

防木ジャーナル

THE BOSUI JOURNAL

ROOFING/SIDING/INSULATION/RENEWAL

9

2018

No.562

特集

● NET-I-Sによる長寿命化対策
● マンション大規模修繕工事と防水



一休さん、パネルを外さずに補修して？

鈴木 哲夫

十数年ほど経過したマンションの外装に見られる特徴的なデザインとして、バルコニーの手すり腰部分をガラスパネルにするケースが目立っている。

写真1は、ガラスパネルを手すりの外側に取り付けて鼻先を隠した場合(左)と、笠木の上に設置している場合(右)である。問題は、鼻先を図のように隠したケースだ。

パネルをほぼピッタリと鼻先に取り付けた部分にも、写真2のような躯体のひび割れ、塗膜の劣化、シーリングの口あきなど物性の変化が生じるため、改修工事では処理を必要とする。ところが、パネル枠と躯体までの隙間がわずか20mmの上、写真3のように枠の位置にシーリングがあり、枠を取り外さないとシーリングの更新ができない。工具も手も入らない状態なので、隙間の清掃もできていない。

また、ガラスは強化合せガラスで、ガラス表面から躯体まで40mmである。重量もパネル1枚で20kgもあり、簡単に取り外すことができない。

新築の設計段階で、この部分の維持保全についても当然に検討したはずであると考え、鼻先見付面を補修するにあたって何か妙案はないかと売主および新築時のメーカーに尋ねてみたところ、「取り外しを前提にしている。ガラスを外し、枠のジョイントを外す必要がある」。つまり、修繕のたびにパネルを分解しなければ無理、との乱暴な回答が返ってきて啞然とした。

ちょっとした部品の取り外しならばわからないでもないが、小規模な補修のために過大な費用をかけなければ維持保全ができないような造りは、あってはならない。先々に起こるリスクを無視し、デザインを優先した関係者の資質や考え方に過失はないのだろうか。

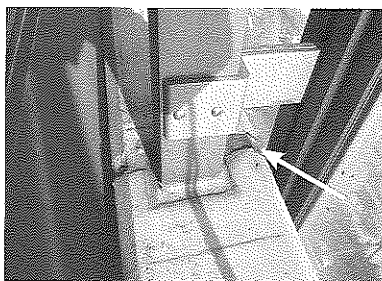


写真3 枠を取り外さないと更新不可能なシーリング

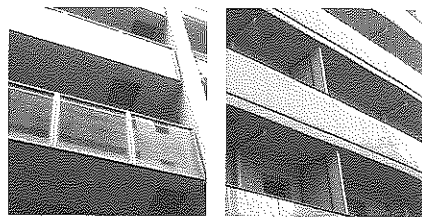


写真1 鼻先を隠したデザイン(左)と鼻先を見せたデザイン(右)

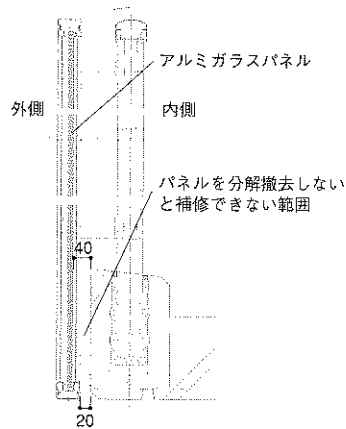


図 鼻先を隠したアルミガラスパネル

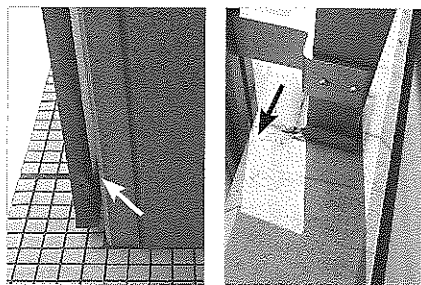


写真2 20mmの隙間(左)とガラスを外さないと補修できない鼻先のひび割れ(右)

売主は、鼻先の補修に関して特殊な要素があることを、引渡し前に重要事項として説明していない。長期修繕計画(長計)への費用の計上もなかった。このような問題が「売主の長計虚偽提示」として東京地裁で争われ、売主が数千万円の解決金を支払うことで調停が成立した事例がある。

一休さんではないが、屏風のトラも追い出してくれなければ縛れず、冷めた吸い物はお椀のフタを開けずには温められないのである。

(有)鈴木哲夫設計事務所 代表取締役