

THE BOSUI JOURNAL

防水ジャーナル

ROOFING/SIDING/INSULATION/RENEWAL

11

2011

No.480

特集

- マンション改修での施工会社選定方法
- 改質アス防水常温工法の適用部位

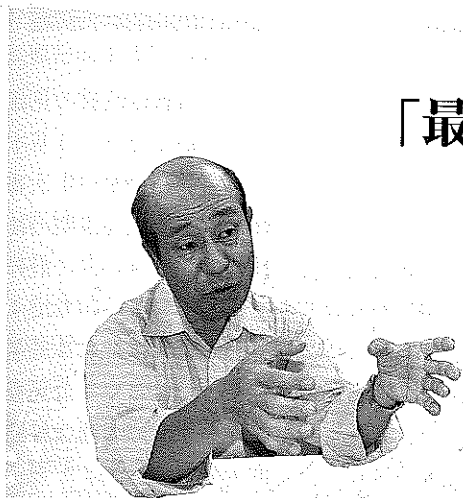


■ 施工品質の検証方法が課題

今後、防水材メーカーに期待するのは「施工品質の検証方法の確立」です。防水に関する不具合の多くは、経験上、材料ではなく施工に原因があります。私は設計者として、重点監理で週に1〜2回現場へ足を運びます。例えばウレ

タン系塗膜防水であれば、施工側の管理能力によって膜厚管理に差が出てくる可能性があるわけですが、こういった問題を現場で適確に判断できるようにしてほしい。

限られた時間でいかに効率的に点検を行い、いかに品質向上に繋がられるか。これは改修設計者自身に与えられた課題でもあるのです。



「最終的に何が得なのか」 理解してもらおう

(有)鈴木哲夫設計事務所

鈴木 哲夫氏に聞く

マンションの防水改修は、竣工後10年程度の定期的な改修の範囲であれば、納まりに問題のある所や端部をチェックした後、部分補修で済ませられるよう改修方法を判断します。全面改修は築年数に関係なく、漏水の多発や広範囲なはがれ・ふくれなど、防水層に明らかな問題があった場合に行うものです。無駄なコストを極力避けられるようにあれこれ考えるのも、改修設計者の重要な仕事です。

■ 改修工法の選定

既存の屋上防水は、最近できた物件であればアスファルト防水の露出仕様、古い物件では同じアスファルト防水でも保護仕様が多いですね。保護仕様で漏水が起きた場合、押えコンクリートをはつらずに改修するのは非常に難しいですが、私の経験では、目地から水性ポリマー

樹脂系の防水材を高圧注入することで被膜形成し漏水を止めた成功例があります。これは、今後まだまだ研究していく価値がある工法だと思っています。

笠木など役物回りは、アルミなどの金物で上からかぶせてしまう方法が適しているでしょう。納まりが複雑な場合はウレタン系塗膜防水。難しいのは斜壁の改修です。納まり部分はほとんど傾斜がついていますから、金物をかぶせるにしても、うまく納まりません。新築の設計者の方には、斜壁は改修を考えた設計にしてほしいと常々思っています。

全面改修を行う場合、私は塩ビ系シート防水の機械的固定工法を推奨します。成型品ですから防水層の厚さが安定していますし、施工する上での柔軟性も充分です。2回目以降の改修時には、既存防水が同じシート系機械的固定工法

マンション改修での施工会社選定方法

の場合でも、ディスクの位置をずらして施工することでかぶせ改修が可能です。同様に、開放廊下や外階段、ベランダは、新築・改修に限らず塩ビ系の防滑性床材(長尺シート)が適しているでしょう。開放時間の早さなど、「居ながら改修」に向いています。表面に埃が溜まった状態で雨が降ると滑りやすくなりますから、防滑性は必要な要素です。

■ 何が得なのか？

マンション居住者にとって、大事なのはやはり資金。どんなに優れた材料・工法であっても、現実離れした金額であれば採用されません。予算が足りない場合、コンサルによっては「付加価値が高まるから」と融資を募ってまで高い仕様を決めさせる所もあるようですが、私の方針は「無理のない予算の中で無駄を省き、できるだけ金を使わない方向に持っていく」ことにあります。安かろう悪かろうという意味ではありません。改修を長期的なスパンで捉え、例えば30年なら30年という期間の中で、防水性能を保証した上で、いかに改修回数が減らせる方法を選ぶか、ということです。私の場合、工法ごとのコストと耐久年数の想定値(メーカー公称値)をシミュレーションし、管理組合や修繕委員に数値として書面で伝えています。目先のコストではなく、最終的に何が得なのか。これを説明すれば、必ず分かっただけです。逆に言えば、これを分かるよう説明するのが改修設計の仕事です。

■ コンサルの仕事とは

コンサル業務もやっていますが、施工会社の選定について管理組合の方にアドバイスするのは「改修ノウハウと管理能力のある会社を選びましょう」ということ。具体的な選定内容はコンサルとしての業務ノウハウになるので話せませんが、例えば施工会社であれば工事などの保



証能力だとか、現場代理人であれば改修の見識の程度や対応能力の程度だとか、そういう基本的なことが重要だよ、ということです。1次審査で施工業者を5~6社に絞り、現場説明の後に見積書等受領して1社に絞りますが、一般の方はどうしても会社名で選んでしまいがちですので、1次および2次審査の資料は社名を匿名で作成し、評価書の内容だけでじっくり公正な審査ができるよう、結論を出すための運営補助をします。

管理組合や修繕委員会の中で手を焼くのは、建設会社のOBが存在する場合、経験豊かでも改修に関してはいわゆるセミプロ。そういう人に限ってあれやこれやと意見を述べてくるので、説明に時間がかかります。また、業界未経験者でも材料・工法について独学で勉強される熱心な方がたまにいらっしゃいますが、たいていは誤解あるいは偏った理解をしてしまっているため、これもまた説得するのに時間がかかります。しかし、これを説得するのがコンサルの仕事。蓄積したノウハウには自信がありますが、不用意に言い負かされないよう、日々勉強が必要な業務だと感じています。