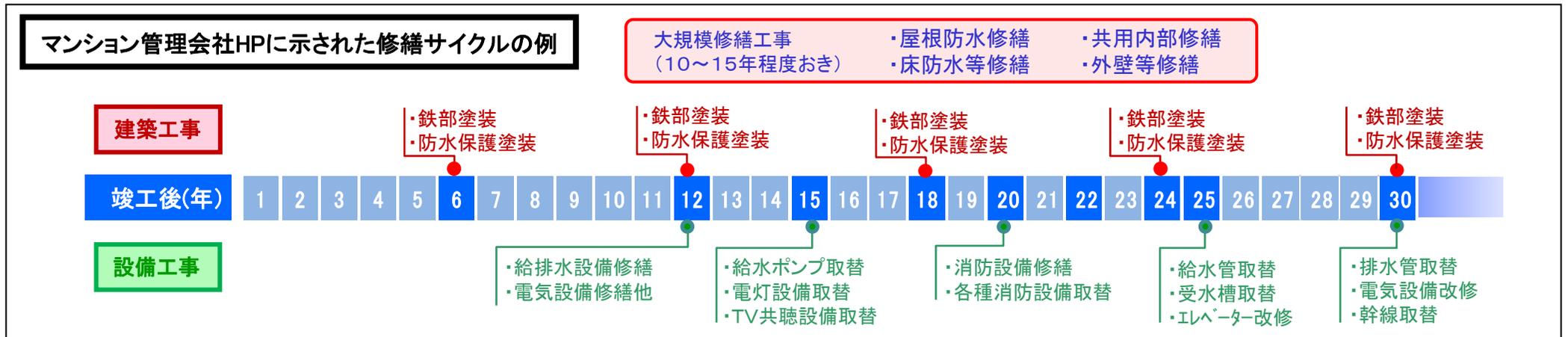


3-2 計画修繕 ①計画修繕の進め方

- 共同住宅を維持するためには経年により劣化した部分を補修することが必要である。このため、計画的に準備をすすめて修繕工事を実施する(計画修繕)。なかでも、外壁修繕等で足場を設置する際には、同時に行うことのできる工事をまとめて実施する(大規模(計画)修繕)。
- 計画修繕の時期は、予想される劣化を踏まえて計画する。
- 計画された時期が近づくと、定期点検・調査・診断結果から工事の必要性や内容を判断し実施する。

- 計画修繕の時期を計画するに当たり、公表されている修繕サイクルが参考になる。
- 下に示すマンション管理会社が公表している修繕サイクルの例は次のように作成されていることがわかる。
 - ・ 塗装(鉄部、防水保護)や設備(給水、排水、電気)について、一定期間経過すると劣化するものとして、修繕・取替時期が位置付けられている(計画修繕)。
 - ・ 躯体について、一定期間ごとに全面的に補修するものとして、各種工事が位置付けられている。(大規模修繕工事)



- 修繕サイクルを活用するに当たっては、共同住宅の立地や使用材料などにより劣化の進行速度が異なること、法令により点検や補修が求められる時期があることなどにも留意する必要がある。また、実際に工事を実施するかどうか、工事内容をどうするかは調査・診断を実施し判断すべきことに留意する。

(参考) 大規模(計画)修繕に用いられる外部足場

- ・大規模(計画)修繕に用いられる外部足場は、建物の形状、高さ等で異なる。
- ・最近では、防犯性に対応したものが使用される傾向にある。

	枠組み足場	ゴンドラ	移動式昇降足場
概要	 <p>改修が必要な箇所に、地上から外部養生した枠組み足場を設置する</p>	 <p>必要な工事箇所にのみ、屋上からゴンドラを吊るす</p>	 <p>必要な工事箇所にのみ、外壁にレールを設置してステージを設ける</p>
居住性	△ 日照や風通し、眺望が遮られる	○ 日照や風通し、眺望を遮らず居住環境への影響を最小限に抑える	○ 日照や風通し、眺望を遮らず居住環境への影響を最小限に抑える
防犯性	△ 外部から足場を伝って進入される心配がある	○ 上部より足場を吊り下げのため、外部から足場を伝って進入される心配がない	○ 作業床が移動式であるため、外部から足場を伝って進入される心配がない
経済性	○ 工事費(材工): 1500~1750円/㎡ ※設置面積5000㎡、設置期間150日として	△ 工事費(材工): 2000~2300円/㎡ ※設置面積2000㎡、設置期間120日として	△ 工事費(材工): 2300~2600円/㎡ ※設置面積6000㎡、設置期間150日として
適用条件	<ul style="list-style-type: none"> ・一般的に使用されており、低層・中層・中高層住宅に使用(原則45m以下) ・建物の形状に応じた設置が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・主に中高層・高層住宅の外部足場として使用 ・各階が同一平面の共同住宅に向く 	<ul style="list-style-type: none"> ・主に高層・超高層住宅の外部足場として使用 ・高さは最大200mまで設置可能 ・改修用資機材の運搬にも利用できる

