

講座3

これからのマンション修繕
～環境・安心・価値を高める工事について～修繕は未来への投資
計画よりも目的が大切です

〈講師〉
公益社団法人
大阪府建築士会
橋本 頼幸
(はしもと よりたか)

■修繕の現在地—老朽化だけでは語れない

●全国的状況と課題

人口減少時代の中、マンションのストック数は増加し続け、築40年超のマンションが今後急増します。また、マンション居住者の高齢化も進み、世帯主の年齢分布から完成年次が古いマンションほど70歳以上の割合が高くなっていることもわかっています(国土交通省令和5年マンション総合調査)。

国はマンション建替え円滑化法や区分所有法などを改正して、建替えの円滑化を図っていますが、居住者の高齢化が進む高経年マンションには現実的ではありません。

最近では修繕等工事費用が急上昇(戸当たりの大規模修繕工事費用が約80万円(10年前)から約130万円に)し、修繕積立金の累計額が将来の大規模修繕の工事費用を下回るマンションもあって、建替えが難しい中、修繕積立金が不足するという状況があります。

●修繕は「定期的に行う」から「戦略的に選ぶ」時代

住民が多様化(高齢化、賃貸化、世代交代)すれば価値観に差が生じ、意思決定の難しさが増えています。長寿命化の修繕工事ではゴールの共有が重要です。

“計画”より、マンションの将来の資産価値を生むことにつながる“目的”が重要。

■修繕は「快適性を高めるチャンス」

●満足度が体感できる省エネ改修

遮熱塗装や外断熱パネル、サッシ交換工事は快適性を高めます。また、給湯設備の更新など高効率化によって増えた消費量を賅うためガス管や電気配線の改修が必要になる場合があります。

2026年に製造・輸出入が終わる蛍光灯はLEDに交換する必要がありますが、電気室のようにあまり使わない場所はそのまま使い切ってしまうなど利用頻度に応じた対策はコスト削減に有効です。

国や地方自治体は省エネ改修に補助金や支援制度を整えています。ルールが毎年見直されるので、専門家に相談して利用することがお勧めです。

大規模修繕工事は建物や設備の経年劣化で低下した機能や性能の回復だけではなく、性能を向上させ、住みよいマンションにしていくチャンスでもあります。

■“壊れにくく、安全に住み続ける”ための工事は投資

- ・外壁タイルや手すりなどの落下防止
- ・耐震改修
- ・目に見えない消防設備、給排水管・電気幹線・避雷設備などの更新

- ・在宅避難のための防災(停電時の設備)の仕組み
- ・「分譲マンションにおける要配慮者災害対応マニュアル」(国立研究開発法人防災科学技術研究所監修)を参考とした仕組み
- ・マンションにある防災設備や利用方法を知ること

工事で対策を施すことや設置した様々な減災設備を無用の長物にしないよう、住民の皆さんが使うことを意識して、訓練することが大切です。

「安心」とは、“修繕後も暮らせる”体制を整えること。

■資産価値を高める修繕事例

(着目点1)

エントランスや共用部分、外構のデザインの改善

(着目点2)

バリアフリー化や宅配ボックスの設置などで付加価値を向上

“価値ある修繕”とは、将来の入居希望者が「ここに住みたい」と思う状態を作ることではないでしょうか。

■これからの修繕計画と合意形成に必要なこと

管理組合と工事設計者、施工会社、管理会社の役割分担を考え、専門委員会を立ち上げて、「理事だけで抱え込まない」体制づくりと、修繕周期を「柔軟に」捉え、実態に即したライフサイクルコスト(長い目で見たときのコスト)で修繕計画を考えることです。

※国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン」も“修繕周期に幅を持たせる”と改定されました。

いい修繕は、“話し合いの質”で決まります。合意形成では「データの活用」も大切で、効果的な専門家の活用のタイミングを考えましょう。

【まとめ】

マンションを適正に維持管理していくためには、「環境」「安心」「価値」をバランスよく考えることが必要で、「修繕」は「未来への投資」と考えられます。

あなたのマンションが10年後にも“住みたい”と思えるように、修繕を「直す」から「育てる」と捉え直して、次の修繕を“住民が誇れる工事に”してください。