

次の寒さが到来するまでに我がマンションの防寒対策をしなければならない。それには天井・壁・床・ベランダからの冷たい外気侵入を防げば良い筈だ。

すぐ取り組めるベランダにはインナーサッシというものがあることが分かった。4ヶ所で36万円。ここは思い切って試して見る以外無い。2人の職人さんが1日で樹脂製のインナーガラスを内側に取り付けてくれた。その夜は感激した。外の物音も遮断され、何よりも暖かい。室温は3度上り、結露は殆ど無い。思わず万歳！と叫んでいた。同時に今までの結露対策は何だったのだろう。窓を開けて換気せよ、「結露をふき取れ」だの。元々ペアガラスにしていれば問題無いではないか！既に北欧ではペアはもう古くてトリプルガラスに移行しつつあると。日本のマンションの防カビ、結露対策は開口部をペアガラスにすれば難なく解決すると思っただ。

次の天井・壁・床の対策はじっくりと勉強する事にした。まず床だが既に直張りで低ランクのフロアリングが施されている。「床暖房」は借金してでもした方が良くないと聞いたが、電気パネルがガス温水の部分暖房にすると床に厚みが取られ天上高が低くなるのが気に入らない。近所の工務店が杉板の無垢材で薄いフロアリングがあると教えてくれた。杉は柔らかいので傷つき易いが、その分木質として気泡が大きいので暖かいのだそうだ。間伐材なので単価も非常に安く厚さも12ミリで、何よりも現在の剥げかかって汚れたフロアリングの上から置くので施工が簡単だ。無垢材の良さも活かされている。これに決めた。

残る天井と壁は現在のビニールクロスを剥がさずその上から塗装できる自然素材3種類の中からどれにするか随分迷った。漆喰、珪藻土、薩摩中霧島(鹿児島シラス台地の土)。私自身は温かみがある土蔵の白壁への憧れもあって漆喰に最後まで執着した。こちらがどどんと質問すると工務店も要望にじっくり耳を傾けてくれ、左官屋の親方の家へまで行って教えて貰う機会に恵まれた。どうやら漆喰はまっ平らに塗る技術がむずかしいようだし中霧島はやや値段が高い。施工面では珪藻土が塗りやすいようだ。左官だけの業者もインターネットで紹介されていたので情報も集めたが、良心的な工務店だと言う事がその頃は判明していたので全てその工務店に任せることにした。天井と壁がクロスの上から2ミリ厚で塗られるので室内は少しは温かくはなるだろうと予想した。

肝心の費用は和室をつぶしてリビングをひとつにして、押し入れは洋式の物入れに改造する。これに長い廊下部分を含んだリフォームで200万から250万円ならゴーサインするつもりであった。左官職人の技術料はビニールクロスを貼る内装屋さんよりは高い筈だが私には全く分からなかった。でも見積りは150万円で予想をかなり下回り、即決した。工期は10日間。期日は寒さが来る前の十月に決めた。あとは出来あがりを楽しんで待つだけだった。

そんな折、私は断熱材の興味ある話を耳にした。  
(管理組合役員 S・M / 記)



(錆びた手摺の付け根は削りだす)

付け部分など設計や施工サイドも水の浸入に対し甘く考えている所が多々ある。こうした弱点箇所は小さい所だが、おろそかにはしない。また、外壁のクラック補修も重要で、躯体補修が清算工事とすべき理由がここにある。材料・工法についても躯体補修工事では出来るだけ優れたものを選択する。建物のライフサイクルコストの考え方が必要だ。矛盾するようだが、コンクリートそのものの強度不足や耐震補強については、修繕工事の範疇に入れていない。別途に、その対策について理事会の合意を図った上で、工事時期が大規模修繕と一致すれば好都合としている。理由は工事金額が修繕工事のレベルに納まら無いから。このことは強度や耐震補強を軽視しているわけではない。別途に工事金額の手当てをした上で、むしろ耐震補強をすべきと考えているが、管理組合が資金不足で諦めているのが実情。特に危険と思われるピロティ形式の建物は対策を考慮に入れる。躯体の次は、防災工事。連結送水管、屋内消火栓、自動火災報知機、非難器具だ。その他は管理組合の要望も入れている対応としている。

今回のマンションの大規模修繕では殆どここまでの工事しか出来ず、設備工事の修繕は、足場を必要としない工事ばかりなので後日のこととなった。

(山野 / 記)

