

第146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/>



- 2015年度の活動開始にあたって……………1
- 定例総会及び役員のご挨拶……………3
- 理事就任のご挨拶……………4
- 誰も言わない、教えてくれないマンションの裏事情……………6
- 事務局からのお知らせ……………6

理事長挨拶

2015年度の活動開始にあたって

理事長 大川 照夫

「我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、当会は、2000年3月に活動を開始して以来、すでに15年が経過しています。



大川照夫理事長

5月23日の定例総会と6月6日の理事会を経て、新しい執行体制の下、16年目の活動が始まりました。役員のご挨拶による相談受付では、あいかわらず欠陥で悩む消費者が絶えることはなく次々と生まれている事が、また、当会の存在を知らず、有効な対抗策を見いだせないまま、供給者側との闘いに疲弊する消費者も少なくないことがうかがい知れます。

会の活動に関する宣伝の一層の必要性を感じるころです。

当会では、昨年4月にホームページを刷新しましたところ、電話相談件数は若干ではありますが増加しています。ホームページ刷新が宣伝に寄与したものと考えています。

一方、住宅供給に関する問題に目を向けると、最近では、免震構造の建物に使われる免震ゴムの認定偽装が発覚し、建築材料の認定制度そのものへの信頼が揺らぐ事態となつていきます。

姉歯事件以来、建築確認審査制度の改正や、住宅瑕疵保険制度の成立など、建築生産にかかわる制度の整備もなされてきていますが、住宅の欠陥問題で悩む消費者からの相談は絶えることはありません。

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認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、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。

以上

2015年度

定例総会及び役員のご挨拶

文責 事務局長 中山良夫

去る5月23日(土)午後、スクエア荏原中会議室にて2015年度定例総会が開催されました。大川理事長の「杭到達深度不足によるマンションの不同沈下、スーパージェネコンによる施工ミス、最近では免震ゴ

ム認定偽装等、住宅の欠陥問題で悩む消費者からの相談は絶えることが無いのが実情である。より良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、活動を続けていきたい。」との挨拶の後、議案書の各議案の審議に入りました。

最初に2014年度の一般活動報告、事業報告、決算報告及び監査報告について担当役員より報告があり、賛成多数で可決されました。次に今年度の一般活動方針、事業計画、予算について担当役員より提案説明が行われ、賛成多数で可決されました。

最後に、今年度の役員選考が行われ、事前に役員選考規則にしたがい推薦された十三名の理事、一名の監事が満場一致で可決されました。



総会の様子

総会当日の午前中には、建築Gメンの会15周年記念事業について、意見交換を行いました。そして、10周年記念事業として制作した「実例欠陥建築集(木造編)」を会員用暫定版「」に新たな木造欠陥事例を追加し、更に非木造建築についても欠陥事例を作成し、15周年記念事業として実例欠陥建築集を完成させることとなりました。事例については、建築Gメンをはじめとする会員の皆様から、広く事例を集めることとなりますが、15周年記念事業部会の体制が整い次第、会員の皆様にご案内いたします。

□2015年度役員のご紹介

6月6日の理事会において、あらかじめ総会で選任された理事の互選により、本年度の当会役員が以下のとおり決定いたしました。

なお、氏名下欄のカギ括弧内は担当する部会を示し、うち部会名を□で囲んで表示しているものについては、その理事等が当該部会の長であることを示しています。また、全理事及び事務局長は15周年記念事業部会を担当します。

