

私のはんせい記

～「改修設計」事始め～

建築家 三木 哲

● はじめて修繕業務を受託する

1981年、共同設計・五月社一級建築士事務所は、田園都市線沿線の団地管理組合から、大規模修繕工事のお手伝いを依頼された。事務所創設以来はじめての修繕コンサルティング業務である。

鶴川6丁目団地より数年遅れて建設された公団分譲の中層壁式構造の標準設計の住棟が47棟ほど、丘陵地に配置され、戸数は1254戸の大団地である。

最初、その管理組合役員など約30名がバスを借切り、鶴川団地に見学に来られた。

団地内をひとわり見えてまわり、鶴川団地の失敗や経験話を話した。

外壁塗装工事竣工後、台風が襲来し横殴りの雨を受けると、多くの住棟で漏水事故が発生した。再び足場を架設し、止水工事を行なわざるを得ず、これに対し塗装業者は責任を取らなかった。

塗装専門業者は塗装により表面を仕上げることを中心に考えており、鉄筋コンクリート造躯体の外壁の役割や機能を理解していないし、劣化の要因や躯体を根本的に修繕し、改修する方法を知らない。外壁修繕工事は塗装専門の業者に発注すべきでない。彼らはむしろ躯体の不具合箇所を隠蔽し、表面を小ざれいに見せ、取り繕うのが仕事だと考えている。

屋上防水は10年程の経年劣化では、既存防水層を全面撤去せずに被せ工法で防水性能と耐久性能が確保でき、10年間の性能保証が得られる。

非常に熱心な管理組合で私の経験談への質疑応答が長時間にわたり、ついに私は借切ったバスに乗せられて、先方の団地の集会所に行き、議論を続けた。

この管理組合は理事会経験者や学者、技術者、塗料メーカーの元役員など、10数名で大規模修繕実行委員会が組織され、私にコンサルティングや工事監理を受託するように依頼があった。

この団地の住棟は施工技術が向上し、鶴川団地のような施工不良や欠陥も少なかった。

私は以下の提案をした。

外壁の躯体改修・止水工事が重要である。外壁止水5年保証、剥離防止10年保証を求める。

庇・天端及びバルコニー床防水を行う。外壁の劣化したセメントリシンは高圧水洗で付着強度が不足する部分



はじめて修繕業務を受託した47棟1254戸の団地

を丹念にケレン・洗浄し、新規塗料の下地を形成し重ね塗りする。

屋根防水は、既存防水層を撤去せず、浮きや膨れなどの劣化箇所を丹念に補修し、熱アスファルト工法によりストレッチルーフィングを被せる工法を基本とする。

以上の提案をもとに、修繕実行委員会は発注仕様書や各棟別の数量調書を作成した。

工事は47棟を2工区に分け、それぞれ躯体改修止水及び外壁塗装工事、足場仮設工事及びバルコニー床防水工事と、屋根防水工事の3つの工事項目に分け、計6社に発注した。

外壁修繕塗装工事は塗装業者には発注せず、淀橋建設と団地サービスとした。淀橋建設は鶴川団地で外壁止水工事を施工した現場代理人が担当した。団地サービス(現:JS)は漏水などの瑕疵補修を専門とする外壁補修業者が躯体補修工事を施工した。

外壁躯体のひび割れはU字型カットシールし、鉄筋爆裂・露筋箇所や豆板、巣穴、ジャンカンや不良骨材などを補修し、モルタル層の浮き界面剥離にはエポキシ樹脂注入を行う。

各棟ごとに、調査・マーキングし、施工図に記録する。躯体補修の施工図が出来たら居住者に集まってもらい、その棟の外壁躯体の劣化状態や傾向、補修の数量、契約単価、当初見積数量との差額の増減金額などを説明し、了解を得る。合意を得てから工事を進め、足場を外す。全47棟で説明し、竣工になった。竣工後、外壁からの漏水や、モルタル層の剥離・脱落事故は発生していない。

その後、共同設計・五月社一級建築士事務所は、この管理組合から鉄部塗装などの中期修繕や浴室漏水住戸の防水修繕工事、第2回大規模修繕工事の修繕設計業務などのお手伝いをした。

みき・てつ

(有)共同設計・五月社一級建築士事務所共宰者。1943年生まれ。建築家がメンテナンスを手がけることなど考えられなかった時代から「改修」に携わり、30年以上にわたって同分野を開拓してきたパイオニア。