

■ 建物の一部が落下事故を起こした場合、あなたも管理責任が問われます。

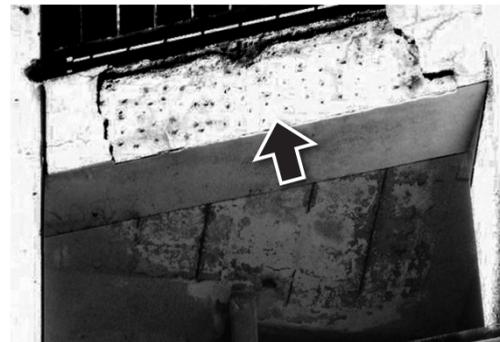
現在、分譲マンションの外壁はタイルによる仕上げが多くなっています。大規模修繕工事ではタイルが落下する危険を考え、念入りに外壁の調査を行い修繕します。しかし区分所有者の中には「タイルは半永久的に耐久性がある材料だから修繕はしなくても良い」という誤解が根強く残っています。確かにタイルは経年による傷みは少ない素材です。しかしなぜ外壁の調査・修繕を行うかというタイル自体の傷みだけではなく、タイルがはがれて落下する危険がないかを確認するためです。タイルが浮いたりヒビが入る要因は下地のコンクリートにヒビなどの不具合がある事が大きな原因です。ヒビからコンクリートの奥まで雨水が入ると中の鉄筋が錆びてしまいます。こうなると建物の寿命が極端に短くなります。それを防ぐこともタイルの調査診断、大規模修繕の役割なのです。

また修繕方法には「新しくタイルを焼き、部分的に貼り直す方法」「浮いたタイルの目地に接着剤を注入しピンを打ち込んで固定する方法」があります。前者は現在外壁に貼られているタイルと新たに焼くタイルの色、質感を合わせるための技術・経験が必要です。また、タイルを焼く期間が2〜3ヶ月必要です。後者の接着剤の注入は工期そして費用がタイルの貼り直しにくらべると少ないというメリットがあります。ただし注意点として、この工法は外観から接着剤がきちんと注入できているかを目視できません。補修面積が広い場合、全体が固定出来たか確認が難しいのです。また接着剤によりタイル目地が変色するおそれがあります。建築技術は日々進歩していますので、少しでも信頼と精度の高い工法を検討し採用してください。大規模修繕でタイルの修繕経験が豊富な設計事務所に相談を行ったり、実際に行われた修繕例を見せてもらうと良いでしょう。

タイルだけではなく塗装仕上げのマンションにも言えることですが、外壁等の建物の一部が、落下して人に怪我、物に損害を与えてしまった場合、その責任の所在は建物の管理者つまり管理組合が負わねばなりません(民法717条:土地の工作物等の占有者及び所有者の責任) もし原因が新築時や大規模修繕による不良工事によるものだと「損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる(同条第三項)」とあります。不良工事の原因についての責任を施工会社に求めることができますが、被害への管理責任が管理組合と所有者から除かれる訳ではありません。外壁の事故を防ぐためにも定期的な点検・確認は組合員にとって必須といえます。



これ程、ハッキリと色が違うことがわかる状態では、マンション全体の資産価値を下げてしまいます



外壁塗装が下地のモルタルごと落下した例
人に当たれば死亡事故につながることも

36歳 専業主婦 あき子のひと言…

マンションで暮らす時間がもっとも多い「奥さま」の視点で、大規模修繕やマンション生活の素朴な疑問を特集するこのコーナー。今月も歳且つに根付いた、身近なテーマについてうかがいました。



今月のテーマ「騒音で悩んでいましたが、お得に解決できました♪」

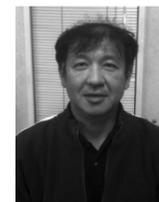
私の家のリビングについて念願の樹脂サッシが付きまして。アルミサッシの内側(部屋側)に「内窓」というものを付けたのです。私のマンションは一方が幹線道路に、もう一方がJRの線路に接しているため普段から外の騒音が気になっていました。防音のためにはサッシを二重に取り付けると気密性が高くなり、防音効果があると聞き「いつかは内窓を取り付けたいな」と思ってリフォーム会社に見積もりをお願いしたのですが思いのほか値段が高く断念しました。でも今年に入り樹脂サッシがエコポイントの対象になると聞き「工事をするなら今しかない！」と主人と相談をしました。早速、リフォーム会社に連絡をとり工事を行いました。結果は大満足です。私の体感では騒音が5分の1になり、まったく気にならなくなりました。工事にかかった費用のおおよそ25%がエコポイントの対象になりポイントは商品券で戻ってきます。これから暑い夏が訪れますが、冷房にかかる電気代がどれだけ節約できるか非常に楽しみです。

エコポイントについて補足です

「気密性が高い＝空気が逃げない＝熱も逃げない」ということで樹脂サッシがエコポイントの対象になりました。また樹脂サッシの取付によるメリットは防音、断熱以外に、防犯向上、結露対策にも効果が得られます。工事時間も1つの窓に対し約1時間程度で大がかりな工事はありません。国交省などの機関による認定を受けた商品がエコポイントの対象になります。

「組合員の声」

パシフィック美しが丘 壱番街 大規模修繕委員長 酒井 浩二 様



酒井 浩二 様

私の住むマンションは5棟286戸の団地型マンションです。築14年で大規模修繕工事を行うにあたり、工事の2年前より準備を開始しました。最初に行ったことは広報委員会を作り、大規模修繕に向けた進捗状況を逐次組合員に広報紙で伝えることでした。設計監理方式で工事を行うことを決めた際、希望する全組合員の参加のもとで設計事務所選びを行いました。調査診断が始まると修繕委員が中心となり、時には理事にも参加頂き建物の現状把握、設計、施工業者の選定など、自分達で確認し合い一つひとつ手順を踏んで準備と工事を進めました。施工業者の選定も全組合員に資料を配布し希望者全員参加でヒヤリングに望み選定を行いました。

平成20年、21年工事の工事期間の合計8ヶ月は今思えばあっという間でしたが、大きなトラブルがなく工事を終えることができました。これは居住者の生活をあらかじめ考慮し工事を計画した設計者、居住者に対するこまやかな配慮を行った施工業者の働きはもちろんですが、なによりも工事期間中の不自由な生活(騒音や匂い、足場・シートによる室内からの視界の妨げ等)を工事への理解をもって受け入れてくれた全居住者のおかげだと思います。「自分達のマンションは自分達で守る」と準備中に設計事務所よりアドバイスを受けましたが、工事が終了し新築時の輝きを取り戻したマンションを見た時に「自分の財産」を守ることができて良かったと嬉しくなりました。