

鎌倉グリーンハイツの修繕歴と今後30年長期修繕計画管理表

修繕積立金2050年まで値上げ無し

この作成目的は、1972年入居の初期の頃から近年まで、鎌倉グリーンハイツ(以下GHに略)の**長期修繕計画**作成から、修繕に関わって来た者が、国内に類を見ない環境に魅せられ、ここに住む人々と共に今のGHがある事を思い、過去の修繕を振り返り、パソコンで管理する新しい時代への修繕計画表を作成した。

表の良否は別にして、ここでは、アルミサッシ交換を含めて修繕費の値上げ無しで長期修繕計画が出来ており、安心して新しいマンションに負けない、団地マンションになる様に参考になり、より良い住まいになるようにして、誇りを持って住み続けられることを願っている

鉄筋コンクリート造の建物本体は、耐用年数は無く無限である。耐用年数は、日々の維持管理と未来志向のある適切な長期計画に基づく住民主体の管理に総てある事を、住む人が自覚しているか、否かに総て掛かっている。

下記は、作表に当たって過去を見て、未来を考える中で気づいたことを書いたものである。

A 長期計画作成の基礎資料

- ① 1972・1973年: 大成サービス(株)鎌倉グリーンハイツ共有物管理事務報告、累計収入明細表
- ・ 1期 1972年 1972年4月～1972年12月、 2期 1973年 1973年1月～1973年12月
 - ・ 6期 1977年 1977年1月～1978年3月、 7期 1978年 1978年4月～1979年3月
- 以後 期初4月1日から翌年3月末日 第12期 1984年3月 まで大成サービスによる
- ・ 1984年(S59)4月1日の大成サービス・管理自治会の第一回総会資料以後、1985年(S60)からは、管理自治会総会資料により、2016年以後は管理組合資料による
- ② 総会資料 **会計報告書の「修繕費積立金会計」**に
 但し、修繕費項目で、会計報告と異なるものもは、別の修繕費報告書を優先させた
 又、修繕費の額と会計報告金額が異なる場合は会計報告とする

B 鎌倉グリーンハイツの修繕費改定の歴史

修繕費積立金額の各戸1か月の改定歴 全住戸平均額

| | | | |
|-------|--------|-------------------|----------------|
| 昭和47年 | 1,972年 | 500円/月(全住戸同額) | |
| 昭和52年 | 1,977年 | 2,757円/月(全住戸平均額) | |
| 昭和55年 | 1,980年 | 5,283円/月(全住戸平均額) | |
| 昭和57年 | 1,982年 | 13,250円/月(全住戸平均額) | 第一回大修繕計画時に改定する |
| 平成04年 | 1,992年 | 16,400円/月(全住戸平均額) | 以後値上げ無しで来ている |

- ・ **本長期修繕計画では、令和03年(2,021年)の16,400円/月 から 令和32年(2,050年)までは変更の必要性はないとの結果となった**

①本計画表の[修繕費残高(②-①)]の今後30年間の残高を見ると、2031年のサッシ交換年、2038年の第6回大修繕を除いて、十分な修繕費残高があることが分る。この計画表を参考に、その時代に合わせた、より良いGHになるよう修繕時期を見直すなどして未来に亘って安心して住みつづられるブランドマンションGHで有り続けられるよう活用されたい。又、アルミサッシの交換年を2026年第5回大修繕時に前倒しして行うために、1億5千万円の借入金で改善することも考えることができる。これらの事を考えることのできる最適な修繕費積立額であることが確認できた

尚、これらは本長計表でシミュレーションし容易に確認できる

② その他収入を今後30年計画に加えることにした

本長期計画がより修繕費の確実性を高くするため加えた、1993年(平成05年)から2019年(令和元年)の27年間の単純平均250万円/年で、2022年(令和03年)からその他収入として計上した

