

III

建物・設備の自己点検

ー 建物・設備の状況はいかがですか？

ここでは、みなさんがご自分の分譲マンションの建物・設備の状況を点検するためのポイントについて説明します。

まず、「1 自己点検の基本的考え方」では、建物・設備の劣化とその対応の基本的考え方について説明しています。この内容を十分ご理解いただき、「2 自己点検のポイント」に従って、建物・設備の各部分をみなさんで点検してください。

1 自己点検の基本的考え方

ここでは、建物・設備の劣化の特性や対応の基本的考え方を説明します。

(1) 建物・設備の劣化の特性

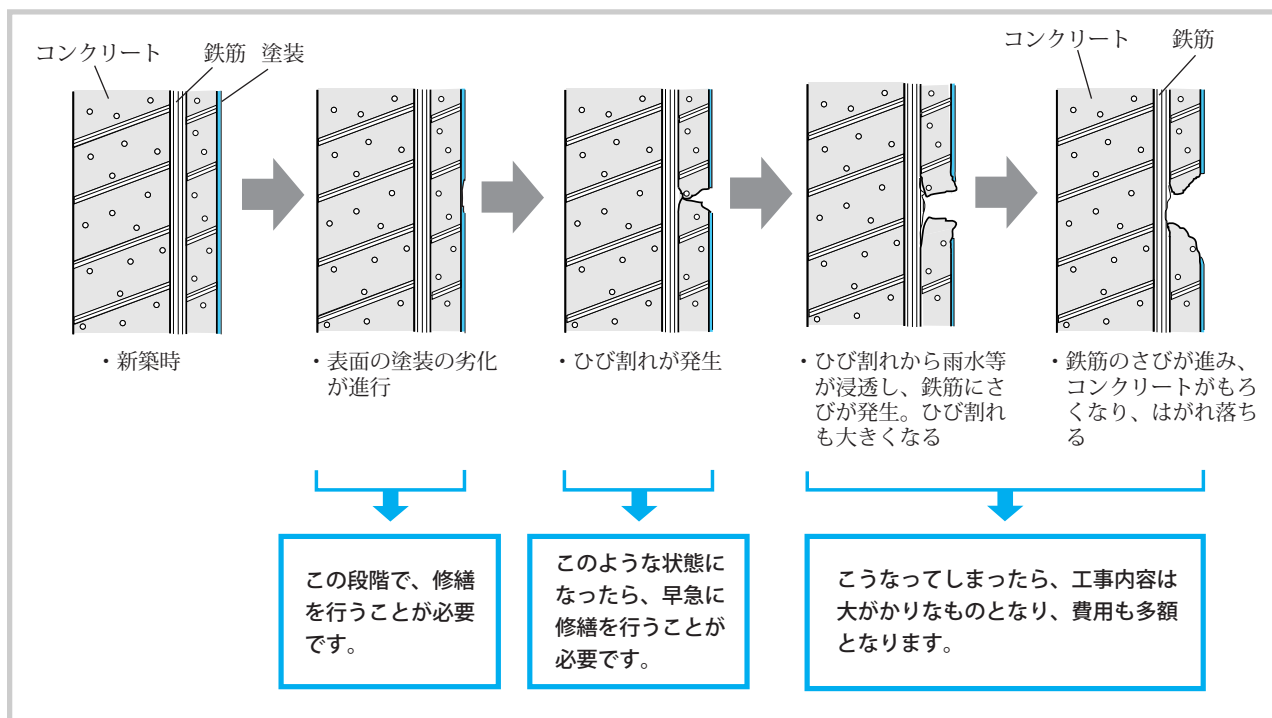
建物・設備の劣化は、その仕上げや施工方法等にもよりますが、基本的には経年による劣化をベースに考えることが重要です。

劣化は、最初はゆるやかに進みますが、ある程度の年月がたつと急激に劣化が進む傾向にあります。目で見てはっきりと分かるほど悪くなっている箇所は、劣化が相当進んでしまった状態です。

