

## 建物躯体の耐久性にメンテは関与しない？－その2－

<はじめに>

前回、「コンクリートの全体的な評価・性能は打設時点で決まってしまうが、局所的な“かぶり”不足による欠陥が明らかになったら放置しないで直ちに修復すること」と述べました。その状況を覚知するのが「特殊建築物等定期調査」です。マンションでは3年に1度法律で検査が義務付けられているのはご存知と思います。この調査は敷地の地盤沈下から屋上の避雷針まで多岐にわたる確認を行います。躯体コンクリートの状況確認も当然含まれています。マンションの躯体は殆どがタイルか塗装で覆われていて裸使用のコンクリート素地部分は少ないかと思いますが、その場合でもコンクリート躯体などの局所的な欠陥である“エフロレッセンス(白華)”や許容値を超える“ひび割れ”、“錆汁”が表面にまで現れることがあります。これを改善しないままにタイルの貼り替えや塗装を行ってしまうとその欠陥がより深刻化してしまいますので速やかな修復が必要です。

<白華現象やひび割れ・錆汁の対処法>

### ◆白華現象

これはコンクリート躯体などに水の通り道である“水みち”が存在する証拠です。コンクリート内などに雨水等が侵入し可溶性物質(水酸化カルシウム)を溶かし込み“水みち”を経て空気中の炭酸ガスに触れ固化したものです。従って、出口のひび割れを塞ぐだけでは駄目で、入口である雨水等の侵入をまず防がなければなりません。この現象は重大事と捉えなければなりません。



### ◆ひび割れ・錆汁・爆裂

ひび割れの明確なサイズ上の定義は無いようです。様々な原因でコンクリートにひび割れは付きものですが“一切許されない”とは言い切れません。しかしながら将来の錆汁発生やコンクリートの爆裂を防ぐ観点で、ひび割れ幅が0.3mm以上(水の粒子が浸入すると云われている)になれば「樹脂注入工法」等の対処が必要になります。



<その他>

建築コンクリートは構造部材の寸法が薄い、単位水量が多い、管路等様々な附属物が多い特徴があり、土木構造物と違って油断すると大きな欠陥を最初から内包する可能性があることに留意する必要があります。



(理事 若林 典之)

## 令和5年度 第3回マンションネットセミナーのご案内

コロナ禍も一服したのか、顧みられなくなったのか・・・マンション管理問題はより深く複雑なものになっています。今回は組合内部の問題ではなく、買替を考えているアナタ！にも係る「建築瑕疵」の話です。売主・工事会社・設計監理会社等の第三者との対応について、どう対応できるのかご教授をお願いしました。初めての大規模修繕でコンクリート充填不良や「耐震スリット」の不備・未施工等の工事瑕疵が発見された場合、マンションの購入者や所有者の権利がどこまで守られるのか？どのような状態だと戦えるのか？等について勉強して行きたいものです。

法的な争いに発展しそうな事例を、石川和弘弁護士からお話しを伺い、質疑応答をしながら対応力を磨く一助として戴きたいと思えます。

### <開催要領>

- ・ とき **9月15日(金)14時00分**～16時00分(受付:13時30分～)
- ・ ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目)2階・定員 40名
- ・ 参加費 会員無料 会員外は 500円
- ・ 申込み 下記事務局へ Fax、又はメールでお願いします。問い合わせは事務局まで。

### <セミナー次第>

- 挨拶 14:00～ NPO 北海道マンションネット 理事長 狩野 隆
- 講演 14:05～ **—マンショントラブルあれやこれや—**  
**— 柱の一部にコンクリートが入ってない！？瑕疵工事発見！さてどうする？ —**  
講師： **弁護士 石川 和弘 氏**
- 休憩 14:50～15:05 適宜・・・(換気タイム)
- 質疑・交換 15:40～16:00 (常識的な範囲内で、流れの中で随時質疑も可とします)
- 閉会 16:00

<懇親会について> 懇親会は感染対策等で様子見です。

## 令和5年度 第3回セミナー参加申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合
お名前	
ネット会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体) <input type="checkbox"/> 正会員(個人) <input type="checkbox"/> 一般会員 <input type="checkbox"/> 会員外
連絡先Tel	

\*基本的に受付完了通知は省略させていただいております。どうしても確認の必要のある方は電話連絡下さい。

## 共同購入について

- LED 照明器具他 器具取替、管球配送、NPOには一切のマージン等はありません
- 灯油共同購入 価格交渉した割安灯油で管理組合対象に購入できます。納入業者との直接契約。当NPOには一切のマージン等はありません。
- 灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング・取替等による消防法対応が求められています。対応はお済みでしょうか？

### ●消火器共同購入 (令和5年度分、価格決定)

- 粉末ABC 3型 → ￥4,000円                      4型 → ￥4,300円
- 粉末ABC 6型 → ￥4,500円                      10型 → ￥4,600円
- 粉末ABC 20型 → ￥14,500円 (10・20型は昨年度単価据え置きです！)  
(上記は 令和5年度参考価格です、物価変動により変わることもあります)
- お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上、無料配達 (ただし各管理事務室まで)
- ※1) 蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般的に低価格。耐用年数10年
- ※2) 税・配送料・旧消火器の引取・処理料金を含みます。  
但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。処理数が増えた場合は600円/本の費用が掛かります。なお、引き取り本数が少なくなっても減額にはなりません。

## ●消火器等の申込書

● Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合				
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器	消火器	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> LED	本数	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> 灯油タンク				
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員 (団体) <input type="checkbox"/> 正会員 (個人) <input type="checkbox"/> 一般会員				
担当者お名前					
連絡先TEL・Fax					

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3 (大通ハイム707号)

電話：011-624-6964    Fax：011-624-6947

E-mail：[mail@h-mansion-net.conohawing.com](mailto:mail@h-mansion-net.conohawing.com)

<https://北海道マンションネット.online>