

既存マンションのシックハウス対策

一級建築士・マンション管理士 青山和憲

近年、住宅の新築や改装工事後、頭痛、喉の痛み、目の痛み、呼吸器障害などの体調不良や健康障害をおこす、いわゆる「シックハウス症候群」が問題になっています。

この「シックハウス症候群」については解明されていない部分が多いのですが、原因の一部として建材や家具に含まれる揮発性化学物質が上げられています。

この対策として建築基準法が改正されて、シックハウス対策のための規制が導入され平成15年7月1日から施行されました。

その対策の概要は、家具や建材から発散する有害化学物質の量を規制する「内装仕上げの制限」換気設備をつけて室内の空気をきれいにする「換気設備の設置の義務化」の2本立てになっています。

もう少し詳しく見ると

対策Ⅰ「内装仕上げの制限」

建材のホルムアルデヒドの発散を制限対象に左記のように4つに分類しています。

規制対象外	F☆☆☆☆ 制限なしに使える
*第3種	F☆☆☆ 換気設備に応じ使用面積を制限
*第2種	F☆☆ 換気設備に応じより厳しく使用面積を制限される
*第1種	旧E2、Fc2又は表示のないもの 使用できない。

☆印が多いほど問題のない製品です。レストランの格付けにならったのでしょうか。解りやすくちょっとお洒落ですね。

第2種、第3種についての使用制限面積は換気する空気の量に応じて算出されますが詳しい説明はまたの機会に譲ります。

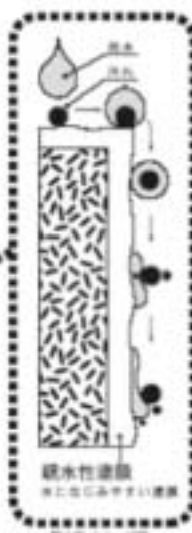
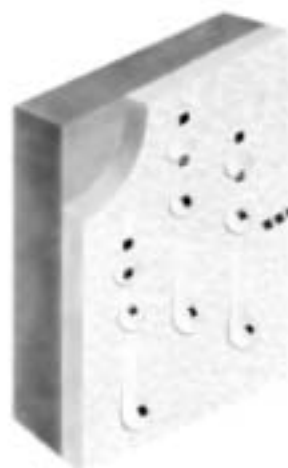
正式には「第3種ホルムアルデヒド発散建築材料」等

対策Ⅱ

「換気設備設置の義務化」

マンションなどの住宅の居室では使用する内装建材の種類にかかわらず1時間に居室の容積の1/2以上の空気を入れ換えることができる機械換気設備(換気扇)を設置すること、となっています。これは規制対象外のF☆☆☆☆の建材を使用した場合でも、家具などからのホルムアルデヒドの発散に対処するために換気が必要としているためです。なお、発散物質は建材から24時間常時発散されているわけですから、換気も24時間つまり常時換気が原則となります。

ALESCO



全くの「逆転の発想」から誕生しました。このアレセラホールド工法は、従来常識とされていた、水をはじく撥水性を覆し、水になじむ親水性という常識を生み出しました。それは、雨水が汚れと一緒に取り去るセルフクリーニング機能により、住まいの外壁の汚れを寄せ付けず、美しい外観を長く保ち続けます。



低汚染形複合外装仕上工法

アレセラホールド工法

(特許 第2610085号)

資料のご請求、お問い合わせは

関西ペイント販売株式会社
建設塗料本部

本社 〒144-0045 東京都大田区南六郷3丁目12番1号
TEL.(03)5711-8901 FAX.(03)5711-8931

低汚染形セラミック水性フッ素樹脂塗料

アレセラフッソ

低汚染形セラミック水性ウレタン樹脂塗料

アレセラレタン

関西ペイントホームページ <http://www.kansai.co.jp/>

対策Ⅲ

「天井裏などの制限」

機械換気設備を設ける場合には、天井裏、床下、壁内、収納スペースなどから居室内へのホルムアルデヒドの流入を防ぐために

①第3種(F☆☆)以上の建材を使用する。

②居室との間を気密性のある材料で区画する。

③換気設備を設ける。

のいずれかの措置をとること

既存マンションの対応策

この改正基準法は既存の建物には適用されません。したがって、すでにマンションにお住まいの皆様には法的には内装をやり替えたり、新たに換気設備(換気扇)を設置する義務は生じません。しかし皆さんの健康に関わることで、すから自らを守るために何ができるかを考えてみましょう。

