

第 141 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/>

- 二〇一五年
- 年頭のごあいさつ……………1
- 誰も言わない、教えてくれないマンションの裏事情
その③……………2
- 建築Gメンだより
- 「耐震改修工事における新しい試み」……………4
- 事務局からのお知らせ……………6

二〇一五年
年頭のごあいさつ

文責 理事長 大川 照夫



理事長 大川照夫

新年明けましておめでとうございます。皆様方には、ご健勝で新年をお迎えになられたことと存じ、お慶び申し上げます。

新年を迎えて、そろそろ仕事に精を出そうかと思う1月中旬になると、20年前の大惨事が思い返されま。1995年1月17日、朝テレビをつけると、7時のニュースで生田神社がつぶれて屋根が地上に落ち、土埃を立てている情景が映し出されていました。続いて、神戸の街の至る所から黒煙を立ち上らせながら赤く燃え盛る火柱が立ち上がっている姿が目に入ってきました。大きな

地震が発生したこと、多くの命が奪われていること、都市機能が壊滅状態となっていることが、情報が伝えられるたびに鮮明となつていったことを思い返します。かの震災では、老朽化し、適切な補強がなされなかった建物や、違反建築が倒壊し、そういった建物によって命を絶たれ、また、倒壊した建物に閉じ込められたまま迫りくる炎で命を絶たれた方々も多くいらしたことが後に明らかとなりました。震災後間もなく、被災の状況を直接目にする機会を得て、神戸市内のみならず、大阪市内から兵庫県西部の各地での状況を見てまいりましたが、建築技術者であるわが身を振り返り、建物の欠陥により人が命を落とすことがあつてはならないとの思いを強く抱いた次第です。この時期は、新年を祝う気分と、被災への鎮魂の気分とが同居する複雑な思いに駆られます。

さて、阪神淡路大震災の痛ましい災害の記憶も鮮明な頃、建築確認・審査業務の民営化や品確法の成立の流れの中、住宅の欠陥問題に悩む消費者が絶えないことを背景に、2000

年3月、建築技術者を中心として、当建築Gメンの会は発足いたしました。以来、当建築Gメンの会は、わが国から欠陥建築をなくし、欠陥建築で悩む人を救うことを目的として掲げ、講演会や相談会を開催して、いかにして欠陥のない安心して暮らせる家を確保すべきかを消費者に伝え、又、消費者の求めに応じ、家づくりの相談に乗り、確実な施工ができるよう検査(第三者検査)をし、すでに完成した建物の問題点(欠陥)を調べ、問題の本質を明らかにした上で対処法について提言をするといった活動を続けてきています。よりよい住まいを求める消費者の強い味方であり続けることを信念として、更なる研鑽を重ね、活動を続けてまいりたいと考えます。また、昨年4月にはホームページを刷新いたしました。わたくしたちの活動をより多くの方に知っていただくことの重要性を意識して、当会の活動に関する情報発信も併せて積極的に実施したいと考えます。会員の皆様の奮闘をお祈り申し上げます。本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

誰も言わない、教えてくれない
マンションの裏事情 その③
(建物の欠陥・瑕疵対応の現実)

文責 常任理事・建築Gメン
佐藤 賢典

昨年、首都圏で発覚した基礎杭の不良施工による建物本体の傾斜や躯体への後施工スリーブ貫通(設備配管のため、構造躯体に穴あけ)などは論外ですが、工業化製品のようにマニュアル化とオートメーションにより均一かつ高性能の製品ができるのと違い、建築は全て現場で手づくりですので人為的ミスは付きもの。脅すつもりはありませんが、これらは氷山の一角と考えています。何れの欠陥マンションも企業体力のある大手が自社の将来と名誉を最優先に建て直しを決断した様子。これは極めて希なケースで区分所有者または仮契約者にとつては「ラッキー」と考えた方がよいと思います。中小で体力がなく、心もない企業が施工・販売した物件ならば交渉や裁判などに長い時間と膨

大な費用を要し、その間に販売業者が倒産してしまう場合もあります。



後施工貫通。鉄筋も露出したまま放置されている。



間違えて空けたスリーブを起点に躯体のひび割れが発生。

楔138号で「(マンションは)組合員たる区分所有者全員の責任で維持、管理、運営しなくてはならない」と申しました。つまり役員(理事)であるなしは関係ありません。購入

