

# 函館 マンション だより

発行 NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATE

## “ 戦後・高度成長後の日本の建築界の姿勢に疑問！”

3月24日（土）、KKR 函館にて特別研修会を開催しました。

今回の企画は、印藤文夫氏が「マンション修繕・管理の実際」を鹿島出版会から刊行したこと、函館建築工学会が北大の土橋名誉教授を招いての研究会が100回（約10年あまりにわたって）を迎えたのを記念したものです。マンション管理組合ネットワークとしては3月法務研修会をかねての実施となりました。

開会冒頭、佐藤会長からは「印藤氏とも相当以前にご交誼をいただいた。近年はマンションの大規模修繕で道内では第一人者といわれており、その姿勢は同じ建築家としても尊敬しています。また、函館建築工学会は、特にコンクリート床について造詣の深い土橋先生を囲む研究会として、恐らく他の地方にはないユニークな会として100回を数えてきました。この函館の地にお二人を招いての講演会が有意義に終わることを期待します。」とのご挨拶をいただきました。



佐藤建築工学会会長

### 1時間半にわたって熱弁！・・・印藤“節”？

印藤さんからは、2～3ページの資料を中心に話をいただきました。これまで同様、100枚近くのスライドを使用しての説明であり、大規模修繕に取り組む際の壁面等それぞれの箇所での留意しなければいけないことや、現況などについて説明がありました。「後世にはじない仕事を！」を肝に銘じて今後も頑張りたいと熱弁。

土橋先生からは、戦後の日本の技術水準の低下や、経済中心の世の中に対する疑問、また、近年は大学も基礎を重視しなくなったことへの懸念、工学関係に携わっていく者の今後の姿勢などについて、これまでの研究の一部にも言及いただきながら、約50分の講演をいただきました。

今回は、研究会のメンバーや各マンション、支援センター会員、建築関係業者の皆さんなど、60数名の皆さんに熱心にご参加いただきました。ありがとうございました。



右 土橋北大名誉教授 左印藤道管連技術顧問

講演会終了後は、お二人を囲んで30数名の参加で交流会を催しました。ある参加者からは「是非、もう一度印藤先生を呼んで、修繕施工業者で勉強会を開きたい。」との発言や「建築工学会も近々101回目をスタートさせたい。今後はマン管ネットなどのNPOなどとも積極的に連携したい」との発言も。15時半から20時過ぎまで参加された皆さん、ご苦勞様でした。

これを機会に、私どもマンション管理組合ネットワークとしてもより一層研修活動を充実させてまいります。

# 最初の修繕工事が肝心！

下記は、印藤先生が当日用意された資料です。これからの建物管理に適切なアドバイスと  
思いますので全文掲載しました。

## 1. 建物修繕工事を計画するに当って

建物修繕は、「いい加減な工事」をやっても、5～6年経たないとその成果が分からない。その期間が過ぎ、おかしいことに気がついて、共有財産である故に、振り出しに戻ることは不可能となる。

したがって、最初の修繕工事で失敗することは、なんとしても避けなければならない。その為には、管理組合の役員が、修繕工事を立派に成功させたマンションに出向いて勉強し、その上で組合員のよき理解を得て、修繕工事を行うべきである。

## 2. 外壁タイル張りマンションの修繕

当節のマンション建築は、「簡易なタイル張り」を採用している例が一般である。この種のタイルは、剥離し易いので、最低 10 年経過毎に、南又は西面についてゴンドラ吊り、テストハンマーで打診調査を行い、調査図を作成してみるのである。

注. 簡易なタイル=45×95 mm、又は 45 mm角以下で厚さは 7 又は 8 mm程度の磁器質タイルを、先行して塗られた厚 1.5～2 mmの接着モルタルに、30 cm角に紙又はネット張りしたユニットタイルを押しつけ、叩き板で叩いて張り付ける。

一般に、モルタル塗による下地モルタル塗は殆ど行われず、下地の凹突や、汚れによって接着しない部分があり、タイル目地も、タイル表面から目地用モルタルをまぶし塗り、拭き取りを行う程度なので、隙間が残り雨水が浸入し易くその結果、剥離し易い。

## 3. コンクリートの各階水平打継部の仕上げならびに清掃

この部分は、上下のコンクリート接着に極めて重要な部分であり、コンクリート打設完了後、金鍍仕上を行い、歩行可能となり次第、高圧洗滌により接着面のレイタンスを除去すべきであるが、それどころか、木片、断熱材片、鋸屑、紙屑などコンクリートの接着を妨げる塵芥が放置されている例が多い。

