

マンションコミュニティ



ハイマート若松
(北九州市若松区)



- 大規模改修工事(第1回目)**
- ① 外壁磁器タイルを全面打診・浮き・割れ貼替え
 - ② 内外壁塗装部の塗替え
 - ③ 廊下・バルコニーの床全面防滑シート貼り
 - ④ 階段床の塗膜防水
 - ⑤ エレベーター扉の全階塗替え
 - ⑥ 防鳥ネット北、西面貼り
 - ⑦ アルミ手摺支柱根元樹脂注入
 - ⑧ 外周ブロック塀全面塗装塗替え

支え合う100年マンション

NPO法人 福岡県マンション管理組合連合会(略称 県福管連)
〒802-0085 北九州市小倉北区吉野町13-1-107
TEL(093)922-4877 FAX(093)922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.com/> E-mail fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp

【このコミュニティは、理事長経由で区分所有者の方へ配付をお願いいたします。】

大規模改修工事の考え方

“建物のゴール”を予測した 改修工事の一考察

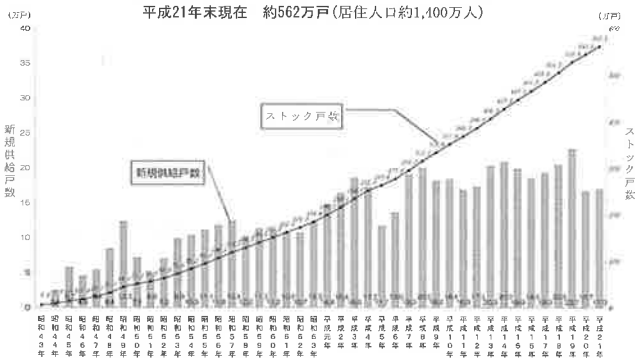
株式会社 協同建装 代表取締役 **尾上 教善**
(文) 工事長 **森 猛**

●マンション業界の現状●

日本全国で約600万戸、約1400万人が暮らす分譲マンション。マンションが一般的な住まいになるにつれ、バブル期に林立されたマンションが2回目の修繕工事を迎えている中、「経年劣化」という課題がクローズアップされてきました。現在、約600万戸のうち100万戸超は築30年以上の高齢マンションとなっています。

全国のマンションストック戸数

平成21年末現在 約562万戸(居住人口約1,400万人)



今後はさらに増え、10年後には全体の3分の1を占める見通しです。リニューアル業界は約6000億円規模の市場と言われています。少子高齢に伴い、住宅の需要が減少するのは明らかな中、この需要にあやかって、大手ゼネコン、地場の中小ゼネコンなど施工会社の参入ばかりでなく、監理設計、いわゆる改修コンサルタントの増加も招いています。問題となるのは良質な施工品質の確保となります。どの管理組合も潤沢な積立金があるわけではなく、どうしても価格優先になりがちとなります。新築とは全く異なったスキルやノウハウが必要なため、マンション改修の経験が浅い設計や施工会社の参入、ダンピング（公正な競争を妨げるほど不当に安い価格で製品を販

売する不当廉価のこと）で品質の劣化が懸念されています。マンション計画修繕施工協会では、新築を対象に規定されている現状28業種ではこれからのストック時代にそぐわないとし、専門のスキルやノウハウが必要な改修業を加えるようにと国に向けて建設業法における改修工事業の確立を働きかけています。国も本格的な検討に入っている模様で、工事品質の担保に向けた動きが始まっています。

●改修工事を行なうタイミング●

マンション改修工事を行なうタイミングは早すぎても、遅すぎてもいけません。早すぎれば無駄な工事をする事になり、遅すぎると建物の劣化を深刻にし、かえって工事費が高くつくかもしれませんし漏水、コンクリートの落下など事故の危険もあります。場当たりに工事をしていたら積立金がすぐなくなってしまう。基本的にはマンションごとにあるはずの長期修繕計画に従って行なうことになります。ただし長期修繕計画は、ハッキリ言って100%信用できるものではありません。定期的（およそ5年毎）に見直しすることが好ましいとされています。



●塗装工事、防水工事が改修工事の主役●

マンションに住んでいる方なら一度は経験する大規模改修工事。マンションの一大イベントでもある改修工事は実際どのように行なわれているか、ベランダから一部始終その様

子を見ることはないと思われず。マンションの構造は大きく分けて躯体（コンクリートや鉄筋）、仕上げ（防水、塗装、磁器タイル等）、設備（電機、給排水、空調など）の3つからなります。

