

マンション長期修繕計画と機械式立体駐車機のメンテナンスと寿命
DME自動車普及推進委員会 事務局長 若狭良治

■マンション管理組合の役割

住んでいるマンションの管理組合の理事長になった話を書いたが、それに伴って理事会の運営やマンションの日常的な営みで発生する様々なことにそれなりに関わる機会が多くなった。

現在、まだ建設3年目の94戸のマンションで、大きくもなく小さくもない、中庸の規模であるが、やはり100戸、住民が300名近くなるとこれはやはり一つの社会である。

3年目の理事会というのは、「のほほん」と済ませばそれはそれで済むような時期。2年目の建設会社の責任で補修時期を過ぎ、5年目以降から始まる修繕などが起こる前であり、持ち回りの役員となれば、無難に過ごせばそれまでのことのようなものである。

しかし、過去2年間の様々な経緯で立候補して、結果として互選で理事長になったこともあり、おせっかい癖も出て、何かをしなければとほじくりだしているところである。

さて、一軒家の場合、地域との関係でのお付き合いもあるが、少なくとも自分の餅屋に対しては自分の責任でメンテナンスをしなければならない。反面、自分の責任でサボタージュもあるわけである。その分、将来の修理費用がかさむこととなるのも自分の責任である。

ところが、マンションの場合、共有部分と専有部分が分かれており、部屋の中以外の廊下やエレベーター、ロビー、玄関、庭、駐車場、バイク置き場、駐輪場、植栽、下水処理設備、配電所、ゴミ収集場など共有部分と専用共有部分であるベランダ、ルーフバルコニーなどがマンション管理組合の責任区分であり、そのメンテナンスを担うのが理事会である。また、専有部分であっても、室内の設備品の不具合が設置時の問題を含んでいた場合はそのとりまとめを行わなければならない。

現実には、洗面台の横に設置されているタオル掛けの金具の設置状況の不具合が発生し、落ちてしまったという事例が発生し、調べてみると、うち壁の材料である石膏ボードの内側の木板が合っていないためにグラグラになって落ちたというレベルの低い話。全戸にアンケートを出し、調査日程を調整を行うなどの作業はメンテナンス会社の責任でやればよいのであるが、それでもこのような話は工事が終わってから発生することもあり、しばらくは目が離せない。

■マンション長期修繕計画の点検と見直し

マンションを購入する際に、マンション建設会社と設計管理会社、販売会社、マンション管理会社というのがセットである。大規模マンションの場合、これらが複数企業になっている場合があり、想像するだけでもその運営管理は大変だと思うのだが、私どものような中庸のマンションでもその仕組みは一緒である。

「長期修繕計画」というのは、マンションのおおよそ30年後までの修繕計画を策定し、修繕の時期を事項ごとに検討し、費用の算出を行い、その費用を月割りにして各戸の負担費用として修繕積立金として徴収する「元」となるものである。

マンションの建設会社の責任は、建設後2年目までの初期不良と判断されるものはすべて建設会社の責任で改善が図られる。問題はその判断である。また、10年目までは、躯体工事など建築に関わる重要部分の瑕疵は建設会社である。最高裁の判例では、躯体の範疇が拡大され、ベランダの手すりなどもその範疇に含まれるようである。それらのクレームに対する責任が建設会社からなくなるのが20

年目である。その後は、建設会社の責任とは関係なくマンション住民が責任を持たなければならない。

さて、マンションの長期修繕計画に関しては、基本的にはマンション住民の常識として理解していなければならないことなのだが、誰かが何とかしてくれるとの認識でおられる方が多い。私もそれに近いのだが、そうも言っていないという意識で理事となったのだが、考えることと実際にその対応策を検討するというのは大きなギャップがある。

同じ悩みを持っている方も多いようで、インターネットを検索すると様々な事例が出てくる。しかし、マンション管理士や建設会社にとって、それこそが商売のノウハウの中核となる事項であり、知りたいことを無料で情報を入手するには本人が努力することが求められるようだ。

次の内容はインターネットで出てきた内容の一部である。

ありふれた中低層マンションの例では、一般的には、修繕項目と時期として、次の内容があります。（日常の清掃や定期点検費用、その他に敷地内に造園があれば、そのメンテナンス費用などもプラスされます。）

- ① 10年目（毎）で、鉄部（玄関扉、バルコニーなど）塗装と外壁（目地シーリングを含む）補修
- ② 15年目（毎）で、一部設備機器の取替と配管大清掃
- ③ 20年目（毎）で、屋根防水の補修かやり直し
- ④ 30年目（毎）で、エレベータ・駐車機械の取替
- ⑤ 50年目（毎）で、建物建替

これらにプラスして、予測していなかったアクシデント（台風、地震、火事など）もありますので、修繕計画も固定的に考えず最低五年毎の見直しが必須だと考えます。

正直、そんなことはマンション管理のイロハであり、関連書籍を買えば書いてあることである。問題は、その中身である。

現在3年目のマンションなので、大きなものは出てきていないが、長期修繕計画の中で、具体的な記述がないが、最初に出てくるものとして健康費用もかかり大変なのが、機械式立体駐車場である。この機械式立体駐車場は、調べてみると、設置が本格化してから20年程度ということで、インターネット情報の一例では、30年でエレベーターと一緒に取り換えと書いてある。

私どものマンションの長期修繕計画では5年ごとに車台部分（パレット）の再塗装、20年目で建替えということになっている。別の情報では15年とある。

実際に、管理会社と通じて、機械式立体駐車機を建設した企業に問い合わせているがはっきりしたことが分からない。潮風の多い場所、工業地帯などでは早く劣化するであろうが、住宅地帯ではどうなのだろうか。あるいは、私どものマンションのように埼玉県的高速道路が近くにあり、また、JRの在来線と新幹線が（両方とも1.5キロほど離れているが）走っているような場所では、他の地域と比べると劣化が早いのかとも考えるが、それにしても歯切れが悪い。

