

大規模修繕工事 より良い対策事例

マンション問題総研
理事長 喜田大三

ここに登場する七階建てのマンションは、三十数年前の昭和五十年につくられ、百世帯に分譲されました。

分譲会社が委託管理をしていましたが、昭和六十年に自主管理の管理組合が正式にスタートしました。

組合発足二年目に第一回の大規模修繕、その後、鉄枠フェンスの塗装修繕を行いました。その際、予期せぬ手法で問題を解決しています。

◎施工会社を技術指導

竣工十二年後の昭和六十二年に、外壁、屋上、鉄部などの第一回の大規模な修繕工事を施工しました。

管理の素人集団の組合は、元管理会社の紹介と要望もあって、地域の塗装会社に設計施工を発注しました。施工会社は、マンションの経験が少ない、また材料メーカーにも相談していました。

同時期に5名の修繕委員会が発足しました。

A…こんな施工会社で工事は大丈夫かな？

B…請け負うからには、責任もって工事するのでは。

C…ゼネコンの友達に相談してみる。

ゼネコンの修繕担当の技術者は、Cの依頼を無料で快く引き受けてくれました。

修繕技術者は補足調査をして、工法内容を再検討。組合も、追加工事には工事費を増額しました。

また、修繕技術者は、もっとも大事な下地処理を丁寧に指導。施工会社も技術向上のため率直に指導をうけました。

その結果、例えば外壁の塗膜の付着は極めて良好でした。

代わりに、二十数年前の修繕工事を現代の発注方式にあてはめて解説します。

自主管理の組合は、元管理会社に施工会社を紹介され責任施工を期待。しかし不安になり、一級建築士などに委託する設計監理方式の初歩的な手法を工夫・採用して、工事を成功させました。

◎ゴンドラ足場を採用

七階建ての各階は、一本の開放廊下に面して、十五ないし十四戸の住宅。廊下外側には、転落防止と防火のための鉄枠と大平板のフェンス。

開放廊下は西北に面し風雨にさらされ、鉄枠の塗装も劣化し、しだいに鉄は腐食。塗装七年後、大平板の外面に鉄枠からの茶色のサビ汁がたれ下がるようになりました。

自主管理の組合では、理事会の関心と能力が非常に重要です。鉄サビの処置は先送りされてきました。

塗装十年後の平成九年、通常総会に、鉄サビがやっと取りあげられました。

議案『廊下の鉄枠フェンスをアルミ製に交換』

要するに、鉄が腐食したから、さびにくいアルミフェンスに取りかえる。

会場では、活発に意見が交わされました。鉄枠フェンスは、まだ使用できる。鉄枠の隙間に雨水がしみこんで、鉄がひどくさびている。雨水のしみこみを防いで、鉄枠フェンスを定期的に塗装修繕すれば、アルミフェンスに取りか

えなくてよい。会場出席者は議案に反対しましたが、多くの会場欠席者が賛成していたので、議案は可決しました。

そこで、新年度の理事会が、工事の足場代を安くできるなら、塗装修繕を検討してもよいことになりました。

鋼製枠組の足場代は高く、工事費の約三十五%です。二ヶ月間、種々検討した結果、ゴンドラを採用すれば、足場代が工事費の約二十%になり、工事費は約十五%も安くできることが分かりました。

平成九年臨時総会で、議案『ゴンドラ足場による鉄枠フェンスの塗装修繕』を可決、同年秋に施工しました。

施工しなかったが、なぜ使用可能な鉄枠フェンスを塗装修繕しないで、アルミ製に交換しようとしたのか？

長年の大量生産・大量消費・大量廃棄社会で、物を浪費する感覚になり、フェンスの交換を考えたようです。

現在は、合理的な省エネ・省資源の環境時代です。

マンション再生のお手伝いをして四半世紀

あなたのマンションに新しい生命を吹き込みます

～Total Renewal～

大規模修繕から設備改修・内装リフォームまで充実したアフターメンテナンス体制で培った信頼が世代を超えた永いお付き合いを実現しています

 建装工業株式会社

マンションリニューアル事業部
〒105-0003 東京都港区西新橋3-11-1
TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535
URL <http://www.kenso.co.jp/>

