

第152号

NPO法人建築Gメンの会
〒154-0001

東京都世田谷区池尻 2-2-15-201

発行責任者：理事長大川照夫

TEL 03-6805-3741

FAX 03-6805-3719

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

Homepage URL

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



- タワー型マンションの問題点を考える………1
- 「エアコン配管の壁貫通」………3
- 屋根塗装リフォームの事例………4
- 建築関連法規だけでは建築は守れない………5
- 事務局からのお知らせ………6

タワー型マンションの問題点を考える

文責 常任理事・建築Gメン
佐藤賢典

楔138号以来、居住者でありながらマンションの悪態ばかり述べてきました。否定的なものでありません。巷に溢れているのは、国、販売者、建設業界などにとって都合の良い情報ばかりです。リスク、デメリットを知られば、消費者それぞれに合った選択肢が広がるはずですので、お付き合いください。

さて、今回はタワー型マンションについて考えてみます。「タワーマンション」という用語の定義はありませんが、建築基準法では高さ60m(マンションならば、概ね20階建て程度)を超える建築物を特別扱いしていることから、それについてお話ししましょう。

マンションの高層化は、国土が狭く、地価も高い日本において、限られた敷地面積にできる限り多くの住宅を造るには集合住宅が最も効果的なため、普及したものです。

ところが、世界でも有数の地震大国で高層建築物を計画する以上、地震対策が最重要課題となり、高度な技術が求められます。また、防災上の課題も山積、全てクリアされているわけではなく、むしろ法律や規制を含め、「妥協の産物」のようにさえ

思えます。特に火災時の消火と避難にはハシゴ車が必要ですが、届くのはせいぜい30m強、ビルにすれば概ね10階程度でしかありません。これ以上の階はスプリンクラー設備が義務づけられていますが、人命最重視という観点では限界がありそうです。

日本国内の高層マンションの歴史は浅く、1971年、都内港区に鉄骨鉄筋コンクリート造、地上52m、19階建て、総戸数147戸のマンションが先駆けになったと言われています。その後、1997年、規制緩和の一環で容積率の大幅な緩和、日影規制の適用除外など、建築基準法が改正され、

1998年、首都圏に55階建て、地上185m、650戸のマンションが建設されて以降、都心や湾岸地域を中心に急増、全国大都市圏に林立していったものです。現在では高さ200mを超える

ものもあり、建てさえすれば売れるそうです。

本年11月24日朝、都心で雨上がりに気温が下がり、霧が出やすい条件が整い、白く霞んだ中から高層ビル群が頭を出している映像が報道されましたが、まさに「天空の城」、居住されている方は優越感に浸ったことでしょうか。しかし良いことづくめではありません。メディアで報じられないデメリットについて考えてみます。

● 揺れ・・・東日本大震災の際、長周期地震動と共振現象が画像とともに報道されました。

超高層建築物の固有周期(振り子のように1方向に揺れ、戻ってくるまでの時間)は低層建築物に比べ長く、以前から地震動の周期が長く巨大な海溝型地震の揺れと共振の可能性は提起されていましたが、現実にはシミュレーションに頼るしかありませんでした。

最近の超高層建築物は、揺れを機械的にコントロールするべく、**制震工法**(建物の一部または全体を柔軟に設計、揺れを吸収する装置を設けたり、最上階に重りを載

せ、揺れの周期に合わせ、共振させることによって揺れを制御させる方法) や **免震工法** (最下層に免震層を設け、建物の揺れを低減させる) が採用されています。

地震でなくとも高層ビルは風の影響などで常時、微妙な揺れを生じていますので、居住してみたものの体調を崩して転居される方も多いようです。

● 災害時の避難・・・通常時でさえ上下移動は時間がかかるのに、地震によりエレベーターが停止すると、上層階の住人は移動手段を失い、高層階難民になります。何処かの部屋で火災が起ると、スプリンクラーが有効に作動しても、避難は一苦勞でしょうね。

● 災害時のライフライン・・・エレベーター、上水道用の水槽、防災設備など、高性能・高機能な設備が設置されています。これらが破壊されてしまうと居住できなくなるのは勿論、低層建築物に比べ、非常に高額な修繕費用が発生します。ところが被災時の損害保険は、建物本体の破壊には支払われませんが、ライフラインの破壊に

