

# マンションの維持管理問題

その本質を探る

竹山清明 20241201

1

## マンションの維持管理

その目的

- ・ 質の高いマンションで快適に暮らす
- ・ マンションの資産価値を守る
- ・ 仲の良い快適なマンションコミュニティを築く

2

## 質の高いマンションで快適に暮らす

- 暮らすことがうれしい文化性の高い住まい
- 暮らしやすい計画
  - ・ 住み続けられる間取り
  - ・ 質の高い温熱環境
  - ・ 集会室なども完備、コミュニティの充実
- 耐震性が高い安全な住まい
- 適切な維持管理費用

3

## マンションの資産価値を守る

- 古くなっても、誰もが住みたくなる魅力のあるマンションとして維持管理する
- 損傷や汚れ、漏水がないように維持管理する
- 耐震性を確保する
- マンション内の健全なコミュニティを育む

4

## 文化的価値の高いマンション(コンド) の事例

ニューヨークセントラルパーク南に立地

- 築100年以上のコンドミニアム
- チューダー様式
- 2LK約70㎡
- 1億7千万円の売値(2000年頃)



写真15 NYセントラルパークの南のコンドミニアム 写真16 NYのコンドミニアムのリビングルーム

5

## 現在一般的に行われている大規模修繕工事

その意味を考える

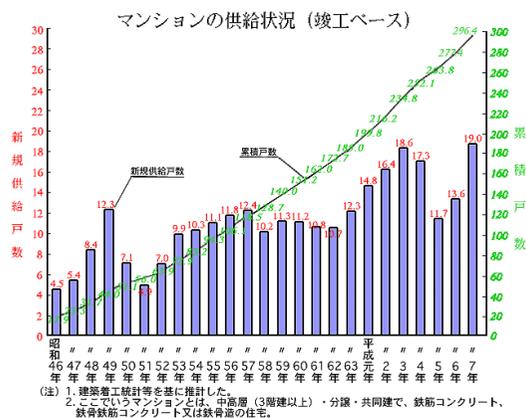
- 外壁の再塗装や防水、シーリング工事の再施工
  - ・ 3回ほど実施すれば下層は保護されるので、再施工の必要はない
  - ・ 汚れが目立れば改善が必要、しかし最近の材料は高性能で再施工の必要性は低い。シーリング工事でも内部には紫外線は届かないので、再施工の必要はない
- 上記のような高額な「おしろい工事」は数十年間は不要であると思われる
- その他、防錆工事、床面更新工事、設備更新工事などは必要

6

## マンションの耐震補強

1980年(昭和55年)の耐震規定改定以前のマンション

- 1980の耐震規定以前のマンションが約100万戸ある
- フープピッチが@400の危険なマンションである
- 至急の補強が必要であると思われる



## 最近の高層・超高層マンションの問題

### 命も財産も危ない

- 国は、大手建設業やディベロッパーの要求に応じて、脆弱な構造体を許可
- 安全な弾性変形は1/200だが、危険な塑性変形の1/100まで認めている
- 3mの階高で3cmの塑性変形許容で、10階で30cmの変形が残存。エレベーターは使えず、マンションの交換価値は無くなる
- 大きい塑性変形許容で、人命も危ない
- 南海・東南海地震で大問題になると思われる
- 高層（10～12階）は筋交いで改善が可能かもしれない
- 超高層は救いようがない

## マンション維持管理の方向性

### ドラスティックに考えてみる

- 無駄で費用浪費（年約1兆円の市場）の12年毎の「おしろい工事」はやめる。数十年の単位で現状を見ながら対策を考える。「おしろい工事」は、国土交通省と建材メーカー、怪しいマンション修繕ディベロッパーの共作であると考えても良いだろう
- 住み手の幸せな生活の改善を念頭に、費用負担も考慮に入れ、総合的にマンションの性能や間取りを検討し、共用部分の改善や耐震補強などを考える
- マンションの文化的質の改善も検討する