

第 138 号

NPO 法人建築Gメンの会
〒142-0052

東京都品川区東中延 1-4-17-202

発行責任者：理事長 大川 照夫

TEL 03-6426-1350

FAX 03-6426-1351

E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

Homepage URL

<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>

●	建築Gメンたより	
●	「4年目にしてようやく	
●	念願のわが家が…」	1
●	誰も言わない、教えてくれない	
●	マンションの裏事情①(戸建て	
●	住宅との違い、大規模修繕の裏	
●	事情編)	2
●	2014年度第2回研会報告	
●	事務局からのお知らせ	4
●	事例欠陥建築集	5
●		6

《建築Gメンだより》 4年目にしてようやく 念願のわが家が…

文責 常任理事 石岡 善正
〔一級建築士 建築Gメン〕

2年前の6月、ある消費者から、カビについて相談したいという電話が入った。それは、「昨年(2011年)の8月上棟、年内に完成する筈であったわが家が、大工の手配が付かないということで工事が遅れ、サッシが取り付くまで2ヶ月もかかったため、雨にさらされ柱や梁などにカビが生えた。施工業者からカビ処理を行うことの回答が出るまでもに時間を要した。その後、ようやくカビ処理は行ったものの話がこじれている。現在は、サッシを取り付け、外壁の防水紙を張った状態で工事がストップしている。如何したらいいか。」という相談であった。

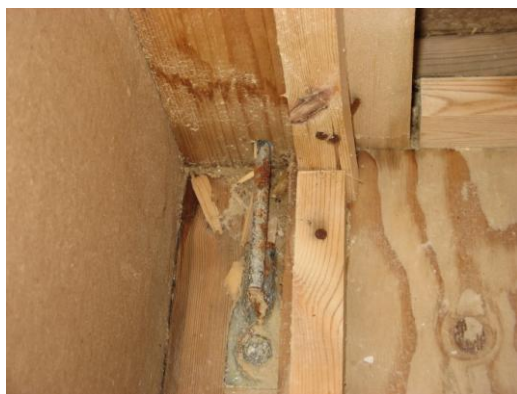
相談に対し、カビには無害なカビ、有害なカビがあること。状況によるが、カビ処理をしても各部材の間まで完全に処理することは困難であり、カビ処理後もカビ発生は4条件

が揃うと再発する可能性があること。また、1年近くも雨ざらしになっていたことから、カビ以外にも構造躯体や金物にも影響が出ていることが懸念されるため、調査が必要であることと、業者と安易に妥協しないことと回答する。

数日後、相談者から、調査依頼文書の送付があり、建物の状態を調査することとなった。

調査時の建物の外周部は、外壁サイディングは細部のみが未完成、その部分の2次防水である防水紙は雨を防ぐ状態ではなかった。

建物の内部は、柱や梁が水によるアクで黒く変色、含水率は40%にも達し、老け状態(軽度の腐食)。



柱・胴差、構造用パネル、金物の状態

無料電話相談窓口のご案内

あなたの家は大丈夫ですか？

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問がある方は、当会ウェブサイトの「相談員名簿」(<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html>)に掲載されているお近くの相談員まで、直接アクセスして下さい。

誰に相談すれば良いかわからないなど、不明な点がありましたら、事務局にお問合せいただければ、適当な相談員をご案内します。

TEL : 03-6426-1350 / FAX : 03-6426-1351

E-mail : jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp



床の構造用合板の変色

金物は水でメッキが侵され錆びて真つ赤になつている。床の構造用合板は雨に濡れたため、フェノール接着剤がアルカリ汚染によつて変色している。更に、構造用パネルも水を吸い込み膨らんでいる。まさに、目を覆いたくなる様な状態であつた。