主に改修工事の対象となるのは仕上げの部分ではないでしょうか。工事内容としては、コンクリート、モルタルの劣化による磁器タイルの剥離が生じ張替え。また、バルコニーや開放廊下の天井や軒天・手摺壁の内側や手摺の笠木等は塗装の塗り替えとなります。内部階段の壁や天井も同様で、特に外部に面する部位は紫外線の影響を受け、チョーキングや塗膜の変退色が起こって劣化が進行します。竣工当時に塗られた塗料の種類にもよりますが、比較的耐候性の低いアクリル樹脂塗料が用いられているケースが多く8～10年位で塗膜の保護機能は失われているものと思われます。また、屋上防水機能の回復工事も欠かせません。その他としては、付加価値をつける工事となります。改修工事の8割は塗装工事、防水工事となります。

こうした作業を行う為にマンションの全面に足場を立てて囲う仮設工事が欠かせませんが、この足場組立、解体だけでもなんと、工事全体のおよそ2割くらいの費用が必要です。これだけの費用をかけて足場を組むには徹底的に改修工事を行ないたいものですが、予算には限りがあります。いかに工事金額の負担を抑え、高品質なものにするには、改修工事のメインである塗装工事、防水工事、高い技術を持った業者、最適な工法、材料の選択が最も重要なことと言っても過言ではありません。塗料だけに限ってみますと、現在日本で販売されている塗料は建築用だけでも数百種類あります。塗料メーカーも私が把握しているだけで50社ほどあります。マンションで使用する塗料は比較的決まったものを使用することが多く主に「アクリル」「ウレタン」「シリコン」「フッソ」の4つになり、さらにそれぞれ水性、1液型、2液型と種類が増えます。これに付加価値、例えば遮熱性能などを加えると膨大な塗料の種類になります。その膨大な塗料の中から、今回の改修工事に適した塗料はどれか、マンションの環境や劣化状況、予算などはもちろん、居住者さまの要望などを考慮する必要があります。

●樹脂の特徴●

それぞれの樹脂の特徴をあげると次のようになります。

「アクリル樹脂塗料」・・・費用が最も安い
ため、様々な状況で使用されている塗料になります。マンションの新築時の塗装では、ほぼこのアクリル樹脂系の塗料が使用されています。

「ウレタン樹脂塗料」・・・従来からあらゆる素地に使われています。価格は比較的安く、防汚性、弾性、耐久性が塗料としてのバランスがとれています。止水やひび割れ防止の注入剤ともなり外壁を守る優良な素材といえます。

「シリコン樹脂塗料」・・・防汚性が非常に高く、品質に比較して価格が手ごろなのが特徴です。光沢を保持するレベルが高いため、ウレタンよりも高い耐久性を持ちます。現在塗り替えて最も多く使用されている塗料です。

「フッソ樹脂塗料」・・・現在建築用塗料のなかで最高の樹脂です。耐紫外線、耐水性などに優れ、光沢を保持するレベルもシリコン樹脂よりも高いです。価格が高いのが欠点ではあります。

●フッソ樹脂塗料の需要が高まってくる●

現在、マンション改修工事で使われている塗料はシリコン樹脂塗料が主流です。従来のアクリル樹脂系やウレタン樹脂に比べて耐久性、耐候性、防水性が高く、低防汚性の塗料であり、その割に価格が手ごろなためです。そのため長期メンテナンスサイクルのコストが低く、資産価値の向上と大きなコストメリットを生み出します。また、水性であるため溶剤中毒や火災の心配がありません。将来のメンテナンスや塗り替え時も手軽です。施工会社によっては内壁、外壁とも全てシリコン樹脂塗料のところも多数あります。弊社では、環境、劣化状況にもよりますが、天候に影響の少ない壁の内側などにシリコン樹脂塗料を、また、天候の影響を大きく受ける手摺壁や外壁などはフッソ樹脂塗料を多様しています。フッソ樹脂塗料は架橋鉄塔の塗装にも使用される極めて耐候性の高い塗料です。塗装後の見た目が全然違います。耐用年数も他のどの樹脂よりも長く、当然酸性雨や紫外線からしっかり守ります。ここ近年の異常気象

での高温、梅雨時期にはゲリラ豪雨、また、汚染物質など塗装面における環境は年々深刻さを増すばかりであります。フッソ樹脂は他の塗料より価格が高いのは事実ですが、この過酷な環境の中でも長寿命を保てますし、ライフサイクルコストを考えると1つの効果的な組み合わせといえます。

●高齢化社会に向けたマンションづくり●

また、塗料（塗装）以外からの視点で考えた場合、高齢化社会でのマンションのあり方は、切り離せない問題となります。「若い時代には憧れのマンションに住み、中高年になると、戸建てで静かに暮らす。」少し前までは、これが常識でした。しかし今はそのような考え方は変わってきました。子供たちが独立し夫婦2人の暮らしとなった中高年の人たちが、使わなくなった部屋、庭の手入れ、雨戸の開け閉め、買い物の利便性等を考え住宅の管理が楽なマンションに移ってきました。現在のところ、高齢者が住民の多数を占めているマンションは、それほどではないでしょうが、今後、マンションでも急速に、高齢化が進むことは間違いありません。マンション居住者が、それぞれ老後の生活設計を立てるように、マンションの管理組合としても、マンションの将来を想定した対策を考える必要があります。「高齢者が暮らしやすいマンション」が改修工事には欠かせないポイントとなります。近年たてられたマンションには高齢者に配慮した設備、環境が備わっているものが多くあります。