顧問

田中峯子

山本孝 「総務部会、技術研究部会(法務・法規)」

理事長

大川照夫 「15周年記念事業部会、財務部会、技術研究会(法務・法規)」

副理事長

第一位

川口晴保 「広報・渉外部会(会報担当、HP担当)」

第二位

田岡照良 「広報・渉外部会(会報担当統括)、研修・講習部会、技術研究部会(設備)、出版部会」

常任理事

石岡善正 「広報・渉外部会(会報担当)、総務部会」

桑原秀朗 「広報・渉外部会(会報担当、HP担当統括)、技術研究部会(法務・法規)」

古屋敷直樹 「総務部会、広報・渉外部会(会報担当)」

佐藤賢典 「広報・渉外部会(会報担当)、技術研究部会」

原田久義 「研修・講習部会、技術研究部会(構造・工法)」

理事

赤坂裕志 「研修・講習部会、総務部会、技術研究部会(法務・法規)」

大川堅人 「広報・渉外部会(会報担当)、研修・講習部会、総務部会」

蒲生政明 「広報・渉外部会(会報担当)」

鈴木幸司 「広報・渉外部会」

武田学 「広報・渉外部会(会報担当)」

監事

藤井章旨

事務局長

中山良夫 「出版部会、広報・渉外部会(HP担当)、財務部会」



理事就任の挨拶

文責 理事 武田学

この度、会員の皆様のご推薦により、理事に就任いたしました。推薦していただいた方々、承認していただいた方々には感謝申し上げます。

少し、経歴を申し上げますと・・・千葉工業大学工学部建築学科を卒業したのは、昭和61年3月のバブルに向かつて右肩上がりの経済成長期のなか、難なく就職することになりました。基本的には最初の会社ではデスクワーク中心だったので、実務というか現場も経験しなければ建築士としては成長しないと思いい、注文住宅や鉄筋コンクリート造のビル建設、また鉄骨造の建築(店舗中心)の会社経験をを経て、平成7年に設計事務所を開業し、現在に至っております。当事務所では、一般的な設計・工事監理だけでなく、分離発注中心で進めることが多いことから、他の事務所より、より現場に近い立ち位置なので、現場の細かい部分や職人さんと話す機会も多

く、現場の現実を知識として多く持っていると考えています。

運がよかったといえればそれまでののですが、一級建築士の資格も25才で取得したので、会社でも責任者の立場の仕事を多くさせていたのだと思います。自分につながっているのではないかと思います。

そんなことを思いつつも、全ての知識を頭にいれ、全てを経験するなどそんなスーパーマンになることは不可能です。建築は、技術も進化していきますし、見た目の形状が同じでも施工方法は何種類もある場合が多いのです。ですから、判らない事は、「調べて」「検討して」「答えを出す」ことを、徹底して行うようにしています。

年齢を重ね、経験と知識が増えてくると、益々、この「検討して」の作業が重要であることを強く思うようになってきました。

会社員として働いていると上司から「言われたことを黙ってやれ」と言われたことがある人は多いと思います。確かにこのことは重要です。ただ、何も考えずにその作業を進めてしまうと、「次」が無いので

す。少しだけ変化のあるものには対応できなくなります。

例えば現場でこんなことがあります。

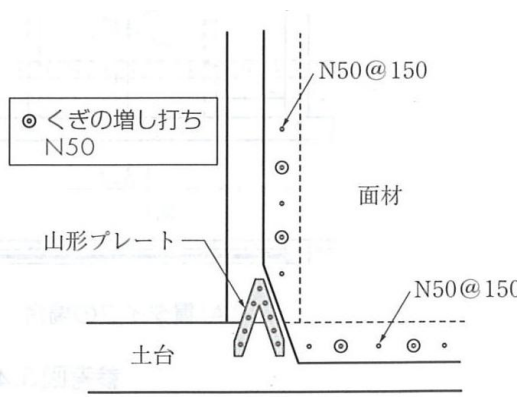
木造で耐力壁の合板の釘の間隔を15センチ以内と指示があります。この指示のとおり合板に釘を打つと、当然、合板のコーナー部分に釘を打たなければなりません。しかし現場では、その部分の下(先行して)にステンレスの金物を取り付けられていました。

