

# 第142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/>



誰も言わない、教えてくれない  
マンションの裏事情 その④  
(区分所有者が欠陥)

文責 常任理事・建築Gメン

佐藤 賢典

先日、新聞紙面にマンションの購入理由のアンケート結果が載っていました。「終の住み家」、「老後の安心」、「家賃がもつたない」、「資産として残る」など。フツーに考えれば領けますが、それで筆者が納得してはこのシリーズの意味がありません。

シリーズの冒頭、楔138号でマンション館内は「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曖昧・・・「烏合の衆」と申しました。我ながらヒドイ表現をしたと自負？しています。「銀行のローンを払っているのに管理費、修繕積立金とは何だ？」などという非常識な購入者は論外としても、いざ住んで総会や集会などに出席すると「社会には色々な人間がいるもの」などと暢気に構えている

られる場合ではなくなります。不動産の売買や賃貸契約書などには俗に「反社会的勢力」と言われる方々への対応が明記されていますが、この比でない「羊の皮を被った狼」と同じ屋根の下で暮らすようになるかもしれません。それに気付き「こんなマンション嫌だ」と言ったところで銀行ローンが残っているのは引越すこともできません。

今回はマンションというものが理解されていないがゆえに起こる「区分所有者が欠陥」となる事態について関連用語を挙げ、その定義から体験を踏まえ問題となる点を箇条書きに列記してみます。

●区分所有者(管理組合員)の義務・・・マンションを購入した以上、全員に①維持、②管理、③運営、④財産の保全の義務が課せられます。「マンションの仕事」はこれだけ・・・そう、これ以外ありません。一戸建てでも敷地、家屋について同様ですが、マンションは共有財産であることから区分所有者の総意を得なくてはなりません。

●理事(役員)、その役割・・・理事は前記の執行責任者。管理は全組合員に課せられた義務ですから全員が持ち回りなどで平等に担当すべきですが、任期が1、2年では「マンションの仕事」が分かる頃には交代となります。何処のマンションも理事のなり手がいないようで、一部の組合員に負担が偏っているようです。役員就任を拒むなら、業務外の仕事を押しついたり過度な期待をせず、管理には積極的に協力すべきでしょう。

●管理会社・・・購入時には管理会社が決定されています。その多くはデベロッパーの系列会社で競争原理が働かないまま決められており、管理の内容も千差万別、曖昧なのがほとんどに思えます。一方、組合員側は「管理は管理会社が行うもの」と誤解しているため困っている様子。たとえば修繕提案しても総会合意が得られないなど。特に漏水や雨漏りは被害だけでなく、建物の劣化を招きます。

●筆者が「落とし穴」と思ったことがあります。

管理費未納者に対する徴収・督促を規約や契約で僅か数ヶ月程度に絞っていて、それ以降は管理組合に徴収義務が移行します。この管理会社からの報告を1度見逃すと放置することになり、気付いたときには莫大な滞納額となつて手の打ちようがなくなります。共有財産という認識があれば「後回し、後任理事任せ」という発想は起きないはず、そもそも販売・契約時、デベロッパーが説明せず、購入者も求めていないツケが尾を引くものと考えます。ただし、管理会社にとって無関心な組合員が多いほど「美味しい金のなる木」であることは間違いありません。

●管理人・・・その道の専門家が赴任するなど珍しいと考えた方が良く、時間制で管理会社から言われたことだけやっていけば良いと考えているのでしょうか？区分所有者にしてみれば個々のマンション、個々の住民毎に対応して欲しいと考えたいところ、しかし上辺だけの仕事しかしないから「寄生虫」などと悪態をつかれます。管理人の善し悪しは集落(マンション館内)のコミュニケーションから治安まで左右します。管理人側もせめて「区分所有者に雇われている」と自覚すべきです。

