

私のはんせい記

～「改修設計」事始め～

建築家 三木 哲

● 上階の風呂場から漏水する 空中浴場のメンテナンス

世界一風呂好きな日本の庶民大衆が空中で入浴するようになったのは戦後誕生した団地族に始まる。日本人が空中で入浴するようになってわずか50年程の歴史である。

戦前に建設された同潤会アパートには各戸に内風呂がなく、住民は共同浴場で入浴していた。

5階建て、10m程の高さで入浴するには、水を水道管で供給し、湯にするための熱源をガス管で供給してボイラーを設置し、下階に漏水しないように防水し、排水する設備が必要となる。これらが完備されて団地の住民たちは空中で快適に入浴することが出来る。

だがこれらの諸設備や防水機能は永久不滅ではない。

経年で下階の浴室や洗面所の天井にシミが発生し、やがて水滴が落ちるようになる。

下階の居住者は上階の居住者に漏水を訴え、解決を求める。ところが上階の区分所有者は解決方法がわからない。上下階の区分所有者では解決不可能の問題は管理組合に持ち込まれ理事会が原因調査や解決方法の検討をする。いくつかの原因が考えられた。

第1に、浴室の防水層の劣化である。防水層の立上り端部や出入口扉下枠の下部のコーキングの劣化、プレキャストコンクリート壁板の目地交点のコーキングの劣化、排水ドレイン廻りの劣化などが考えられた。

第2に、給水管、給湯管、排水管などの劣化による漏水が考えられた。

漏水の原因を特定することは難しい。また原因が特定できたとしても、狭い浴室空間に給排水・給湯、ガス管や防水層・押えコンクリートにタイル仕上、浴槽にバランス釜などが置かれていて、ある特定部分のみを補修することでは根本的な解決には至らない。

問題解決のポイントは、浴室の防水層を区分所有法上「共用部分」と位置付け、その修繕工事費を修繕積立金で支出するか、或いは工事費の一部を当該住戸が負担するかである。

私は「浴室防水層は共用部分である」、「タイルや押えコンクリート、配管の除去、及び防水改修工事費は修繕積立金で支出し、新規のタイル仕上や浴槽・風呂釜、配管



アスファルト防水の上に押えモルタル、バランス釜や浴槽の架台を置き、洗い場の床はタイル貼り仕上。

工事費は当該住戸が負担する」と提案し、管理組合は総会で議決した。

1254戸と1098戸の大規模団地で夫々10件以上(約1～2%)の浴室からの防水改修工事の希望があった。10数件をまとめて修繕することにより修繕工事費が抑えられた。

この工事は金額は少ないが、防水専門業者や給排水・給湯設備業者、ガス設備業者を統括する総合請負業により施工が可能で、塗装専門業者には手に負えないものであった。

淀橋建設が見積を提出し、この困難な工事に挑戦し、無事完了させた。管理組合でマイクロバスを借りて銭湯に通ったり、バルコニーで行水したりした。その後、いくつかの団地で小口修繕が行われ、また浴室防水を団地全体で計画修繕とした事例も聞く。

1980年代後半から工場で製作した浴室(ユニットバス)をスラブの上に据え付ける工法が民間マンションを中心に普及するようになった。工業化されたユニットバスはキッチンセットや洗面化粧台などの住宅設備機器と同様に、各住戸の専有部分となり、各区分所有者の自由意思で更新・交換を選択できるようになり、管理組合の管理対象から除外された。

既存のユニットバスを新規のユニットバスに取り換える工事はインテリアリフォーム業者や設備業者でも施工可能であるが、アスファルト防水の在来工法の浴室の中に新規にユニットバスを据え付ける改装工事は、後々多くの問題が残る。

下階の天井裏に配管されている排水管が劣化し漏水事故が発生したとき、新規ユニットバスに改装したお宅に多くの費用負担が発生するなど、問題は持ち越される。

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続けてきたパイオニア。