

新

マンション事情

〈68〉

近年市街地再開発ビルが増えているが、容積率が緩和で400%が1000%になるくらい珍しくない。お茶の水駅のそばで1700%に緩和される土地があるが、このような正気の沙汰かと思える。疑問。もともと容積緩和は錬金術のようなもので、行政は何もお金を使わず、使用可能な空間をブレイクする仕組みである。地方都市では衰退する中心市街地の活性化の切り札として市街地再開発計画が目白押しである。なにしろ至る所で容積緩和は普通だから全てをホテルや事務所で計画するのは困難だ。当然下部を大型店舗か事務所に上部を住宅にする。

実は複合建物には意外な落とし穴が潜んでいる。目的が異なる空間が一緒にいるのだから共同管理に利害の対立が生じやすい。これは計画側が共同管理に対する認識を欠いているために生じることで、立地条件を問わない。

さらに生じやすいのが非住宅施設の空き家化による区分所有建物の共同管理の崩壊である。テナントが長く埋まらない場合は、滞納問題が生じやすい。空洞化によって、中心市街地の商店街がシャッター街化すれば、マンションの店舗等も例外でない。大規模施設は競

再生不能マンションが増えている 倒産も解散も終了も出来ないマンションの今後は

松本 恭治

写真のマンションは熊谷市の1974年築で住宅部分4階以上96戸9265㎡、非住宅部分1〜3階の8273㎡の14階建である。スーパの倒産に乗じてヤクザ系企業が取得したが、取得直後



2008年撮影、2010年に4階以上の住宅部分のみで大規模修繕を実施。足元の空き家・滞納歴は19年にわたり、先の見通しはない。

に付属の駐車場を売却処分した結果、非住宅部分の売却も再生も困難になった。非住宅部分の19年間で累積した滞納額は5億4千万円に達する。これではただでも落札者が震マンションの中からも再生不能事例が見つかる。管理組合は2010年にヤクザ系企業に「三行半」を突き付け、住宅部分だけで大規模修繕を実施した。旧耐震基準の建物で、3階以下は独立柱が多いが、耐震補強をする余裕はない。最終的解決には程遠い。

ところで再生不能事例は他でも生まれている。リゾートや投資型マンションの中には管理会社が逃げ出した事例がある。所有権者同士が顔を合わさないとモラルハザードに陥り易い。マンションによっては各住宅の電気代の滞納で電力メーターの半数以上が取り外されている。もともと管理組合は機能していない場合が多いから、修繕・清掃が必要となる。(つづ)

管理組合は2010年にヤクザ系企業に「三行半」を突き付け、住宅部分だけで大規模修繕を実施した。旧耐震基準の建物で、3階以下は独立柱が多いが、耐震補強をする余裕はない。最終的解決には程遠い。

ところで再生不能事例は他でも生まれている。リゾートや投資型マンションの中には管理会社が逃げ出した事例がある。所有権者同士が顔を合わさないとモラルハザードに陥り易い。マンションによっては各住宅の電気代の滞納で電力メーターの半数以上が取り外されている。もともと管理組合は機能していない場合が多いから、修繕・清掃が必要となる。(つづ)

管理組合は2010年にヤクザ系企業に「三行半」を突き付け、住宅部分だけで大規模修繕を実施した。旧耐震基準の建物で、3階以下は独立柱が多いが、耐震補強をする余裕はない。最終的解決には程遠い。

ところで再生不能事例は他でも生まれている。リゾートや投資型マンションの中には管理会社が逃げ出した事例がある。所有権者同士が顔を合わさないとモラルハザードに陥り易い。マンションによっては各住宅の電気代の滞納で電力メーターの半数以上が取り外されている。もともと管理組合は機能していない場合が多いから、修繕・清掃が必要となる。(つづ)

管理組合は2010年にヤクザ系企業に「三行半」を突き付け、住宅部分だけで大規模修繕を実施した。旧耐震基準の建物で、3階以下は独立柱が多いが、耐震補強をする余裕はない。最終的解決には程遠い。

ところで再生不能事例は他でも生まれている。リゾートや投資型マンションの中には管理会社が逃げ出した事例がある。所有権者同士が顔を合わさないとモラルハザードに陥り易い。マンションによっては各住宅の電気代の滞納で電力メーターの半数以上が取り外されている。もともと管理組合は機能していない場合が多いから、修繕・清掃が必要となる。(つづ)