●管理会社の変更・・・管理会社は単なる委託先に過ぎません。多くの組合員が管理に不満を持っているならば、外部のマンション管理士(運営のコンサルタント)などに介入してもらい、要・不要を仕分け、複数の管理会社で競争原理を働かせるのも選択肢です。ただし、建築トラブルの場で何度も経験したことです。消費者の多くは「相見積もりを取った」と自慢します。ところが仕様、業務範囲、内容、条件がバラバラ、明細なく、どの項目も「一式」・・・これは相見積もりとは言いません。同一条件でなければ入札の意味はありませんよ。

●総会議案書・・・組合の代表たる理事長には業務に関し報告義務があります。理事会で十分な審議を重ね、意見集約(本会議の場で役員側から質問や反対などしては理事会の意味なし)したものが理事長名で届けられるのが筋道ですが、現実には管理会社主導・迷惑通り、競争原理が働かないまま提案されたものが理事会をスルーして総会に上程されているのが大半でしょう。そのまま議決を得てしまえば管理会社にとって「ラッキー」ですね。

●定例総会・・・臨時を含め、総会は「最高意志決定機関」です。仮に役員だけで何かを押し進めようとしても、議決を得なければ何もできません。理事長が年1回招集、委任状を含めた過半数出席で総会は成立しますが組合員としての義務意識があるならば委任状でなく直接出席すべきでしょう。審議事項は①前年度、総会議決を得た事業計画・予算案の執行状況報告・承認。②今年度の事業計画に関する予算案の審議(変更、決定)。③役員を選任、解任、改選が主ですが、修繕、管理費や規約の改正、関連業者との契約変更なども審議対象です。当然ですが議案書に記載されていない事項を本会議の場で提案されても審議対象になりませんし、委任状は提示された議案書に対する委任ですので、それ以外には行使できませんよ。

議案提示する理事会側はもちろん、組合員側も全ての議案に対し、a. 組合員過半数の理解 b. 有益性 c. 平等性 d. 建設的意見 これらを自らの良識で判断、賛否の意志を示すことです。

※ ここで一言・・・①は前年度総会議決を得ているため、計画された事業・予算が適正に執行されていれば、昨年に戻り再審議することはできません。②は維持・管理・運営に必要な費用を提示、これを審議、承認を得るものです。根拠ある正当な対案を示さず単に反対することは「エレベーター不要、ロビー・廊下の照明は消せ、管理人不要、セキュリティ不要、駐車場は公道並に開放せよ」と発言しているに等しいのですよ。審議事項から外れ感情で意志表示すると、多くの組合員に理解されるはずなく、これが現実化すれば自身も困るはず。見識を疑われ恥を晒すだけ、集落の中で村八分く家族皆が居住し難くなる

だけです。

●臨時総会・・・不測の事態があった場合などに招集されるもので、一定の条件(管理規約参照)が整えば一般組合員でも招集できるので過半数の組合員にとつて有益・平等・建設的と判断できれば有志を募り、意志を示すこともできます。

●総会の出席資格・議決権者・・・1住戸、1議決権です。区分所有者本人でない家族などが代理出席する場合は管理規約に則った手続きが必要です。ご夫婦で仲良く出席しても議決権・発言権は1しかありませんよ。出席資格のない友人・知人まで連れて来て総会を混乱させないように。

●議決方法・・・通常議決は総議決権数(一般には住戸数)に対し委任状を含め過半数ですが、一定の事案については4分の3や5分の4などという場合もあります。ちなみに委任状の大多数は議長(理事長)に委ねられています。総会出席者が少ないことが予想される場合、管理会社や議長が畏を仕掛ければ、とんでもない意志