C 国土交通省の平成30年(2018年)マンション統計資料による鎌倉GHの月額修繕費の位置

国土交通省の現在の戸当たり修繕費月額は、管理組合の回答数で最も回答数の多い割合より上位(約3割上)であることが分かる。この額を平成04年(1992年)の28年前に決めている。

この先見性をどのように見るか素晴らしいとしか言えない

★国土交通省マンション統計資料 平成30年(2018年)より

204頁205頁 29④(4) 現在の修繕積立金総収入/月/戸当たり

| | | | | | | |
|--------|-------------|--------|---------------|-------|---------------|-------|
| 形態別 | 団地型 | 21~50棟 | 10000<=15000円 | 33.3% | 15000<=20000円 | 11.1% |
| 地域別 | 関東 | | 10000<=15000円 | 33.9% | 15000<=20000円 | 14.3% |
| 都市圏 | 東京圏 | | 10000<=15000円 | 35.6% | 15000<=20000円 | 15.0% |
| 完成年次別 | 昭和44<=昭和49年 | | 10000<=15000円 | 38.2% | 15000<=20000円 | 10.1% |
| 総戸数規模別 | 201~300戸 | | 10000<=15000円 | 29.5% | 15000<=20000円 | 16.7% |
| 総戸数規模別 | 301~500戸 | | 10000<=15000円 | 25.0% | 15000<=20000円 | 14.3% |

D 長期計画書作成の歴史

- 1) 1982年 昭和57年 第一回大修繕に当たり、文章による計画作成 GH作成 **決議**
- 2) 1989年 平成元年 中期修繕計画 文章による計画作成 GH作成 **決議**
- 3) 1992年 平成04年 長期修繕計画 1992~2001年 **決議**
 管理会社の資料を基に専門チーム結成して手探りでGH作成
- 4) 1998年 平成10年 長期修繕計画 1999~2018年 管理会社提供資料を基にしてGH作成
- 5) 2007年 平成19年 長期修繕計画 2006~2030年 管理会社提供案を基にしてGH版作成
- 6) 2016年 平成28年 長期修繕計画 2016~2045年 長期修繕計画集計表 管理会社作成 **決議**
 ・給水施設 県水直結方式 ・排水管更新工事(1F床下・PS内) を計画
- 7) 2017年 平成29年 長期修繕計画集計表 既存施設利用 2017~2046年 管理会社作成
 理事会検討資料添付
- 8) 2018年 平成30年 長期修繕計画集計表 2017~2046年 管理会社作成 **県水直結 決議**
 ・給水施設 (1)県水直結方式 (2)高架水槽方式
- 9) 2019年 令和01年 長期修繕計画集計表 2018~2047年 管理会社作成

E 作表に当たって設定したこと

① 第一回大修繕に必要な修繕費不足分の1億円を昭和57年に自治会長を含め4人の個人補償で借入金をして実施、合わせて修繕費の値上げ改定をしている。この当時は自治会・管理組合への修繕費貸し付けは公的機関・民間金融機関も制度化されていなかった。

② 昭和51年の赤字は、大成サービスに管理・修繕費とも完全に管理委託しており、赤字は管理費収入が修繕費より多額であり、大成サービス内部で事務的処理されていると見做す。

③ 駐輪場の建替えについて

駐輪場は、自転車その他、バイクもあり、雨水の吹き込みに対応するものでなければならない自転車置き場の建て替えを検討したが、インターネット上で該当するものが見受けられない。金額が3000万円ほどかかる事と、経年数と劣化度・破損状況から、これからも塗装塗替えと修理で良い状態で使用できると判断し保守で計画した。利用上の変化による要望にて建替えされるものとした。

④ 屋根防水仕様について

シート防水は、荷重が小さく、建物への負担が軽いため耐震性能を落とさない、大きな役割を担っている。且つ、断熱性能を確保している、耐久性はアスファルト防水程なくても漏水場所などは容易に分かり、修理も容易である。PC構造の建物に最も適したものであると総合的に見なくてはならない。見て来た。

