

マンション規模別・タイプ別大規模改修シリーズ

VOL.2 閑静な住宅地に建つ比較的戸数の少ないマンションの大規模改修工事の特色

今回は、筆者が携わった、阪神間の山手にある閑静な住宅地に建つくつかのマンションの大規模改修工事を取り上げ、その調査・設計・工事監理業務において特に注意した点や感じたことについて紹介します。

外観の雰囲気を損なわないように

近頃では、多くのマンションの外壁はタイル貼になっていて、大規模改修工事で浮いているタイルの修繕や割れているタイルの貼替えをおこなう場合があります。その時、既存のものと同じタイルが製品として残っていればそのタイルを貼替えに使用しますが、残っていない場合は市場に出回っているタイルの中からできるだけよく似たタイルを探すか、さらに既存タイルに近づけるためには特注でタイルを窯で焼いて新規に製作します。

最近のマンションの外壁に使われているタイルは45二丁と呼ばれる95mm×45mmの大きさのものが主流ですが、Aマンション（6階建て、55戸）では、本来^{*}の二丁掛けである227mm×60mmの大きめのサイズで高級感や重厚感があるタイルがメインに使われていました。工事が始まり足場から外壁の調査を行ってみるとバルコニー手摺壁のタイルの浮きが多くあることがわかり、その中でも樹脂注入工法でなく貼替えが必要な、やや範囲の広い浮きがありました。そこでAマンションでは特注焼きを



二丁掛けタイル貼りの外壁

選択し、既存タイルに合わせて見本焼きをおこない、既存タイルと照らし合わせて、色合い、濃淡、テクスチャー、艶を確認し、違いがあるともう一度見本焼きをおこない、可能な限り既存タイルに近づけるようにタイルを製作しました。費用はかかりますが、既存タイルとできる限り同じ色、光沢、テクスチャーに近づけたタイルを用い、貼替え箇所が目立たないようにしました。

タイルの貼替えでは、タイルだけでなくタイル廻りの目地の色にも注意しなければなりません。目地の色も既存の色に合わせなければ、貼替えた箇所が目立ってしまいます。このマンションの外壁タイルの目地は、一般的によく使用されるグレー色ではなくベージュ色でしたので、その色に合わせるために施工者に特殊色の目地サンプルを用意してもらいました。このように慎重にタイルとタイルの目地材を選定し、定例会議で委員会の承認を得て、作業開始となりました。足場から貼替え箇所を見る限り、貼替えたタイルと既存タイルの違いや、目地色の違いはほとんどわからない状態でしたが、少し離れた距離から見たときに貼替え箇所が分かることもあり、足場解体の時は少し緊張しながら外壁面を確認しました。結果、ほとんど貼替え箇所は分からない状態で、竣工検査時も修繕委員から指摘はなく、施工者と何度も協議を重ねた苦勞が実りました。 ※レンガの寸法を基準にした呼称

多彩な仕上げ材を維持するために

Bマンション（4階建て、48戸）のエントランスホールには、床に御影石、壁に大理石が使用され、重厚な雰囲気が醸し出されていました。さらに、壁面を凹ませたニッチ部分には、内装仕上げ材のアクセントとして、イタリア漆喰コテ塗りの意匠性の高い材料が使われていました。このような仕上げ素材は、品質をいかに確保し、丁寧に改修するかが大切なポイントです。

エントランスのニッチ部分は風雨にさらされることもないので、著しい劣化は認められませんでした。経年による若干の色艶の退化と汚れが進行している状態でした。上塗り塗装では既存の質感を損ねて全く違う仕上がりになるので、新築時と同様の施工手順が必要になり、

費用も上塗り塗装の10倍程度かかります。見た目が少し劣化しているだけなので大規模改修工事で塗替えなくても特に問題はないと思いましたが、修繕委員会との打ち合わせでは建物全体をきれいにするという観点から、ニッチ部分だけをそのままにはできないという判断で、塗替えることになりました。

エントランスホールが一番目立つ部分なので、現場代理人には、確かな技量のある左官職人を手配して丁寧に作業するように指示しました。コテ塗りの微妙な風合いや濃淡は左官職人のセンスに依るところが多く、作業が完了するまで仕上りは予想できません。満足のいく結果が現われた時には、ほっと胸をなで下ろしました。



経年による退色・汚染がみられるニッチ

防犯対策

防犯性を高めるために、オートロックを設置するだけでなく、建物周囲に背の高いフェンスや侵入防止柵を設けているマンションがあります。そういうマンションでは、工事前の調査や打合せのために訪問し建物へ出入りする際の管理員さんの対応にも、管理組合がいかに関防面に注意しているかが表れるものです。前述した二つのマンションとも、防犯に関する意識が高いと思われましたので、修繕委員会との設計打合せでは大規模改修工事で建物周囲に足場を設置した時の防犯対策について、特に丁寧な説明を心がけました。足場設置時は不審者が足場を経由してバルコニー等から住戸内に侵入しやすくなるので、各住戸が扉・窓の施錠を確実に起こすことが最重要ですが、さらに防犯性を高めるために、足場への人の侵入を感知し、現場代理人や警備会社に自動的に通

報するセンサー式の侵入防止システムを紹介しました。また、そのシステムを設置していることを足場のシート部分に表示することによって得られる抑止効果についても説明しました。その後、修繕委員会で検討した結果、侵入防止システムを導入することになりました。

集会室の必要性

筆者が業務に携わった住戸数50戸程度の規模のマンションには、立派なエントランスホールはあるけれど、理事会や修繕委員会等の管理組合の打合せをおこなう集会室がない場合が多く見られます。そういうマンションでは、広いエントランスホールの片隅に会議用折りたたみ机を広げて設計の打合せをおこなったり、あるいは応接コーナーになっているソファと低い応接テーブルを利用し、ソファにあぶれた人は折りたたみ椅子や丸椅子に座って会議をしたりすることになります。エントランスホールは玄関側と住戸側の両方の出入りに扉がついていて、密閉状態ならまだましですが、住戸側に向かう廊下との境が解放状態になっていると、真夏や真冬に打合せを行うのは大変です。寒い時は防寒具を着込んだり、家から小型の電気ストーブを2～3台持ち出してきたりして、震えながら打合せをおこなったこともあります。さらに、エントランスホールなので当然ながら居住者や宅配業者の出入りもあり、落ち着かない雰囲気での打合せになってしまいます。良質な維持管理を継続していくためには、暑くも寒くもない落ち着いた空間で意見を交わらせるような集会室の設置が望まれます。



エントランスホールで工事説明会

(主任専門委員 塩田悦司)