公募 応募業者の整理、一次選定 現場説明  
ヒアリング 予算調整 業者決定、契約

文章にすればほんのわずかですがこれ等を工程どおりに進めて行くには、2～3年は十分に掛かります。いかに1から6が、重要かがお分かりになる筈です。

その後、大規模修工事を完了された方、今その最中の方、これから開始予定の方が質問をされました。内容は様々でコンサルの選定方法は、予算の使い方は、結露について、今問題になっている構造偽装問題、アスベスト問題等、様々な質問が出され、出席の同部会員から回答があり特に、出席者全員が異口同音に健全な大規模修繕工事を行なうには経験豊富で管理組合を熟知したコンサルを採用するとの事で、有意義なセミナーが終了しました。

(南 / 記)



## 某マンション大規模修繕顛末記(第五回)

今回は修繕設計について。劣化診断から大規模修繕の概算見積を算出する。一方で、管理組合の修繕積立金の状況などから工事予算が決まる。今までの経験で、必要と考えられる工事内容を十分まかなえるほど積立金を準備している管理組合はなかった。資金不足のなかで修繕設計をしなければならない。大切なことは、優先順位のつけ方。それから材料・工法の選択ではないかと考える。

私の場合一番優先していることは躯体(鉄筋コンクリートあるいは鉄骨鉄筋コンクリート)の健全性の確保。その理由は、極端に言えば躯体以外は消耗品だと



(新しくパイプを継ぎ足し周囲にコーキング代を作る)

考えられるからだ。消耗品はやがて消えて行くもの。当然不便なことになってくるが、躯体が消耗すれば全てが無くなってしまふ。不便などというレベルの話ではない。劣化が進行すれば修繕費用は

割高になり、ますます劣化を防ぐのが困難になってくる。行き着く先は躯体の消耗、つまり建替えということだ。今話題の「表参道ヒルズ」はその運命を辿ったのだと考えている。

躯体を健全に保つということの要諦は水に対する防御に尽きる。屋根の防水は誰も異論の無い所だが、開放廊下やバルコニーはじめ手摺の立ち上がり部の上面、排水口、鉄製の手摺の付け根、鉄骨外階段の取り

## セミナー報告

5月20日(土)午後1時30分よりミニセミナー(NPO業務機構共済)「大規模修繕の実際(1)劣化診断の実施と合意形成」をテーマにアブテックで開催されました。会員を含め参加者11名、津村泰夫氏が講師としてレジュメ及び改修によるマンションの再生手法に関するマニュアルの抜粋を配布され講演をされました。今回は参加出来なかった方の為に内容を詳しく説明します。

- なぜ大規模修繕を行うか。  
長期修繕計画に基づくか、建物状態の悪化に基づき執り行うかに大別される。
- 修繕委員会の設立。管理組合員の中にはたして専門家は必要か。
- コンサルタントの選定。  
コンサルタントの内容と種類 ヒアリングと予算と見積 完了までのフローチャートの説明 コンサルの決定と契約
- 劣化診断調査(修繕経歴等の書類調査) アンケート 現地調査 劣化診断報告会 修繕項目と概算予算
- 改修設計(改修提案と協議) 設計内容の確認 改修設計発表
- 業者選定

## 質問箱

質問：  
築5年のマンションです。建物のあちこちに白い液状の汚れが出てきていますが、そのまま放置しておいても良いものでしょうか？

回答：  
ご指摘の汚れはコンクリート成分の水酸化カルシウムが水に溶けて流れ出したもので、白華現象あるいはエフロレッセンスと呼ばれます。これはコンクリート中のアルカリ成分ですから、放置しておくともコンクリートのアルカリ成分が失われ、中性化が進行してしまいます。コンクリート中に水が浸入して起る現象ですから、早いうちに樹脂注入やシール打ちなどの方法で、水の浸入源となっているひび割れを修理する必要があります。

(楠本 / 記)

## NEWS

建築物の安全性の確保を図るための建築基準法などの一部を改正する法律案が3月末に閣議決定された。衆議院国土交通委員会に基準法他の改正案が付託され、5月10日から審議が始まった。建築物の安全性の確保を図るため、都道府県知事による構造計算適合性判定の実施、指定確認検査機関に対する監督の強化及び建築基準法に違反する建築物の設計者等に対する罰則の強化、建築士及び建築士事務所に対する監督及び罰則の強化、建設業者及び宅地建物取引業者の瑕疵を担保すべき責任に関する情報開示の義務付け等の措置を講ずることとなっている。概要は 建築基準法の一部改正として、構造計算適合性判定の追加、階数3以上である共同住宅は中間検査を義務付け、特定行政庁に指定確認検査機関に対し立入検査権限、その他など 建築士法の一部改正として、建築士事務所の開設者の名義貸しの禁止等を行う、その他など 建設業法及び宅地建物取引業法の一部改正として、瑕疵担保責任保険の記載業務+罰則強化なども審議される。構造関係としては一定の高さ以上等の建築物について指定機関による構造計算審査の義務付けとなっており、確認手数料のUPや審査の長期化につながることもなりそうだ。

(富本 / 記)