このことから、シート防水の保護塗装、シルバー塗装は重要である。令和元年の工事では塗装していない。現防水材に対する特色性能を理解しての対処なのか疑問が残る

⑤ 外壁PC版接合部その他シールについて

PC構造とシール又はその他各所のシールは、第4回大修繕で過去3回大修繕のシール暦と定期点検の経験を踏まえて実施したものである。下記はこれらの経験で生まれたPC造のGHに必要なシール場所である

a. シールの工事範囲

- ・ 外壁PC版接合部目地シール
- ・ バルコニー・サービスバルコニーの大平版廻り
- ・ 階段室踊場手摺の柱脚、ササラ桁と壁、床シートと巾木など
- ・ ベランダ・サービスバルコニー手摺の柱脚廻り
- ・ 換気口、セントラルヒーティングなどの開口部廻り

b. 外壁PC版接合部シールは、シールが硬化している外壁面単位(東西南北)で打ち替える。外壁面PC版のシール総て、打ち替える必要性はない、これは過去の経験で油性シール時代からきている。第4回大修繕で初めて全棟全壁面を打ち替える。

過去の状態から表面塗装材がシール材を保護して劣化を押さえていると思われる。又、シールとPCコンクリート接着面も過去のシール材が保護膜となっているとみられ、新しいシール材の劣化を防いでいると考えられる。目地シールによる漏水事故は無い、PC版のひび割れを補修したことは2か所ある。これらはシール材の劣化状況見て判断してきた

⑥ 今後30年間の修繕時期、周期については、過去の修繕周期、修繕歴とその状況、状態を見て、点検・保守・修繕の時期を設定した

⑦ 給水管・排水管定期点検費は安心して住み続けるために設定した

給水管・排水管の点検は5年に一度に設定した。耐用年数は無限であるが、PS内、一階床下の配管状況に異常が無いか確認目的である

接合部も原則溶融接着であり問題ないとのことであるが工事上の問題も含め、立上り部、接合部の確認をする

費用的には、漏水時対応の方が経済的であるとも予想されるが安全管理を優先とした

・点検費用の計算

点検人数2人、一日3階段(30戸)にする、排水管の点検も合わせて行う。報告書作成もこの中に含める。31階段あるが、点検日を10日間とする

$2人 \times 5万円/日 \times 10日 = 100万円$ 人件費+諸経費

その他経費 100万円

合計 200万円+消費税=220万円

⑧ 設備修繕総合予備費、その他団地修繕費 外構・雑工事について

・設備工事、(その他)外部設備、については、その維持管理に要する修繕や改善項目が、総会資料から金額的に掴むことができないため、感覚的な額を毎年予備費で計上した。この長期計画表の修繕費の指標を狂わせない狙いである。

⑨ 第5回大修繕以後の工事内容は第4回大修繕と工事内容(工事範囲・下地の手直し含め)は同程度・同仕様に設定した。これは過去3回、4回の経験から判断したものである。従って、躯体面のパターン下地塗膜の全面剥離は一切計上していない。これは第3回、第4回大修繕の塗膜剥離試験の結果から、棟の塗装前に外壁全面の塗膜浮き調査(ローラーによる)を行う工法を採用し、浮きのある部分のみ剥離して、その部分のみパターン塗装する方法を採用し、問題も無く今日まで来ている。注意して見ると部分補修塗装の部分は分かるが、普段の見たい目には分からない。この採用は修繕費の支出減につながっている。この凹凸のあるパターン塗膜下地は、第一回大修繕で当時の修繕委員会が、他の団地を何か所か調査しGHに相応しい塗装仕上として決定したもので、その下地が前述の対処で今日まで来ている。最初のパターン付けは、塗料メーカーと塗装業者、そして修繕委員会が一体となって協力し決定したものである。

F 経年の保守点検実績と保守点検年の設定

① 屋根防水の葺き替えの有無は過去に、事前に試験し劣化状況を確認し24年で上張りを決めてきた

既存防水シート上への増張り工法は、次の増し張りまでの24年間は、定期的なシールの補修とシルバー塗装で十分防水性能は維持できる工法として、施工してきて漏水事故は無い。今回の本長期計画も、この工法で計画した。

