

第151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/>



- 横浜のマンションの杭データ偽装問題……………1
- 不良施工で着目、
「マンションの建て替え」問題
と悲劇の末路を考える……………3
- 東京地区無料相談会報告……………4
- 「びっくりポン」の
新築欠陥住宅……………5
- 事務局からのお知らせ……………6

横浜のマンションの

杭データ偽装問題

文責 理事長 大川照夫

杭データ偽装が世間を騒がせている。

横浜のマンションで、4棟のうち1棟で、隣棟と接する手摺の高さに差が生じたことをきっかけに、杭の長さが不足したことが原因と疑われ、杭のデータの偽装が発覚したものである。

最初にマンションの住人が気づき、売り主、請負者に訴えたところ、東日本大震災の影響で問題はないと言って、売り主側は責任を回避してきたという。

マンション管理組合が横浜市に相談した結果、10月14日の横浜市の記者会見、マスコミ報道へとつながった。

翌日、売り主は4棟すべての建て直しと区分所有者の事情に合わせて再建築時の売買価格による買い取りや再建中の仮住まいの費用その他の負担を表明している。

今回の騒ぎは、杭データの偽装について、このケースが特例ではなからうという疑い、一杭施工会社に限ったことでもなく、杭打ち業界全体に存在する問題ではないかという疑い、さらには、建築工事全体で様々な偽装が行われているのではないかと疑い、不安が大きく渦巻き、マンション購入予定者のみならず、家の持ち主、借主、住宅のエンドユーザー全体に、安心して住まいを手にするにはどうしたらよいかという戸惑いが広がっている。

10月14日のマスコミ報道からすでに1か月半、この間、杭データの偽装の常態化が次々と明らかになってきている。

11月24日になって、旭化成建材は国交省に報告をしている。その内容は、過去10年間の施工実績3052件のうち、約12パーセントに当たる360件についてデータの不正使用が確認され、3052件の杭施工にかかわった現場責任者の約3割に該当する61名がデータ不正にかかわったことである。

また、旭化成建材のみならず、他の

杭施工業者の手掛けた物件についてもデータの偽装がなされていることが小出しに見えつつある。

国交省は、杭施工業界に対して、データの偽装の有無等について調査報告することを求めていると聞く。業界全体で、杭施工に関するデータ管理、報告がどの程度適切になされているか、この際、洗いざらい解明しておく必要があると考える。

杭施工業界には、かかる事態についての真摯な受け止めと、杭施工の社会的責任について認識を新たに、かかる不正が二度と行われないう生産管理を確実なものとすることを求めたい。

杭打ちする地盤の支持層は、平坦なところもあれば起伏の激しいところもある。

平坦なところであれば、杭を何本打つても支持層の深さは同じで、支持力を確認すべくデータをとつても似たようなものが並ぶさまを見て、1本1本正確にデータを残す意義を見失い、データの軽視が始まり、見せかけの杭打ち報告書を作ると

めにデータの使い回しが習慣化し、起伏の多い地盤においても今回のような問題が起きたかと推定するのは考えすぎだろうか。

今回問題となった杭は、大臣認定工法である。製品の仕様や施工方法、品質管理についても認定の対象とされている。そのため、指定された杭メーカーだけが「責任施工」で施工できる。であるがゆえに、データ偽装を含む不正を行った旭化成建材の責任は重いのである。

杭は、施工してしまえば直接見ることはできなくなる。だからこそ、杭施工に関する正確な記録が建物のエンドユーザーの信頼の糧となることを、杭施工にかかわる人々に改めて認識させる必要がある。

今回の問題については、杭施工者の行った不正がまずもって問われているが、元請施工者の管理監督責任と、設計監理者の監理責任が、実質的に機能しなかったとみられることにも注目する必要がある。

今回の騒ぎは、個別の当該マンションの問題と、杭施工業界のみならず建築業界全体の建築生産システムの問題とに大別される。

個別問題としては、手摺の高さのずれが建物の不同沈下の結果として現れたものか、その原因として杭にいかなる問題があったのか、上部RC躯体にどのような変形があり、構造体としての性能不足はもともとなかったのかといった、技術的な事実の解明がなされる必要がある。

