連載　第8回

私のはんせい記

～「改修設計」事始め～

建築家　三木　哲

管理組合総会で修繕積立金を一挙に3倍値上げした。

● 初めての外壁塗装

1977(昭和52)年、私ははじめて鶴川6丁目団地管理組合の「土木・営繕担当理事」になった。

この年は竣工後9年目にあたる。瑕疵補修交渉で、2年間の補修期限が10年に延長された。10年を過ぎると、不具合や事故が発生したら住宅公団に補修を求めず、管理組合が自主的に修繕することになる。そこで、公団瑕疵期限が切れる10年目に外壁塗装工事を行うことの暗黙の了解が管理組合の役員たちの間で得られていた。

一体何をしなくてはならないのか？　なぜ外壁塗装なのか？　なぜ10年目なのか？　その目的と効果は何なのか？　私自身よくわからなかった。

「土木・営繕担当理事」に任命されたのだから、何かしなければならない。

当時「修繕計画」があるといわれていた電電公社社宅や都営住宅の営繕部署を訪問し、聞いてみた。両者とも外壁塗装は築後15～18年目に行う計画になっていた。どのようなことを行なうのかと問うと未だ実行した実績はないという。

管理組合の理事会にヒアリングの結果を報告すると、いろいろ意見が出されて議論となった。

団地に隣接して工事中に倒産し躯体を残して建ち腐れになった幽霊マンションがあった。仕上材がなく躯体内の鉄筋の錆汁やひび割れが目立ち危険なので立ち入り禁止になっていた。「外壁塗装しないとあんな状態になる」との意見が出された。「10年で瑕疵請求の期限が切れる。10年以降は自主管理が始まるのだから何らかの区切りをつける必要がある」。「鶴川6丁目団地の建物は手抜き工事が多い欠陥住宅なのだから、早めに手を打つべきだ」などの意見が出された。

かなり荒っぽい議論ではあったが、①「ともかく10年目に外壁塗装をすること」。②「工事内容はどのようなものとするのか専門委員会を立上げ検討すること」。③「その工事費用がどの程度必要か検討し、修繕積立金などの財源を検討すること」となった。

首都圏の住宅公団分譲団地管理組合のなかでは桜上水団地管理組合が外壁塗装工事を実施していたので、出かけて行って増岡事務局長にいろいろお話を伺った。

元管理組合理事で大世工業専務の渋谷嘉章さんや塗装工事業者の番頭さんなどで外壁塗装に関する専門委員会を立上げ発注条件の整理や概算予算の検討を行なった。その結果、外壁に付着した汚れを水洗いして落とし、エマルション系の厚塗り塗料で塗装すること、1棟当りの工期を短縮し杉丸太の抱き足場で施工するなどして工事費予算を少なくするなどした。

計画予算を検討する過程で修繕積立金が全く足りないことが判明した。

修繕積立金は戸当り月額1000円であり、3倍程度値上げしないと外壁塗装工事ができない。

一般に管理組合では工事時期を2～3年延長し値上げ幅を圧縮して合意を得る。

だが積極的な理事会は強行突破を試みた。臨時総会を招集し修繕積立金の3倍値上げ案を提案し、説得した。当時、国鉄の運賃が値上されるだけで、1週間ぶっつずけで、国労・動労は合理化粉砕闘争のストライキを打ち抜いていた。ともあれ値上げ案を可決し、1978年年度に外壁塗装工事を施工した。この工事は分譲団地管理組合が注目し、分住協傘下の約70団地管理組合が見学会に参加した。この見学会には、分住協・事務局長の増岡武正さん、AI設計の今井俊一さん、関東学院大学・建築設備工学科・山本育三研究室の田辺邦男さんらも参加した。

みき・てつ

㈲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。