

## 大規模修繕工事を終えて（第2回）

### －豊中某マンションの場合－

修繕設計で最も頭を痛めたのは結局コスト計画かも知れない。ペントハウスにメンテ用のタラップが無い、或いはエキスパンジョイントに金物が使われていないなどの外、どうやらC B扉に適切な配筋がなされていないなど、結構お金がかかりそうとは思いつつ、出来れば何とかしたかった。その点、共用階段が全てタイル貼りであったことは幾分の救いとなった。バルコニーの床は管理組合のご希望で防水型塩ビシートが選択された。ウレタン防水に較べると幾分コスト高で、将来貼り替えが面倒との欠点もあるが、現在では共用部の床材の主流となっている。建物固有の問題としては、斜線制限の制約で軒先が寸足らなくなっているお陰で、最上階のバルコニーでの汚れが酷く、使い



勝手も良くない点が気になった。付け底を設けて改善する方策も考えたい処であったが、必ずしも全戸平等に改善出来ない事情や、コスト、デザインなどの面で結局見送りとなる。

手摺や格子など金属部の大半には鋼材が使われており、昨今には珍しいスレンダーな納まりではあるが、その代償として錆びの発生は避けられない。特に手摺の脚部にはどうやらシールが打たれていないようで、発錆と共に躯体損傷も少なからずあるようだ。200箇所に及ぶ脚部の修復は大変でお金もかかるが、これだけは省略する分には行かない。しっかりシールを入れて水の浸入に対処しておかないと、塗装を新しくしても意味がない。

今回の修繕で、設備面の課題は給水の直圧切替と光ケーブルの導入である。光ケーブルは、丁度給水ポンプ室が不要となるので、そのスペースを装置の設置スペースに当てられる。給水の方は予め劣化診断時に行政との下打合せを済ませてあったので、さしたる障害は無かったが、既設配管をどの程度転用できるかとの判断は、結局施工時まで持ち越すことになった。ただ、切替にはメーターボックス内の納まりが伴うので、スペースに支障がないかどうかの見極めだけは肝要である。敷地の一角を占めていた受水槽は撤去され、新たな駐輪場として利用されることになる。敷地に余裕のない都市部のマンションでは、これは大きい！直圧切替えが求められる理由のひとつでもある。（今田 / 記）

## セミナー報告 大規模修繕工事の実例 「豊中某マンション」

本年度第一回目のミニセミナーは、すでに本紙でも連載されている、メンテ業務機構が初めて業務として関わった豊中市に立地するマンションの大規模修繕の報告会で、報告者はNPO法人代表の今田氏です。5月19日の開催当日はあいにくの雨天で参加者は多くありませんでしたが、今回初めて使用させていただいた大光電機ショールーム会場は快適で、付帯設備も最新のIT機器を備えた素敵な会場でした。

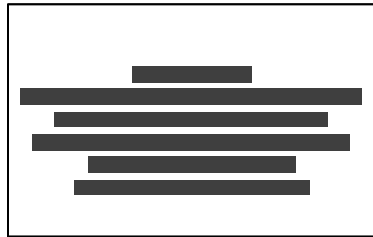
報告されたマンションは小さな規模(15戸)の建物で築24年、今回が2回目の大規模修繕です。報告は最初の組合役員の相談から始めて建物劣化診断、修繕設計、修繕工事までの経過を写真を交えて報告されました。主な修繕内容は屋根防水の改修、外壁のシール材を含む全面改修、金属部の塗装替え及び給水工事等々です。当該マンションの既設屋根葺き材はアスファルトシングルで屋根の改修は今回が初めてとのことでした。改修工法は「かぶせ工法」で既設シングル葺きの軒先やければは水切り金物設置のために全面撤去しますが、他の部分はシングルの不良タブ(シングル端部の浮き部)を撤去し、既設防水層を残したまま下地活性剤を塗布し、ルーフィングを施工して新たにシングルを貼り付ける工法です。報告の写真はその工程がよくわかりました。初回目の防水改修工事にはこの「かぶせ工法」

がよく採用されますが、産業破棄物を出さないことや低コストであることなど幾つかのメリットがあると思いました。外壁仕上げはスタッコ調の吹付けで、汚れは目立ちますが躯体の亀裂などは見つけにくく、現場で足場を組んでから発見された補修箇所も多かったようです。補修仕上げは管理組合員の強い希望でつや無し仕上げ