した以上、全員に課せられた義務です。常日頃の区分所有者の意識が建物の寿命に大きな影響を与えますので気付いたことがあれば組合員同士、互いに認識を共有することが大切です。

ここに掲載するような目視できる共用部のひび割れ、部分崩落、仕上げ面の剥離、白華現象(コンクリート中のアルカリ成分が溶け出したもの、見た目から「鼻タレ」とも言う)、カビなどは素人でも「不具合」であることくらい判断できますよう。



外装のひび割れ、部分欠落、白華現象も見受けられる。



階段室床面のひび割れ。隠れた瑕疵が見つかることもある。



外壁タイルが割裂、剥落している。



外壁タイルが剥落寸前。



塗装の膨れの調査を行ったら、
下地や断熱施工不良が発覚。



壁仕上げの膨れから躯体のひ
び割れ、雨漏りが発覚。



コンクリートの打継ぎ不良に
よるひび割れ。

これらに似た現象が見つかった場合、原因究明を行うには専門家の関与が必須となり、それには総会議決が必要と考えられます。ところが幾つか問題が生じます。建物に瑕疵があれば資産価値の低下は避けられず「公表するな、調査もするな」と、抵抗する組合員・役員が表れます。それは資産価値、安全性・耐久性などについて「現段階」または「将来」の何れを優先するかを選択になります。反対しながら時間を稼ぎ、損害を最小限に止めるために売り抜けようとする組合員さえ表れます(ただし、瑕疵を知っての売買は罪に問われることもあるそうです)。そこで「意見の取りまとめ役」が欲しいのですが、多くのマンションでは役員(理事)が1年〜2年で持ち回り交代しますので継続して担当できる方を探すのは困難です。管理会社にまとめ役をお願いできれば良いのですが、管理の契約にそのような対応が盛り込まれているはずがありません。むしろマンションは購入時に管理会社が決まっております、その多くは施工会社や販売会社系列のことが多く、その上、これ

らの会社関係者または深い利害関係にある者が区分所有者になっていくケースも多いと思われます。販売会社が組合員寄りであれば良いのですが、系列会社ならば情報は筒抜け、無視される程度ならまだしも、個々の組合員ごとに口封じされるのが現実。スパイ紛いに活動する者さえ出てきて、一致団結しなくてはならない管理組合が分裂方向に向かうこともあります。

こんなリスクを勘案すると、先ず「外部の専門家に意見のまとめ役を依頼」のような当たり障りない総会議決を取りつけるのも選択肢です。この辺りが戸建て住宅と違う共有資産・団体生活の難しさです。そもそも戸建て住宅、マンションに関わらず、建物の維持・管理には一定の知識ある専門家が付かず離れず居れば、適切な対応方法や修繕計画までアドバイスしてくれましょう。仮に費用を掛けても、無駄にはならないと思います。何より専門家ならば些細な不具合現象に隠れた別の事象・将来起こり得る現象などを想定できましよう。大きな不具合が見つかってから先のことを議論すれば

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、不明な点がございましたら、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

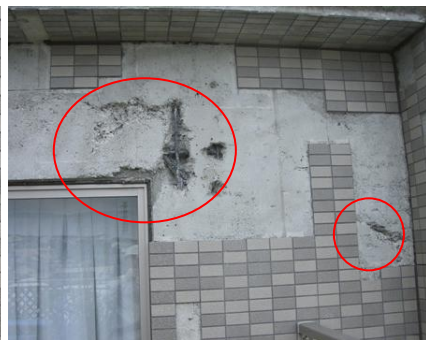
ば良いのではないのでしょうか。
特に建物の耐震性、耐久性、寿命に大きく関わる部分の場合、共通意識さえあれば、自ずと方向性は決まるはずです。



打診検査によりコンクリート
躯体(梁)内に木片混入が発覚。



タイルを剥がすと耐震スリットの
位置ずれ、湾曲が発覚。耐震性能を
著しく損なう瑕疵。



タイルの浮きからコンクリー
トの充填不良が発覚。

10 数年前、販売直後から床の揺れや躯体のひび割れなど苦情が相次ぎ、販売会社が手配した、某・有名第三者機関が調査した結果、「不具合があるものの問題はない」との報告がなされました。これを境に一致団結しなくてはならないはずの意見が割れ、管理組合が解散状態に。結果、集団的管理のないマンションになってしまったとの相談がありました。筆者は評価の誤りを指摘、名のある第三者機関だったことが幸いし、「会社の名にキズがつくのでは？」との殺し文句に改心したのか、転じて販売会社を説得してくれるようになりましたが、一旦壊れた組合員同士の信頼関係は再構築できなかつたようです。