ついては保険金支払いの対象外であることも多く、管理組合として保険の契約内容を十分に確認しておくべきでしょう。これは低層マンションでも同様ですが。

● 居住者の健康・・・高層階になるほど気圧が低下します。筆者も若い頃、超高層ビル内に勤務していましたが、高速エレベーターの重力変化、耳の違和感は、いつ乗っても気持ち良いものではありません。これを1日に何回も降り降りするわけです。普通の大人ならばともかく、体力のない子供では発育に影響が無いとは思えません。

欧米では「高層住宅に住むと子供の健全な発育を阻害する」などの研究結果から厳しい規制を設けている国もあるようです。何より「高層階に住む女性は低層階に住む女性に比べ、流産の危険性が異常に高い」という研究結果もあるようで、厚労省や国交省などは事態を挿んでいるようですが、この国は公表など絶対にしません。

● 管理組合の運営・・・超高層マ

ンションは、規模が大きく区分所有者も多くあります。

もともと購入者は眺望重視で購入しており、低層階と高層階では分譲価格に大差が生じています。

当然、区分所有者間の所得や資産の格差が大きく、これが意識の違いを生み、組合運営への影響は避けられません。

● 管理費、修繕積立金・・・低層マンションにも言えることですが、完売最優先で分譲価格を設定するため、管理費、修繕積立金をギリギリに抑え、販売されます。

超高層マンションはエレベーター、上水道のポンプアップ、防災設備など、低層とは比較にならない高性能・高機能な設備が組み込まれています。これらは概ね15〜25年で耐用年数を迎えます。

この修繕や交換には桁違いの高額費用がかかり、建物の大規模修繕と共に、まだ技術が確立されているものではありません。問題は、区分所有者の年齢と比例するように管理費、修繕積立金額が跳ね上がってゆく可能性があることです。

一緒に活動しませんか！

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。

● 会員の種類	● 年会費
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

▽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。会社など団体に登録される場合は「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。

※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。



区分所有者の所得や資産の格差、年齢が管理組合の運営を左右することは必至でしょう。

●騒音・・・高層階になると案外、遠くの方の音を拾うこともあり、騒音の苦情も多く、改善困難なため、転居する方も多いようです。

●外国人の投機購入・・・最近、中国系の資産家が上層階を買い占めていると聞きます。

5年後のオリンピックまで所有して一挙に市場放出されれば資産価値も暴落しましょう。

それより、文化、教育の違いは、多くの支障を生みます。

「管理費、修繕積立金とは何ぞや」などと言わんばかりに支払わず、滞納したまま売却されては困りもの。

本来、不動産売買の際、滞納金は清算しなくてはなりません、落とし穴があります。

一般に滞納金の請求は管理会社が行いますが、一定期間を過ぎると管理組合に「通知」や「報告」程度で良く、以降の対応は管理組合責任となります。

任期1～2年程度の素人役員の

持ち回りでは、管理会社からの報告を見落したり、安易に後任役員任せにすることもあり、タイムリーに対応しないと売り抜けられてしまいます。

何処のマンションも維持、管理、運営は管理組合(区分所有者全員)責任であることを周知徹底されてないことが館内のトラブルや諸問題を起こす元凶となっています。管理会社は管理の委託先に過ぎないことを理解しておくべきです。

滞納したまま逃げられれば、当然、連帯責任として全区分所有者で補填することになります。



一生に一度の高額な買い物です、夢だけ見ているのも結構ですが、より多くの情報を仕入れることが、家族の安全と、より良い「家族の歴史」を刻むことにつながると思っています。

「エアコンの配管の壁貫通」
文責 理事・建築Gメン 武田 学

量販店のエアコンは、確かに安いものが多い。
しかし・・・
ここ最近では、工事とセットにしないと売らない量販店があります。ここで問題なのが、適切な工事がされるかどうかです。

鉄筋コンクリート造のマンションでは、勝手に孔を開けるわけにはいかないので事前に壁にエアコン用の孔があいていることがほとんどです。一方、木造の場合は、穴が開いていることが少ないので後から孔を開けることが多いのです。この場合に注意をしなければならぬ点として、筋交いなど切らないこと、後で雨水が浸入しないようにすることの2点は、ある程度皆さんも解ると思います。ここでは他にも重要なことがあるのです。それは、外壁通気がある場合の処理です。
2点を含めそれぞれにありますが工事内容を説明します。