決定も可能ですのでチェック機能を果たすべきですね。

このような「当たり前のこと」を例まで挙げて並べること自体、如何なものかと思いますが、何処にも個人的に物事の理解の度合いがやや劣る方、反主流的のスイッチが入ると歯止め・引つ込みがつかなくなる方はいるもの。根気よく説明・理解いただくしかありませんが、困るのはこれに同調者が増えることで、小さな種火が炎になる前に消火しないと、善良な組合員にとつては迷惑。誰もが求める快適性が損なわれ、建物は加速度的に劣化、とても「資産」と言えるものでなくなる危うさを秘めています。キャンペーンや工用のヘッドライトを点け、両手に買い物袋をぶら下げ、上層階まで階段を登る姿など想像したくないですよ。(次回はいろいろな不可抗力について考えてみたいと思います)



**設備コラム**  
「建築リフォームと設備工事の事例」

文責 正会員・建築Gメン 織笠 聡

一、リフォームに於ける  
設備工事の問題

法令厳守(コンプライアンス)や、リノベーションは、最近良く耳にする言葉だと思います。

建築基準法第2条15項「大規模の模様替 建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替をいう」にあたらぬ間仕切壁変更、壁紙・CF張替え、設備器具の交換は、誰でも行える。ただし、電気の配線及び線の接続等は電気工事士以外の者が、また、給排水衛生設備配管は指定工事店以外の者が施工すれば違法になります。

リフォームやリノベーションでは、建築士や建築施工管理技術士がいらない業者も多く、中には、インテリアの素材や色、柄をコーディネートするインテリアコーディネーターが、設計、施工管理を行っている業者もいます。

建築基準法に、状態規定があり既存建築物は、適法にしておかなければなりません。リフォーム、リノベーションは、建築基準法の除外では、ありません(適用除外条項を除く)。

なお、設備に関する法令として、電気設備は、建築基準法第32条に「建築物の電気設備は、法律又はこれに基く命令の規定で電気工作物に係る建築物の安全及び防火に関するものの定める工法によつて設けなければならない。」と規定されている。その解釈規定が内線規定や電気設備に関する技術基準を定める省令となる。

また、給排水設備等に関する法令は、建築基準法施行令、各行政の施工規則があり、その技術基準として空気調和・衛生工学会の SHASE・S206、0101等がある。

二、給排水設備の営繕

機器、水栓器具は、使用頻度が高ければ経年劣化が一番に考えられるが、配管の漏れや、詰りは様々で、一番大事なことは、そこに至った原因は何かということです。使用材の経年劣化か、当時の施工に問題は無

かったのか、過去の修繕跡の有無等。ここまで考えなければいけないのは、様々な経験があったからです。事例として、個人所有のRC造3階建てマンションで「共用排水立管から漏水があり、修繕してもらったが、業者から80万円の請求があった。支払いは済んだが、正当な金額なのか？」と言う相談があった。業者は、緊急工事の為、見積はせず、作業後の施工明細と請求書になったという言い分であった。明細項目はあったが、案の定、全て一式であった。作業内容は、2階PS内の上部にある排水継手からの漏水の為、継手を交換した。上部の排水継手には、枝管があり、それは2階UBの上を通り、3階のUBへ、スラブを貫通し接続されている雑排水であった。その為に2階のUB及び区画境のCBを解体し修理をした。原因を知る為に、写真の確認をしたところ、配管は耐火二層管だが継手は、塩ビであった。良く見ると、ビニールテープが巻かれていた。テープを剥がした写真を見ると、継手の枝の根元に亀裂があった。新築当初から塩ビのはずは無く、テープを巻

くはずも無い。数年前に他の業者が、3階のUBを交換したときに、配管に衝撃を加えた可能性が高いことが分かった。施工した本人は気がついたので、継手の耐火材を剥がし、テープを巻いて収めたいらしい。原因は、杜撰な施工と杜撰な修繕であった。原因は判ったが、話は、漏水継手を交換した修繕である。私の目では、