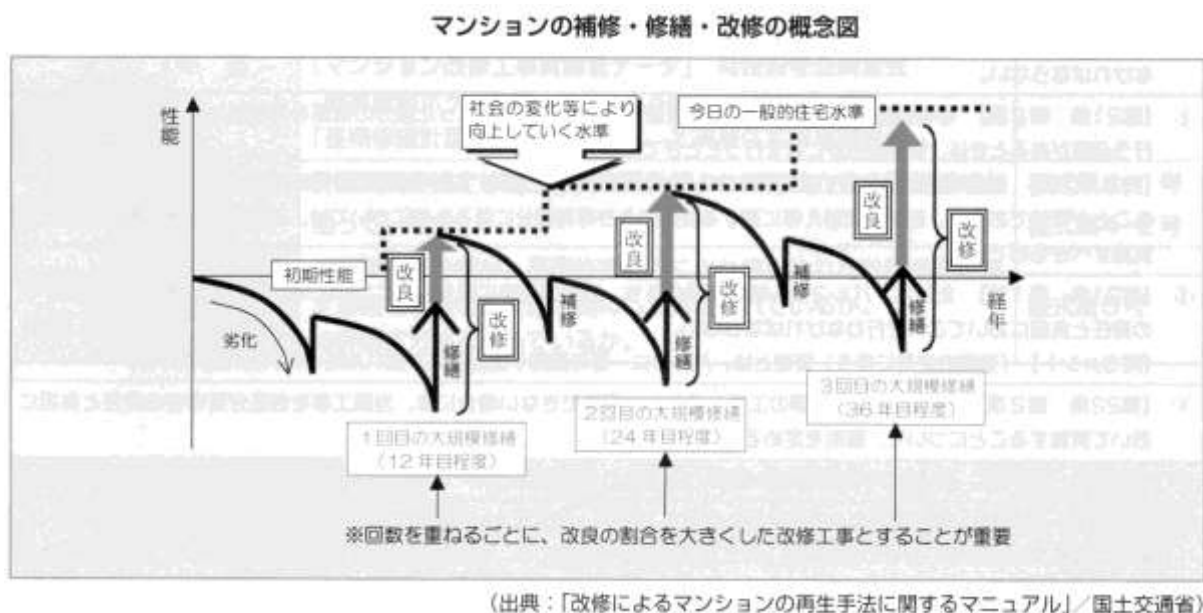
94戸中自動車を所有していない家庭もあるが、複数台数所有している家庭もある。

また、最近のように軽ワゴン車が増えていると、155cm以上の高さの車両も多く、一般的な乗用車用では収まらない事例も増えている。息子のマンションでは全ての収容が210cmに設定されているところも多くなっている。マンション設計管理会社と施主会社の考え方で、マンション購入者の便・不便が決まってくる。

さて、5年目となっている再塗装が本当に5年目で良いのか、建替えが20年目で良いのかは検討が必要のようである。また、実際に実施する際に、現在の機械式立体駐車機は4ブロックに分かれており、17台×3基、22台×1基となる。再塗装に1基当たり約2週間、全体で約8週間、約2カ月間である。その工事中に17台から22台の代替え駐車場を探す必要がある。そんな具合の良い貸し手があるかをそろそろ近所で探さねばならない。これが5年ごとに発生し、20年目は、建替えに少なくとも半年以上かかると予想される。その間の駐車場代の差額補填、再塗装代金、建替え代金など20年間で3億円以上となることが予想されている。

国土交通省は、マンションの補修・修繕・改修の概念図を作成しているが、それによると、マンションは建築後から劣化が始まり、それを修繕で建設時に近くまで再生するが、それ建設時よりもより向上したレベルまで改良を改修を施すことで建設時よりも快適にすることを推奨している。

つまり、現在最新式のマンションも、10年、20年たてば、古マンションとなる。



私どものマンション管理組合理事会の目標を「マンション価値の向上と快適なマンションライフの創造」と設定し、どうしたら良いかを毎月定例で開催する理事会で検討を行っています。

■電気自動車の維持管理とは？

さて、マンションの話をもとに長々と記述したが、自動車でも最近の話題は電気自動車（EV）やハイブリッド自動車（HV）である。そこで電気がクリーンであることが前提であるが、それはそれとして、今日の話題は、電池の性能である。性能にも電力を貯め込み可能量、電力の出力能力、急速充電可能量等が最も大きな話題である。一方、全く話題になっていない能力がある。それは電池の劣化である。劣化にも同じように電力を貯め込み可能量、電力の出力能力、急速充電可能量等の反対が存在する。つまり、劣化すると貯め込める電力量が少なくなる。それは走行距離が少なくなることを意味する。同時に、電池の持っている電力出力能力も落ちてくる。当然にも急速充電できる量も減少してくる。これはいうなれば、購入時の自動車の走行性能が落ちることを意味する。

ある自動車メーカーはそのことを自覚しており、電気自動車にしてもハイブリッド自動車にしても購入時の性能を維持できなくなっていることを意味するわけで、電池を単純に燃料タンクの代替と言い切れない要素である。そこで、純正部品が好きな自動車メーカーとしても電池に自動車メーカーの刻印を打てないということである。

日産が昨年末に華々しく販売を開始したが、この電池の劣化問題をどう解決するのか注目される
ところであり、同時に、他のメーカーも含めて、適切な説明がほしいところである。



機械式立体駐車機