のでは問題は無いでしょう。

換気設備については、既存マンションに新たに換気設備を設置するのは場合壁や梁に穴を開ける必要があり困難とされます。住戸の広さによって違いますがトイレや洗面所の換気扇を常時オンにすることによりかなりの効果が期待できます。広い住戸ならば台所のレンジフードを弱運転すればより効果的です。

肝心なことをひとつ、普通、住宅の換気設備(換気扇)は

排気設備ですから換気には排気する空気の量にバランスする給気(外部から空気を取り込むこと)が必要です。マンションは一般的に壁にあけてある調節グリル式の換気口から給気しています。調節グリルが閉じていてはいくら換気扇を回しても換気効果はありません。換気のために換気扇を回すだけでなく給気口(空気の取り入れ口)を確保することをお勧めします。

天井裏などの制限については、できれば内装改修時に①第3種(F☆☆)以上の建材を使用することが現実的な

方法でしょう。

先に述べましたように、建築基準法のシックハウス対策は、新築建物に対する規制のため、既存マンションに規制は及びませんが、将来買い替えの場合には買主側にとつての関心事になるでしょう。私たちができるだけ健康的で安全な住居空間で生活したいと願うことは、ごく当たり前のことです。シックハウス対策にも関心を持ってはいかがでしょうか。

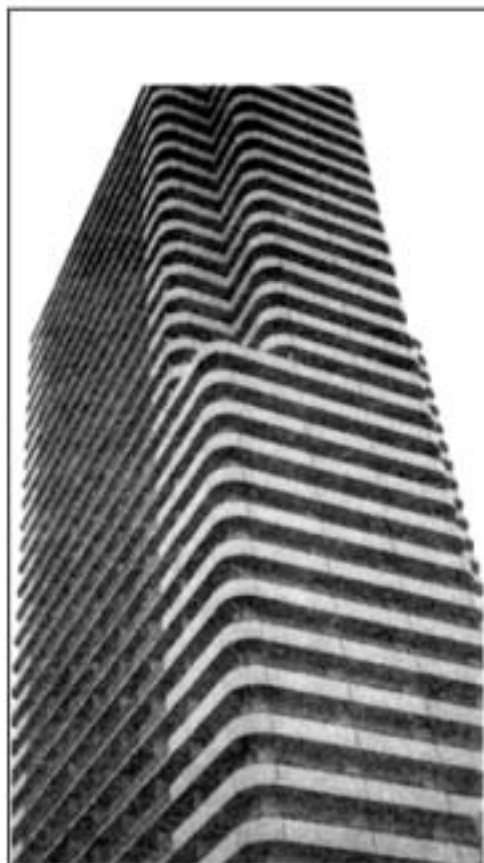
参考文献 国土交通省

「シックハウス対策パンフレット」

滞納管理費の時効は5年!

4月23日朝日新聞夕刊より

中古マンションを購入した区分所有者が、旧所有者が滞納していた管理費6年4か月分の計174万円を、管理組合から請求され、裁判となったものです。いわゆるマンション管理費の時効は10年か、5年かで争われた裁判ですが、1審、2審では10年の判決であったものの、今回の最高裁判断は5年の時効をいわずにしました。



納得、安心のできる管理

- ☆ 総合管理の受託から自主管理の応援まで
- ☆ 管理組合のニーズに合った管理システム
- ☆ 木目の細かい対応ができます

日本高層管財株式会社

本社東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 〒151-0053
TEL 03-5388-4471(代) FAX 03-5388-6463