

私のはんせい記

～「改修設計」事始め～

建築家 三木 哲

● 民間マンションの調査診断

1984年、朝日新聞に計画修繕の記事が記載されて以降、民間マンションの管理組合から修繕設計、工事監理の依頼が弊社に多く寄せられるようになった。

工場跡地に建つ高層マンション、市街地や幹線道路沿いに建つ店舗併用マンションや鉄骨ALC造など様々な住棟形式や規模で、その構造形式や建築設備、仕上など皆異なっていた。

標準設計図で施工された公団分譲団地の比較的均一な住棟と異なり、バラエティーに富んだ建物で劣化傾向や修繕すべきポイントも建物ごとに違っていた。

公団分譲団地を対象に作成した分住協の修繕工事標準仕様書では、多様な民間マンションの修繕設計には適応できない。建物ごとに劣化状態や修繕すべき部位や内容も異なる。

「建物のどこを、どのように、なぜ修繕しなければならないのか」を区分所有者に解りやすく説明し、了解を得る必要がある。いきなり修繕設計をする前に、調査・診断を行い、管理組合員の合意を得てから、修繕設計に進むことが重要であると考えた。

「既存マンションの調査診断はどうすべきか」のマニュアルは全くなかった。

国宝や文化財建築の解体、修復保存の技術的蓄積は存在したが、庶民大衆が生活するマンションを対象としたものは見当たらなかった。

試行錯誤を繰り返し、以下のような調査診断システムを考え体系化した。

- ①外観目視調査、図面調査：建物の構造・設備・住戸プランや劣化傾向を大雑把につかむ。
- ②ヒアリング調査：管理組合役員や管理人から不具合事例や事故歴・修繕歴などを聞く。
- ③アンケート調査：全ての居住者に室内、バルコニーや共用廊下などの漏水事故や不具合箇所を聞き、修繕工事への希望・要望などの質問項目に回答を得る。
- ④詳細目視調査：アンケートで特徴的不具合箇所のあるお宅を訪問し、詳細に聞き取り、その原因や対策を検討する。
- ⑤サンプル調査：躯体や外装仕上材、シーリング材、防



劣化調査の風景

外壁のサンプル調査：既存塗膜の付着強度、躯体の中性化深度調査

水材などのサンプルを切り取り、中性化深度や付着強度、劣化度などを調査する。

- ⑥テスト施工：外装材などを対象に超高压洗浄機で完全ケレンや強洗浄など試験施工する。
- ⑦以上をまとめ、報告書を作成する。

以上の作業は6～10ヶ月程度の期間を要し、全ての管理組合員を対象に報告会や説明会を開催し、合意が得られたら次のステップ、すなわち修繕計画・設計業務に進む。

更に、マンションの修繕設計や工事監理業務など、いろいろな管理組合の要望に応えるために、弊社では修繕・改修業務を、以下のように体系化し受託するシステムとした。

- ①調査診断業務：
- ②修繕計画業務：修繕設計の前に行う計画業務と、長期修繕計画の作成、見直しや修繕積立金の長期的予測業務に分かれる。
- ③修繕設計業務：工事発注用特記仕様書、図面、仕上表、見積記載項目(数量調査)の作成
- ④工事監理業務：現場確認、施工計画書、施工図等の作成指示、確認。検査。
- ⑤コンサルタンツ業務：管理組合からの相談、アドバイス。大規模修繕後のアフター点検。

以上の一連の業務は依頼を受けてから工事が完了するまで、管理組合員の合意をしっかりと得ながら実施すると、2～3年の期間を要する。

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。