になったとのことで、組合員の方々の自分達のマンションに対する愛着が感じられました。バルコニー手すりは今では少なくなった鋼製枠のガラスパネルで、特に支柱パイプの柱脚回りの劣化が著しく、改修工事には苦慮したとの報告でした。設備面での改修は受水槽、高架水槽を撤去して直圧給水としたことや、改修工事時に発見した給水管の漏水部補修などですが、既設受水槽置き場には新しい自転車置き場を設置し、不足気味だった自転車置き場の解決を計ることが出来て組合員の方々にも喜んでいただけた、とのことでした。

（上田 / 記）



## 「光触媒」

いつ頃からでしょうか、地球環境にやさしいエコロジー技術として光触媒、酸化チタンという言葉がカタログやテレビコマーシャルなどで使われるようになりました。どの様な所で使用されているかといえば、外装材、内装材、道路資材、生活用品、浄化機器、その他いろいろとあるようです。2005年で1000億円の売上げで、近い将来1兆円産業と言われ、メーカーが集まって業界団体「光触媒工業会」が平成18年3月16日に設立され近いうちにJISマークが光触媒製品に付くことになる予定だそうです。消費者の方に本物が偽物か分かり易くする為にJISマークを付けなければならないほど、光触媒製品と謳ったまがい物が横行し始めているようです。光触媒を扱っているメーカーは大手企業を始め、中・小・ベンチャーと多くあります。中でも超親水性の特許を持っているTOTOは業界を引っ張るリーダー的存在とのことです。

触媒とは、化学反応の前後でそれ自身は変化しないが、反応の速度を変化させる物質。水素と酸素から水を生じさせる際の白金黒(はっきんこく)など。反応を速くする触媒を正触媒、遅くする触媒を負触媒という辞典に載っています。一方、光触媒は太陽や蛍光灯などの光が当たると、その表面で強力な酸化力が生まれ、接触してくる有機化合物や細菌などの有害物質を除去することができる環境浄化材料と説明されています。太陽光を使って反応速度を変化させる材料と考えるのでしょうか。お布団を1日太陽の下で干していると、ふわふわして快適で嫌な匂いもとれそのうえ衛生的です。子供の頃のですが、夏の縁日で金魚すくいをすると、次の朝、必ずたらいに水を入れ物干

し台に出し、数時間後のカルキを抜いた水を金魚鉢に移し変えていました。これが面倒で水草でも入れていると頻りに水を替えてあげないとなりませんでした。つまり太陽の光は、浄水・浄化作用、脱臭作用、抗菌作用があり以前からそのパワーを私達は利用していたのです。現代の技術は光触媒(酸化チタン)に光(紫外線)をあてる事で分解力と親水性をも発生させることでセルフクリーニング効果(防汚効果)等をもたせることが出来るようになりました。

整理しますと光触媒は大きく5つの機能があるようです。

空気浄化効果(大気中の汚染物質NOxやSOxを活性酸素で分解し浄化する)

脱臭効果(アセトアルデヒド、アンモニア、硫化水素などの悪臭の分解)

浄水効果(水中に溶解した汚染物質である揮発性有機塩素化合物を分解、除去)

抗菌効果(カビや藻の繁殖を抑制する効果)

防汚効果(太陽光が汚れを分解し、雨で洗い流すセルフクリーニング効果)

ところで大規模修繕工事などでは、外壁塗膜に光触媒技術の使用が考えられます。外装部で特に汚れやすい陸屋根の端面や窓開口部周辺などの汚れに高い効果を発揮すると同時に大気汚染の原因となる汚染物質を浄化するなど環境面にも良い影響を与えます。(富本ノ記)

3月の異動期も終わり、引越しのトラックを見かけることも無く、緑に囲まれた私のマンションにも初夏の日差しの中静寂が漂い幸せを感じます。戸建ての団地と違い、住民の入れ替わり、世代の交代がスムーズに進み、子供たちの歓声が絶えないのを見ていると維持管理の重要なことが痛感されます。木々の緑や、季節折々の花々などの住環境、安全、防犯などのセキュリティに対する安心感は年月を積み重ねたマンションの大きな財産ではないでしょうか。新しいだけが良いのではなく、古いものの中に価値を見つけ出したいものです。(楠本記)



## 『管理組合の相談事例から』 - チラシの功罪? -

景気回復の反映か、このところ、郵便受けにはいつているチラシが、少し多くなってきたようです。その関係でしょうか、チラシの功罪についてのご質問やご相談がありました。マンションの居住者にとって、不要なチラシを自室まで持ち帰って、処分しなければならないのは、面倒です。腹立たしくなるときがあります。半面、お買い物情報や近隣のマンションの価格がわかるなど、便利で、ありがたい時もあります。ある方がよいのか、それとも、ない方がよいのか、と聞かれるとウーンとうなってしまうでしょう。即答できる方は、少ないのではないのでしょうか。それもそのはずです。チラシの功罪については、学者の間でも、種々の説があります。二者択一で、簡単に決まるという問題ではないようです。チラシは迷惑だ、という理由はだれにでも、簡単にわかるのですが、では、良い面とは? 情報社会に生きる私たちに、不可欠な様々な情報を無料でもらえるというのです。チラシを投入する人たち

