

大規模修繕の主な工事項目を紹介⑥～建具・金物

大規模修繕の対象になるのは主に共用部です。実際にどのような工事が行われているのでしょうか？修繕作業に必要な足場を設置する直接仮設工事、洗浄し、ひび割れ、欠損などを削ったり埋めたりする下地補修工事など内容はさまざまです。ここでは代表する工事項目を取り上げ解説します。

マンションの建具・金物の種類と修繕

まずは、マンションの建具、金物の種類と大規模修繕に伴う修繕・取替の目安を紹介します。

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期
建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年
		取替	36年
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年
		取替	36年
手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年
屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年
		取替	36年
金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立て樋、支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年
	屋上フェンス等	取替	36年
金物類(MB扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年

出典：「長期修繕計画と修繕積立金(公益財団法人マンション管理センター)」

建具、金物は基本的に24～36年は使い続けることができます。ただし、さびなどが発生しているときは、大規模修繕時でなくても、塗装などのメンテナンスを行うことが大切です。

住戸玄関ドアはどうやって取替える？～カバー工法～

マンションの住戸玄関ドアの取替方法はいくつかありますが、今回はカバー工法を紹介します。カバー工法は、既存のドア枠に新しいドア枠を被せて施工する工法で、ドア枠の取り外しの手間がかからず、2時間程度で施工することができます。ドア枠を取り外す場合は、壁と床を壊す必要がありますが、カバー工法では必要なく、工事音やほこりの発生も最小限で済みます。デメリットとしては、既存枠に被せる工法のためドアがやや小さくなってしまふことが挙げられます。

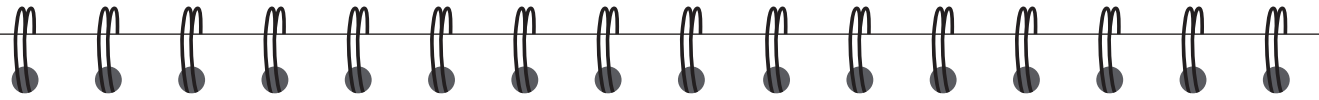
断熱性能、気密性能が高いもの、軽い力で開閉できるプッシュプルハンドルなど機能性が高いものが出ています。アンケート等で組合員の要望を聞いた上で協議を行い、予算に合った玄関ドアを選ぶことが大切です。



新しいドア枠の取付け

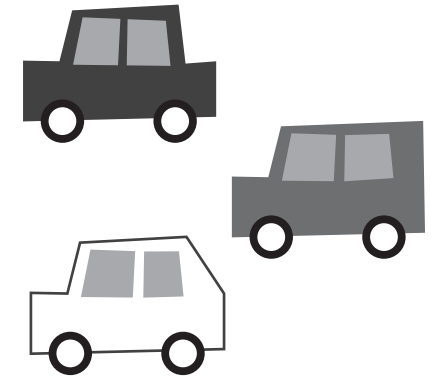
※マンション標準管理規約では、住戸玄関ドアは「鍵および内部塗装部分を専有部分とする」とあり、それ以外は共用部分となっています。住戸玄関ドアの取り扱いについては、各マンションの管理規約で確認する必要があります。

管理組合交流ひろば～組合員同士で情報交換をしよう～



機械式駐車場を平置きに！

私たちのマンションは機械式駐車場20台、平置き駐車場20台の計40台の駐車場を持っていました。しかし機械式駐車場の稼働率が低く、メンテナンス費用の節約を目的に全面撤去し、すべて平置きにしました。また、駐車場会計は管理費会計に組み込まれる仕組みでした。これでは駐車場の稼働率に管理費が左右されます。そこで管理費を値上げし、駐車場会計を独立させました。組合員に理解してもらうために説明会を回数こなして大変でしたが、結果、この先20年間で1,800万円の支出軽減ができました。



機械式駐車場のメンテナンス費用を捻出するために、駐車場料金の値上げを考えている管理組合もいらっしゃると思います。しかし、料金が上がれば外部駐車場への流出が考えられ、更なる駐車場稼働率の低下も懸念されます。アンケート等で組合員の声を聞くことから始めましょう。

「管理組合交流ひろば」では、他の管理組合に伝えたい体験話や聞いてみたいことなどを募集しています。(掲載内容は事前にご確認いただいた後の掲載とさせていただきます)

一般社団法人マンション大規模修繕協議会 管理組合交流ひろば係

【応募先】 〒141-0022 東京都品川区東五反田1丁目6-3 9F

TEL:0120-965-150 FAX:03-5422-9004 e-mail:info@renovaters.net

皆様からのご応募、心よりお待ちしております。

お電話による理事長さんからのご質問

Q 長期修繕計画を見直しています。次回の大規模修繕で資金が不足することが確実なので、修繕周期を延ばそうと考えています。気をつけるポイントはあるですか？

A 修繕周期を延ばすことで、次回の大規模修繕までの積立金も延び、資金繰りは楽になります。しかし、ただ単に延ばせば良いというものではありません。適切な時期に工事を行わなかったために工事費が高くなってしまふこともあります。当協議会では修繕周期15年システムを提案していますが、そこでは最低でも10年保証の仕様にし、大規模修繕の中間期には鉄部塗装、シーリング、屋上の保護塗装を確実に実施するよう計画します。修繕周期を延ばすにしても、まずは、建物の現状を確認して、過剰な仕様の見直し、不要な工事があるかないか、長期修繕計画の数字がきちんと算出されているか、補助金活用やランニングコスト削減のための省エネ改修の検討、機械式駐車場の維持管理の検討など総合的な見直しが必要です。こちらについては、サポートサービス「長期修繕計画チェック・アドバイス」で対応しています。お気軽にお問い合わせください。