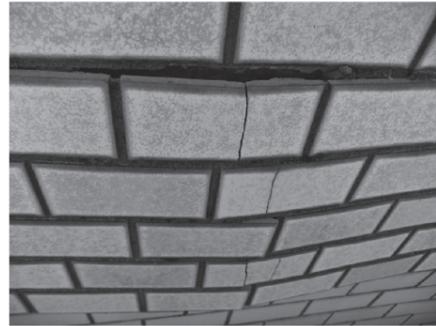


修繕積立金を無駄にしない設計事務所の知恵と工夫①

責任施工方式では工事費を少しでも増やすための提案がされがちですが、設計監理方式では、コンサルタントとして設計事務所が入るため、管理組合に無駄なお金を使わせない知恵と工夫が求められます。このコーナーでは、予算オーバーしないためのコスト調整の知恵と工夫をご紹介します。今回は「外壁タイル」を取り上げます。

主な外壁タイルの劣化には、タイルのひび割れ、目地のひび割れ、タイルの浮き、外壁の汚れがあります。写真はタイルのひび割れの様子です。ひび割れはタイルだけのひび割れか躯体のひび割れかを見極める必要があります。ひび割れてエフロレッセンス(コンクリートやモルタル内のアルカリ成分である炭酸カルシウムが水に溶けて白く表面に浮き出てきたもの)があれば、躯体コンクリートの劣化が疑われます。

タイルの劣化を放っておくと、そのうち剥がれ落ちて周囲の物や人に被害を加えてしまう恐れがあるため、大規模修繕で直します。



外壁タイルのひび割れ

タイルの浮き具合による工法の見極め

外壁タイルは時間が経つと接着力が弱くなり、タイルと下地の間に隙間が生じます。それを浮きと言い、打診棒で一枚一枚タイルを叩いて音で確認します。一般的にはタイル1枚につき1/2以上浮いているとタイルは張替えます。

以下、予算オーバーしないための工夫の例です。

- ① 落下しても問題ない場所は注入に変更する(例:花壇がある1階周辺)
- ② 軽微な欠損は張替を行わない(バルコニー、共用廊下など見えるところは張替えたほうが良い)
- ③ 雨掛かりでない場所は注入に変更する(バルコニー、共用廊下の内壁)
- ④ 外壁タイルが陶片1枚浮きの場合は張替えない(目地が健全の場合)
- ⑤ 腰高(H1200mm)までは張替・注入を行わない(落下しても事故になる可能性が少ない場所)
- ⑥ タイルが1/3程度浮いている場合はサンプルを採取して引張試験を行う(接着強度が0.4N/mm²以上出れば張替・注入も行わない)

上記のように安全を担保しながら劣化状況・箇所によって工法を指定していきます。

張替えタイルは既製品を使うと色があわずに美観が悪くなるため、特注で焼きます。色合わせの調整も設計事務所の重要な業務となります。工事監理においては、材料確認(特注タイルの形状・色調、モルタル調合)を行い、施工確認(下地、タイル取付け状態、タイルの浮きと美観、洗浄の強化)、試験確認(引張試験の立会い、試験結果)を行います。

張替え
タイル(550円/枚)の場合 ・・・110,000円/㎡
注入工法
エポキシ樹脂注入(350円/穴)の場合 (50穴/㎡として) ・・・17,500円/㎡

(参考)工法別の費用

その差
約6.3倍

管理組合交流ひろば～組合員同士で情報交換をしよう～



信頼できる良きパートナーを選ぶ

管理会社から推薦のあった施工会社3社に見積を出してもらい、その中で請負業者を決めることで進めていました。しかし、理事会内で透明性の観点から、大規模修繕は設計監理方式で進めようという声が出て、コンサルタントとなる設計事務所を新聞などで広く公募することにしました。進め方の手順が分からなかったため、協議会刊行の「新・設計事務所選定マニュアル」を参考にしました。

選定を進める前に理事会内で要望をまとめ、私たちは建築素人集団なので、施工会社とやり取りしていく上で情報・知識の差を埋めてくれる誠実な人を選ぶことにしました。選定は経験・実績をみる書類選定、金額をみる見積選定を行い、最後は担当者と呼んでヒアリング選定を行いました。そして、仕事観が私たちの要望に一番近い方をお願いしました。

予算の関係で修繕内容を何度も調整してもらい苦勞をかけていますが、都度分かりやすく教えて下さっています。理事会で広報誌を作り組合員に状況報告しているのですが、私たちの知識レベルも上がっており、分かりやすいと評判です。これから着工で、施工会社との本格的なやりとりが始まっていますが、いい工事ができるのではないかと感じています。

設計事務所は管理組合側に立つパートナーです。金銭的なメリットはもちろんですが、相性が合うかが重要です。ぜひ選定の参考にしてみてください。

「管理組合交流ひろば」では、他の管理組合に伝えたい体験話や聞いてみたいことなどを募集しています。(掲載内容は事前にご確認いただいた後の掲載とさせていただきます)

一般社団法人マンション大規模修繕協議会 管理組合交流ひろば係

【応募先】 〒141-0022 東京都品川区東五反田1丁目6-3 9F

TEL:0120-965-150 FAX:03-5422-9004 e-mail:info@renovaters.net

皆様からのご応募、心よりお待ちしております。

お電話による理事長さんからのご質問

Q もうすぐ竣工です。竣工図書の確認でアフターメンテナンスを確認したいので、一般的な内容を教えてください。

A 竣工時、施工会社から保証書とアフターメンテナンス内容を記載したものが提出されますが、年数と内容をきちんと確認しましょう。アフターメンテナンスの内容ですが、一般的には管理組合、設計事務所、施工会社の三者で行います。施工会社からメンテナンスの案内が届き、打合せをして実施日を決めます。共用部については、屋上、共用廊下、階段、外構等を回り、保証期間内である項目を中心に、保証期間外の箇所もチェックします。保証期間は施工方法によって異なります。不具合があった箇所は保証内容に沿って対応します。専有部であるバルコニー部分は各戸へアンケートを配布し、不具合の有無を確認します。不具合のあった箇所は各組合員と日程調整して対応します。保証期間内であれば無償補修できます。業者によっては実施を怠るところもあるので、理事会内で引継ぎを確実にし、保証が切れる前にメンテナンスを実施するよう予定しましょう。