

くらしナビ 食 ライフスタイル

マンション外壁 タイル剥離も

見た目の高級感や耐久性から、分譲マンションは外壁をタイル張り仕上げにしていることが多い。だが、タイルが剥がれ落ち、その対応に悩むケースも少なくない。管理組合はどうすればいいのか。

●死傷事故が発生

マンションの外壁には、タイル張りと吹き付け塗装がある。タイル張りはコンクリート外壁を磁器タイルで覆う工法。見た目が美しく重厚な仕上がりになり、コンクリートの劣化防止など耐久性が高まるところから、多くのマンションで採用されている。

代表的な施工方法の「湿式工法」の一つは、コンクリートに下地モルタル、張り付けモルタルの順に塗りタイルを強く押し込んで張り付ける。異なる材料をサンドイッチ状にはさみ込むため、温湿度の変化を受けると材料ごとに伸縮が異なって「ひずみ差」が生まれ、経年劣化で剥がれやすい性質がある。実際、海外で使われることは少なく、スイスなどは禁止している。また、かつては熟練職人が担っていたが1980年代から効率重視で精度が低下したという指摘もある。

生まれ、経年劣化で剥がれやすい性質がある。実際、海外で使われることは少なく、スイスなどは禁止している。また、かつては熟練職人が担っていたが1980年代から効率重視で精度が低下したという指摘もある。

タイル剥離は事故につながる。89年には北九州市の10階建て団地の外壁タイルが落ち3人が死傷。2015年には広島市の9階建てマンションで約1500枚が落ちている

◎ 亂世活水——《西游记》的文化批判

建築コンサルタント会社、さくら事務所(東京都渋谷区)のマンション管理専門家、屋輝之さんは「不具合が見つかるケースはさまざま」とする。浮き・剥離が前触れなく起きたり、膨れや変形が見つかったり、定期点検や大規模修繕工事の事前診断で不具合がわかつたりするなどだ。マンションの場合、タイルの不具合は資産価値下落をもたらすため、表面化を避ける傾向もあるという。マンションで外壁タイルの不具合が見つかったらどうす

住から、分譲マンションに落とすことに悩む組合はどうすればいいことが確認され、民家や車を傷つける被害もあった。被害に至らなくても浮き・剥離が起きるのは珍しくない。国土交通省は毎秋、全国の一定条件の建物についてタイル張りなど外壁の落下状況を調査している。16年は2万1620棟が対象で、報告のあった1万6200棟の1割超にあたる1790棟が「落下のおそれがある」と回答した。また、落とし事故防止のため国交省は08年、マンションを含む「特殊建築物」について10年ごとの打診検査を義務化した。

危言隨筆

●施工不良の場合も、不具合があれば管理組合や管理会社や分譲会社に相談するのが普通だろうが、土屋中は全戸が退去した。

は
す
は
は
スは、引き渡し後、一定期間
内に建物や設備に不具合があ
れば、分譲会社（売り主）が
無償補修する。部分や内容に
より期限があり、外壁の場合
は2年が主だ。建物に隠れた

放三此考略

は
す
は
は
スは、引き渡し後、一定期間
内に建物や設備に不具合があ
れば、分譲会社（売り主）が
無償補修する。部分や内容に
より期限があり、外壁の場合
は2年が主だ。建物に隠れた

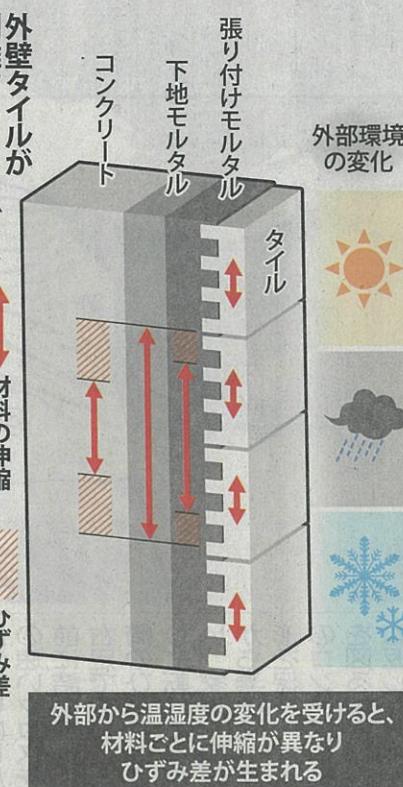
ればいいのか。通行人や住人に危害を加えるおそれがあるため、補修は必須だ。土屋さんは①打診調査②浮き・剥離の原因を調べる③健全部分と浮き・剥離部分の相違点を検討④補修方法を検討——の流れをすすめる。

