、実際には計画が成り立ちません。長期赤字の原因は、大規模修繕工事時の高額支出と言えますが、この大規模修繕工事費は各回でその額が大きく変わります。この工事費の変動は約25年間の長期修繕計画では予測することができず、計画の見直し時に「修繕積立金の値上げ」として区分所有者に重くのしかかります。区分所有者は計画見直し時の大幅な修繕

積立金の値上げに対応できないことから、25年間を超えるある程度の予測計画として「超長期修繕基本計画」が必要になると言えます。

IV 「終わり」のコントロール

築125年、97年、83年の三つの時期にマンションの「終わり」を設定した超長期修繕基本計画を検証しました。計画修繕費累計額や、そのために必要となる修繕積立金額を整理した結果、「終わり」の時期が長くなるほど修繕積立金額が高くなることがわかりました。このことから、「終わり」の時期は、維持費用とそのマンションの経済価値のバランスから検討する必要があると言えます。

表 検討の対象とした事例（Aマンション）

建設時期	1980年代前半(新耐震)
住棟形式	11階建て（民間分譲）
規模	500戸程度
都心から最寄り駅までは1時間圏内であるが、最寄り駅からマンションまではバス便、あるいは徒歩も可能だが少し距離がある。	
2回の大規模修繕工事、共用部分・専有部分給水・給湯管更新工事・排水管更新工事等を実施しており、計画的、かつ非常に良好に維持されている。	

V マンションの終わりを見据えた選択肢

仮に超長期修繕基本計画で「終わり」を設定した場合でも、これは「終わり」を確約するものではなく、延長も可能です。ただし、「終わり」の時期を短く設定し、その後、延長するとした場合、「終わり」を見据えて見送った工事を後から行うために、余計な修繕費が生じてしまう場合があることに注意が必要です。

VI 超長期修繕基本計画の意味

「超長期修繕基本計画」のメリットは、マンションの生涯の全体像を把握し、修繕計画をコントロールすることにあります。次世代の居住者の選択肢として、「持続限界までマンションを使い続ける事」と「合理的な時期に「終わり」を設定する事」のどちらも潰さずに、超高経年期に向けた修繕計画を検討するための手段が、超長期修繕基本計画です。

詳細につきましては、機構HP (<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/customer/joho.html>) に当日の資料を掲載することとしておりますので、ご参照ください。

図 超長期修繕基本計画の提案