この調査結果を基に、調査報告書を作成した。その概要は、以下、記載する通りである。

① 構造材は、継手や仕口部に老けがみられる上、アクによる変色も除去できない。

② 床の構造用合板の染み抜きは不可能である。また、留め付け釘の錆も著しい。



柱・胴差、構造用パネル、金物の状態

③ 構造用パネルは傷んで強度が期待できない。メーカーも取替え以外ないという結論である。

④ 金物の錆は、取替え以外に解決する方法がない。

⑤ 外壁の防水紙の施工不良は、外壁全体に及ぶと判断できる。

⑥ 結論

以上により、例え、これ等の補修が出来たとしても、契約の目的物である「新築の住宅」にはなり得ない。従つて、結論として「建て替え」しかないと判断をした。

この結論と、依頼者の要望である第3者による検査には、施工業者も長い間抵抗していた。

しかし、今年の5月、依頼者から、建て替えということで一連の問題が解決したので、完成まで第3者として工事を見てほしいという電話が入った。

その後、着工に先立ち、2度と同じ間違いを起こさないために、3者による密な着工前の打合せを行い、6月中旬基礎工事に着手した。

現場監督も経験のある社員が担当、下職をしつかり管理し、此方への報告、連絡も非常にいい。

先日、木工事の完了検査を行ったが、前回の指摘事項も完璧に完了させ、その報告書類も現場で手渡してくれる。

竣工検査は、11月中旬の予定であるが、現在までの施工状態から、いい建物になるものと期待している。

施工業者も、高い授業料を負担することになったが、これを機に、体質改善を図り成長してほしい。

また、建築主である依頼者も、今まで被った苦痛が、「つくる」喜びに変わりつつあると感じ取れた。

これで、「4年目にしてようやく我が家が完成」するのである。

誰も言わない、教えてくれない
マンションの裏事情①
(戸建て住宅との違い、大規模
修繕の裏事情編)

文責 常任理事・建築Gメン
佐藤賢典

都市部はマンションブームですが、建築トラブルに関わり、マンション管理組合の役員を長く務め、次々に発生する想定外の不可抗力と格闘してきた経験から、マンションだからこそ起こる裏事情について複数回に分け暴露したいと思います。消費者の方々はテレビ、書籍、雑誌などの各メディアで相応の知識を持ち、マンションの長所は充分ご存じのはず、しかし欠点情報は目にしません。「リスクを知れば覚悟と対応ができるはず」との想いから、**夢の我が家の購入計画**の参考にしていたければ幸いです。

そこで今回は当たり前なのに何度説明しても理解してもらえない戸建て住宅との違いとマンションについて話し、次回からは特有の法律

問題、建築上の瑕疵問題、住民の問題、マンションの寿命までの現実について連載しようと考えています。

先ず「マンション」とは・・・見ず知らず、価値観、生活習慣、社会で受けてきた教育、知識、財力など、何ひとつ共通点のない「雑多な人々が一つの財産を共同所有する」ということです。

購入すると購入者（以下「区分所有者」や「組合員」と呼びます）全員で管理組合を結成、その土地・建物が存続する限り、組合員たる区分所有者全員の責任で維持、管理、運営しなくてはなりません。

一方の戸建て住宅ならば改築・修繕・模様替え、取り壊し、売買など所有者の独断で何でも出来ますが、マンションは住戸数分だけの「共同所有財産」ですので戸建て住宅にはない法規制や販売時の契約内容に基づいた維持、管理、運営方法が定められており、**区分所有者の総意**で事案を決しなくてはなりません。このために年1回の定例総会が必須となります。

ところが、これらが全組合員に理解、周知徹底されるはずありませ

ん。酷い言い方をしますと、マンション館内は「住む」という共通目的はあっても、その目的を果たすための役割分担が元々曖昧ですので、知識も常識もない区分所有者が暗躍すれば直ぐに単なる「烏合の衆」と化し、善良な区分所有者が不可抗力により被害を受けることは不可避、リスクな買い物となります。

さて、販売後のマンション管理組合は営利を伴わない、土地・建物や館内のパブリックスペース（共用部）の**管理が目的**の任意団体となり、重要な仕事は日々の管理と長期修繕計画です。

経年と共にどのような建物でも劣化は避けられません。概ね50年程度と言われるマンションの生涯で10～13年（海辺などでは7年程度の場合もある）毎の大規模修繕（屋根・外壁の防水）と、15～20年程度毎の設備・配管関係の大規模修繕を行わなくてはなりません。つまりマンションの生涯のうちで少なくとも3～4回程度の屋根、外壁の大規模修繕と2回程度の設備の大規模修繕が行われます。これに使われる資金は販売時に一部を一時払いし、加え

毎月、管理費と共に修繕積立金という名目で徴収、別会計の特別な金として扱われます。

ところが、販売価格を下げるため、どうやら第1回目の修繕計画までは考えられているものの、第2回目以降は考えられていないマンションも多い様子。察するに10年を過ぎれば施工者・販売者などの責任は時効・免責となるとの目論見があるものと疑います。これはヒドイと思つた某マンションは築5年、15階建て80戸くらいと記憶しておりますが、不適切な会計処理があつたのか？一時払いしてある金を含め、修繕積立金が500万円程度しかなく、どう考えても第1回目の大規模修繕を迎える5～8年先、仮設工事代金さえ貯蓄できないよう思えました。大規模修繕は不可避ですので、このような場合、不足資金は区分所有者全員の連帯責任として各住戸に拠出してもらおうと考えるのが自然、その金額は数十万円を超えることにもなりかねません。しかし、そんな事態は組合員の同意・総会議決など得られるはずもなく、総会が成立しなれば大規模修繕は行えません。した