また、「全棟建て替え」と、他の欠陥マンションではほとんどありえないことを売主が表明したが、区分所有法の下、マンション全体の合意形成はそうたやすいことではない。実際にこのマンションをどう処分するかについて、しばらくの間マンション住民は悩ましい時を過ごさなくてはならないであろう。

杭偽装に端を発した建築生産システムに関する疑念や不安は、実は、今始まったことではない。最近の事例を振り返ってみても、免震ゴムデータの偽装、サッシの防火

性能の偽装、大量の後開けスリーブ、強度の不足する鉄筋の使用、柱主筋の本数の不足などなど、建築材料の偽装や施工不良は後を絶たない。施工段階で発生する問題について

例えば、材料納入、組み立て等々、工程ごとのチェックが適切に行われてしかるべきであるが、施工者、管理者、監理者それぞれが責任を全うしていないことにより、これらの問題が発生したことが後付けでわかる。

時間に追われた現場では、所定の鉄筋が組まれないまま型枠を組み、翌日にはコンクリートを打設、のちに非破壊検査で鉄筋の不足が判明するといった事例は一つや二つではない。

性善説に基づき信頼の下、正しく施工されていることに期待するのはなく、設計に従って施工されていることを要所所所でときに抜き打ち的にチェックできる体制を整える必要がある。

もともと監理者がその任に当たるのだが、実態として機能していないからこそ欠陥が生まれているとらえる。

建築生産に直接携わる者以外の、第三者的チェック、監視が求められていると改めて感じている。

一戸建て住宅での第三者検査が、欠陥を未然に防ぐ有効な手段であることはすでに実証されている。予算に合わせて、必要最小限の負担をすることで安心が得られている。

公的な検査やパトロールには、マンパワーの絶対的な不足がある。第三者検査者による検査を受け入れる生産現場とすべく法整備をするこ

とで、マンション購入者一人一人の負担は少なくとも、全体でまわれれば必要最小限の第三者検査は実現できると考える。

あるテレビ番組のエンディング前に提言をパネルに書いたが、改めてここに示し、結語としたい。

この問題の再発防止には、「公的検査、第三者検査の充実」が重要である。



不良施工で着目、「マンションの建て替え」問題と悲劇の末路を考える

文責 常任理事・建築Gメン 佐藤賢典

基礎杭の不良施工でメディアが視点を当てた「マンションの建て替え」問題。「極めて困難」と報道されています。不良施工でなくとも「マンションの寿命は概ね50年程度が目安」と言われており、全てのマンションに将来、建て替え問題が発生します。若くして「夢」を叶えたものの、各地で80歳を過ぎた高齢者が建て替えと共にマンションを追われ、住む場を失えば悲劇、社会問題と化しますので、これを機に「行く末」を考えてみましょう。

においてはこれが最大の「障壁」になります。

横浜の不良施工マンションでは、デベロッパーが不具合のある1棟だけでなく「全4棟を建て替え」または「買い取り」を提示、傍目には「最大の誠意」を見せました。

しかし筆者にはハードルを上げ、住民の分断を謀り、建て替えを事実困難または不可能な方向に導く「したたかさ」・・・むしろ「畏」に思えてなりません。

その最大の理由は、本会会報「楔」143号2ページ2段目にも記載した「複数棟1管理組合」問題です。「全4棟を建て替え」としたことで区分所有法により「全区分所有者の5分の4」かつ「各棟ごと3分の2」の賛成決議が必要になります。

そこで、建築瑕疵に端を発する最悪のシナリオを考えてみましょう。建て替えには年単位の転居が必要で、不具合のある棟に居住する各住戸の家庭内でさえ子供の学区や通勤・通学問題、買い物、ママ友を始めとするコミュニティーなど、