(写真1)



(写真2)



(写真3)



(写真4)

団地概要

花見川住宅は、印旛沼に端を発する花見川に沿って広がる千葉市花見川区に位置する、旧公団花見川団地(総戸数7246戸)の中の一部街区(6・7街区として、昭和43年(1968年)入居の40棟・1530戸からなる集合住宅である。

工事事例

埋設污水管の改修事例

花見川住宅(千葉市花見川区) 築45年集合住宅の埋設污水管をオメガライナー工法で更生

給排水設備の改修経歴

(1) 給水管：平成22年(2010年)に、制水弁(フットシル弁)、埋設管(PE管)、棟内横引き管(PE管)、シャフト内縦管・枝管SUS管、住戸内専有管(HIVP・化粧カバー)にて更新完了した。※PE管：水道用耐震型高性能ポリエチレン管

(2) 排水管：花見川住宅の場合は、共用排水管は階段共用部分となっており、階段単位の住戸負担工事である。共用管の内、ベランダにある台所系共用管とピット内横引き管は、平成18年の「第3回大規模修繕工事」までにVP更新

屋外埋設排水管の現状

(1) 花見川住宅における埋設排水管は、200mm径の本管はヒューム管、150mm径の本管・枝管は石綿管となっていた。

(2) 埋設雨水排水管については、現在どころ大きな不具合は発生していないが、汚水排水管と同様に埋設管内と柵内には木根がはびこっているものと考えられる。

現状に於いては、埋設雨水排水管については事故修繕として対応している。

埋設雨水排水管の現状

(4) 本管内の現状は、埋設ヒューム管・石綿管の継手の多くの箇所から木根が進入成長して詰りを発生させていることが判明した。特に汚水本管埋設ルート周辺には、入居後45年になる桜やマテバシイ等の大木が林立して根を張っている。よって、埋設管の詰り発生を無くすには、木根が埋設

埋設污水管の改修

管内に侵入せぬ様に改修する必要がある。

(1) 埋設本管を改修するに当たって更新と更生

その結果、今後の埋設の工事仕様

①埋設污水本管(ヒューム管200mmφ)：オメガライナーR(I)ニングタイプⅡ最小仕上肉厚2.6mm)工法と兼ねて更生工事を実施した。実質工事期間は2日間であった。

(4) 花見川住宅に於けるオメガライナー工法の工事仕様

①埋設污水本管(ヒューム管200mmφ)：オメガライナーR(I)ニングタイプⅡ最小仕上肉厚2.6mm)工法と兼ねて更生工事を実施した。実質工事期間は2日間であった。

および生活空間での安全上からも不可能である。よって、埋設本管の更新は不可能なために既存管を使用した更生とする。

(2) 管理組合では平成24年度「計画修繕工事」として、排水不良が起きていた6棟の「北側汚水排水枝管改修工事」を実施した。

(1) 管渠内面の障害となるものを除去し、管内と柵内を超高圧洗浄にて洗浄する。(写真1)

(2) ドラムに巻いた断面Ω(オメガ)形状に折り畳んだ硬質塩化ビニール管を高圧蒸気にて軟化させてマンホールより既設管内に挿入する。(写真2)

(3) 挿入したΩ型形状塩化管を蒸気加熱により円形に復元させ、圧縮空気に膨張させ既設管に密着させる。(写真3)

(4) マンホール内の管口を速乾モルタルにて成形処理する。(写真4)

従来より、この工法は公共性のある下水道・農業用水では施工されていたが、集合住宅に採用されたのは「花見川住宅」が第一号である。

(一級建築士事務所 秋設計 秋葉 義廣)

花見川住宅 埋設污水排水管改修工事

〈設計・監理〉

一級建築士事務所 秋設計

千葉県四街道市みそら3-10-7
TEL043-432-3039

〈施工〉

京浜管鉄工業株式会社

設備・リフォーム事業部

東京都新宿区若葉1-12-5
TEL03-3358-4873

〈オメガライナー工法開発元〉

積水化学工業株式会社

東京都港区虎ノ門2-3-17
TEL03-5521-0641