排水配管の支持固定に規定の
固定バンドを使用せず、被覆鉄
線を用いている。

建築Gメンの会に入会してから一二年、建築Gメンとして活動を始め、早くも一〇年が経過し、今年第二回目の登録更新時期を迎えました。以来今日まで、住宅設計や不動産コンサルティングなどの業

建築Gメンだより
「耐震改修工事における
新しい試み」
文責 正会員・建築Gメン
村田 輝夫



販売会社の陰謀か？ ボタンの掛け違いか？ 筆者の個人的な考えですが、強いイニシアチブを持った組合員がいたり、真の第三者に出会えていれば違った道を歩めたのではないかと思います。組合員同士の対立は維持・管理・運営に支障をきたし、資産価値が低下するだけで、全組合員にとって何の利得もありません。

務の傍ら、建築Gメンとして多くの欠陥住宅問題に取り組み、被害者の方々の救済活動などを続けてきましたが、若い頃からの夢であるまちづくりや地域活性化支援活動への想いは止み難く、日常業務の傍ら、地域のコミュニティビジネスや高齢者の生きがいづくり支援など、まずは手始めに、地道なNPO法人活動から始めました。

長らく奉職したゼネコンでは、在籍約三〇年のうち約二〇年近くを、デベロッパー部門で住宅・不動産開発事業に携わり、戸建プレハブ住宅の開発をはじめとして、戸建住宅団地の開発分譲事業やマンション開発分譲事業などを手掛け、他社との共同事業などにおいて統括プロジェクトマネージャーなどの職務を担当し、開発用地の取得に始まり、プロジェクトの基本構想策定から開発コンセプトの策定、事業企画、事業推進、分譲・販売から引渡まで経験してきました。

特に、ゼネコンのデベロッパー部門として、他の大手デベロッパーとの共同事業を手掛ける際の、社内調整、社外調整の難しさを経験したこ

とは貴重な経験になりました。これらの仕事を通じて感じたことは、どのような仕事に携わっている時に一番自分の性格や特性が活かされ、目標を達成した時の充実感・満足感を感じることが出来るのか分かったような気がします。

振り返ってみると、私にとって、それは一つの事業プロジェクトを任せ、プロジェクトに関わる多くの人たちとの利害調整を行いながら、関係者の方々の協働作業に対するモチベーションを高め、目標達成に向けたプロジェクトの推進役を担うプロデューサーの役割だった気がします。その想いもあり、名刺には、「建築環境プロデューサー」を名乗って仕事をしていますが、そのような想いを持ち続けながら日常の仕事に立ち向かっていくことは、仕事に対する自分自身の明確な意思表示になり、情報発信にも繋がると考えています。

昨年六月末、このような私の想いやプロフィールを知っていた旧知の建築家の方から、神奈川県のある私立高等学校の、建築後五〇年以上経過した校舎の耐震補強に関する

相談がありました。その方は、長野県を中心に全国で古民家や町家の再生などを手掛けている建築家ですが、その時の相談は、元々は、古民家再生を全国で手掛ける著名な建築設計事務所に勤務していた時の後輩で、その学校の卒業生でもある、神奈川県を中心に寺院建築や古民家・町家再生などを手掛けている建築家の方から相談されたのを受けての、二人の建築家を介しての相談でした。

その学校の卒業生である五〇代の建築家の方は、母校である学校の理事をされていることから、学校の内情に詳しく、建築の専門家でもあることから、当初から、校長から校舎の耐震補強に関する相談を受けていました。自分のような建築家の発想だけでは対応できないとの判断から、設計事務所勤務時代の先輩である、私の旧知の建築家に対し、「単なる耐震補強ではなく、一つの事業プロジェクトのような形で全体をまとめることが出来る人を紹介して欲しい」との相談があったことから、二人を介して私のところに相談が来しました。