アスファルト補修状況

しかし、10数年以上前のマンションには高齢者に配慮した設計はあまり行われていません。このため改修工事で、建物の補修だけでなく、「雑工事」と呼ばれる、工事も考えなけ

ればなりません。例えば、段差を解消したり、共用玄関や廊下にスロープを設ける、階段に手摺をつけるなど、バリアフリー化する工事は、どれも高齢者にとっては大事なもののばかりです。弊社の場合、マンションの改修工事は(株)永善建設とのJV（共同企業体）で行なうことが多くあり、永善建設さんには主に雑工事を担当してもらっています。塗装工事、防水工事とは違い、マンション改修工事において雑工事とは、主にマンションの付加価値を高める工事となり、駐車場のアスファルト敷き替えや、配管の取替えなどもあります。今日においては、バリアフリー化が特に目立っております。



スロープ設置

このバリアフリー改修は大規模修繕工事にあわせて行なう管理組合が多いようですが、他の防水工事や塗装工事といった工事が先行して修繕費があたりやすいため、バリアフリーは後回しとされてしまうことが少なくないようです。年月が経てば住民は必ず高齢化していきます、いずれはバリアフリー環境が必要とされます。いかに適切な時期に必要な工事を行なうかを考える上で、居住者様はもちろん、県福管連さん、そしてなによりも、弊社の場合、法律、施工の面からも1級建築士である永善建設さんの専門的な視点が、マンション資産価値を左右する非常に重要な役割の一つであることは間違いありません。

快適な暮らしのために必要なのは、建物や設備の工事だけではありません。バリアフリー化はマンション本体の維持に直接関わりのない工事ですし、その分修繕費用は高くなりますが、バリアフリー化をすることで、階段や段差があるために、引きこもりがちになっている高齢者が、地域のコミュニティー活動に

参加することで、マンション全体の活性化につながれば、金額以上の資産価値があるのではないのでしょうか。



手摺取付

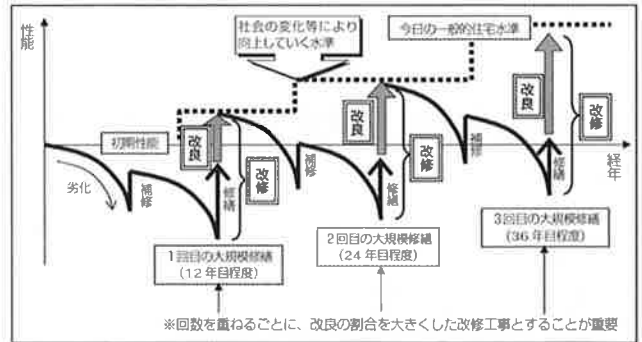
●改修工事のゴールを考える●

最終的に、マンション改修工事に対する修繕費のかけ方は、そのマンションをどのようになりたいかの考え方で大きく変わってきます。極端な例で言えば50年や60年で立て替える場合と、100年持たせる場合とでは、手のかけ方も違ってきます。設備を含め、メンテナンスがしっかりしていれば100年でも持たせること

は可能であると思っています。

しかし、30年～40年で建て替えが行なわれるのが多いということも事実です。この場合、物理的な建物の劣化というより、最新の設備がない、部屋が狭い、エレベーターがない、など利便性を求めるところが多いようです。

【計画修繕と改修の重要性】



こうした建物のゴールをまず前提に置き、基本的な劣化現象に対する修繕費用は最低限必要なものと位置づけ、その時代に合った改良計画等を見込むかどうか検討していけば、改修工事にかかる費用、施工範囲、塗料の選択一つにしても考えるものがあるのではないのでしょうか。

外壁大規模改修・修繕工事全般

大規模改修・修繕工事は自社責任施工の弊社におまかせください。

実績をつくり信頼をいただく。信頼をいただき実績をつくる。そして現場第一主義。

おかげさまで創業25年。創業当初から一貫して心がけてきた理念です。

これからも、質の高い改修・修繕工事を提供できるよう安全・品質・技術力・価格・アフターサービスなど、より一層の総合力のレベルアップを目指したいと考えています。



株式会社

協 同 建 装

戸建て住宅の塗替えからマンション大規模改修工事まで
豊富な実績と経験のある弊社に
何なりとお気軽にお問い合わせください。

〒807-0001 福岡県遠賀郡水巻町猪熊8丁目13番53号

TEL 093-202-9532

URL <http://www.kyodokenso.co.jp>

FAX 093-202-9539

E-mail kyodo@hi.enjoy.ne.jp