

新技術で頻度も抑制

約12年おきに必要とされるマンションの大規模修繕。とりわけ費用がかかるのが、外壁と給水管の修繕だ。近年は新たな技術の導入で大規模修繕の費用を安くしたり、修繕間隔を延ばして「1回パスする」などの取り組みが広がっているという。

(酒谷信子)

外断熱改修

マンション管理組合などでつくるNPO法人北海道マンションネット(事務局・札幌)によると、コンクリートの外壁の外側に断熱材を貼る「外断熱改修」が徐々に広がっている。

冬は暖かく、夏はコンクリートに直射日光が当たらないため涼しい。外壁に断熱材を貼ることでコンクリートの耐久性が高まり、約12年おきの大規模修繕の際に行われる外壁補修の頻度を「1〜2回減

マンション 上手に修繕

らせる」(同ネット)利点がある。道も「省資源化に効果があり、マンションの資産価値も向上する」と推奨する。外断熱は新築時に工事を行うのが理想だが、販売価格が高くなるため、そうした物件は限られている。

大規模修繕に合わせて外断熱を導入すると、「屋根にも外断熱を施すのかどうかなど、施工内容により異なるが、費用は通常の修繕の1.5〜1.8倍」(同ネット)と高くなる。

電子防錆工法

給水管の場合は、赤さびによる「赤水」の発生などで、20〜30年での交換(更新)が必要とされる。

マンション「コスモビュー豊平橋」(札幌市豊平区、167戸入居)の管理組合は築26年だった5年前、給水管の交換を計画した。

業者の見積もりは約1億4千万円だった。その後、電磁波で給水管を延命させる新技

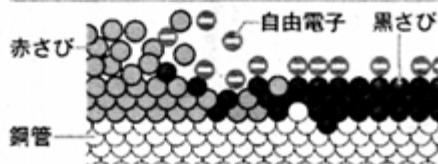
マンションの給水管に取り付けられた装置(中央の円筒形のもの)―札幌市豊平区のコスモビュー豊平橋(管理組合提供)



2004年に外断熱改修を行った札幌市中央区のマンション。管理組合によると、冬場の暖房費は平均32%減少したという

マンションの給水管

特定の電磁波により発生した自由電子が赤さびと結び付き、黒さびに変える



※日本システム企画の資料による

術を知り、「NMRパイプテクトー」という装置を導入した。装置3台で計約1200万円と当初計画の1割以下に。「修繕積立金の負担を3割減らせた」と宮本勝市理事長。

開発した日本システム企画(東京)によると、装置を給水管に付けると、水中に発生する電子が赤さびと結び付き、黒さびに変わり、管を内側から強化し交換が不要になるという(図参照)。

道内では1999年から施工を始め、JRタワービルや新千歳空港ターミナルビルなど、約620施設が導入済みだ。価格は1台160万〜300万円程度。国土交通省は2004年に「改修によるマンションの再

て黒さびに変わり、管を内側から強化し交換が不要になるという(図参照)。

道内では1999年から施工を始め、JRタワービルや新千歳空港ターミナルビルなど、約620施設が導入済みだ。価格は1台160万〜300万円程度。国土交通省は2004年に「改修によるマンションの再

生手法に関するマニュアル」で、給水管を再生する手法の一つに「電子防錆工法」を挙げている。

ただし、さびによる腐食が極度に進んだ配管への設置は「難しい」(同社)ため、管の交換が必要だ。

「築35年の壁」

マンションの大規模な修繕では「一般的に1戸あたり100万円が必要」(同ネット)という。建物や居住者の高齢化が進む中、関係者の間では「築35年の壁」という言葉が注目されるようになってきた。

1、2回目までは大規模修繕ができたとしても、3回目を迎える築35年頃には修繕積立金が底を突き、所有者も高齢化して一時金を負担できず、空き家も増え、修繕を見送らざるを得ないという状況を指す。

いかに修繕費を安くし、長期的な視野で資金を確保するか―という知恵や取り組みが、マンションに長く快適に住み続けるためには必要とな