

18年周期！

実例から学ぶその手法

一般社団法人 全国建物調査診断センター

18年周期！実例から学ぶその手法



1. 「マンションの再生手法に関するマニュアル」に定義されているマンションと最近のマンションの違いについて

国土交通省から「改修によるマンションの再生手法に関するマニ

アル」が平成16年6月（平成22年7月改訂）に

発表されました。マンション改修に関する指針です。

そのマニュアルで想定しているマンションと最近のマンションの違いは次のようなものです。

①外壁

外壁の主要な部分が塗装からタイル、パネルの外壁



へと変化しているのです、より高耐久になっています。

②手摺

手摺がスチール製からアルミ、パネルへ変わったため、サビないだけでなく、設置根元のコンクリートが割れにくくなりました。



③シーリング

シーリングがノンブリードタイプになっていますから、可塑剤による汚れが付着しにくくなっています。

④バルコニー床、開放廊下床

バルコニー床、開放廊下床がコンクリート、モルタル仕上げ、塗床仕上げからシート貼りへ変わっています。このため、コンクリート床の防水機能が向上しました。



⑤ 超高層タワーマンションの普及

超高層タワーマンションが普及してきました。これらのマンションでは、免震構造、高強度コンクリートの採用、タイル現場貼りから型枠打ち込みなどの工法を採用しているため、精度が向上しています。

⑥ ・長期修繕計画の普及

長期修繕計画の普及と定期的なメンテナンス、手入れをすることへの関心と習慣化が普通となつていま



2. 18年周期した場合の懸念事項

改善・改修工事も実施するタイミングが長くなるため、生活に密着した不具合の改善が遅くなる可能性があります。また、建築基準法上の3年ごとの建築物定期調査の大規模修繕工事の実施のタイミングがずれる期間が長くなるという懸念も残ります。

ごく少ない事例ですが、劣化進行による事故リスクが高まるという懸念もあります。何かあったら大変という精神的な負担が払しょくできない区分所有者もいるのも確かです。

(1) 懸念事項を少しでも解決する方法

① 塗装材料や防水材料

塗装材料や防水材料も年々進歩しています。より高耐久性の高いものを採用するのも方法の一つです。シリコン、フッ素だけによらない無機系材料の見直しが必要です。

② 下地補修工事の精度の向上

→マーキング段階からの全数検査、不良個所の図面プロット記録など、下地補修工事の精度の向上に努めます。

③ タイル

タイルの剥離、浮きの原因を追究し、接着剤貼り工法等の材用を検討し、貼り替え工事の精度の向上をはかります。→

タイルの剥離、浮きの原因を追究し、接着剤貼り工法等の材用を検討し、貼り替え工事の精度の向上をはかります。

④保証至上主義に陥らない冷静な判断

特に防水材料で20年保証などとアピールする業者もいるが、よくよく調べると外国製輸入製品、日本で20年以上の実証実績があるわけでもないものも多数あります。20年に踊らされない冷静な判断が重要です。

⑤大規模修繕工事まで何もしない発想の転換

例えば12年をこえたら2、3年に1回程度は建物調査をして不具合箇所の経過観察をしていくとか、保証期間が経過した部位の屋上防水等の重要箇所の年次点検を行うなどして、劣化の進捗を常に把握しておくことが大切です。

→ 今現在の正確な建物状況を把握できるようにしておき、根拠のない不安を払しょくする努力をします。

⑥ピンポイント補修

不具合箇所があればピンポイントでも部分補修することが結局は得になります。通常的に手入れをする感覚をもつことが大切です。

これらの事項に留意し、懸念事項を少しでも解決する努力することで、よりメリットを享受できるようにする事が重要です。