

目 次

第1章 マンション管理の基本と改修による再生の重要性

| | |
|---|----|
| 1.1 マンション管理の主体—管理組合 | 1 |
| 1.2 マンションの維持保全の仕組み | 1 |
| 1.3 改修の重要性 | 3 |
| 1.4 改修工事の基本的考え方 | 5 |
| 1.5 改修工事の進め方 | 6 |
| 1.6 マンションの共用部分・専有部分の基本区分と本マニュアルで扱う改修工事の対象 | 10 |

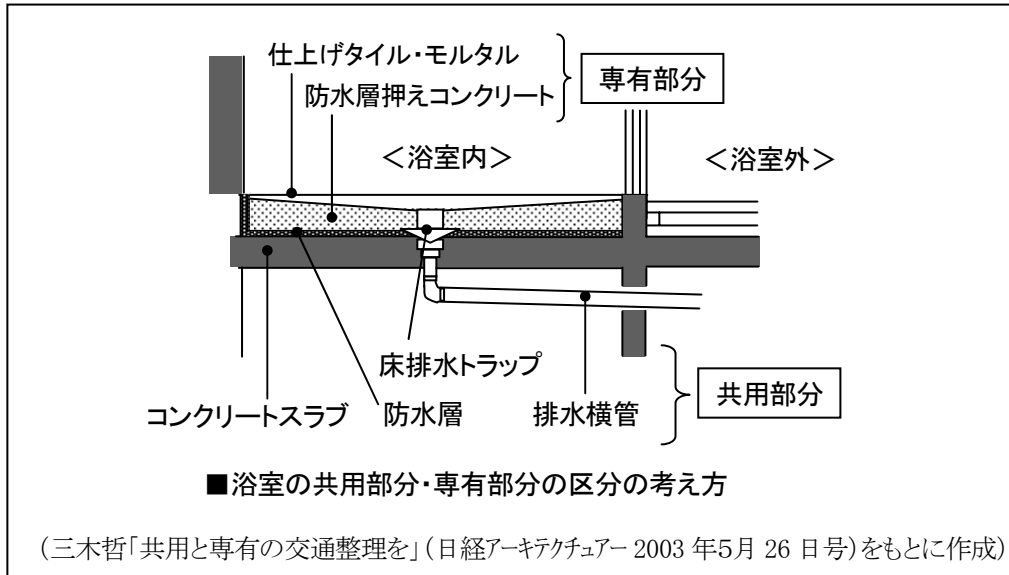
第2章 計画修繕と既存性能をグレードアップする改良工事

| | |
|------------------------------------|----|
| 2.1 計画修繕工事と既存性能をグレードアップする改良工事の主な内容 | 12 |
| 2.2 計画修繕の概要と改良工事の具体的内容・工法等 | 15 |
| 2.2.1 建築工事 | 16 |
| (1)鉄・アルミ部等塗装工事 | 16 |
| (1)－1 鉄部塗装工事 | 16 |
| (1)－2 アルミ・ステンレス部塗装工事 | 17 |
| (2)躯体改修工事 | 18 |
| (3)外壁仕上げ改修工事 | 20 |
| (3)－1 塗装仕上げ改修工事 | 20 |
| (3)－2 タイル張り仕上げ改修工事 | 22 |
| (4)シーリング改修工事 | 24 |
| (5)屋根防水改修工事 | 25 |
| (6)床部改修工事 | 28 |
| (7)ドア改修工事 | 30 |
| (8)サッシ改修工事 | 34 |
| (9)金物類改修工事 | 38 |
| (10)屋外鉄骨階段改修工事 | 40 |
| (11)内壁・内装改修工事 | 42 |
| (12)エントランス改修工事 | 44 |
| (13)浴室防水改修工事 | 48 |
| 2.2.2 機械設備工事 | 51 |
| (14)給水設備改修工事 | 51 |
| (14)－1 給水管の更生・取替え工事 | 51 |
| (14)－2 給水装置・給水施設の改修工事 | 53 |
| (15)排水設備改修工事 | 56 |
| (16)消火設備改修工事 | 58 |

(13) 浴室防水改修工事

| | |
|--------------------|---|
| <p>修繕周期</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・一般的には、24年目頃に行われる2回目の大規模修繕工事以降で漏水事故の発生に対応して随時、対策工事を行います。ただし、6年周期で繰り返される鉄部塗装等の計画修繕工事の時期や、給排水・給湯管の取替え(更新)工事の時期に併せて行うこともあります。 ・工事の範囲としては、漏水発生住戸の立て管系統に接続されている住戸をまとめて行うことが望めます。漏水発生リスクは、同じ立て管系統では全戸にわたって同程度であると考えられ、また、工事の際には漏水発生住戸の下階住戸への立入りが必要となるからです。 |
| <p>主要部位</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・浴室床防水(バランス釜、給水・排水・ガス管等の取替えを伴うこともあります) |
| <p>工事概要</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・浴室には、「アスファルト防水の上にタイルを張ったもの」と「ユニットバスをスラブの上に置いたもの」とがあります。 ・浴室防水改修工事は、アスファルト防水の上にタイルを張ったタイプの浴室について、住戸浴室の防水層の経年劣化による下階又は外壁等への漏水事故に対し、防水層を全面的に改修する工事です。 ・改修後の新規の防水層は、アスファルト防水又はFRP(ファイバー繊維強化プラスチック)防水が用いられることが一般的です。また、浴室内の浴槽や風呂釜を外し、タイル、アスファルト防水、押えコンクリート、床排水トラップと下階の排水横管を撤去してアスファルト防水や床排水トラップを取替えし、下階の天井を張替えます。 ・アスファルト防水の上にタイルを張ったものについては、防水層、床排水トラップ、下階の天井裏の排水横管は共用部分として扱うことが一般的であると考えられます(浴室内の防水押えコンクリート、仕上げのタイル・モルタルは専有部分となることが一般的です)。このため、これらの工事は共用部分工事として修繕積立金で支払われることが望めます。 |