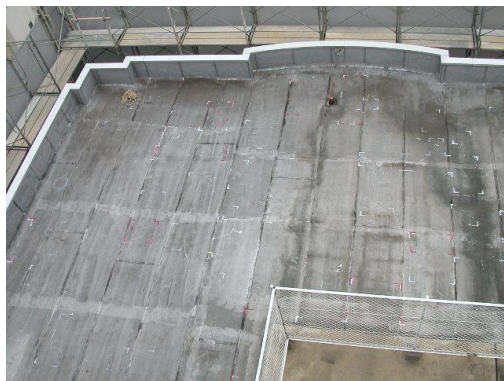
がって50年の寿命を迎える遙か前に建物が朽ち果てることになりましょう。これを察知すれば転売（状況によっては刑事責任を問われることもある）する組合員が出ます。

このような事態にならなくても破産や競売物件が出ると、少なくとも、その戸数分は善良な組合員が修繕費を負担することになり、その戸数が多ければ長期修繕計画を狂わせます。このようなマンションは氷山の一角としたいのですが、仮に50年先の長期修繕計画が出来ていても、時代と共に内外の取り巻く環境が変わり、場当たり的に対応しているのが現実でしょう。

ここで中古マンションを探しておられる方にお話ししますが、売買契約書に押印する前に修繕積立金の額と長期修繕計画についてくらい調査することをお奨めします。ただし頼るべき不動産屋さんが正しい情報を得ているかは疑問ですし、資産価値が下落する情報を管理組合側・売主は絶対に漏らさないでしょうが・・・。

大規模修繕工事が始まって想定外の事態が起こります。修繕を立

案・見積もっていた工事範囲を超える不具合・劣化が発覚することもあります。そもそも見積段階で各住戸への立ち入りは出来ず、足場を組まなければ調査そのものが出来ないため、「一般的な補修率」で見積、契約、着工に至るわけですから無理もあります。



屋根防水調査

画像のマンションでは屋根の事前調査は出来ましたが、外壁タイルは足場を組んでから調査しました。テープを貼っている部分は剥離し、修繕を要する部分で、これは序の口、酷いところは幅 6 m 超え、高さ方向は 3 階に渡り剥離してしまいました。これが「崩落したら？」と考えとゾツとします。



外壁タイルの浮き

さらに瑕疵、欠陥が発覚することもありようです。ところが、それが組合員に知られることなく工事完了させてしまうのが現実でしょう。何故か？請負業者にとっては契約外の追加工事となり、負担を強いられたり、追加工事費の拠出を求めても金額によっては臨時総会などによる議決が必要（戸建て住宅ならその場で決断できますが）になります。臨時総会を招集するには時間がかかり、それは工期遅延、リスクも伴います。また管理組合、管理担当の理事会側としてもマンションの「資産価値が下がる不具合は公表したくない」という相思相愛の都合があります。しかし、この判断は建物の劣化を加速度的に悪化させる

ことは確実で、いつか爆発する時限爆弾を抱えたまま放置という事になります。これを防ぐには請負業者任せではなく、別途、第三者の監理者を常駐させるしかありません。

〈次回は、マンション特有の法律問題（権利関係）について〉

2014年度

第2回 研修会報告

文責 常任理事

古屋敷 直樹

9月27日(土) 品川区立総合区民会館 きゅりあんにて第2回研修会が開催されました。

1時限目は、金物メーカーである株式会社タナカの網代様に「木造の建築金物」のご講義を頂きました。

告示1460号の仕口の接合方法の分類は定着したと思います。

しかし、分類された金物の認定等に関しては意外と認識不足でした。誰もが認識している「Zマーク」や「Cマーク」の表示金物は、(公財)日本住宅・木材技術センターの規格金物であります。

同等認定金物「Dマーク」の表示金物は、「Zマーク」等の規格金物と使用方法が同じであり、その品質・性能が規格金物と同等以上有するとして(公財)日本住宅・木材技術センターが評価し認定した金物です。

また性能認定金物「Sマーク」の表示金物は、「Zマーク」等の規格金物以外の金物について、(公財)日本住宅・木材技術センターがその品質・性能を評価して主要性能指標値を公表し、認定した金物です。

一方、性能試験済金物は(公財)日本住宅・木材技術センターを含む第三者機関において、規定された試験・評価方法に従って学識経験者及び熟練専門技術者が性能を確認し、評価文書が発行された金物です。

