

**ダイヤモンド**  
MOOK

再生シリーズ  
**2020**

管理組合  
理事会

大規模  
修繕

耐震改修

建替え

快適なマンションライフと  
資産価値の維持・向上のために

# マンション・ 団地再生

完全ガイド

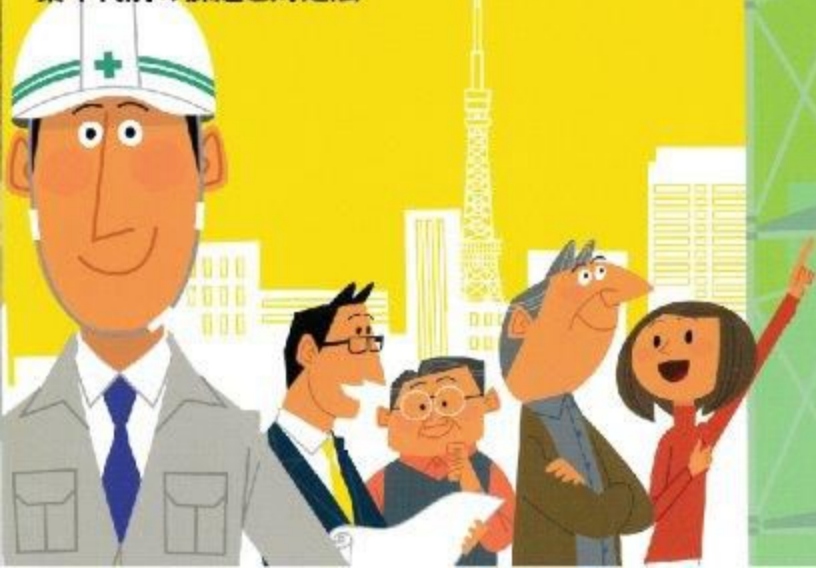
実例満載!

マンションの「価値」は理事会で決まる!

火災・震災・水災 リスク対策と保険

マンションの寿命はメンテナンス次第

築年代別の課題と対処法





バルコニーのある西側は仮設ゴンドラを使用。タイルの下地調査作業



仮設足場は最小限にとどめてメッシュシートで覆ふ

古い外壁タイルの張り替え作業。南北の外壁はロープ1法で対策し、施工費を圧縮した

イルの下地で接着力を得るための目元らし施工の問題点などがいずれからも指摘されている。

同年12月には、外壁タイル全面と雨雲かり垂れ幕面の外壁タイルの打診調査をコンサルタントの手により再度実施している。4年の間に、タイルの浮きが2倍半も拡大していた。これにより、大規模修繕の方向性が決まった。外壁タイル浮きの徹底的な解消である。

### 大規模修繕工事で悩み解消 2回目に向けた課題とは

セントクリー楽鴨は4号と小規模なマンションである。管理に関心を持つ住人は少なく、なかなか

声を上げてこなかった。管理組合への関心は薄く、定期総会の直接出席者は4人いる理事長のマンションを知らずともう6人に過ぎない。

総会の前には、稲葉氏がエレベーターに張り紙をして呼びかけ、委任状を出さない人のドアを叩いて歩いた。郊外のファミリータイプのマンションとは異なり、こうした駅前マンションによく見られる投資が目的のオーナーも多い。永住志向の人はさほど多くはないのだ。

小規模マンションの修繕費用は高くなる。今回は戸当たりで約140万円掛かっている。これまで貯めてきた修繕積立



すっかりきれいになった西側の外壁とバルコニー（上）

床下下の天井部分の掃除や外壁の汚れ防止などが施され、美観時の姿を取り戻している



金だけでは十分ではなかった。住宅金融支援機構から共用部分のリフォーム融資も1400万円受けたい。

そこで、無関心な組合員に総会に出てきてほしいという意味も込めて、今回の修繕に際して一時金30万円を徴収するという提案を行った。反対は1人のみだった。

できるだけコストを抑えて工事を進めるために、仮設足場は建物の正面に最小限だけ設置した。バルコニーのある西側にはゴンドラを備え付けたが、南北側の壁ではロープ1法を用いるようにした。

19年3月までに修繕工事は完了した。理事長に留まってくれていた初代理事長とともに、稲葉氏は新しい人に理事長を委ねようと声を掛けている。

3代目の執行部は、修繕積立金の引き上げや、契約条件の変更を求めた管理会社との交渉など新たな課題と向き合うことになる。2回目の大規模修繕に向けた長期計画も5年に一度は見直す必要がある。

写真提供：さくら事務所、ユー・ファイブ

# 外壁タイル浮きの解消のため 1回目の大規模修繕を徹底的に

1回目の大規模修繕では、屋上と並んで、外壁は重要な施工対象となる。外壁タイルの浮きを徹底的に解消することが安心・安全な暮らしのためには不可欠だ。管理には無関心な住民が大半の中で、孤軍奮闘した現職と前職2人の理事長の10年に及ぶ軌跡を見てみよう。



右手突き当りには「京吉子橋」駅ビルが見える交通利便の立地



共同廊下で目地部分を清掃。修繕対象はかきり広範囲に

### センチユリー楽鴨の歩み

2005年	竣工(8月)
2011年	外壁タイルの不具合を発見(3月)
2013年	管理会社が外壁劣化を打診検査 10階以上全方位の外壁の浮きを確認 管理会社から(深川大規模修繕工事) (2月)
2016年	専門家2名による調査報告(7月) 外壁タイル打診調査(12月) 大規模修繕工事費工計画書(6月)
2018年	大規模修繕工事実施(9月～19年3月)

竣工	2005年8月
戸数	地上14階
戸数	41戸(増設42戸)
管理	野村不動産パートナーズ
施工監理	さくら事務所
コンサルタント	ユー・ファイブ
施工費	約5800万円
工期	約4か月
戸あたりコスト	約140万円

組合が責任を問われる。当時の理事長をはじめ、理事は思いに駆られる。理事になっていった稲葉氏は、管理会社の担当者と一緒に分譲会社や施工

資産価値上昇とはいえない。2代目の管理組合理事長である稲葉雄二氏は2005年8月、新築分譲時に入居した。「おぼろげやんの取組」の異名で全国区の知名度を誇る楽鴨の、J-R山手線と都営三田線すぐという交通至便な立地のマンションである。建物の東側は都バス営業所の車庫となっ

ており、開放感がある。分譲時に比べて資産価値も上昇中なのだが、1つ問題があった。施工5年目を過ぎた頃から、外壁タイルの浮きや共用廊下の不具合が目につくようになってきたのである。

管理会社に調査を依頼し、外壁劣化状況を打診検査してもらったところ、10階より上で浮きが見られることが分かった。方が一事故でも起きたら管理組合が責任を問われる。当時の理事長をはじめ、理事は思いに駆られる。理事になっていった稲葉氏は、管理会社の担当者と一緒に分譲会社や施工



センチユリー楽鴨管理組合2代目理事長の稲葉雄二氏