

外壁が落下し補修したが今後の対策をどうしたよいか

相談 内容	<p>大正から昭和初期頃建築した木造2階建て建物で、当初は店舗として利用し、現在は住宅として使用している。数年前に外壁モルタルの補修をしたが、今年になって2階の一部の外壁（飾り部分）が隣の敷地に落下した。建築業者にお願いして落下した部分を含めて一部撤去して補修してもらったが、同じような箇所があり、今後の落下が心配である。敷地は市街地で隣との境界が狭く、隣は駐車場であるが、いつ落下してしまうか分からない状態で、駐車できない状態となっている。</p> <p>今後も維持管理して使用していきたいが、どのような補修が望ましいのか教えてほしい。また、調査が必要であるなら調査者を紹介してほしい。</p>
回答 内容	<p>建築してから相当経過していることから、多くの不具合が生じてもやむを得ない建物と思われます。外壁については風雨にされており、複雑に入り組んだモルタル部分はひび割れが生ずると雨水が浸透して、特に冬期間は凍結してひび割れが大きくなり、剥がれ落ちて落下することとなります。</p> <p>応急措置とすれば、今回行ったように、2階以上にあるモルタルによる飾りや庇等を撤去して補修することが考えられます。引き続き住宅として使用したいということであれば、抜本的には、外壁の内部の状況について調査する必要があります。モルタルの浮きの状況や内部下地木材の不朽状況等を専門家に調査依頼をしていただくことをお勧めします。その結果をもとに補修方法を検討してもらってください。補修の方法には、内部の木材が健全であれば、いったんモルタルを除去して新しい外壁材で造り直す方法がありますが、場合によっては今ある外壁の外側にカバーする方法でもう一枚壁を作る方法などがます。調査者の紹介について個別に調査者は紹介できませんが、現在登録が行われている「既存住宅状況調査技術者」が関係団体のホームページに公表されています。国の登録を受けた講習機関が実施した講習を修了した建築士が、登録されています。この他にも調査を実施できる技術者はおりますが、一つの調査者選定の目安となります。ご覧いただいたうえで、選択いただき個別に業務委託契約をしてください。</p> <p>なお、建物が古いことから現行の耐震基準には適合していません。調査実施に当たりましては、耐震診断も併せて実施していただくことをお勧めします。耐震診断は助成（補助）制度があり、診断自体は無料で受けることができます。助成（補助）制度につきましては、お住まいの市町村で扱っていますので関係の窓口にご相談下さい。</p>