

私のはんせい記

～「改修設計」事始め～

建築家 三木 哲

● 失敗した外壁塗装工事

1978年に実施した鶴川6丁目団地の外壁塗装工事は大成功に終わったかのように思えた。

しかしその後、重大な問題が表面化した。台風が甚大な被害をもたらしたのだ。

強風を伴う横殴りの雨が外壁に吹付け、多く棟の北側や妻壁に面する居室の室内に漏水した。さらに、バルコニー天井面に塗った塗料が剥がれてきた。

外壁塗装を請負った中村工業㈱に漏水の原因や対策について相談したが、明快な答えがない。そして漏水事故に対しては責任がないと言い訳をした。たしかに、塗装専門業者である同社は「外壁を綺麗に塗装する工事をした」のであって、「外壁から漏水しないように工事をした」のではない。塗装専門業者に外壁の止水・防水を期待するほうが間違いであった。外壁はコンクリート躯体の上に厚さ3cm程度のモルタルを塗り、その上にセメントリシンを吹付けていた。この表面を水洗いして汚れを落とし、エマルジョンペイントを塗装したに過ぎない。

横浜国大建築学科の同級生で㈱淀橋建設の曾我専務に相談した。東京・新宿にある中堅ゼネコンで都サービス公社から都営住宅の経常修繕や空室修繕を随意契約で請負っていた。都営住宅では漏水が発生すると足場を架けて点検・調査し、ひび割れ補修やシール打ち替え等を標準的な仕様と単価で施工し報告するという。この方式を鶴川団地管理組合に適用できないか検討した。

幸い鶴川6丁目では棟別修繕積立金を、組合全体の積立金と別に各棟で積立していた。

淀橋建設と漏水したお宅を訪問し、台風時の状況と天井面が壁面が窓廻りか漏水箇所の確認、雨漏れの様子などを聞き、そのお宅の上階や下の階も訪問し調査した。

その棟の組合員の同意を得て、漏水住戸の構面の最上階まで足場を架設し外壁を調査し、雨水が浸入した箇所や原因を考え、以下のような現象を確認した。

- ① サッシと躯体の間のコーキング材が硬化しひび割れている。ここから浸水した可能性がある。
- ② 窓開口部廻りなど外壁の各所にひび割れがある。ここからも浸水した可能性がある。



外壁塗装工事では、漏水事故は直せない。

- ③ 漏水した妻住戸の妻壁の打ち継ぎ部は目地が塗り込められ、はつるとジャンカ巣穴があった。
- ④ 梁型や庇の天端の防水モルタルが劣化している。打ち継ぎ部に近く雨水が浸入する恐れがある。
- ⑤ 打検調査でモルタルと躯体の界面剥離が見られた。広範囲にモルタルが浮いていて、剥落する危険性があった。

以上の現象と雨水の進入防止対策、補修方法とその数量、費用を検討し、足場費用を含めて当該住棟組合員に説明し質疑を受け、了解が得られたら施工した。

「サッシ廻りのコーキング除去・打替」「ひび割れ補修」「打ち継ぎ部撤去、目地新設・修復」「豆板・巣穴・ジャンカ補修」「防水モルタル補修」「モルタルの浮き、界面剥離補修」などの補修方法と単価を決めた。台風が来るたびにどこかの棟で漏水事故が発生し、その都度、棟の組合員に集ってもらい、補修内容を説明し、工事後に施工図と実費精算金額を報告し了解を得た。

棟別修繕積立金を財源に外壁の止水工事を実施した住棟は、31棟の過半に及んだ。

止水補修工事の仕様と実費精算方式は、いろいろな漏水現象や外壁からの雨水の浸入箇所、劣化現象にぶつかり、そのたびに見直し徐々に充実し、洗練された物となっていた。

建物の外壁の役割を考え直す機会となった。外壁とは人々の生活をまもるシェルターである。

シェルターとは雨露から生活をまもるものである。この目的に沿って外壁等の修繕計画はなされねばならない。

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。