

管理組合活動を考える

講座2

住環境を維持するために

共用部の改修で『維持以上』の価値を生み出しましょう

マンションの設備を改修することで、皆さんが感じておられる日常生活での不満や困りごとを解消できることがありますので、改修工事の事例を紹介します。



〈講師〉
公益社団法人
大阪府建築士会
一級建築士
橋本 頼幸
(はしもと よりたか)

■事例1. 集会室の整備

集会室がない小さな規模のマンションの改修事例

【現状】

- 近くの喫茶店や理事の居室で理事会を行っており、落ち着いて協議する場所がない
- 新築時の引継書類や竣工図面などの重要書類の保管場所がなく、各理事が持ち回りで個人宅内に保管せざるを得ず、保管がおろそかになって紛失するなどの問題や保管している理事がいないと必要な書類が確認できないといった問題が生じている

【解決策】

エントランスのスペースを活用した改修を行って、集会室を新設した

■事例2. セキュリティの強化

エントランスのデザイン変更で、より安全に快適な暮らしを実現した改修事例

【現状】

- 2方向にエントランスがあり、メインエントランスがわかりにくい
- サブエントランスの方が日常生活での利便性が高いが間口が狭い
- 風除室の手前のドアが手動

【課題】

- セキュリティ面の機能強化を図りたい
 - ①各住戸の子機にカメラ機能を付けたい
 - ②カラー画面にしたい
 - ③録画機能を付けたい

【解決策】

- メインエントランスのタイルやサインを変更し、新たに照明を設置して、メインのエントランスとはっきりわかる外観にした
 - メインエントランス風除室前のドアとサブエントランスのドアを利便性の面から自動ドアに変更した
 - オートロックを非接触型に変更し、高級感のある雰囲気に変更した
- ※設備を改修するには資金が必要ですが、資金が潤沢なマンションばかりではありません。住民のみなさんが何を優先されるのか、建築士としてしっかりと関わって優先順位を付けることが重要な仕事でもあります。

■事例3. 耐震改修と同時に行った改修

築40年のピロティ型マンションの耐震改修と利便性を向上した事例

【現状】

- 規模の小さなマンションのため小さな管理人室はあるが、集会室がない
- 1階にある電気室が耐力壁ではなく、アスベストも吹き付けられている
- エントランスフロアが中2階にある

【課題】

- ピロティ型マンションのため耐震性能が弱い
- 電気室の耐力壁設置には工事期間中の停電が必須
- 住民の高齢化に伴って、介護が必要な居住者がいるが、バリアフリー化されておらず不便

【解決策】

- 工事期間中の数か月にわたる停電を避けるため敷地内に電柱を立て低圧受電に変更
- 電気室跡を集会室に模様替え
- 段差解消のため中2階までの階段昇降機を新設
- 照明やサインの変更、外壁とアスファルトの舗装も塗り替えて外観の雰囲気を変えた

■事例4. 給水システムの変更

受水槽を撤去して水道本管に直結する方式に変更した事例

<受水槽方式>

①加圧給水方式

マンション敷地内に受水槽を置き、加圧ポンプで各家庭に加圧給水する

②高置水槽方式

マンション敷地内に置いた受水槽に貯めた水を屋上に設置した高置水槽に送り、重力を利用して各家庭に送る
※受水槽方式の場合、水槽の年1回の清掃などの維持管理が必要で、簡易水道の場合は水質検査も必要になる

<直結給水方式>

③直結増圧方式

水道本管から増圧ポンプ(ブースターポンプ)で直接各家庭に給水する方式。この方式だと水道本管と直結することで一切空気に触れなくなるため、水質確保が容易になり、増圧ポンプ(ブースターポンプ)の設置場所は受水槽に比べて小さくて済むため省スペース化が図れる

【現状】

高置水槽方式

【課題】

- 住民から水圧が低いという不満の声が多くあった

【解決策】

- 給水システムを直結増圧方式に変更した
 - 受水槽のあった場所はバイク置き場として活用している
- ※立地状況や水道局との協議によっては変更できない場合もあります。

■事例5. 機械式立体駐車場の撤去

駐車場に空き区画が出るようになり、使用料収入と保守に要する支出費用が釣り合わず、設備を撤去した事例

【現状】

- 空き区画が増えたのでメンテナンスを止めて、1階部分だけ使用している

【課題】

- 駐車のためにパレットに乗せる手間や重量制限などの制約が残っている

【解決策】

- 機械式立体駐車場を撤去して平面化する
高額なピットを埋め戻す工法ではなく、コンクリートで下の空洞に蓋をして床を作る方式で工費を抑えた

■事例6. 居住者があまり意識をしない設備

大規模修繕工事に際しての住民アンケートを契機に排水設備の改修工事を行った事例

【現状】

- 最上階だけ排水の匂いがする
- 廊下の天井からポタポタ水滴が落ちる

【原因】

- 排水立管の先端にある通気管が、こう配屋根のため廊下側に出ており、風向きや状況によって匂いがしていた
- 通気管の妻側が窓の近くにあり、風呂場のお湯を排水した際の湯気が天井で結露し、水滴となっていた

【解決策】

- 大規模修繕工事に際して屋根の修繕と合わせて、通気管を屋上から外に出し、防水対策を施した

■さいごに

住み続けていると普通に感じていることでも、第三者には違和感を覚えることがあります。

住環境の維持には気づきが大切なので、困っていることや改善したいことについて大規模修繕工事をきっかけに整理することをお勧めします。

アンケートや意見交流会で意見聴取を行うには、良好なコミュニティが必要で、普段から合意形成がしやすい環境を整えておくことは欠かせません。

また、工事を成功させるには長期修繕計画に基づいた安定した財政基盤(資金)と住民の頑張り(熱意)が必要です。

住環境の維持は、お住まいのマンションの資産価値向上にもつながります。