

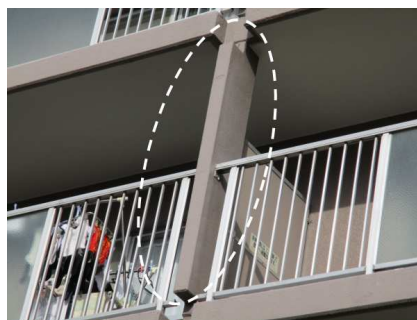
現在、私がマンションドクター業務を担当しているのは、建物の共有部分や敷地の管理を管理会社など外部に委託せず管理組合が自らおこなう、いわゆる自主管理のマンションです。2011年に大規模修繕工事の設計監理業務の見積依頼があり、数社の中から選定されたのがきっかけです。

大規模修繕工事設計監理業務中の2012年に、3年に一度の特定建築物定期調査報告業務も依頼され、その後、同業務は現在までに計4回実施しています。2017年には長期修繕計画策定業務を受託し、続く2018年秋からマンションドクター業務がスタートすることになりました。

マンションドクター業務契約後の2019年に、私が作成した長期修繕計画に基づき、その年に実施する予定の鉄部塗装工事と自動火災報知設備取替を実施するか否かについて相談を受けました。現地で劣化状況を確認し、工事を実施することとし、施工者へ見積を依頼するための助言をおこない、工事は完了しました。

2021年には、ある住戸のバルコニーの「飾り柱」のひび割れ等の劣化現象を見てもらいたいと管理組合から連絡を受けました。同様の劣化が他の住戸にも見られないか調査し、早急に修繕する必要があるのか、それとも2024年に予定している大規模修繕工事まで修繕をしなくて良いのか判断して欲しいとの依頼でした。「飾り柱」とは、バルコニーに設置されているアルミ手摺端部の隣住戸との境目に取り付けられている柱のことです。一見、鉄筋コンクリート造の構造体のように見えますが、GRC製(※)で、構造体ではありません。上下階のバルコニー床と柱内部の支持金物で接続されていて、地震等の影響によりひび割れが発生しやすい構造になっています。前回の大規模修繕工事に先がけて実施した調査診断時にも、曝裂や地震等の影響と思われるひび割れが多く認められ、ひび割れから雨水が浸入して塗膜が膨れている箇所もあったため、脆弱部を大規模修繕工事時に除去して、下地修繕をおこない、表面にガラスクロス巻いて補強をしていました。

まずは現地に赴き、当該住戸の飾り柱のひび割れと天井からの漏水状況を確認しました。外部から全住戸の飾り柱の目視調査を実施したところ、一部の住戸の飾り柱でひび割れが大きい箇所や曝裂が見受けられました。早急に修繕して欲しいという居住者の要望もあったため、修繕工事の見積も徴収しましたが、管理組合に対して今すぐに修繕しなくても特に大きな問題はないとアドバイスし、協議の結果、最終的には次回の大規模修繕工事に合わせて修繕することに決まりました。



飾り柱

もうすぐ築50年を迎えるこのマンションは、今後、建築工事では玄関扉・窓サッシ取替やアルミ手摺の交換、設備工事では給水引込管、屋内排水管等の更新の検討が必要となってきます。大規模修繕工事設計監理業務、長期修繕計画策定業務そして特定建築物定期調査報告業務を通して、過去から現在に至るマンションの状態と将来の修繕計画の内容を把握していることを生かして、入居時から自主管理による管理組合運営と適切な維持管理をおこなっているこの管理組合を、微力ながら今後も引き続きサポートしていきたいと思えます。

(※) GRC…耐アルカリガラス繊維で補強したセメント製品。軽量で構造設計上の制約が軽減されて優れた造形性があるため手摺壁や飾り柱等に使用される。

(主任専門委員 塩田悦司)