ここでの間違いは2通りあります。金物に穴を開けてはいけな思考え、合板のコーナー部分に単純に釘を打たないで終わらせている現場。別な間違いは、金物のことは何も気にせず釘を打ってしまい、結果的に金物に穴を開けてしまった現場の両方を見たことがあります。

このどちらの現場も間違いですから正しくありません。このままでは、この部分は欠陥です。

なぜなら、耐力壁は、釘間隔が決められていて、それに従いに釘を打たなければ、所定の強度が期待できません。また、ステンレスの金物は、釘で容易に穴が開いてしまうので

すが、あらかじめ開いている場所でない部分に釘で傷つけてしまうのですから、ステンレスの金物は、切れ易くなりこちらも所定の性能が発揮できません。(金物メーカーにも確認済み) どうするのがよいかといえ、どちらも、「金物を避けて、周辺部に増し打ちする」のが正しい方法です(左図参照)。



フラット 35 仕様書の抜粋

現場ではこのような間違いのある現場が現実的にあります。

本来なら一つの作業を行う場合でも、その作業は正しいのか、ほかの方法がないのか、幾通りも検討すべきです。当たり前のことを当たり前にできない、だから欠陥住宅ができてしまうのです。

一方、設計する側も指示する側も他に方法がないのか、またどのよう
に指示をすれば間違いが起ころな
いか、事前に検討されていなければ
いけません。

様々な方法・方向性をできるだけ
その都度考えることが大切だと思
います。

Gメンの会に入会し、既に10年以
上が経ちます。Gメンの会では、研
修での知識向上だけでなく、意見交
換も大変役立っています。

マスメディアでは、地震や大きな
出来事がないと、個人情報保護法の
影響かもしれないが、欠陥住宅の
特集なども少なくなってきたり
ように思いますが、取り上げる回数
が少なくなっただけで、現実にはま
だまだ、欠陥住宅や悪質リフォーム
に悩まされている人がいます。

今後は、このような被害を受ける
消費者が無くなる様、また、建築G
メンの会が発展するよう経験を生
かしたいと思えます。



誰も言わない、教えてくれない
マンションの裏事情⑧

(終焉を見据えて)

文責 常任理事・建築Gメン

佐藤賢典

素直にマンションの「建て替え」
と云えば良いのでしょうか、建て替
えは極めてハードルが高く、このシ
リーズの締めくくりに、今回は「大
多数のマンションは、事実上、建て
替え不可能」と考えておいた方が
無難」と申し上げ、現実を述べたい
と思います。

多くの消費者がマンションは「資
産」と考えていると思いますが、そ
のようなものは「ほんの一握り」、
実際には「期間限定」と考えた方が
良いと思えます。

何処も建て替えを見据え分譲さ
れているはずなく、筆者の偏見、情
報不足かもしれませんが、「当たり
前のこと・現実」をメディアなどで
取り上げないのは単なる問題の先
送りに過ぎません。そのまま放置す
れば行く末は、最近テレビで目にす
る長崎県の軍艦島に似た廃墟「世
界遺産級の遺構」が全国各地で放

置されることになり、その遺構は
自治体の存亡に関わる負の公器”
になりかねません。

マンションの歴史は浅く、昭和30
年代、公団アパートと一線を画し、
高級感を演出するようなカタチで
建てられるようになったもので、平
均寿命は50年程度(躯体の劣化以前
に、設備関係の劣化で建て替え判断
を迫られる)と言われており、当時
建てられたマンションは今まさに
建て替え時期にきています。とこ
ろが建て替えの成功例でメディアに
取り上げられているものは都会の
一等地ばかりの様子、地方のマンシ
ョンとは条件が違い過ぎます。建て
替えが困難ならマンションを丸ごと
リノベーションという方法もあ
り、個人的に推奨したい手法です
が、これについても疑問点やリスク
が想定されますので、何れ機会を見
つけ述べたいと思えます。