このシート防水の重ね張りの特性は、既存シートの継ぎ目と新しいシートの継ぎ目をずらして張り、シートの一部が切れたり、目地シールが劣化、切れがあっても、下のシートで漏水を防ぎ、漏水を防いできている。施工上の問題がない限り、住戸内への漏水事故は起きていない。但し、最上階の庇や、最上階のベランダ庇の雨水排水溝と屋根パラペットのシートの施工上の不注意施工で漏水した例があるが例外的なものである。今後もシート増し張りにて、住戸内漏水は起きない完全な工法と言える。

原則として躯体まで剥き出しにする張替は、この先30年間必要ないと考える。この有り方を判断するには、過去にしたように屋根の一部で劣化試験を行い確認する。シートの接着力低下、巨大台風による、シートの剥離が無いかが総ての判断要素である。過去には、これは起きていない。もし、例外的超巨大台風がGHの上を通過しシート防水が剥離しても、GHのPC版屋根そのものが、アスファルト線防水工法であり、大きな漏水は起きないとしてきた。更に過去に巨大台風が来ていても、台風の通過する方向により棟が受ける風圧は大きく異なると共に、山に囲まれており直接的な強風を受けることは少ない。以上から躯体迄剥き出す張替は、GHの屋根防水を初期に戻すことになり、十分な調査と検討が求められる。過去にして来た定期点検時に、屋根防水工事した専門業者の点検も合わせて実施する事が健全な維持と保守に欠かせない重要なことである。

アスファルト線防水工法とは、屋根にPCコンクリート床版を敷き詰め、そのPC版の継ぎ目にアスファルトを流し込み、雨水漏水を防いだものである。これが屋根仕上でこれ以上の防水はしていない、このまま第一回大修繕までの12年間きた。しかし、一枚のPC版の中間に間仕切り壁があるところ、その他PC版に何らかの原因で亀裂が入るとそこから漏水した。PC構造を考え出したこの時には、想像できなかった事、部分と云える。これにはPC版の厚さ、鉄筋の配筋が普通のスラブ配筋と同様で、その後床鉄筋はダブル配筋など時代と共に改善されている。鎌倉GHが建設された時代は如何に経済的な(限界設計)建物を造るかと重なっていると言える

② アルミサッシの適切な維持管理方法として、戸車全取替え20年一度、定期的な点検・補修とサッシのクリーニングにより長期にわたって安心して使い続けることができる。

- ・戸車全取替え20年一度程度で良い、全戸参加による定期点検表による点検結果により判断する
- ・サッシの点検・保守は近年まで定期的に、管理組合委員・専門業者と全戸の住民・階段委員が参加して毎年行い、戸車・クレセント、ひび入りガラスなど取り替え、又サッシ・玄関扉などに不具合報告があるものは最後の一件まで確認し、点検後年度内に修理し終えてきた。但し、浴室出入り口がアルミサッシの住戸タイプは専用部分であり、届けある場合は有料で修理した。戸車は個人で直せるので管理事務所で購入することができる

- ・サッシのフッ素樹脂塗装は、サッシのアルミ面の保護と、何時までも美しく保つことができる。アルミサッシには大切である。2031年アルミサッシ交換後は新しいサッシの仕様に合わせて、保守・点検方法と点検周期で行うことになる

③全戸参加の定期点検

全戸参加による、居住者の専用使用部分の点検を点検票を配布し実施する

この点検票を整理して、躯体の爆裂、手摺の腐食、ガラスの破損、サッシの不具合、戸車など**住民目線**での細かい、チェックと、専門家による確認を行い、定期的な小修理と補修を行う。これにより、築50年を超える高経年マンション住まいも居住者は安心して住め、又、建物・設備の劣化周期の長いものの状況も、初期段階で劣化度などを知ることができ、その対応への準備と更新、補修時期を設定でき、経済的な費用で保守管理ができる。 住民が戸建住戸に住んでいる様に見守り、報告できる制度は、良き団地で安心して何時までも、快適に住み続ける原点である。

