

## 第 81 回フリーセミナー報告書

開催日 : 2010 年(平成 22 年)5 月 18 日

テーマ : ここに注目! 中古マンション購入アドバイス

講師 : 片山雅史 NPO 集合住宅改善センター正会員 一級建築士

(セミナー内容報告)

講師の片山先生は、これまでの建築現場の所長経験を生かして建物不具合問題解決のスペシャリストとして活躍されています。今回の講義は、中古マンション購入者のアドバイスから拡がって、マンション管理士などの専門家や管理組合役員が中古(既存)マンションの問題点のを見つける着目点について講演いただきました。具体的には、建物の健全性はどうか? 今後の維持管理コストは高そうか? 低そうか?などを独自の建物劣化チェックシートに基づいての部位別確認方法と、確認によって見受けられた劣化症状から想像される劣化原因などを解説いただきました。

講義内容は「建物立地」「共用部」「専有部」「維持管理状況」の4つに分けて、現場でチェックしていく順番や着眼点などをお話いただきました。レジュメのチェックシートを併用すれば受講者が自分のマンションなどの建物把握をすぐできるくらいの具体的な内容でした。例えば専有部分のチェックを想像すると一般の方はクロスや床のちょっとした汚れや傷に目が奪われがちですが、チェックシートはそこを重視していません。片山先生は、「比較的安価でやり替えができる項目よりも、やり替えに多額の費用がかかる(もしくはやり替えできない)項目を押さえること」と、「チェックをする時は日常生活と同様の動作をもって行うことが大切」と話されました。またチェックのやり方として、引き戸は少し乱暴に開閉して動作チェック、排水は洗面ボウルなどに溜めた水を一気に流してチェック、給水は急激なカラン開閉を行ってウォーターハンマー現象の有無をチェックなど、項目毎の具体例が示されました。受講者はプロの観点や一味違う実施方法をイメージできたのではないのでしょうか。

セミナーの中で特筆すべきは「ひび割れ」のお話でした。片山先生は「RC 構造の建築物にひび割れが発生するのは当たり前で、ひび割れ全てが欠陥・瑕疵と見るべきではない。『どこに』『どのように』『どのくらいの』ひび割れがあるかをチェックすることが重要」と説明されました。そして、ひび割れの具体例として、「開口部の四隅を走る『斜め』のひび割れは正常な場合が多く、『縦の直線』『横の直線』の場合は鉄筋のかぶり厚不足が原因の可能性が高く、また『逆富士型』の場合はコンクリートの打設時に起きるコールドジョイントが原因の可能性が否めない」と、とても興味深く分かりやすい解説をしていただきました。片山先生は、ひび割れをみれば原因を想像でき、将来の不具合や修繕ポイント、場合によっては建物寿命も想像できるそうです。この辺りは片山先生のような経験豊富な専門家でないと難しいレベルでしょう。しかしながら今回のセミナーで、ひび割れをみた時に「長さがどうか? 深さがどうか?」だけが重要ではなく、ひび割れの入り方(パターン)を見て行う判断や想像も重要なのだ、ということが良く理解できました。受講者がレジュメのチェックシートに基づいて、ご自身のマンションなどをチェックされると、新たな発見があるかもしれません。

最後に受講者から活発で具体的な質問が多く出され片山先生が質問者に分かりやすく丁寧な回答をしていただき、閉会となりました。