

●●● マンションのメンテナンスは大切です ●●●

共用部分修繕のすすめ!

マンションも年を重ねるといえます。計画的に共用部分を修繕することはとても大切です。例えば、屋上防水や排水管の修繕をおこたりますと雨漏りや漏水などにより建物の寿命を短くし、修繕費用も大きくなります。

適切な時期に修繕を行うことは、マンションが現役として活躍できる期間を維持し、修繕費用も結果的に少なく済みます。

マンションの修繕項目と時期

■エレベーター設備

- エレベーターの取替 — 30年

■屋根

- 露出アスファルト防水の修繕又は取替 — 10~15年
- 保護層のあるアスファルト防水の修繕又は取替 — 20年
- かぶせ工法 — 20年
- 撤去工法 — 30年

■鉄部

- 外部金物の塗装 — 3~6年

■バルコニー

- 防水の改善 — 8~14年

■外壁

- モルタル塗りの補修・塗装 — 9~15年
- タイル貼りの補修 — 9~15年

■電気設備

- 照明器具(屋外共用灯)の取替 — 6~10年
- 照明器具(屋内共用灯)の取替 — 9~12年

■給水設備

- FRP水槽の取替 — 25年
- 給水管の取替 — 12~20年

■排水設備

- 雑排水共用管の取替 — 16~24年
- 屋内汚水管の取替 — 30年

■ガス設備

- 屋内ガス管の取替 — 30年
- 屋外ガス管の取替 — 19~23年

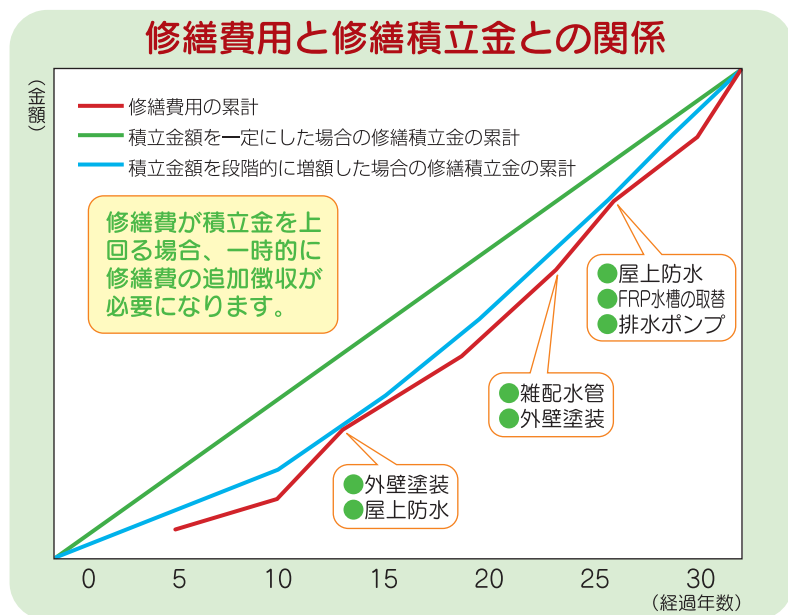
■消防設備

- 屋内消火栓配管の取替 — 30年

資料:「マンションの修繕積立金算出マニュアル」(財)マンション管理センター

長期修繕計画のすすめ!

「いつ」「なにを」「いくらで」行うかを考えて「長期修繕計画」を立てる必要があります。「長期修繕計画」は、マンションの形や戸数・設備の種類・外壁の材質などにより、修繕の時期や費用が違ってきます。それぞれのマンションの「長期修繕計画」に合った「修繕積立金」を毎月積立て、計画的に修繕工事を行うことによりマンションの機能を適切に維持することが可能となります。また、適正な「修繕積立金」を毎月積立てなければ、一時的に多額の資金が必要となります。



仙台市では屋上緑化を推進しています。



マンションの図面(竣工図)を備えておきましょう!

マンションの完成図を「竣工図」といいます。この図面はマンションのレントゲン写真のようなものです。壁や屋根の内側がどのようなになっているか、どのような材料を使っているかがわからなければ、修繕計画も立てられません。竣工図は、マンション販売会社から、管理組合へ引き渡される重要な書類です。大切に保管しておきましょう。

ワンポイント memo

保守点検の記録や、大規模修繕の記録はマンションの資産価値を証する重要な書類となります。「共用部分」「専有部分」それぞれの履歴情報を残しておきましょう。