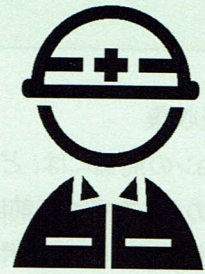


マンションの老朽化対策

屋上の防水やサッシ周りのシーリングなどは、太陽の光や雨風に毎日さらされて少しずつ劣化していき、外壁も年数が経つにつれて、ところどころひび割れが生じます。このように、年数と共に老朽化していくマンション建物全体や設備のメンテナンスとしてとても重要となる大規模修繕工事についてご紹介致します。

大規模修繕工事って、なに？

12～15年毎に行われるコンクリート等の躯体修繕を中心とした外壁仕上げ・防水等について建物全体的に行う共用部分の工事を言います。建物外壁全面に足場架設を伴う場合が多いのが特徴です。工事期間も4～6ヵ月程度と長期間となり、バルコニーやエアコンの使用が制限されるなど居住者の生活に影響が大きい工事となります。



1回目(12年目程度)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メインになります。2回目(24年目程度)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に、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検討します。例えば、築年数が古いマンションである場合、耐震補強工事や時代に合わせた省エネ工事、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があります。

修繕項目別の実施周期 (目安)

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 通路のアスファルト	補修	12年	雨樋	塗装	12年
タイル	補修	12年	受水槽	交換	20～30年	バルコニー床	修繕	12年
外部階段手摺	塗装	12年	給水ポンプ	交換	(1)*	TVアンテナ	交換	15年
シーリング	打替	12年	排水ポンプ	交換	15年	高架水槽	交換	20～25年
共用廊下床	修繕	12年	給水管	交換	30年～	避雷針	交換	40年

(1)*給水方式により異なります。

※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。



ポイント

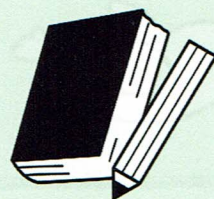
大規模修繕工事費の内訳の中で職人代、建築資材、足場架設代の3点は大きな比重を占めます。それらの単価はその時々のお値や社会情勢の影響を受けやすく、大規模修繕の費用も大きく変わる可能性があります。そのため、修繕積立金の調整を含めて、長期修繕計画は5年ごとに見直すことが重要になります。

大規模修繕工事に関するご相談は、お気軽に弊社営業担当者へご連絡ください。





お役立ち情報



これからゲリラ豪雨のような大雨や台風の発生が多い季節がやってきます。水害は、事前に対策を講じることで被害を最小限に抑える事ができ、いざという時も慌てずに行動することができます。今回は、管理組合で、そして個人でできる水害対策についてご紹介いたします。

管理組合でできること

●情報収集

マンションの周辺には、どんな災害が起こる危険性があるのか、どこへ避難すればよいのか。まずは事前に情報を集めておくことが大切です。国土交通省が公開する『ハザードマップポータルサイト』では、防災に役立つ様々なリスク情報や全国の市町村が作成したハザードマップを簡単に確認することができます。

■ハザードマップポータルサイト



ハザードマップ
<https://disaportal.gsi.go.jp/>

●対応マニュアル

マンションの建物や居住者の安全を守る為に、大雨や台風による被害を想定して、対策を検討しておきます。また、それぞれの対策をいつ・だれがやるのかについても予め決めておくことで、落ち着いて対応することができます。居住者の協力が必要な場合は、事前にお知らせを掲示することも大切です。

家庭でできること

ベランダ(バルコニー)の排水溝が葉や土等の詰まることで、排水不良となります。大雨や台風でベランダに雨水が溜まり、室内に入り込むこともありますので、台風前に排水溝のチェックをしておきましょう。ベランダに物が置いてあると、暴風によって飛ばされるおそれがあります。物が落下することで他人を傷つける恐れや、窓ガラスや隣のベランダとの境に設置されている隔て板が割れる原因にもなります。台風が来る前には、干し竿などの物を室内に移動させておきましょう。

■大雨・台風通過後のチェック事



大雨や台風の後には被害が発生していないかマンション敷地内を一度確認しておきましょう。破損が確認された場合は、天候回復後に破損箇所の写真を撮っておきましょう。



ベランダの排水溝や雨どいに、大雨や台風により、新たなゴミが詰まっていることがあります。台風シーズンが終わるまでこまめにチェックをしましょう。