簡単には妥協できないと思います。一方、不具合が出てない棟の所有者

ですが、今は怒り心頭でも「資産価値低下」の懸念は「買い取り」という提案がなされています(「口封じ」とも疑えますが)。

選択肢が複数あれば「東日本大震災で問題なかった」、今のままの生活を継続したい」などと冷静で居られ、対応は自由、意のままです。

そこで隠密裏、他の住民との平等性を欠く個人的「交渉」や「慰謝料」提案などで管理組合の突き崩しを謀れば「実利」に走る住民が出るのは当然の成り行きです。

「震度7の地震が来ても大丈夫」のような発言が報道されましたが、本当の専門家なら、こんな軽率かつ無責任な発言はしないはず。「住民の分断を謀る布石」と疑います。

何故これほど「批判的」か? と言うと、そもそも「意見のまとめ」は「管理組合責任」ですので、デベロッパー側に見れば「ゲタを預けた」、「高みの見物」です。

意見集約に手間取っていると、裏工作などしなくとも嫌気がさし、次第に「買い取り」に応じ、コミュニティーは崩れます。残るのは建て替え「賛成派」と「反対派」のみとなり、

管理組合は分断、法的に必要な決議が難しくなります。かつてのママ友同士が両者に分かれ「裁判」ということもあり得ます。

そうなると不具合のある棟の住民は音を上げ、1棟のみ「修繕」または「建て替え」を望むことになりましょうが、それさえ「全区分所有者の4分の3議決」が必要と考えられ、拗れた後、1棟は「新築」、他棟は「不安を抱えたまま」となれば平等性を欠き、心情的問題、やっかみなどが熾り、以後の管理体制に支障を来すのではないのでしょうか。

修繕は、杭打ち業者が負担すると表明しています。

一方、デベロッパーはマンションのプロ、数々のノウハウが蓄積されており、建て替えは困難、「買い取り希望」の住民に対する「保証のみ」であれば、企業として大きな損失には至らないことを十分に計算尽くで「全4棟建て替え」を提示したと疑うのが自然です。これ故、「したたかさ」、「畏」と表現しました。

ともあれ、全4棟建て替えとなると、完結までには多くの歳月を要し、その間、新しい生活基盤ができ

てしまうと、どれだけの組合員が戻って来るか、些か疑問です。

次に一般のマンションにおける建て替え手順を示します。

① 理事会や区分所有者の有志が建て替えに関する基本的な情報を整理・検討の上、管理組合として建て替えの検討開始を決定。

② 建物の状態を調査・把握、区分所有者全員のアンケート調査を実施、各区分所有者の意向と踏み込んだ状況把握を行う。その上で建て替え、修繕、改修の費用対効果を検証、方向性を決定。

③ 「建て替え」が選択された場合、専門家、デベロッパーなどの協力を募り、具体的な計画と費用負担を明確にし、区分所有法に基づき建て替え決議(5分の4)または全区分所有者の書面による合意を得る。

④ マンション建替え円滑化法に基づき、「建て替え組合」を設立、権利関係の変換計画を作成後、既存建物を解体し、新築。そして再入居、新規管理組合を設立し、建て替え事業が完結。

構子定規に書きましたが、区分所有

者の資金力、権利関係の調整が障壁・要となります。そして言葉一つにも注意しないと「強引」や「暴走」などと捉えられ、不満や不信感が燃ります。

紆余曲折の末、合意形成ができ、建て替え事業が開始されると、今度のは個々の区分所有者が戸建て住宅のようにオーダーメイド感覚になる懸念もあります。そうでなくとも建物の専有部と共用部の面積、管理形態が変わることから、管理規約の変更(4分の3議決)も必要と考えられ、更なるハードルが訪れます。

筆者が考える懸念は、何処のマンションでも区分所有者は「建て替え」を無意識、または甘く考えているようで、必要な資金を個人、管理組合とも貯蓄しているはずなく、管理費、修繕積立金未収や競売ほか、避けられない不可抗力もあります。

既存建物の解体費と建設費がウエイトを占めますが、その頃の区分所有者は年金生活世代がほとんど、高額な出費に応じられる裕福な方など、ほんの一握り、これが大問題。資金のメドが立たなければ権利を放棄、管理組合が時価(低価格)で