1. 応急処置が出来たはず。
2. CB及びUBは解体する必要はなかった。ということ。

修繕は、施工の技量、知識や経験で、工事金額、品質に大きな差が出ることを知っていたいただきたい。

### 三、管理・点検業務

消防法第十七条三の三は「防火対象物のうち政令で定めるものについては消防設備士免状の交付を受けている者又は総務省令で定める資格を有する者に点検させ、その他のものにあつては自ら点検し、その結果を消防長又は消防署長に報告しなければならない。」と規定。

また、消防法施行規則第三十一条の六は「法第十七条の三の三の規定

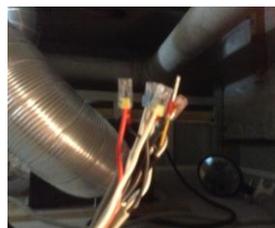
による消防用設備等の点検は、種類及び点検内容に応じて、一年以内で消防庁長官が定める期間ごとに行うものとする。(以下抜粋)点検の結果についての報告の期間ごとに報告するものとする。」と規定。杜撰な管理・点検として、人命に係る実例を挙げます。



右写真は、屋内消火栓の消火ポンプであるが、軸受け部やシャフトが錆で固着、通常手回しでポンプは回転するが回らない。軸受けメタル部のオイル容器が空である。点検業者の点検後、三ヶ月経過したポンプである。報告書にはポンプの発停の点検・検査済となっていたが、虚偽報告の疑いがある。消防法第十七条三の三の罰則は、点検結果の報告もせず又は、虚偽の報告をした者は、30万円以下の罰金又は拘留(消防法第四十四条第十一号)、その法人に対しても両罰がある。消防設備は、

平常時には必要のないものだが、いざと言うときに確実に作動しなければなりません。このポンプの状態だと、消火ホースのノズルから水が出ない可能性もある。私自らも消防設備士甲一類を所有しているが、今回は別件の為、防火管理責任者に説明と注意だけに留めておきました。

※杜撰な施工等の写真



内線規定 3165-5 (省令第7、56条) 違反の疑い。



リノベーション後、水栓器具手前に詰まっていた錆



上部配管の荷重に耐え切れず、割れた継手



階段脇壁面下

調査報告より

害虫は今が退治時  
「キクイムシ」

文責 正会員・建築Gメン  
田岡 照良

■調査依頼

依頼内容は、「木くい虫被害が発生しており、現状が如何なる状況か、また、原因が何処にあるかを調査し、状況説明と木くい虫駆除法についてアドバイスすること」と、建物の状況を報告することであった。

調査の結果、虫食いの範囲が、階段部分を中心に広がりを見せていた。

■業者の言い分

「キクイムシであることは認めるが、建築中にどこからか飛来して棲み着いたものであり、責任はない。」というものであった。

■報告

木くい虫被害は、瑕疵である。木くい虫が生息する部材を使用した場合は、その部材を使用した側に責任があるものであり、消費者に責任があるとは言えない。よって、施工者は、部材の仕入れ先との交渉はすれども、消費者に対しての責任を回避することは出来ない。速やかに駆除を実行し、再発生した場合にも同様に対処しなければならない。本件建物への対処は、階段(多く発生している部分)を中心に建物全体に対して燻煙することが望ましいと考えられる。しかし、本件建物は木造枠組壁工法であるため床下からの作業は不可能である。よって、階段室脇部分に開口を明け、その中から燻すことが望ましい。また、目視できる部分は、直接、殺虫剤等による対処をすべきである。

(調査当時の所見)

調査によって階段を中心に虫食いの穴跡が無数に目視された。ラワン材等に生息する木くい虫である事が推定出来る。穴だけの確認で生息が確認出来なかったが、依頼者が捕まえた木くい虫を目視確認した。

公表されている各文献にもある通り、4〜5月になると木くい虫が活動を始めるため、生息を確認するためには、5月頃調査する必要がある。しかし、本件は虫を探すのが目的ではなく、絶滅させることが必要である。よって、早期に駆除することを最優先に考えるべきである。

木喰い虫(ヒラタキクイムシの場合)についての考察を列挙致す。建材や家具の表面に穴があき、そのまわりにきな粉のような木材の粉がこぼれている場合、木くい虫による被害が疑われる。

以上、「ヒラタキクイムシ」による被害物件に対する報告書より

■どんな虫?