さくら事務所が関わった事例をみると、工事期間1~2年で、工事費用がかさむケースも多い。工事の騒音・振動、ほこりの影響から日常生活ができなくなり、仮住居に移転が必要になることもある。03年完成の300戸のマンションでは、04年に剥落が見つかり、「工事費などは5億円以上、工事期間は2年半かかり、一時退去者も出た。03年完成の50戸のマンションでは09年にタイルの膨れが見つかり、全張り替えの工事費など3億円以上、期間は2年かかり、工事に間に危害を加えるおそれがあるため、補修は必須だ。土屋さんは「多くの場合、経年劣化によるもの」とされてしまうが、施工に問題があることも少なくない」。土屋さんは「多くの場合、経年劣化によるもの」とされてしまうが、施工に問題があることも少なくない」という。タイルの押し付けが弱く、タイル裏とモルタルの間に空間があり接着力が低下したようなケースだ。

第三者的アドバイスが必要なら、国交省所管の公益財団法人、住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営する「住まいのダイヤル（電話0570-016-100）」がある。専門家による電話無料相談だが、「調査が必要な場合、地域の建築士会を紹介する（渡邊靖司・住宅相談消費者支援本部次長）。さくら事務所も専門サイト（<http://www.m-gaiheki.com>）を設け無料カウンセリングを受け付ける。

マンションの購入後、不具合の保証制度があることは大切

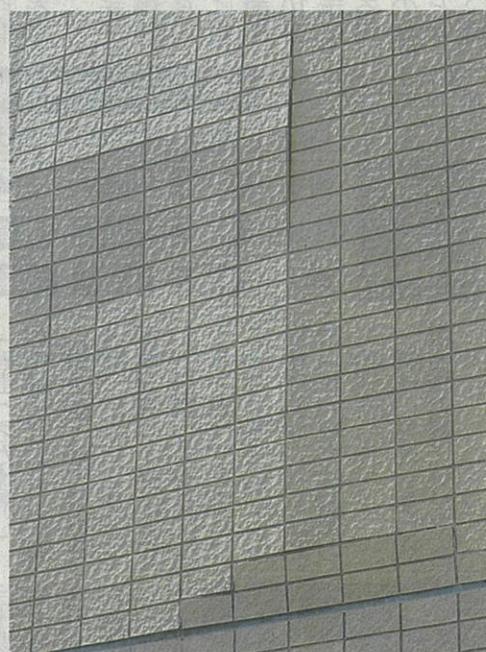
瑕疵（欠陥）があった場合、
買い主が分譲会社（売り主）
に損害賠償請求ができる「瑕
疵担保責任」もある。こちら
は2年以上で設定される。
この期間内を念頭に、分譲
会社や施工会社に補修や費用
負担を交渉することになる
が、これを過ぎてもあきらめ
ることはない。さくら事務所
が取り扱った事例でも、交渉
の結果、施工会社などに費用
負担させたり、希望者は住戸
の買い取りをさせたりしたも
のもある。



外部から温湿度の変化を受けると
材料ごとに伸縮が異なり
ひずみ差が生まれる



▶浮きが生じ、せり上がった外壁タイル



►不真合のあつたタイル。強く押し込んでいたため、モルタルとの間に空洞ができ、接着力が弱まつた=いずれもさくら事務所提供

律専門誌「判例タイムズ」で、施工不良の判定目安として施工後浮き・剥落が、5年内に発生▽5年超～10年3%以上▽10年超～15年5%以上▽15年超～20年10%以上――という数値を示した。今後、指標として意識される可能性がある。