さて、建て替え議決ですが、区分
所有者の5分の4(80%)の同意が
必要となります。新築時、マンシ
ョンの分譲価格は土地取得費と建
築費にデベロッパの利益を上乗
せして決められます。

一方、建て替え時には土地取得費は
不要ですが解体費が相殺分に当た
ります。そして仮に同規模・同設備
かつ貨幣価値が同じと仮定すれば、
建築費は同額です。

分譲開始から存続期間中の修繕積
立金・余剰金の残高程度では膨大な
解体費、建築費などまかなえるはず
なく、加え、管理費未納住戸の増加
や不測の事態があれば善良な区分
所有者が連帯して責任を取ること
になり、建て替え後、再入居するな
らば、これらの積み重ねが個々の負
担金額に加算されます。

そこで100戸のマンションが200戸に
生まれ変わるならば、既存の区分所
有者負担は少なくなりましようが、
多くのマンションは容積率(敷地面
積に対し、建築できる建物の大きさ
の限度)が目一杯で建てられている
と考えられ、住戸数を増やすどころ
か、法や条例の改正があれば反対に
100戸が80戸になることもありま
す。そのような場合、入居できない20戸
は権利放棄いただくか、管理組合が
買い取るしかありません。その分、
建築費が高くなったのと同じです。
また、特に地方では当初の土地取得

費が安価だった分、膨大な解体費が上回り、新築時の分譲価格を上回る出費(再販売価格)になる可能性さえあります。

何をどう前向き・都合の良いように解釈しても建て替え後、再入居するには高額な出費は避けられません。

何より最大の敵は区分所有者の年齢です。30歳で購入しても建て替え時期には80歳を超えましょう。その頃、分譲時のローンは払い終わっているでしょうが、寿命と追い掛けているので、年金生活者に数百万〜1千万円単位の金をポンと出せる方などそう多く居ないはず、それに高齢の夫婦2人に3LDKが必要でしょうか? 広さ分の管理費・修繕積立金も重くのし掛かります。

高額な解体費、建築費、入居後の管理費支払いのメドがたたず、建て替えと共に住み慣れたマンションを追われる区分所有者が続出するよう思えます。

ついでに自身が死亡した時もう考えてみましょう。相続者たる子供は独立した生計を営んでいるものの、定年時期にさしかかっているのではありませんか? その頃では自ら

の住宅ローンも完済できていないはず。生まれ育った実家への愛着に固執すれば管理費・修繕積立金を追加負担することになります。一方、建て替え前に相続すれば、自宅と実家の二重ローンに追われることになります。そこで賃貸という手段も考えられますが、人口減少の一途、収支バランスが取れまじょうか? こうなってしまうと、子供にとつて、自分が生まれ育ったマンションが「親の残した負の遺産」でしかなくなりません。

近頃リゾートマンションの中古売買が活発化していると聞きます。年金生活世代が中古売買や競落などにより取得、居住マンション化しているそうです。若い頃夢見たものの、価格が高く購入できなかった物件が、今や100万円を下回る価格で取引されているものもあるからです。管理組合側としても管理費、修繕積立金面だけ考えれば、ホクホクというところでは健康不安、見回りが必要となり、それまでとは違った管理形態に変更せざるを得なくなる上、年金生活者自体、安泰とは言えず、いざれ管

理費・修繕積立金が支払えない者、また支払わず自宅に戻ってしまう不心得者は必ず出ます。

事実、筆者所有のリゾートマンションでも「次の年金支給日まで待つて欲しい」や管理費が引き去れないので問い合わせたら亡くなっていた。亡くなった親が区分所有者だったことを知らず、現・居住者を調べたら愛人だった・・・なんてケースもありました。

居住型、リゾートの違いはありません。人口減少と高齢化が進み、介護施設への転居や死亡により空室が増加、管理費が減少し、マンションが荒廃、スラム化することは避けられないと思います。戸建て住宅の空き家対策特別措置法が施行されましたが、これは何れマンションも同様となりましょう。