劣化が進むと、その部分だけを修繕すればよいというものではなくなります。そのような状態になってしまうと、修繕工事が大がかりとなり、費用も多額となります。

下図は、外壁の劣化の進行の例です。これをご覧いただければお分かりになるように、計画修繕は、建物・設備の劣化が目に見えるほど進んでから行うのではなく、そうなる前に、予防・保全的な実施が必要です。

■ 外壁の劣化の進行例（概念図）



(2) 修繕周期の考え方

67ページ、68ページに修繕周期の一般的なめやすを掲載しています。計画修繕はこのような一定の周期を参考に、建物・設備の各部分の経年変化を考慮して、計画的に実施することが重要です。

なお、各工事項目の修繕周期には、一定の幅があります。これは、立地条件、仕上げ、施工方法、周囲の環境等によって、個々の分譲マンションで劣化の進行状況が異なるからです。

したがって、日頃からみなさんで建物・設備の状況に注意を払い、もし問題のありそうな箇所が見つかった場合はただちに、また、何も問題がないと思われても計画修繕の時期が近づいたら、劣化診断を行うなど専門家のアドバイスを受け、「何の工事」を「いつ行うか」を十分に検討して、修繕工事に取り組

む必要があります。

また、このとき、工事の周期に若干のずれがあっても、工事の効率的な実施と費用の節約を図るため、複数の工事を一緒に実施するなど、適切な「修繕実施計画」を作成した上で修繕工事を行うことも必要です。

(3) みなさんで自己点検することが重要です

まず、自己点検の第一歩として、67ページ、68ページの修繕周期を参考にして、みなさんの分譲マンションの修繕の実施状況と照らし合わせてください。

一般に、建築後10年～15年程度経過すると、建物に何らかの劣化が進んでいると考えられます。したがって、築後10年以上たっているのに修繕工事を全く行っていないのであれば、早急に専門家に依頼して劣化診断を行い、修繕工事の実施のための準備に着手することが必要です。

なお、過去に何らかの修繕工事を行っていても、工事実施後、一定の年数が経過し、再度、修繕工事の時期が近づいている場合は、同様に劣化診断を実施し、修繕工事の準備に着手することが必要です。

このように、建物・設備の劣化の状況を把握することが重要であり、そのためには、専門家に劣化診断を実施してもらうことが必要になりますが、依頼する前に、次の「2 自己点検のポイント」を参考にして、みなさんで点検することが重要です。みなさんで自己点検することによって、専門家に依頼するための基礎資料が得られるとともに、多くの方々に参加してもらうことで、合意の形成にも役立つことが期待されます。

もし、みなさんで点検した結果、問題が何も発見されなかったとしても、目に見えないところで劣化が進んでいる場合がありますので注意してください。

また、修繕の時期までまだ間がある場合であっても、常日頃から自己点検を行い、問題のありそうな箇所が見つかったら、早急に劣化診断を実施してください。

2 自己点検のポイント

ここでは、建物の屋上、外壁、鉄製のドアや手すり、設備のうち電気設備と給排水設備について、みなさんが点検を行う際のポイントについて説明します。

内容としては、管理組合のみなさんに日常的にチェックしていただきたい最小限のものです。また、掲載している写真は相当劣化が進み早急な修繕が必要な状態を例示したものです。

