



構造耐力上の安全性

# コンクリートのひび、普通？ 原因は本当に乾燥収縮なのか

理事長 一級建築士 荻野廣己

「コンクリートのひび？ それは乾燥収縮でコンクリートには必ず出るものですよ」と業者は、中には頼りとする味方の構造設計者も平然と言います。

建築ネットワークセンターは現在、ひびに関する4件の事件を取り扱っています。戸建て住宅の基礎に大量に発生している、マンションのスラブに3メートルもの長い形状で現れている、マンション各階で片廊下の根元の部分で10メートルを超えるひびが何本も入っている、個人住宅の地下駐車場の大梁にくっきり入っているなどの事例です。

乾燥収縮しやすい材質であることは確かですが、簡単に頷いてはいけません。こう考えます。コンクリートは収縮しやすい、しかし鉄筋コンクリートは乾燥収縮を許さない、と。

### ひびでクロスにしわが…

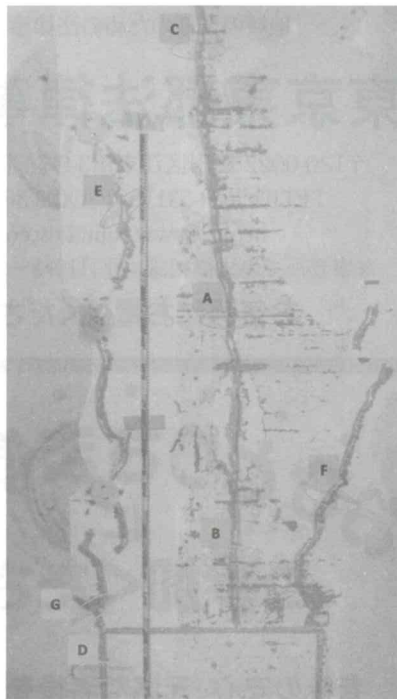
写真は、築20年ほどの高級マンションのリビングに3メートルを超えるひびが入っているケース。コンクリートにクロスを直張

りしているのに、大きくなったひびがクロスにシワみたくになって現れています。クロスをめくってひびの幅と深さを調査しました。ひびの幅は許容値とされる0.3ミリをほとんどが超えています。中には1.0ミリ前後などもあります。その深さはひびの幅からは想像を超えた大きな数値を示します。スラブ厚さ200ミリに対して30%、50%、75%のひびの深さは、コンクリートスラブが切断されていると言ってよい。これらは乾燥収縮などといって済ませられるものではありません。

### 「幅0.5ミリ、深さ20ミリ以上は安全性に問題」(国交省)

ひびは世界中で昔から研究されていて放置されていません。日本建築学会では「鉄筋コンクリート造建築物の収縮ひび割れ制御・施行指針(案)設計施工指針」を立てています。

国交省は「既存住宅インスペクション・ガイド」に「コンクリートに幅0.5ミリ以上のひび割れ又



ひびに沿ってテープを貼る。長いのは2.5メートルにもなる。

は深さ20ミリ以上の欠損が生じている状態」をもって「構造耐力上の安全性に問題がある可能性が高いもの」と判定しています。そのガイドの判定根拠は国交省告示第1653号に拠ります。これらを根拠に建築ネットワークセンターは、ひび問題の解決、施工責任を求めて取り組んでいます。

## 民法改正 3年以内に施行 建物賃貸借契約書の改訂が必要に

副理事長 榎本武光

民法が120年ぶりに大改正されました。改正民法は、今年6月2日公布され、公布から3年以内に施行されます。改正は、①社会の変化に対応する②国民にわかりやすくする——が目的です。改正条項は、債権法分野を中心に広範に及び、賃貸借についても重要な改正がなされています。賃貸借に関する主な改正点は、次のとおりです。

1. 賃貸借の存続期間の上限について、これまでの20年から50年に延びた。
2. 契約期間中の修繕について、(ア)賃借人から賃借人に修繕が必要であることを通知又は賃借人が知ったにもかかわらず、賃借人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき、(イ)急迫の事情があるときには、賃借人が修繕できるとした。
3. 賃料の減額について、賃借物が一部滅失等により使用収益ができないときは、その割合に応じて賃料が減額されるとした。

4. 保証人について、保証人が負う責任の限度額を定めなければならないこととし、限度額を定めないときはその保証契約は無効とした。

民法の改正を受けて、国土交通省では、改正された賃貸借関連条項に基づき『賃貸住宅標準契約書』の改訂が進められています。

その内容は、上記の改正条項を盛り込んだものとなっており、今後、不動産業界をはじめ、改訂された『賃貸住宅標準契約書』に基づいた建物賃貸借契約書が使われることになるでしょう。

このため、新たに建物(共同住宅・戸建て住宅等)賃貸借契約を結ぶ場合に限らず、現に建物を賃貸している家主や借主にとっても、これまでの賃貸借契約の内容に大きな変更を要することになるため、賃貸借関連の改正項目を熟知し、更新の際に賃貸借契約書に必要な変更をすることが求められています。

\*\*\*\*\*

### ティーたいむ

## 東京に常緑樹の森を 「どんぐり拾いウォーキング」に参加して



東京に常緑樹の森を増やそうという運動が広がっています。そのリーダーの一人が建築ネットワークセンター理事の吉岡尚志さん。11月19日世田谷区の等々力溪谷公園で運動の一環として行われた「どんぐり拾いウォーキング」には建築ネットワークセンター会員も参加しました。

どんぐりから苗木を育て、やがて植樹へという運動で、東京の防災・安全性を高めようというの

が狙い。「高齢男性に声をかけ孤立化防止にもひと役買いたい」(吉岡氏)と言います。

ひと口に「どんぐり」と言っても種類や形状は多種多様で、樹木に成長するのはごくわずか。当日は、そんな樹木の生態やどんぐりの見分け方などをIGES国際生態学センター研究員の矢ヶ崎朋樹氏が詳しく解説してくれました。

等々力溪谷は常緑樹がびっしり。湧水の滝もあり自然を感じる数少ないスポットです。一日、散策を兼ねどんぐり拾いを楽しみました。矢ヶ崎氏の指導で選り分けたどんぐりを鉢に植え各自持ち帰りました。成長した苗木は2年後に持ち寄って植樹します。手間はかかりますが、楽しみが一つ増えました。(事務局次長 木南 脩)