・2019年2月のアンケート回答を見ると、サッシ関係の不具合報告数が多いことから、定期点検の有り方と実施、不具合への対応に、大きな疑問が見えてくる。GHの早い時点から何故この制度が長年続いて来たのか、築50年を迎え超えていくGHは、今後どのような方向を目指すのか。築50年以後も安心して誇りをもって住み続けるあり方とは何か、住民が主体となり、改めて制度を考え確立し、実行に移す必要が求められている。GHの未来の有り方は身近なところにあり私達で決まる

G 今後30年の修繕項目は高級マンション化を目指す

現在のスチール製の手摺・サービスバルコニー隔て壁をステンレス製等への取替えを設定する

アプローチ石張りなどと合わせて検討・借入金も含めて・本計画表の長期的な視点での余剰金をみて、可能であると考え、高級マンション化志向項目として加えた

又、ステンレス等に取り換えることにより、鉄部塗装と手摺の補修も無くなり長期的視点で見ると考える。アルミサッシの更新は長期計画では早くから計画されていたが、借入金で2026年に繰上げ更新できる。又、同様に窓・ベランダ手摺も繰上げ更新できることがわかり大きな発見である。

H 今後30年計画で見えてきたものは

① 2019年作成の長期計画の2020屋根防水補修とあるが、これはシールの補修又はシールのやり替えのみと見られる、私の棟から見える屋根防水工事後のA2,A3,B3号棟見ると、過去の様に、屋根が銀色(シルバー塗装)に輝いていない。

F5号棟はシルバー塗装したと聞く。 屋根防水の施工業者を代えた事と、過去の屋根防水の保守仕様を調べることなく、施工業者と管理会社に依存したことに問題があると思える。2020年総会資料で配布された修繕費値上げプランの長期計画の屋根防水工事は、12年毎シート防水張り増し、6年毎にシール打ち換えである。今後このようなことは色々あるのではないかと思われる。長らくGHに出入してきた業者を使わない場合は起きるだろう。費用が掛かる非合理的な工事仕様、過去の工事歴を知り、最も長持ちさせる経済的な維持保守を考えることなく、今後このようになっていくと思われてならない。現在のGHのシート防水の維持保全方法は、過去に行った試験・調査から、屋根シート防水の施工基準を確立して近年まで来たからだ。

過去のGHのシート防水の耐用年数と安心感できた歴史に関わりなく、屋根防水の全面張替費用を計上していたことを聞いた時に驚嘆した。この事はこの先のGHの何の兆しだろうか!!!!

② 長期修繕計画の作成に当たり、過去の修繕仕様、修繕周期を余り調べないで、作成している。この管理会社が作成した長期修繕計画の内容を深く調べることなく、修繕費改定の提案を総会に諮ったと思える。

③ 2018年給水管更新工事は2009年の約5000万円の給水管更新工事と重複した工事をしている。この重複工事の必要性に関する説明は一切されていない、給水管更新工事と増圧ポンプの設置に多くのページを割いているが、一言も説明がない。給水管の管径は150mmから100mmになっている。この給水本管から棟への引込管は細いのだが

2017年(平成29年)計画時の関係者は、2009年(平成22年)GHに住んで居た人達だが、この重複工事が何故必要なのか住民への説明が一切ない。約10カ月分の住民の修繕費に当たる額である。GHの修繕関係は近年まで自主管理、発注であり、2009年総会資料の給水管更新工事の説明は住民目線の説明が1頁されている。総会資料は長期にわたり記録として残り、これを元に過去の修繕を知り、次なる修繕・改善・改良事業計画の基となり、適切な修繕を行うことができ、継続させることができる。今回のこのようなことは、築50年を超えるGHでは、頻繁に起こると予想される。

GHは現在専門チーム(国土交通省統計下段参照)もない、又は、記録も調べない、現組織の有り方を見直さなければ、次なる第5回大修繕を含め、管理会社の計画のまま進める賃貸マンション的管理になると言い切れる。その先には修繕費値上げが待ち受けている。今回の管理会社作成の長期修繕計画と値上案のように!!!! 注:2009年の工事は企業庁水道局と打ち合わせて県水移管を前提にした工事だが、まったく生かされていない結果となっている。多くの人と関係者が時間を要したことが、説明がない限り無駄であったことになる !!!

