

私のはんせい記

～「改修設計」事始め～

建築家 三木 哲

●修繕工事の多様な展開と 団地修繕工事市場

2021年8月、多摩ニュータウンの約200戸・6棟の団地で11社の施工会社を指名し見積依頼した。

外断熱サッシ修繕を含む「長期優良住宅化リフォーム推進事業」に対応する計画である。

見積期間は1カ月強で、管理会社は事前辞退、修繕専門会社(2社)は現場説明会後、数日で辞退、ゼネコン系の修繕専門会社(5社)は見積提出までに全社が辞退し、最終的にゼネコン2社、塗装専門1社の3社から見積が提出された。見積内容を調べると、塗装専門社は異常に高額の見積となっており、工事を請負う意思がないものと判断された。

最後に残ったのはゼネコン2社となった。

ここが最も注目すべきポイントである。

修繕改修工事を目的に設立されたゼネコン系の修繕専門業者や修繕塗装専門業者は全て辞退した。

事前に工事概要を説明して現場説明会参加の意思を確認して図渡し現場説明会を実施したにもかかわらず、過半の施工者が辞退する状況となった。

今から35年前の1985年に千葉県約1100戸の団地の第1回目の大規模修繕工事で見積参加会社を公募したところ50社近くの請負会社から指名参加願いが提出された。塗装専門業者、防水専門業者、管理会社、ゼネコン、プレコンメーカーなど多様な業界から指名参加願いが提出された。

結局、プレキャスト板構造の住棟(500戸)をプレコンメーカーに、在来工法住棟の修繕工事をゼネコンに発注し、竣工に至った。

当時は既存建物の修繕工事が始まった頃で、今回の11社中8社が見積辞退するとは全く異なる状況であった。

見積辞退の理由を聞くと、修繕設計の工事内容に対応できる現場代理人や管理技術者がいない。

合意形成に手間取る集合住宅よりビルや商業建築の修繕工事の方が手離れが良く、利益率が高い。

集合住宅の修繕工事は競争見積が求められ経費率が10%以下になる場合があるが、商業建築等の修繕工事の経費率は20%台になり利益率が高い。

集合住宅系の修繕工事が敬遠される傾向が見えてくる。

フローからストックに建設工事市場は転換し、既存建



屋上での現場説明会の風景。

マンション管理組合では修繕設計が完了したら数社の施工会社に見積を依頼し、妥当な見積金額の施工会社と請負会社と請負契約を締結し修繕工事に着工する。

物の修繕工事の内容が多様化するに従い、集合住宅団地の大規模修繕工事は「買い手市場」から「売り手市場」に転換してしまった。

多摩ニュータウンは都内で寒冷地に位置し、外壁面の室内側のカビ・結露の発生率は、経年とともに徐々に増加している。外壁面の変退色劣化に比較し、外壁室内側のカビ結露の増殖の方が激しい。第1回計画修繕工事で塗装したオルガノポリシロキサン塗料の変退色はほとんど進行しないのに対し、内断熱工法の北側居室のカビ結露被害の発生は年々、徐々に増加している。

管理組合員・居住者は、外壁は共用部分で、室内壁は専有部分であるから、専有部分のカビ結露被害を管理組合に請求しにくいとの意識がある。

修繕工事の内容は外断熱パネル工事、サッシ鋼製建具など建築二次部材修繕工事、換気扇ダクト修繕工事などで、国土交通省「長期優良住宅化リフォーム推進事業」評価基準型に対応する修繕内容となっている。

通常のマンション修繕工事に比べると若干、難易度は高くなっているが、特記仕様書を読み込めば、さほど難しい工事内容ではない。

省エネ計算や、国への助成金申請の作業は、管理組合が別のコンサルタンツに依頼している。

結果としてゼネコン2社と面談することとなった。

どちらかの会社と請負契約を結び、着工に向かうものとなろう。

国土省「長期優良住宅化リフォーム推進事業」は今後しばらくは修繕改修専門業者やゼネコン系修繕専門会社ではなく、ゼネコンが担っていくものとなることが予測される。

みき・てつ

(有)共同設計・五月社一級建築士事務所顧問。1943年生まれ。

URD・建築再生総合設計協同組合・管理建築士。

建築家がメンテナンスを手がけることなど考えられなかった時代から「改修」に携わり、40年以上にわたって同分野を開拓し続けてきたバイオニア。