(公財)日本住宅・木材技術センターの認定だけに頼っていたのでは、各金物メーカーは、新商品の開発・

商品化までに時間を費やしてしま
うので、迅速な第三者機関を利用し
て商品化を早めたこの性能試験済
金物が主流になっているようです。



1 時限目の講義状況

事務局からのお知らせ

□ イベントのご案内

2014年度第2回研修会のご案内

▽日時 2014年11月29日(土)

13時30分～16時45分

▽場所 品川区立総合区民会館

(きゅりあん) 5階第4講習室

▽交通 JR/東急線 大井町駅前

▽講演内容

一時限

「実践建築Gメンの業務」

講師 大川照夫(当会理事長)

二時限

「元裁判官から見た

欠陥住宅訴訟」

講師 永井崇志

(大洋綜合法律事務所、

弁護士、元裁判官)

赤坂裕志

(弁護士、当会理事)

▽参加費 会員四千元

非会員五千元

▽主催・問合せ 建築Gメンの会

TEL (03・6426・1350)

2時限目は、当会顧問の山本孝弁
護士による、「建築Gメンのための
法律知識」のご講義を頂きました。
質問形式を取り入れながら、建築
Gメンとして、瑕疵等の指摘をする
場合の重要ポイントを講義頂きま
した。
瑕疵の根拠として、何の法律の何
の条分に抵触するかを明確にする
必要があるということです。
白熱した議論にて進行しました
が、定刻となりましたので閉会とな
りました。

編集後記

続けての台風で広島の土砂災害
等各地の被害も甚大でありました。
広島県の件や東日本大震災の津波の
被害等は、いくら家を強固に建築し
ていても防ぎようのない災害です。
そのような場所に建築する以上は
覚悟を決めて、万が一に備えての避
難先や避難経路、避難方法、家族間
の連絡方法等を家族や近隣、自治会
等で十分検討する必要性があると
再再認識しました。

(N・K)



□ 実例欠陥建築集・木造編

次ページに、当会の10周年記念事
業として作成した「実例欠陥建築集・
木造編」の一部を、掲載いたします。
今後とも順次掲載いたします(紙面の都
合による不定期掲載)。

一緒に活動しませんか！

● 会員の種類

正 会 員	-----	24,000 円
消費者正会員	-----	12,000 円
一 般 会 員	-----	6,000 円
団体一般会員	-----	48,000 円

● 年会費

※ご入会の際は入会申込書が必要です。
事務局までご連絡ください。



会員の種類：

正会員、消費者正会員、一般会員、団体一般会員の4種あります。「義務と権利」、「会費」が異なります。

▽正会員

「正会員」は、会の中核を担う存在で、総会の議決権を持ち、会の目的達成のために必要な活動をし、会の運営に携わるものとします。相談等の業務への対応は消費者正会員を除く「正会員」である必要があります。

▽一般会員

「一般会員」は「正会員」に比べ賛助会員としての性格を帯びています。もちろん積極的な参加もできますが、イベント参加や情報提供だけで良いという方向けのものです。会社など団体で登録される場合は「団体一般会員」となりますが、会社の責任者が別途正会員になる必要があります。また、団体一般会員であることを宣伝したり、名刺等に表記できません。

基礎(布基礎)補修例

01010

鋼管圧入工法(アンダーピニング工法)

年度	2003 年完成(2008 年補修)
場所	関東地方
構造	木造枠組壁工法
階数	2 階
延べ面積	140 m ²
用途	一戸建ての住宅

補修の特徴

1. 変形傾斜(傾斜が一様でない)タイプの不同沈下対策として鋼管圧入工法(アンダーピニング工法)により、沈下修復。
2. 基礎ひび割れ、及び基礎下杭挿入による基礎の構造耐力不足箇所について、鉄板添え補強(写真 4)。



写真 1 鋼管圧入状況



写真 2 鋼管圧入状況(鋼管杭頭部分)



写真 3 鋼管圧入後の建物ジャッキアップ状況



写真 4 基礎立上り側面の鉄板補強

解説

鋼管圧入工法は、建物の重量を反力として、基礎の真下にジャッキをかけて短い鋼管を圧入し(写真 1、2)、溶接して鋼管を継ぎ足し、その繰り返しにより、規定の耐力が得られる深さまで鋼管を圧入する工法。鋼管が支持層に到達後、建物をジャッキで持ち上げ(写真 3)沈下修正を行う。なお、鋼管圧入するための作業スペースとして、基礎下の土深さ1m程度を掘削する必要がある。