

# 私のはんせい記

～「改修設計」事始め～

建築家 三木 哲

## ● 耐震改修事例 その8

### ワンルームマンションの耐震診断・大規模修繕 (後編)

アンケートから建物調査、修繕計画は始まる。全居住者、及び外部所有者に調査票を配布し不具合箇所を質問する。

ところが、回収率が53%と非常に低かった。

郊外型ファミリーマンションでは90%近い回収率で、自ら住む建物の不具合と修繕への関心が高い。一方、ワンルームマンションの居住者は賃貸借人が多く、住まいの関心が低い。

居住者は単身又は二世帯が多く、子供は一人もいなかった。

大方の区分所有者(外部家主)も不動産屋任せで、建物管理には関心がない。

サッシは断熱性不足による結露に悩まされるお宅が多く、開閉不良もあり、タイトゴムなどの樹脂製部品が劣化し、気密性能が損なわれ、結露によりアルミ材は点蝕が発生していた。そこで全てのサッシの障子を外し、アルミ押出し型材や框材に分解し、フッ素樹脂コーティング材で磨き点蝕防止し、戸車、気密ゴム、ビードなどの付属金物を新品に更新した。

塩ビ鋼板製玄関扉は日射により白華し、ドアチェックはオイル漏れが見られ、東日本大震災の揺れで開かなくなった扉もあった。

そこで全戸の玄関扉をエリオ鋼板製プッシュプル錠付耐震扉に更新した。

また、上階居住者の不注意による漏水事故が多く、地震時の揺れで傾斜しお湯漏れする貯湯式給湯器も発生した。

台所やユニットバスの換気扇ダクトの内側は塵・埃や油汚れて閉塞に近い状態の物が多く、全戸の換気扇やバンドキャップを外しダクト内部や換気扇吸込み口などを清掃した。

3.11地震時にこの高層建物の上階は「立ってられない」程の激しい揺れにみまわれ、各階の共用廊下の壁に多くのひび割れが発生した。

これをUカットシール工法で補修していた。

この工法は、ひび割れに添って溝を掘り溝内にシーリング材を充填するもので、補修跡がみみず腫れのようになり、誤った補修方法である。地震で発生したひび割れ



新しく取替えられた玄関扉。困難な鍵の引渡し。

はエポキシ樹脂低圧注入工法によりコンクリート躯体を完全に接着し壁耐力を回復することが原則である。

共用廊下の壁は超音波剥離機で塗膜を完全に剥し、地震で発生したひび割れをエポキシ樹脂接着材を注入し、セメントフィラーをパターン吹きし、オルガノポリシロキサン塗りした。

腐食劣化が激しい鉄骨階段は超高压水洗機で完全ケレンし重防蝕塗装した。

サッシや玄関扉の修繕や換気扇ダクトの清掃工事は居住者の在宅が必要である。ところがワンルームマンションは単身世帯が多く、昼間に在宅しているお宅は少ない。この工事を請負ったシミズビルライフケアは居住者の在宅を確認する日程調整に苦労した。

在宅日を最小にする為に、サッシを分解修繕する職人集団と、玄関扉を付け直す職人集団と、換気扇ダクト清掃する職人集団の3グループの作業工程を調整し、居住者が在宅する日時に合わせて3グループが同一住戸を同時施工する工程を組んだ。この施工計画で順調に工事は進捗した。

ワンルームマンション特有の問題はこの後である。

取替えた玄関扉の鍵の引渡しである。扉の鍵は1扉に6本程、渡される。居住者には2本渡され、残りはその部屋のオーナーに渡さねばならない。オーナーの鍵は不動産屋を通してオーナーに渡るはずが、またそこに別の不動産屋が介在し、なかなかオーナーにたどり着けない。

外国に居住するオーナーには、旅費を支払ってまでして鍵を受け取りに来ない人もいる。

投資目的のワンルームマンションの管理修繕工事の難しさを強烈に教えられた。

#### みき・てつ

(有)共同設計・五月社一級建築士事務所顧問。1943年生まれ。URD・建築再生総合設計協同組合・管理建築士。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バイオニア。