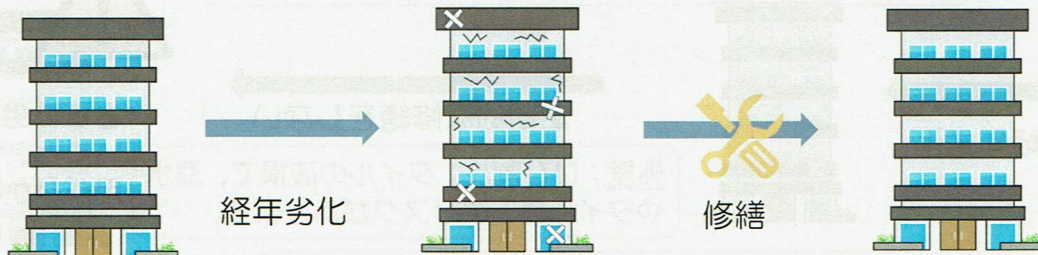


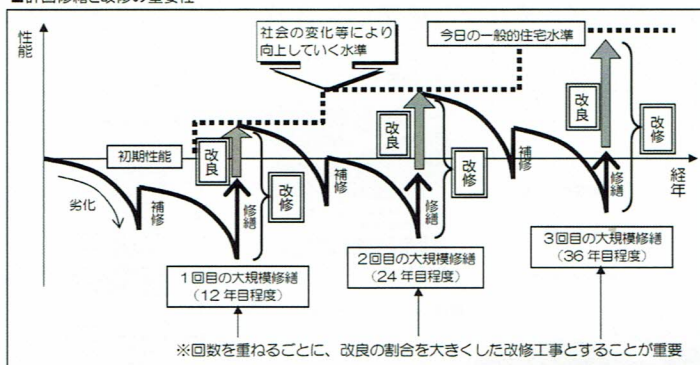
マンションの建物や設備は年数が経つと老朽化してきます。計画的に修繕工事を実施されることで、劣化の改善や設備の不具合の発生防止、さらにマンションの寿命を延長することが可能です。



美観
資産価値の
維持・向上

大規模修繕工事の改修ポイントについて

■計画修繕と改修の重要性

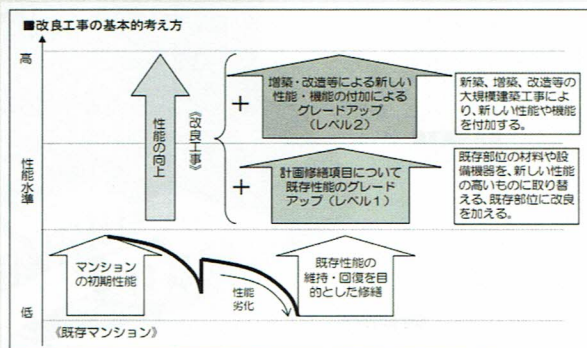


マンションの修繕には大きく分けて「建築」と「設備」があります。「建築系」の工事は外壁、塗装、防水など一般的に「大規模修繕工事」としてまとめて行われています。大規模修繕工事は1回のみではなく、12年目程度、24年目程度、36年目程度と長期修繕計画で周期的に計画される工事です。きちんと修繕を行うと建物の寿命を延ばす可能性は高まります。

(左図の出典:国土交通省)

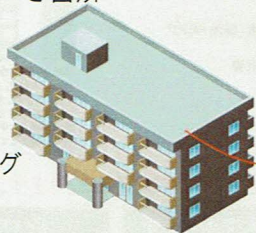
大規模修繕工事は回数を重ねるごとに改修すべきポイントも増えていきます。1回目は建物の外部を中心に既存性能の維持・回復を目的とした修繕が殆どです。2回目以降はマンションの暮らしやすさや美観を向上するため、1回目の工事項目に加えて、建物内部の付随的な部位や建物内部の主要な設備の更新なども考慮しましょう。例えば、築年数が古いマンションである場合に耐震補強工事、時代に合わせた省エネ工事や高齢化対策のバリアフリー工事など、マンションの性能を向上する改良工事が求められることもあります。

(右図の出典:国土交通省)



● 1回目、2回目で意識すべき箇所

- ・ タイルの浮き
- ・ 外壁の塗装
- ・ 屋上の防水
- ・ バルコニーの防水
- ・ 窓廻り、外壁シーリング



● 2回目で意識すべき箇所

- (1回目項目 + α)
- ・ 内装

● 3回目で意識すべき箇所

- (1回目項目 + α)
- ・ サッシ
- など...