■ 自己点検のポイント

(1) 建物

屋上

●屋上の状態を見ます。

- ひび割れ、浮き、ふくれ、はがれている部分等はありませんか？
- 植物等が繁殖していませんか？
- 水がたまっていますか？

●水の漏れた跡がないかどうかを見ます。

- 最上階のベランダや廊下からひさしの裏側を見て、雨水の漏れた跡がありますか？

外壁

●建物の壁面や共用廊下、バルコニー等の天井面を見ます。

- 汚れが進んでいませんか？
- 塗装がはがれたり、浮いたりふくれている部分はありませんか？
- ひび割れたり、モルタル注)が剥落している部分はありませんか？

鉄製のドア、手すり等

●鉄製のドア、手すり、柵等の状態を見ます。

- さびや腐食が進んでいませんか？

(2) 設備

電気設備

●屋外灯、共用廊下の電灯、配電盤等を見ます。

- さびや腐食が進んでいませんか？
- しっかりと取り付けられていますか？

給排水設備

●給水設備

- 排水の流れが悪くありませんか？
- 排水溝から強い悪臭がしませんか？
- 排水管に水漏れやさびが見られませんか？

●排水設備

- 水道の水が濁っていませんか？
- 洗濯物に色が付いたりしませんか？
- 水の出が悪く（水圧が低く）ありませんか？

注) 一般にセメント、水、砂を練り混ぜたもので、外壁等の表面の仕上げ材として用いられています。

(1) 建物

ここで説明している内容は、建物を目で見えて点検するものです。

なお、点検に際しては危険のないように十分に注意してください。

屋上

屋上を点検する際のポイントは次のとおりです。



屋上の状態を見ます。

- 平面部や外縁部等に、ひび割れ、浮き、ふくれ、はがれている部分等はありませんか？
- 植物等が繁殖していませんか？
- 水がたまっていませんか？

水が漏れた跡がありませんか。

- 最上階のベランダや廊下からひさしの裏側を見て、そこに雨水の漏れた跡がありませんか？

屋上は年間を通して気候の変化、寒暖の変化、天候等による影響を受けている箇所です。屋上の防水が劣化すると、雨水が浸透し、躯体のコンクリートの劣化が進むこととなります。

屋上がどのような状態かを見てください。さらに、最上階のベランダや廊下からひさしの裏側を見てください。

もし、点検の結果、問題が発見された場合は、分譲マンション全体の漏水の状況を確認する必要があると考えられるため、各戸に漏水の状況等を問うアンケート調査を実施してください。また、何も問題が見られなくとも、修繕時期が近づいている場合は、アンケート調査の実施をお勧めします。調査票の例を65ページに掲載していますので参考にしてください。

●屋上の状態を見ます。

平面部や外縁部等の表面に、ひび割れ、はがれている部分、表面が浮いたりふくれている部分等がないかを見ます。大きなひび割れ等は、防水層まで影響する可能性があります。



ひび割れが見られます。見た目にも劣化が進んでいる状況が伺えます。

また、植物等の繁殖がないかも確認します。植物の根は防水層に達することがあり、そこから雨水が浸透します。

水がたまっている場合も注意が必要です。水がたまったままになっていると、防水層の劣化が早まる可能性があります。水がたまる原因として、排水溝にゴミ等が詰まっていることがありますので注意してください。



植物が繁殖している屋上。劣化が相当進んでいると考えられます。

●水の漏れた跡がないかどうかを見ます。

最上階のベランダや廊下からひさしの裏側を見たり、最上階の階段室の上部を見て、そこに、雨水が漏れた跡がないかどうかを見ます。



屋上のひさしの裏側に漏水の痕跡が見られます。（シミのように見えるのが漏水の痕跡です。）

外壁

外壁を点検する際のポイントは次のとおりです。



建物の壁面や共用廊下、バルコニー等の天井面を見ます。

- 汚れが進んでいませんか？
- 塗装がはがれたり、浮いたりふくれている部分はありませんか？
- ひび割れたり、モルタルが剥落している部分はありませんか？

屋上と同様に、年間を通じて気候の変化等の影響を直接受けている箇所です。外壁の表面の塗装が劣化すると、雨水が浸透し、躯体のコンクリートの劣化が進むこととなります。外壁については、建物の壁面、共用廊下、バルコニー等を点検します。