★国土交通省平成30年統計資料 14①②より

設置している専門委員会の種類 → 大規模修繕や長期修繕計画にかんする委員会
完成年次別 昭和49年以前 82.1% 総戸数規模別 301~500戸 79.4%

④ 建築業者、老舗の商店などは、自社で施工した建物、商品、製品に対して、経年数に関わらず責任感、自尊心がある。管理会社は他社の建てた建物、建物を見る目、立脚点が完全に異なる

⑤ 屋根防水のシルバー塗装は、何故30余年間してきたのか、シートの保護と熱反射、長持ちである。簡単に防水シートの張替とある。過去には、重ね張りテストをして、二重防水とし、より良い防水効果を上げてきた。

Ⅰ 作表過程で見えた私達

各戸の納める修繕費は、入居時の500円/月から4回の値上げを経て平成4年(1992)に現在の額にして以来値上げしていない。この間に値上げできたのは日本経済の大きな成長期であったこと、そして長期修繕計画の作成は、住民が主体となり、管理会社の専門担当と協力して作成してきたことに総てあると言ってよい。

この結果第3回、第4回大修繕を終えた後も、更に第5回(2026年)大修繕、全住戸アルミサッシの交換、第6回(2038年)大修繕後も、修繕費の値上げなしで、日本経済に大きな変化がない限り、修繕積立金の残額が十分あり、計画外の大きな支出がない限り、修繕、維持管理を続けることができると予想される

但し、今後30年間に於いて、社会的な変化、地球環境変化による大きな費用の掛かる、改善・改良工事がある場合を除いてである。現在の修繕費は、国土交通省の平成30年統計資料から見る限り、全国平均より上にあり、住民の知恵と協力で十分対応できると考える

この素晴らしい環境で終の棲家として住む人々が安心して住まえる、理想的な結果となっている

これは、ここに住む人々が、力を出し合い、協力し合って、適切な修繕・改善を近年までしてきた結果である。

これには、自治会時代の初代会長のリーダーシップと、そのグループの活躍を無視することはできない。この時できた住民が参加し協力し合う、自主管理組織の活動があって、全住民参加型の団地社会となり近年まで来たことにあると言って過言ではない。

Ｊ 作表過程で感じたこと

① 私は住民が自主管理してきた団地と、他社の建てた建物を管理する管理会社は、立脚点が大きく異なる事を知る。管理会社のしてきた近年の修繕と今後30年間の長期修繕計画から知らされる。この修繕の歴史から分かってきた。

② 初期から近年まで、色々な改善・改良・修繕の小さなものから大修繕まで含め、総て住民の目線で住民の声を聞き行われてきたものであると、過去の修繕歴を登録しながら改めて実感した

③近年の修繕費支出状況を見ると、総て管理会社任せによる結果ではないかと思われてならない。総会議案の説明・報告のあり方にも表れていて、住民の理解できる説明が、大きな金額にもなく、その修繕と支出目的の説明が住民の目線でないことから分かる。

賃貸マンション化するGHの今後を憂いる結果の一つとなった。

④ 鎌倉GHが築50年を超えて行っても、新築マンションに負けないためには、デジタル時代に応じたEXCEL版長期修繕計画で、計画に応じた改善・改良・修繕を、積立金内で収まるように、日々行うことにあると考える。これが時代に応じた築年数を越えたデジタル化時代の団地経営・管理になる事は、間違い無いと考える