- ・成虫はラワン材やナラ、ケヤキ、カバ、キリなどの木材の表面に卵を産み、幼虫が内部を食害します。
- ・4〜5月頃、成虫が木材に直径2mmくらいの穴をあけて出てくる時、大量の木粉がでます。
- ・家具や建具について室内に持ち込まれる場合が多く見られます。



ヒラタキクイムシ

「駆除について」

- 駆除は早期に発見し、初期の段階で実施することが大切です。
- 産卵時期の前(4月頃)か、老熟幼虫が材の表面近くにでてくる時期(11月頃)に木材の表面に殺虫剤を塗布するのも効果的です。

○殺虫剤はスミチオンやダイアジノンの油剤、乳剤、キクイムシ用のスプレーが効果的です。



オオナガシンクイムシの一種  
写真提供：道立衛生研究所



オオナガシバムシ

長野県林業総合センター  
ミニ技術情報より

○材の表面にトノコ、ニス、ラッカ  
ー等を塗って平滑にし、産卵を防  
止する方法もあります。  
○木材の内部に生息している幼虫  
に対しては、被害物全体または、  
部屋全体をシートで覆い、燻煙し  
て死滅させる方法もあります。  
○被害が激しい場合は、材の取り替  
えも必要です。

**豆知識**

建材や家具を害する虫には、他に  
「オオナガシンクイムシ」や「オオ  
ナガシバムシ」、「マツザイシバ  
ムシ」などが見られます。

**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紹介します。

木造住宅(雨漏り等の欠陥があるが  
建設会社が対応してくれない)の調  
査業務をご依頼の方からのご回答。

大変お世話になりました。私ども

の交渉では埒が明かなかったとこ  
ろ、建築Gメンの方に入っていただ  
いたお陰でスムーズに円満な解決、  
修繕に進み、感謝しております。他  
調査会社では家まるごと調査しな  
いと依頼は受けられないと高額な  
見積りが出ましたが、建築Gメンの  
方には必要な箇所のみ良心的価格  
で調査していただき助かりました。  
とてもすばらしい活動だと思ひ  
ます。ただ、なかなかこちらへたど  
り着けず、保険会社↓建築士・弁護  
士相談↓○○協会ほか↓役所とあ  
つちこつちたらい回しの末、HP検  
査でようやくたどり着きました。ど  
こかで、こちらの団体への紹介シス  
テム等があったらよかったです。

**イベントのご案内**

**東京グループによる**

**建築無料相談会のご案内**

▽日時 2015年3月14日(土)

13時30分～15時30分

▽会場 品川区立総合区民会館(き

ゆりあん) 5階第1講習室

▽交通 JR/東急線「大井町駅」

▽入場料 無料(要予約)

▽主催・問合せ先 建築Gメンの会

東京グループ(原田まで)

Tel 03・5496・9841

**編集後記**

マンションに関する連載記事を  
会報「楔」第138号から、取り上げて  
います。住民同士の協力無くして住  
みよいマンションにはなりません。  
マンションを良くするも悪くする  
も住民次第と言うことです。又、次  
号においてもマンションの連載を  
予定しております。

欠陥や瑕疵についての表現は建  
築(使い勝手や不具合・構造上の問  
題等)についてのものが多く、設備  
についてはあまり表に出てきませ  
ん。設備には、給排水衛生・ガス・  
換気・冷暖房・電気・防災等様々な

分野があります。建築士と違った資  
格で運用されている面もあり、一般  
的に表面に現れにくい分野でもあ  
ります。しかし、衛生面でも大変重  
要な分野ですので目を向けて頂き  
たいものと思います。(T・T)

**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