改良工事 (参考)



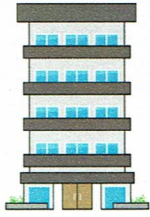
大規模修繕工事の費用は物価変動の影響を受けやすい

大規模修繕工事の内訳の中で職人代、建築資材、足場架設代の3点は比重として大きいです。それらの単価はその時々物価に影響を受けやすく、工事費用が大きく変わる可能性があります。そして、大規模修繕の費用も大きく変わる恐れがあります。よって、修繕積立金の調整を含めて長期修繕計画は5年ごとに見直すことは重要です。

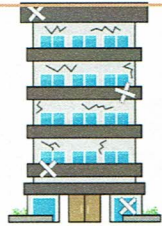
標準的な修繕部位およびその周期

▲ 経年劣化により屋根から雨水の浸水、外壁のひび割れやタイルの破損など様々な問題が起こります。また、定期的なメンテナンスを行わないままにしていると、いざ修繕が必要となった時に、想定以上に費用がかかる可能性があります。

屋根：塗装・防水等の劣化で雨漏りするリスクが高まる。



経年劣化



定期的な修繕をしない

外壁：ひび割れ、タイルの破損で、漏水やタイル落下のリスクがあります。



さらに劣化していくと、修繕費用がかかる。

給排水管：亀裂や詰まりで漏水や逆流のリスクがあります。

▲ 修繕工事はマンションを竣工時の状態に戻すことが基本です。さらに、マンションをより住みやすくなるため、大規模修繕工事以外にも修繕積立金を使って定期的に修繕する項目もあります。当社での標準的な修繕部位およびその周期については下の表をご参考ください。

外壁補修工事
マンションの外壁は、タイル貼りと吹付け塗装仕上げの二種類に大別されます。いずれも長い間にはひび割れ・汚れ・タイルのはがれ等が起きてきます。短い周期で行う部分補修と長い周期で行う全面改修に分かれます。外壁と並んで重要なのが、窓周りやコンクリート打継部のシーリング補修です。

共用部分内装工事
玄関ホール・管理室・集会所・室内廊下・室内階段等の内装工事です。これらも長い間には汚れや破損が出てきます。

各種防水工事
屋上・ルーバルコニーの防水工事で、雨漏れを防止するためにあります。露出アスファルト防水・保護アスファルト防水・塗膜防水等各種の工法があります。

エレベーター取替
丈夫に見えるエレベーターにも寿命があります。マンションの中でも重要な設備で、モーターやケーブル等をしっかりと取替えることとなります。

電気設備関係の修繕
電気設備の修繕工事には次のようなものがあります。
●照明器具・スイッチ・コンセントの取替
●共用分電盤の取替
●集合心臓本・火災報知機・孔ビ共聴機器等の取替
上記の他、電線・ケーブル類の引替え等の工事が必要になる場合がございます。

給水管取替工事
給水管材には錆の出てくにくい製品が使用されています。

鉄部塗装工事
マンションには鉄骨階段・ノーラーボックス・設備配管ボックス等、屋外に露出した鋼製の物があります。これらに塗られている塗装は比較的寿命が短く、また塗料が剥がれると錆が発生し全体の耐久性が短くなります。定期的に行う重要なものの一つです。

※ 修繕時期は材質や建物の立地条件による経年劣化状況の差異により、各建物で異なります。

修繕項目	修繕方法	周期(参考)	修繕項目	修繕方法	周期(参考)	修繕項目	修繕方法	周期(参考)
屋上防水	修繕	12年	自転車置場	塗装	6年	自動ドア	交換	15年
外壁	塗装	12年	駐車場	補修	12年	雨樋	塗装	12年
タイル	補修	12年	通路のアスファルト	補修	12年	バルコニー床	修繕	12年
外部階段手摺	塗装	12年	受水槽	交換	20~30年	TVアンテナ	交換	15年
シーリング	打替	12年	給水ポンプ	交換	(1)*	高架水槽	交換	20~25年
共用廊下床	修繕	12年	排水ポンプ	交換	15年	避雷針	交換	40年
			給水管	交換	30年~			

(1)*給水方式により異なります