●汚れを見ます。

汚れは、カビや鉄部のさび、粉塵等により発生します。美観上の問題となるばかりでなく、外壁の塗装の劣化の原因となります。



よごれが相当見られる外壁。ひび割れも見られます。

●塗装のはがれ、浮き、ふくれを見ます。

はがれ、浮き、ふくれは、塗料が古くなり付着性が悪くなることにより発生します。美観上の問題ばかりでなく、コンクリートの劣化の原因となります。

なお、塗装の浮きの状況を調べるには、表面を軽く叩き、鈍い音がすることで確かめられます。



バルコニーの下部に見られる塗装の浮きとはがれ（黒く見える部分）

●ひび割れ、モルタルの剥落を見ます。

ひび割れ、モルタルの剥落があると、長期にわたってそこから雨水が浸透し、コンクリート内の鉄筋を腐食させ、鉄筋が腐食することでさらにひび割れや剥落が発生します。



ベランダの下側のコンクリートと排水管の継ぎ目部分にひび割れが進んでいます。このまま放っておくと下の写真のようにになると想定されます。



ひび割れを放置すると、鉄筋自体の腐食も進み、ついにはこの写真のようにコンクリートが剥落します。こうなると相当大がかりな修繕が必要であり費用も多額となります。

鉄製のドア、手すり等

鉄製のドア、手すり等を点検する際のポイントは次のとおりです。



鉄製のドア、手すり、柵等の状態を見ます。

→さびや腐食が進んでいませんか？

●さび・腐食の状態を見ます。

さびや腐食は、美観上の問題となるばかりでなく、例えば手すりの根本の部分から雨水が浸透し、コンクリートの劣化等にもつながります。また、階段やバルコニーの手すりや屋上の柵等が腐食すると大きな事故にもつながりかねません。



相当さびの進んだ状態の手すり。ここまで、さびが進むと、塗装を塗り替えるだけでは済まなくなり、手すりの取り替えが必要と考えられます。



さびが相当進み、手すりの根元のコンクリートのつなぎ目部分が完全に腐食した状態になっています。こうなってしまうと、コンクリートの劣化も相当進んでいると考えられますので、手すりの取り替えとコンクリートの補修工事が必要です。

建物についての定期調査報告とは

建築基準法の規定により、多くの人が利用する建物については、その用途や規模に応じて、建物の所有者等は、定期的に専門の技術者によりその建物を調査し、その結果を特定行政庁に報告しなければならないと規定しています。（特殊建築物等定期調査報告制度）

分譲マンションの場合は、次に示す要件に該当する分譲マンションの管理組合に、3年に一度の報告が義務付けられています。

■定期調査報告が必要な分譲マンションの要件

「住宅用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超え、かつ、3階以上の階で住宅用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの」

（なお、共同住宅以外の用途を含む複合用途建築物では、報告の時期が異なっていたり、毎年報告する必要がある場合もあるので確認が必要です。）

主な調査項目は次のとおりです。

- 建物の概要
- 敷地、構造、防火、避難、衛生関係について、建築基準法の適合状況と防災上の管理状況
- 建築設備関係の設置の有無

なお、東京都においては、（財）東京都建築・防災まちづくりセンターが、報告すべき分譲マンションに対する調査のお知らせと報告の受付を行っていますので、詳細をお知りになりたい場合は、下記までお問い合わせください。

（財）東京都防災建築・まちづくりセンター 建築防災事業部
〒150-0002 東京都渋谷区渋谷一丁目15番9号 美竹ビル2階 TEL03-5466-2001

(2) 設備

設備については、直接目で見ることでできる部分が限られているため、劣化の状況を確認することが難しい面がありますが、例えば、給水管の劣化が進むと水道の水が飲めなくなるなど、日常生活に直接影響します。

このため、設備については、経年による劣化を基本に考えて修繕を行う必要があります。また、法律で定められている定期検査を確実に実施するとともに、定期的に清掃することも非常に重要です。

設備についての点検は、専門的知識が必要となりますが、ここでは、電気設備、給排水設備についてみなさんでも行える日常的なチェックの方法を説明しています。

電気設備

電気設備を点検する際のポイントは次のとおりです。



屋外灯、共用廊下の電灯、配電盤等を見ます。

→さびや腐食が進んでいませんか？

→しっかりと取り付けられていますか？

設備についての定期検査報告とは

管理組合には、建築基準法や消防法等の法律に基づき、分譲マンションの規模や設備の内容に応じて定期的に設備を検査・点検し、関連機関に報告することが義務付けられています。