したがって、雨水が浸入し易く、鉄筋が早期に腐食する。

また、この部分にはジャンカーざる状コンクリート一が認められることも多い。

## 4. アルミサッシ周囲の不具合

アルミサッシは、熱伝導率が高い上に、サッシの裏面が複雑な形となっているので、隙間が出来ないようにモルタルを詰めない限り、結露が発生する。

また、サッシ下端に取り付く水切板は、サッシ巾より左右3cmづつ長いものが必要であり、且つ、両端の小口塞ぎ板は水切板に溶接されていなければならないのに、薄い小口塞ぎ板を当てがっただけ。したがって、窓周辺を流下する雨水がサッシ下へ這入り込む可能性が高い。

#### 5. 換気ダクトの腐食とモルタル埋め

- ① 換気ダクトは一般に厚0.5mmの亜鉛鍍鉄板で作られているが、結露水の発生や、ダクト周囲のモルタル埋め不良によって先端が腐食し、雨水の浸入によって躯体コンクリートを劣化させるので、ステンレス製にすべきである。
- ② フードに取り付けられている防虫網は、3年程度で目詰まりし、換気不能となるので、防虫網の取付けは、室内から清掃可能なものとする。
- ③ アルミ又はステンレス製の在来型換気フードは、外壁面とフードの取り合い部に正しいシール打ちが出来ない。したがって、シール材の劣化が早く、雨水や内部結露の入出によって、外壁汚染を促進するので、10×10mm以上のシール打ちが可能なタイプのフードを選定する。また、シールには外壁用塗装をすることが望ましい。

#### 6. バルコニー床の防水材の選択と施工

膜厚が一定以上になるように施工する。特に立上がり面の交差部の膜厚が重要である。

ウレタン又はアクリルゴムのバルコニー用塗膜防水材を使用する。

#### 7. バルコニーのアルミ手摺柵について

中芯に鋼材を使用しているものは腐食が早いので使用しないこと。

むしろ、厚2.8mmの鋼管を使用して溶接等の加工をし、溶融亜鉛鍍金(500g/m<sup>2</sup>)を施したものを取り付け、変性エポキシ錆止め塗+仕上げ塗装とした方がよい。但し、10年毎塗替え。

最近肉厚のアルミ材で出来た製品もあるが、アンカー部材には、ステンレス材を使用するので、これの防錆塗装が必要である。

#### 8. 躯体コンクリートの伸縮調整目地

2液変性シリコンシール材を使用しても、10×10mmの目地で10年経過で凝集破壊が起るので打替えが必要となる。

また、ポリウレタン系のものは、屋外での耐久性は小さいので使用すべきでない。

**ホームページ、  
もうすぐ始動!**

各マンション、支援センター会員から原稿が寄せられました。印字したもので内容を確認していただく予定です。

**民間分譲マンション修繕業務**

**4月からスタート**

公社と提携した事業がスタートしました。各地区の建築・電気・給排水関係の担当業者の一覧を、4月末日までに各管理組合にお配りしますので、もう少々お待ち下さい。

## NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

# これからの事業

### □ マンション管理相談（無料）

日 時 毎週月・木曜 13:00～17:00

場 所 （財）函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」

電 話 0138-40-3607 携 帯 090-6698-1936（石井）

FAX 0138-40-3609

どなたでもご利用できます。

### □ マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成19年4月19日（木） 14:00～16:00

場 所 （財）函館市住宅都市施設公社 内

相 談 顧問弁護士 室田 則之 氏（室田法律事務所）

※ 相談を希望される方は、事前に申込が必要です。

4月17日まで に、お電話下さい。携 帯 090-6698-1936（石井）

### □ NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク総会

期 日 平成19年5月26日（土）～ 17:00～18:00

会 場 ホテル函館法華クラブ（予定）

- 議 題
- ①平成18年度事業報告・会計収支決算報告
  - ②平成19年度事業計画（案）・会計収支予算（案）
  - ③その他

※ 終了後、役員交流会があります。後日、総会議案とともにご案内いたします。

#### ▼ 事務局より：

●先にご案内しておりました印藤文夫氏の「マンション修繕・管理の実際」は完売いたしました。ご希望の方は、再度取り寄せますので、事務局までご連絡いただければ幸いです。

#### 編集後記

今年は例年になく春の訪れが早く、桜の開花予想も函館周辺では今月下旬のようですが、皆様にはお元気にお過ごしのことと思います。

今号は、3月24日に函館建築工学会と共催した印藤・土橋両先生の講演会（研修会）を中心に編集しました。ご笑覧下さい。

当ネットワークも無事平成18年度の事業を終えることができ、総会の準備に着手しております。4月からは住宅都市施設公社と提携した修繕業務も始まりました。今年度もより一層、事業の充実をめざしてまいります。今後ともご協力をお願いいたします。

発行人 理事長 石井 精一（26-6569） 編集担当 阿部 義人（43-6178）