

仕上材の性能向上は 修繕周期延長に大いに寄与する



日本建築家協会（JIA）関東甲信越支部 メンテナンス部会長

（有）共同設計・五月社一級建築士事務所 代表取締役 三木 剛氏に聞く

メンテナンス技術や材料性能の向上により、マンション等の大規模修繕の周期は、以前よりも延長することが可能になってきている。また、工事コストの上昇、居住者の高齢化などの要因もあり、周期延長や工事箇所を必要最低限にするなどの対応が不可欠になっているマンションも出てきている。

そうした中、このほどJIA関東甲信越支部のメンテナンス部会長に就任した三木剛氏（有）共同設計・五月社一級建築士事務所代表取締役）に、マンション等の大規模修繕周期の現状と、周期延長への考え、さらには修繕周期と仕上材の関係について話を聞いた。（取材・編集部）

かつては「大規模修繕」の考えはなかった

まず、マンション大規模修繕の周期の現状についてお聞かせください――

はい。現状をお話する前に、これまでメンテナンスが辿ってきた足跡を振り返ってみますと、今でこそ「大規模修繕工事」が一般的になっていますが、当事務所の創業者で、私の父でもある三木哲夫先達がメンテナンスの分野を開拓し始めた40数年前は、外壁塗装、屋上防水など部位ごとに工事を行っていました。それを、ある時期にまとめて行おうというのが大規模修繕工事の考え方です。そして、それを周期的に実施するよう工事内容と資金計画を立案するのが、長期修繕計画（長計）です。この計画は、それぞれの部位で、何年ごとにどのような補修をする必要があるかを評価し、立てていくものです。例えば外壁塗装なら、塗装される塗料の耐候性を見て12年後には塗り替えが必要であるとか、塗り替えるのにも既存に被せるのか、完全ケレンして塗装するのかなどを検討する。屋上防水では、防水材を更新する時期を見定め、防水保護塗装はそのうち何回塗装すれば、防水材が延命できるかなどを検証しながら組み立てていき

ます。部位ごとに修繕周期を見定めながら将来必要な工事を検討していく方法が、私が先代や諸先輩方から教えてもらってきた大規模修繕工事と長期修繕計画の基本です。

時代によって変化する修繕周期

この修繕周期については、時代によって変化してきました。その大きな理由が、各種材料の高耐久、高耐候化です。メーカーの技術研究・開発によって、材料の耐久性が著しく向上しているのです。そしてそれは、私たちの先輩に当たる設計者や施工者が、実際に起きた不具合を持ってメーカーに訴えて、メーカーがそれに応じて改善をしていくというサイクルがうまく機能したことによるものなのです。

今の時代に改修設計をしている私が恵まれていると思うのは、そのような高耐久、高耐候で価格もそこまで高くない材料が市場に多く出ているところです。今ある高耐久、高耐候の材料を見るにつけ、修繕周期が10年や12年ではもったいないと感ずることがあります。前回の大規模修繕から10年の節目が近づいているマンションの管理組合から、次の大規模修繕に向けた相談を受けて建物を見に行くと、仕上材はほとんど劣化していません。特に止水に関する材料については、本当に劣化が少ないと感じます。

シーリング材の耐久性も向上している

改修の周期はシーリング次第という話を以前聞いたことがあるのですが、シーリング材の耐久性についてはどう感じられますか――

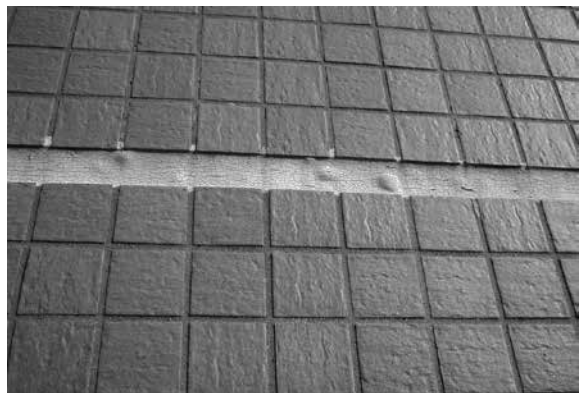
以前はウレタン系のシーリング材が主流だったのですが、それを施工10年後に見ると、部分的にひび割れ、口



材料の高耐久・高耐候化により、修繕周期も変化してきた。

開きが見て取れました。それが変成シリコン系シーリング材に置き換わり、施工後10年経ってもほとんど劣化していない。さらに私が現在よく使っているシリル化アクリレート系はより長持ちするというように、近年はシーリング材の耐久性、耐候性も向上してきています。

材料の耐久性が上がると、修繕周期を2～3年後にずらしても問題はないという評価になります。調査をしながら現場を見ていると、外壁塗装材にチョーキングがないとか、シール材に口開きもなく劣化が進んでいないとか、屋上防水は保護塗装に若干紫外線劣化がある程度で防水材には劣化がないとかいう場合には、修繕工事の時期を3年ほどずらす提案もよくしています。ただ、全体的な評価は良くても、部分的に漏水が見られることはあります。これには、事故率が高いなら考えなければなりません、例えば1軒だけ漏水しているようなケースでは、部分補修で対応します。最近は部分補修の工法もメーカーが用意してくれていますので、それで対処して、2～3年後の大規模修繕工事を待てばよいのです。



ウレタン系のシール材は劣化の進行が早い

修繕周期の延長が生み出すメリット

そのように、私自身は、修繕周期は以前よりも延ばせると感じており、周期20年まではいかないにしても、もしかすると18年周期の長計も可能なのではないかと、