を擁護(ようご)する側からの意見もあります。財政的な事情で新聞折り込みができない人たちにとっては、憲法に保障された表現の自由を行使する大切な機会の一つだということです。では、チラシおことわりの張り紙は良くないのかということ、そうではないようです。悪質なチラシがあったとき、「断っているのに、投入した」と、警察に訴える根拠となるからです。こういったことなどを考慮してか、全部のチラシをシャットアウトするのではなく、「青少年に悪影響を与えるピンクチラシはお断わりします」と、掲示しているマンションがあります。

話はわかりますが、チラシを投入しているときに、出くわしたとき、正義感を出して注意するのは、場合によっては、避けたほうがよい、という意見があります。暴力事件や傷害事件になる恐れがあるためです。特に、深夜の1人の場合は、気をつけましょう。命に勝るものはありません。あとで、理事会や管理事務所に連絡して対応してもらうのがよいようです。

(豊中マンション管理士会会長 蛭子ノ記)

## 『編集室からひとこと』

年金問題、格差問題あるいは改憲問題など、参院選を目前に控えて兎角政界も喧しいようですが、それにつけてもこのところの絶問のない凄惨な事件はどうした分けでしょうか? 一体世の中、これから先どうなっていくのかと不安を覚えんばかりのこの頃ですが、読者の皆さんは如何お過ごしですか? 早いもので本紙も今号で第10号、記念すべき二桁を迎えました。これもひとえに執筆業者や読者のおかげです。感謝、感謝!  
(Nノ記)

## 『シリーズセミナー案内』

テーマ: マンションライフ  
「結露のメカニズム」  
日時: 6月23日(土)  
13:30~15:30(講演)  
15:30~16:30(交流会)  
場所: 大光電機ショールーム  
大阪市中央区高麗橋3-2-7  
(06-6222-6224)  
入場料: ¥1,000-  
申込み: TEL06-6226-0157  
FAX06-6231-4739

## 『どうぞぜひ会員に!』

ください。  
TEL:06-6226-0157  
E-mail: info@kikoh.net  
http://www.kikoh.net

## — 事業案内 —

セミナーの開催: 管理組合を対象にセミナーを開催します。  
季刊紙の発行: 年間4回「メンテ通信」を発行します。  
無料相談の受付: ウェブページでは無料相談を承ります。  
出張講習会の開催: ご要望のテーマで講師を派遣します。  
出張相談: 個別の課題を予めお知らせください。

簡易診断: 劣化診断の前に建物の健康診断も行います。  
劣化診断: 大規模修繕には劣化診断が不可欠です。  
管理の合理化支援: コスト削減や合理化を支援します。  
顧問業務: ホームドクターが管理組合をサポートします。  
大規模修繕設計監理: 建築家が本格業務を提供します。

マンションの大規模修繕を行うにあたり、マンション管理組合で諮問委員会として修繕委員会を立ち上げて修繕委員会の委員を選任します。修繕委員は、自薦、他薦で管理組合の代表として選出されています。建築等の関係者もいれば、それ以外の人もいます。ほとんどの修繕委員会は建築関係者以外で構成されている場合が多いようです。工事を計画、施工していく過程で、修繕委員に選出された方々は修繕についての知識を得るために、いろんな努力をされています。なかには、インターネットなどで情報収集を上手に行っている方もたくさんおられます。しかし、実際に工事を計画したり、施工をしていくうえで、絵や文字で書くように計画や施工ができるとは限りません。そのような時にコンサルタントとなる建築士が、適切なアドバイスを受けることができます。住民の立場にたち、より快適で安全な住宅の維持・向上を目指すため、計画から工事完成、その後の諸問題の相談ができる主治医的な建築士を選定する管理組合もあるように聞きます。管理組合・修繕委員会は、大規模修繕を行う場合は、設計・監理と工事を分離して、第三者の目で公平に適正に工場の品質と価格の適正化を見極めるためにも、経験豊かで真摯に業務を遂行してくれるコンサルタントを選定することが必要です。また、管理組合・修繕委員会と建築士が信頼関係をもち、お互いに協力することで、より良いマンションの維持・向上ができるでしょう。私たち建築士もこの要望に応える為に、日々の切磋琢磨と研鑽が必要ですね。(戒ノ記)