・一方、浴室防水工事に伴って、浴室内の給水管・給湯管・ガス管の取替え、浴槽・給湯器(風呂釜)の取替え、内装タイルの張替え、浴室ドアの取替え、照明器具、配管・配線の取替え等の専有部分の工事が必要となります。これらの費用は当該住戸の負担となり、当該住戸の要望や予算に合わせてグレードアップが図られることになります。



工事概要

・浴室防水改修工事の実施にあたっては、漏水事故の原因を調査し、原因に応じた対策を講じます。浴室周りの漏水事故の原因としては、一般的には次のようなものが考えられます。

- ①浴室アスファルト防水の経年劣化による漏水 (共用部分)
- ②浴室出入口扉の下枠周りからの漏水 (共用部分と専有部分の境)
- ③浴室周りの給水管、給湯管などの経年劣化による漏水 (専有部分)
- ④下階の天井裏に配管された浴室の排水管の経年劣化による漏水 (共用部分)
- ⑤洗濯機からのオーバーフローなどの上階の不注意による漏水 (専有部分)
- ⑥浴室の外壁からの漏水や窓開口周りのシーリング劣化による漏水 (共用部分)
- ⑦浴室周りの結露水による漏水 (専有部分)

・「洗濯機からのオーバーフローなどの上階の不注意」は原因がすぐ判明し、マンション保険で損害賠償と被害の復旧工事はすぐに対応できます。それ以外は、原因が究明し難く、また大量の水が下階に流れ落ちるものでもなく、対策に時間を要する場合があります。

・なお、各戸の専有部分に漏水原因があれば、修繕工事費用は当該住戸が負担し、共用部分から漏水すれば、共用部分の修繕は管理組合の修繕積立金を取り崩して工事を行うこととなりますが、原因調査と対策検討のための費用を上階住戸が支払うのか、下階住戸が支払うのか、管理組合が支払うのか、を定めておかなければ、対策が遅れる要因となります。

| | |
|-------------------------------------|--|
| <p>改良工事 の主な内 容・工法 等</p> | <p>高経年マンションでは、浴室からの漏水が問題となっているケースが多いと考えられます。浴室の床防水を全面改修しますが、防水工事に併せて浴槽内部の仕上げをグレードアップすることや、浴槽の取替えを行うことなどがポイントとなります。</p> <p>1. 防水層を全面改修し仕上げ材料等をグレードアップする</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高経年マンションでは、浴室の床防水はアスファルト防水仕様であることが一般的です。浴室防水改修工事においては、同様にアスファルト防水又はFRP防水による防水層の改修工事を行い、保護コンクリートを打設した上で、タイル張り仕上げとする方法が一般的に行われます。また、浴室周りの劣化した給排水管(専用配管)の取替え工事等も行います。 ・防水工事に併せて、浴室内の床や壁のタイルの張り替え、壁に抗菌・抗カビ性のあるフィルムを貼ることなどにより、浴槽仕上げ材の性能やデザイン性を高め、浴室内部の雰囲気グレードアップします。この工事は専有部分のため、当該住戸の費用負担で選択します。 <p>2. 浴槽を取替える</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浴室防水改修に併せて、高経年マンションによく見られるバランス釜を廃止し、ガス燃焼器を浴室外に設置(ガス燃焼器の種類や設置方法については、「(18)給湯設備工事」の項を参照)することで、広い浴槽に取替えることが可能となります。この際、ガス管、カラン類の取替えが必要となることもあります。これらの工事については、一般的に専有部分工事として扱われることになり、当該住戸の費用負担で選択します。 ・なお、浴槽をユニットバスに変更することもよく行われますが、ユニットバスを設置してしまうと、下階天井裏の排水横管の修繕や取替えに問題が生じることもあります。 |
| <p>備考</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・浴室防水改修工事は、ハツリを伴うため騒音が発生しますので、その点について事前に理解を得ておく必要があります。 ・また、工事期間中は1週間～10日間程度、浴室が使用できなくなることに注意が必要です。 ・高経年マンションでは浴室の天井部分にアスベストを含んだ防火処理がなされている場合があります。平成18年10月1日施行の改正建築基準法により、これらの部分には封じ込め及び囲い込みによる対応が必要となります。 |