買い取るようになります。

人生、残りわずかになって、建て替え騒動に巻き込まれた挙げ句、若い頃見た「終の棲家」の「夢」は絶たれ、マンションを追われます。

一方、管理組合側も、残る区分所有者の追加負担が増大すれば、転居や離脱者も比例して増加、大幅な事業計画の変更を強いられます。

行く末はスラム化、廃墟となれば、景観・治安維持のために戸建て住宅の「空き家対策特措法」に似た措置を取るべきでしょうが、マンションは戸建て住宅とは比較にならない複雑な権利関係が存在するため、現行の法・制度のままでは国、自治体とも打つ手なしに思えます。

マンションの「末路」は、区分所有者全員の共通意識と資金力次第。しかし、高齢化と核家族化、人口減少・・・好条件は見当たりません。国・社会が問題の先送りをしている場合ではなく、将来を見据えた対策を練らないと、地域や自治体をも揺るがす事態になるよう思えます。



東京地区無料相談会 報告

文責 常任理事・建築Gメン 原田久義

平成27年10月24日(土)、東京地区無料相談会が品川区総合区民会館「きゅりあん」で開催された。



折しも、10月14日に、三井住友建設が施工した横浜市のマンションで旭化成建材が行った杭工事に不備があったことと、施工報告書のデータの流用が明らかになった。また、同月16日には、既製コンクリート杭の先端を固める「根固め材」に使うセメントミルクのセメント量を計算する流量計のデータにも流用があったことが発覚。そのような時であり、自宅の不具合に関心が高まったのか、10月20日頃より、急に電話相談者、相談会参加希望者からの電話が増え、一時は対応しきれぬ不安にな

りました。参加希望者は十数組あったものの、当日になって都合がつかなくなった方がおられ、最終的には十組の相談者に対応しました。

午後1時半にスタートし4時まで何とほかの地区の建築Gメンの協力も得て、無事すべての相談に対応することができました。ここに相談内容の一部を簡単に紹介します。

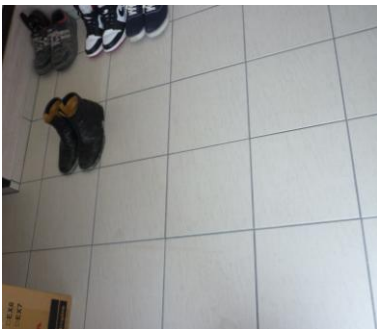
- ① 東京都
サツシを閉めた時、10mmの隙間がある。大丈夫か。
- ② 神奈川県
確認申請書・検査済証なし。基礎の高さが設計と違う。
- ③ 埼玉県
設計に10万円支払った。変更が多く不安。防音室が心配。玄関扉・窓が変更不可と言われた。
- ④ 東京都
外壁からの漏水。補修工事に対しての第三者検査希望。
- ⑤ 栃木県
基礎の鉄筋のかぶり厚さ不足。
- ⑥ 神奈川県
擁壁が傾いている。大丈夫か。
- ⑦ 埼玉県
築10年超。屋根材施工不良。

今回の相談会は、杭データ流用発覚により世間で欠陥建築が話題となり、翌日朝刊に掲載されました。次回の東京地区での無料相談会は来年3月を予定しています。

**「びっくりポン」の
欠陥新築住宅**

文責 常任理事・建築Gメン
古屋敷 直樹

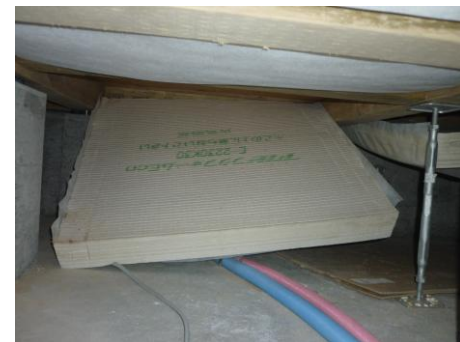
最初はカビの発生から始まったが、それだけではなかった。調査した結果、柱等の骨組みと屋根の残りを残し、新築住宅を丸裸にして造り直すことになったという欠陥だらけの事例を紹介します。この始まりは、新築入居後3日目に発見したカビだった。



