

第38回マンション管理組合 (春季) 実践セミナー報告

平成二十三年五月二十二日 さいたま市文化センター

テーマ1 だれでもできる建物のチェックポイント

マンション問題総合研究所

理事 鳥海順一
理事 蔦木博之

【被災地仙台の現状報告】

全管連の谷垣事務局長の報告によると震度6強の地震に
しては建物が傾いたり、壁が
崩落しているような建物は見
受けられなかったとのことだ
す。仙台は地震が多かったた
め耐震補強に取り組んでいた
こと、また内陸部は地盤がよ
いことも被害が少なかった原
因ではないかと思われま

す。しかし、新耐震以前の
マンションではバルコニ
ー側や廊下側の壁にX字
型の亀裂が多数発生して
たり、受水槽の壁が内部
の水の揺れで倒されてい
るマンションもあったそ
うです。

【埼玉県での建物被害】

埼玉県ではおおむね震
度5弱から5強であった
ようです。損傷受けた個



廊下の壁にX字型の亀裂

所で多いのは

- ① エキスパンションジョイントの破損や脱落
 - ② 開口部の四隅の亀裂
 - ③ 非構造壁の亀裂
 - ④ 電気温水器の転倒等がありました。
- 壁の細いひび割れは構造耐力的には問題なくとも水が入ると鉄筋がさびるため補修が必要です。
(鳥海順一)

マンションの建物・設備の
状態を良好に保ち、安全で快
適に過ごすためには、定期的
かつ継続的に自分たちのマン
ションの状況を把握しておく
ことが大切です。

自主点検とは、管理組合自
らの意思で、建物の不具合や
異常を発見するために行うも
のです。危険な場所は専門家
に任せて、自分たちで出来る
範囲の点検をしましょう。
大事なことは、意思を持つ
て自分たちのマンションを見
て廻ることです。

「屋上に出れば、排水溝に
溜まった枯れ葉や土埃が目
付くでしょう。外壁タイルを
つぶさに観察すればひび割れ
や欠落したタイル跡を認める
かもしれません。タイルの目
地から白い汚れが流れ出て
いませんか? (写真参照)
錆びた鉄筋が顔を出してい
ませんか?

自主点検の取り組みは、
自分たちの住むマンション
の状態を知るのみでなく、
今まで知る事のなかった隣
人同士の付き合いの発端とな
ったり、趣味の仲間が増え

たりと、居住者相互のコミュ
ニケーションを深めるきつ
けとなるでしょう。

役員交代の時期に新旧役員
が建物を一通り巡回したり、
組合の年間行事の一環として
「マンション探検」等を企画し
て見てはいかがでしょうか。

また、十数年周期で行われ
る管理組合の最大行事である
大規模修繕工事においても、
自分たちの住むマンションの
長所・短所を知っているとコ
ンサルタントや施工業者との
打ち合わせがスムーズに進む
はずです。

点検に出かける前の準備と
して、動きやすい服装と記録
をするためのカメラや筆記用
具、巻尺などを忘れずにご用
意ください。
(蔦木博之)



外壁タイルにエフロレッセンス

社団法人 高層住宅管理業協会 正会員

三興管理株式会社

東京都千代田区神田須田町1-7

電話番号 03-3252-7367

FAX番号 03-3255-2287