学校、特に私立の学校では、多額の費用を要する耐震改修事業は学校経営の根幹に関わる問題であるため、少子高齢化といった、学校経営における喫緊の課題を踏まえ、生き残りをかけた、企業経営に通じる総合的な観点からの取り組みが必要となります。これを受け、昨年十一月に学校からの依頼によりプロポーザルを行いました。

プロポーザルの席には、最初の相談者で、建築家で理事を務める方の立会いの下、学校側から、校長、教頭、事務長（教師）が同席しましたが、その席において、相談を受けて以来検討を続けてきた、独自の事業提案を行い、その事業提案に沿った内容にて、事業提案の二週間後に、学校との間でコンサルティング業務委託契約を締結しました。

コンサルティング業務の内容は、同種の一般的なコンサルティング業務と異なり、コンサルティング業務を受託した私自身が、プロジェクトマネージャーとして、自ら耐震改修事業の推進役を担っていく業務が含まれていることです。

これらの具体的な業務には、私立学校を所管している文部科学省私学振興課との助成金等に関する折衝、防衛省との既設の防音・空調設備廃棄処分等取扱いに関する協議、耐震診断の手配、耐震診断結果を踏まえた耐震改修方法の検討、学内に耐震改修事業基本方針・コンセプト策定委員会の立ち上げ、自ら外部委員としての事業基本方針・コンセプト策定作業への参画、耐震改修全体の設計を担う建築家・設計事務所の選定とプロポーザル実施、設計・工事監理業務委託契約締結、地元行政や民間確認検査機関等との、既存不適格建築物等の耐震改修工事に関する取扱い等に関する協議、施工業者の選定と入札の実施、工事請負契約締結などの他、耐震改修事業を進める上での、最高決議機関である理事会をはじめとする、学内の合意形成・意思決定・稟議などの各段階における手続に関する各種支援業務が含まれています。

さらに、今回のコンサルティング業務においては、学校経営や施設運営に関する改革、改善提案も含まれていることから、これまでの経験を

十分に生かしながらも、それに拘泥することなく心を新たに、この新しい試みに挑戦していきたい。



事務局からのお知らせ

□業務完了後アンケートから

事務局では、調査業務完了後にご依頼いただいた方へアンケートのご協力をお願いしています。ご回答を頂いた中から一部をご紹介します。

木造住宅の工事中の第3者検査をご依頼の方からのご回答。

建築Gメンの方には、大変お世話になり、感謝しております。素人の私共には全く分からない建物の基礎や構造、建築の手順や筋道など、的確に調査して頂き、細やかに説明報告して頂きました。安心して住宅を手に入れることができましたのも、建築Gメンの方のお陰です。

私共は、知り合いが建築Gメンにお願いして大変良かったというこ

とで薦められ、貴団体の存在を知りました。回りの方であまり知っている方がいないのは残念です。もっと口コミ以外の情報で周知されると良いと思います。以前はTVなどで紹介されていたようですが、知らない方が多いです。

□イベントのご案内

千葉グループによる講演会

・建築無料相談会のご案内

▽日時 2015年2月21日(土)

13時15分～16時45分

▽会場 ミレニアムセンター佐倉4階

(佐倉コミュニティセンター)

第3・4会議室

▽交通 京成佐倉駅より直結

▽講演内容

講演①

「こわい欠陥事例」

「欠陥住宅は何故つくられたのか！」

講師 石岡 善正(当会常任理事)

講演②

「欠陥住宅にならないための手段」

「チェック(第3者検査)は重要！」

講師 武田 学(当会正会員)

▽無料相談会(15時40～)

建築の専門家による無料相談会

(相談は要予約)

▽入場料 無料

▽主催・問合せ先 建築Gメンの会

千葉グループ(川口まで)

TEL 043・225・8093

▽後援 佐倉市



編集後記

会報「楔」第138号から今号まで、マンションに関する連載記事を取り上げてきました。又、次号においても掲載を予定していますが、マンションの管理のあり方について、個人的考えを述べさせていただきます。

組合員各自が管理組合に関心をもち、自分達の財産は自分達で守り、集住文化を向上させるという意識を強く持ち続けることが大切であると思います。そして、建物・設備の維持管理、管理組合の運営管理、集住生活の生活管理という三つの管理をより良く円滑に運営していくことが、良きマンション管理のあり方であると思います。(H・K)

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。