そこで筆者は管理費、修繕積立金以外に「解体費を徴収すべき」と提案しています。それは組合員に意識を植え付けるためと「マンション」なんか「所有してしまつた社会人としての責任」と考えてのこと。分譲から23年、平均寿命から考えれば折り返し地点。これまでの管理費収

支・会計状況から、建て替え時期の余剰金を予想、それを含めて解体費の充足を目指せば、各住戸、月当たり1万円を大幅に超える額の追徴が見込まれます。そのような議案を出せば総会は大荒れ、議決が得られる見込みは皆無です。

区分所有者と建物の高齢化により空室が増え荒廃、スラム化したマンションはやがて建物を解体、土地を売却し、管理組合を解散することになります。ところが、一概に「管理組合の解散」と言っても、現行法では全区分所有者の同意が必要と考えられます。そして解体費が不足すれば高額な出費を強いられますので、同意どころか、年金生活者では支払えないのではありませんか。それどころか、一般人の現実の「心情」を考えた場合、住む者がなく、解体するマンションは言うなれば「ゴミ」。わずかな年金からゴミ処理費を出しますか? 恐らく区分所有者全員が責任を全うすることなどないと思われまじょう。それとも国が区分所有者の「資産凍結、年金・預金差し押さえ」などの強硬措置を取り、強制的に解体、撤去できるよ

うな法整備を整えますか？ そうでもしなければ戸建て住宅の空き家問題とは比較にならない、自治体の崩壊にもつながる社会問題に発展すると思いますが・・・。末路を自治体に委ね、税金を投入させることなどないよう、全区分所有者が「義務」として日頃から「終焉」を見据えた維持、管理、運営を行わなくてはならないと思います。

※ 終わりに

楔138号(昨年10月発行)以来、連続8回、本シリーズにお付き合いくださいありがとうございます。各メディアを目にすれば、マンションの長所は十分に述べられていますが、あえて筆者の失敗談とリスクのみを述べてきました。これらが全てではなく、筆者の周りがあまりにも酷すぎるのかもしれない。そうは言ってもマンションはありふれているが故、消費者・区分所有者の意識が軽薄になっているのも事実のようです。落ち着いて考えれば、万人が「常識、道理」と認めるであろうことなのに、「当たり前のこと」が、当たり前の如く通用しないこと

が「当たり前」なのがマンション・・・それは「住む」という共通目的のみで築かれた「烏合の衆」による希薄なコミュニケーションが成せるワザなのかもしれません。

事務局からのお知らせ

□ イベントのご案内

2015年度第1回研修会のご案内

▽日時 2015年7月25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3講習室

▽交通 JR/東急線 大井町駅前

▽講演内容

一時限

「専門調査会社による

調査メニューの紹介」

講師 株式会社アミックス

二時限

「欠陥トラブルの対処法と

相談者への助言」

コーディネーター...

大川照夫(当会理事長)

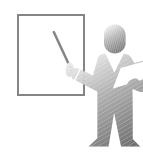
武田学(当会理事)

▽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)



〜編集後記〜

またまた発生した免震偽装問題。

社長は記者会見の席上で「判断が甘かった」を繰り返した。

しかし、同社は「不祥事の発生につながる風土が根付いている」と指摘

されていた。

免震ゴムの性能データの偽装は、従

業員が直接関わり、上司らが指示し

たり、黙認したりした疑いがあると

いう。ことが大きくなったのは、経

営陣らの対応が後手に回ったから

である。社長は免震ゴムの性能偽装

の疑いを知ったのは昨年8月。会

見で「はつきりとわかったのは1月

30日」と繰り返した。出荷停止を決

めたのは今年の2月、このことにつ

いて、「データの解釈が難しかった」

と弁解した。しかし、これらの経緯から、「判断が甘かった」の言葉を繰り返す社長自体の考え方が甘いといいたい。(y・i)

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