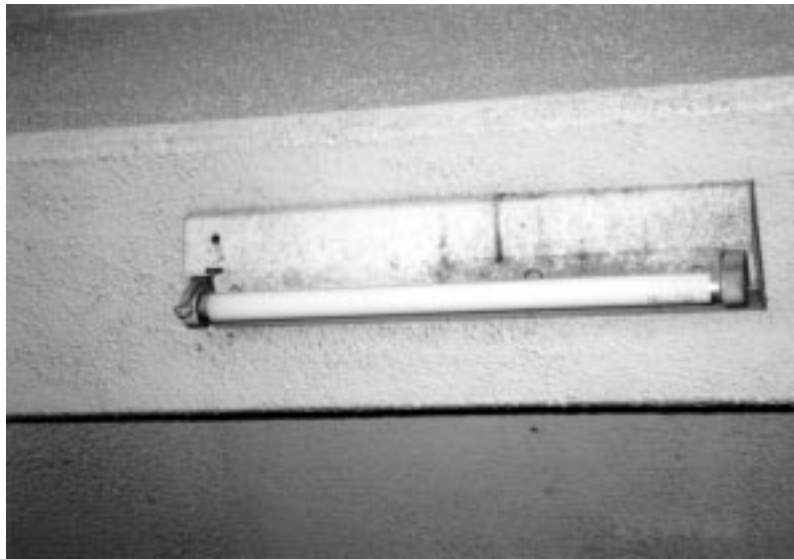
設備の状態を適切に維持し、また、修繕等の必要性の発見にもつながるなど、非常に重要な検査です。みなさんの分譲マンションでは、必要な定期検査報告が実施されているかどうか確認してください。

根拠法	名称	頻度	提出先等	概要
建築基準法	建築設備定期検査	1回/年	(財)日本建築設備・昇降機センター	換気設備、排煙設備、非常用照明装置、給排水設備
建築基準法	昇降機定期検査	1回/年	東京都昇降機安全協議会	調速器試験、非常止め試験、油圧試験、ロープ検査等
消防法	消防設備等の点検及び報告	実施：1回/半年 報告：1回/1年 または3年	所轄消防機関	消防用水、消火活動上必要な施設
水道法	簡易専用水道施設の検査と清掃	清掃・施設検査：1回/年 水質検査：異常を認めるとき。	保健所	水槽清掃、水質検査、施設検査

電気設備は、電灯等を除き目に見えない部分が多いですが、経年に伴い着実に劣化します。例えば、通常は屋内の照明器具は15年～18年で、共用の配電盤は15年～20年で取り替え等が必要です。

屋外灯、共用廊下の電灯、配電盤等のさびや取り付け状態を点検します。

配線や配電盤については劣化の状況に応じて取り替えが必要ですが、さざると危険な場合があるので、専門家に依頼しましょう。



さびが進んだ共用廊下の電灯。取り替えが必要と考えられます。なお、取り替えに当たっては、防犯面も考慮し、より明るいものとするなどの検討も必要です。



電線がむき出しになった配線ボックス。安全性の面からも取り替えが必要です。

給排水設備

給排水設備を点検する際のポイントは次のとおりです。



給水設備

- 水道の水が濁っていませんか？
- 洗濯物に色が付いたりしませんか？
- 水の出が悪く（水圧が低く）ありませんか？

排水設備

- 排水の流れが悪くありませんか？
- 排水溝から強い悪臭がしませんか？
- 排水管に水漏れやさびが見られませんか？

給排水設備も電気設備と同様に経年による劣化を基本に考える必要があります。（67ページ、68ページの修繕周期をご覧ください。）

給水設備では、水の濁りや水圧（水の出が悪い）等の点検を行います。

排水設備では、流れが悪い、強い悪臭がしないかどうかとともに、排水管の水漏れ箇所やさびについての点検を行います。

なお、どちらの場合についても、分譲マンション全体の状態をよりの確に調査するために、全戸を対象にアンケート調査を実施することが必要です。調査票の例を66ページに掲載していますので参考にしてください。



洗面器の給水管の取り付け部分に漏水が見られます。壁の中の給水管のさびが進んだ結果と考えられます。また、このような状態になると、他の目に見えない部分でもさびが進んでいると考えられます。



ポンプ室内の給水管。さびが進み、漏水も見られます。取り替えが必要と考えられます。また、このような状態になると、他の目に見えない部分でもさびが進んでいると考えられます。



建築後30年以上経過した分譲マンションの給水管です。表面からはわかりませんが、管の内部では、さびが相当進んでいます。