3-2 ②計画修繕工事(足場を設置する工事)

・躯体・外壁等、屋上防水、建具等を対象とする工事は、足場を設置すると安全・効率的に実施できることから、調査・診断により劣化が明らかになった部位について、まとめて実施することが多い。

大分類:目的	中分類:手段	技術が適用される建物の部位					工事による居住者への影響		
		躯体・外壁	屋根	建具	設備・配管等	その他共用部	足場の設置が必要	数日以上居住できない住戸が発生	一時的な影響
騒音、震動、粉じん等									
耐久性の維持 (構造躯体等の保護)	躯体・外壁等	劣化部分の除去	○					○	○
		ひび割れ補修	○					○	○
		表面処理改修	○					○	○
		塗装の補修	○					○	○
		浮き、欠損及び剥落部の補修	○					○	○
		断面修復改修	○					○	○
		電気化学的方法	○					○	○
	屋上防水	屋上防水改修		○				(○)	(○)
	建具他	サッシ・ドア改修			○			(○)	○
		手摺改修			○			○	○
シーリング改修		○		○			○	○	



劣化部分の除去



屋上防水改修



シーリング改修

注1) 上表は、技術シート一覧表より関係部分を抜粋(中分類ごとにまとめて記載し個別技術名は省略)

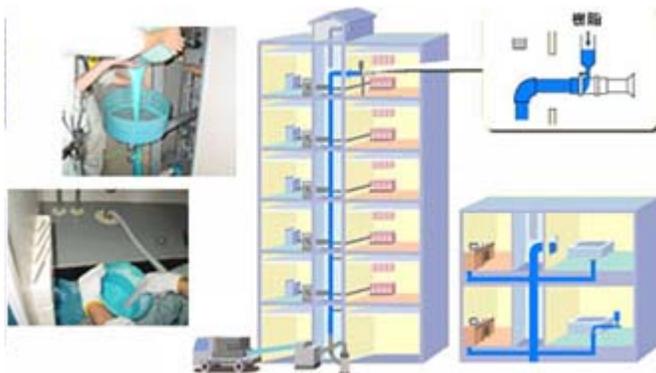
注2) 上表中の(○)は、工事の内容・状況によっては該当しない場合があることを示す。

3-2 ③計画修繕工事(設備系同種工事)

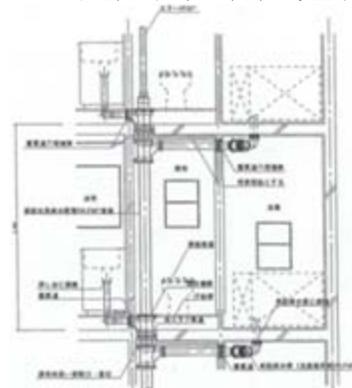
- 給水、排水、電気等の設備を対象とする工事は、調査・診断により劣化が明らかになったものについて、管・系統がつながっているものをまとめて実施することで、居住者への影響を低減できる。

大分類:目的	中分類:手段	技術が適用される建物の部位						足場の設置が必要	工事による居住者への影響		
		共用部			専用部				数日以上居住できない住戸が発生	一時的な影響	
		躯体・外壁	屋根	建具	設備・配管等	その他共用部	設備・配管			その他専用部	断水などライフラインが一時的に利用不可
耐久性の維持 (構造躯体等の保護)	劣化部分の補修、外力の緩和	設備・配管等	給水・排水配管の更生	○			○			○	○
			給水・排水配管の更新	○			(○)	(○)		○	○
			設備機器の改修・更新	○			—	(○)			○

注1) 上表は、技術シート一覧表より関係部分を抜粋(中分類ごとにまとめて記載し個別技術名は省略)
 注2) 上表中の(○)は、工事の内容・状況によっては該当しない場合があることを示す。



給水・排水配管の更生工法(ライニング工法)



給水・排水配管の更新工法(一般更新)



給水・排水配管の更新工法(特殊継手工法)