シューズクロークに置いた革靴にわずか3日でカビが発生した。たちまちシューズクローク内はカビだらけになり、除湿剤やカビ除去液等の対処をしたが効果がなく、洗面所や台所、浴室の水廻りの部屋に限らず全ての部屋でカビ臭がし、やがて体調不良を起こす状況になった。

知り合いの大工さんに見てもらったところ、外壁サイディングの土台水切りで基礎パッキンの通気口をふさいでいる状況であるという。これでは床下内の換気がされない状況なので、これがカビの要因であるだろうと説明を受けた。

また、床の断熱材が殆ど落下している状況であることも判明(左写真)。



他にもかなりの欠陥がありそうなので大工さんの勧めで建築Gメンの会へ調査依頼がきた。この建物はフラット35の省令準耐火建築物であり、また長期優良住宅の認定も受けている。

調査に伺ったところ、設計図や省令準耐火仕様、長期優良住宅仕様に見ると、前述の他に次のような欠陥が判明した。

- ① 設計図で示された防火認定を受けていないガルバ鋼板サイディング材で施工されていた。
- ② 外壁サイディングは通気工法の採用であるが、土台水切りとサイディング材の間には隙間がないので通気口にはなっていない。
- ③ 外壁断熱材は設計で示された厚みや断熱性能が劣るものを使用していた。
- ④ 天井面の断熱材も同様で厚みや断熱性能が劣るものを使用していた。



- ⑤ ユニットバス廻りの断熱処理がされていない。
- ⑥ 天井の石膏ボードも設計で示された厚みや耐火性能が劣るものを使用していた。
- ⑦ 外壁面や間仕切壁にファイヤーストップが施工されていない。
- ⑧ 2階バルコニーの出入口サッシはバルコニー床面からの取付け高さが不足している。
- ⑨ フローリングのジョイントが盛り上がり、変形して波打っている状況である(左写真)。

他にも書ききれないほどの欠陥が山ほどあった。

現状で、不幸にも火災が発生した場合には、耐火性能が火災保険会社へ申告した性能より劣ることが判明したら、火災保険が適用されない可能性が危惧される。

設計監理者と施工者を相手に話し合いをして、両者が仮住まいの費用負担などを含めて、全ての責任を取ることで和解が成立した。

訴訟なく和解できたのは稀であると思います。

現在は、補修工事を行なっている途中で、建築Gメンとしては第三者検査で現場確認をし、同じような失敗がないように見守っている状況であります。

今回の事例は、設計監理者と施工者の知識不足や無責任が要因で起こした悲劇であると思います。

なんとかして、このような欠陥住宅を未然に防ぐことや減らす活動ができないか、悩ましいところであります。



事務局からのお知らせ

事務所移転予定のお知らせ

本年12月中旬に事務所を移転予定です。詳細は後日、ご案内します。



編集後記

杭打ちデータの改竄は許されるものではないが、十分な地盤調査が行われていたら杭が支持層に到達しない事態は極力回避できる。専門知識がない不動産業者やデザイナーには「見えないところには金を掛けない」との風潮が蔓延、カタログの謳い文句と異なる現実がある。

杭打ち現場の作業員は、重機の様子を見ながら作業を行うため、支持層に到達しているか否かを認識している。したがって「データの未採取・改竄＝安全性の欠如」との図式にはならない。この事、メディアの取材に「影響が大きい。設計者、監理者、元請けゼネコンが顔を見せないまま、世論を杭打ち業者一辺倒に誘導、不安を煽るのは如何なものか」と問うたら、何らかの力の作用

を臭わせ、「私共もサラリーマン」
との返答だった。

発覚後1ヶ月近く経ってから顔を出した元請けゼネコン、「全責任は杭打ち業者」なる発言に啞然。一方、名指しされた側も対抗に転じた。両者、企業体質を開示したが、いずれも消費者不在だ。(M・S)

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