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 : 03-6805-3741 / FAX : 03-6805-3719
E-mail : jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

1. 筋交いを切らない事

こんなことは絶対、避けなければなりません。しかし、切ってしまう事があるのです。

工事業者は、筋交いがどこに入っているか目視では解っていません。そんなことは気にせず、お客さんから「この場所につけてね」と言われれば、その位置が概ねの壁貫通位置になってしまいます。

注意する業者は、小穴などを開け又はコンセントをはずしたりして、筋交いの方向や位置を特定し、その位置を避けるようにします。しかし、断熱材が入っていたり、コンセントやスイッチなどから見えない場合が多いので、筋交いに関係なく孔を開けてしまうのです。

穴あけの工具で孔を開けていれば、万が一、その途中で筋交いなどに当たれば、本当はわかるのですが、孔の開け直しになってしまえば、施工ミスと言われる恐れも余計な補修費用も請求される恐れもあるから、そのまま筋交いを切って貫通させてしまうことがあるのです。

「孔が2個になってしまったら」、ほとんどの場合はクレームになっ

てしまうのです。だから、そのまま筋交いを切ってもお客さんには見えないから知らん振りです。

2. 雨水の浸入防止は

簡単にしか施工しない

孔を開けるのですから、貫通部分には雨が入らないような処理をしなければなりません。しかし、通常の業者は貫通部分にパイプ(スリーブ)も入れず、孔と冷媒管及びドレン管の隙間をパテ処理して、配管カバーをすれば充分と考えるのです。このような工事を行う業者が多いです。また、パイプを入れる業者でも注意しなければならぬ事があります。

このパイプは、外に向かって下がり勾配でなければ、万が一の場合、建物内部に雨が浸入します。

水平でなく、勾配をつけるべきなのです。その上、パイプと孔の接する部分を防水処理しなければなりません。これを怠る業者もいます。

3. 外壁通気層がある場合の処理が

解っていない業者も多い

筋交いも切らず、パイプも勾配を

つけて工事を行う業者でも、その先も重要なのです。

通気層があるのですから、防水処理は外壁の表面でなく、通気層の建物側が防水のポイントになります。ですから、この処理をするためにパイプの長さや形状(斜めカット)を工夫しなければ防水処理ができません。

ここまで考えて本来は作業をしなければなりません。

量販店に「3つの注意点を守ればば工事をお願いしたい」と相談してみるとわかると思います。

1. 筋交いは切らないで

2. パイプを入れて下がり勾配

3. 通気層と気密の処理を適切に

の3点です。

今までの経験・相談を受けた中で、量販店に限れば、100%の確率で「工事を請けることは出来ません」との回答です。

結果的にエアコン本体も買えないのです。逆に量販店の立場から言えば、エアコンの売上が無いのです。

そんな状況であるにもかかわらず、量販店はエアコンを多数取り扱っています。

即ち「エアコン工事のほとんどはまともな工事ではない」と考えておくべきなのです。

正しい工事をするようになれば皆が得するのと思います。



エアコンのようにスリーブが必要と思われる部屋には、建築当初からエアコンをとり付けておくか、将来取り付け位置となる部分はスリーブを設けておくことが回避方法になります。

屋根塗装リフォームの事例

文責 常任理事・建築Gメン

古屋敷 直樹

リフォーム工事の中でも、スレート葺きの屋根の塗装工事に関してのクレームで最も多いのは塗装後の雨漏れではないだろうか。

要因として一番濃厚なのは屋根材の重ね目の隙間に塗膜ができ、ピンホール等から毛細管現象により

雨漏れが発生する。



水は高いところから低いところへ流れるのは自然なことであるが、ピンホール等から毛細管現象による水の流れは屋根の勾配を逆に上ることがある。それにより雨漏れを発生させてしまうメカニズムとなります。

そのようなことを防止する為に、近年は「皮スキ」というヘラの道具等により、塗装後に屋根スレート材の重ね目に差し込み、「縁切り」と言われる塗膜の付着を削り取る作業をおこなっていました。

しかし、それもかなり大変な作業であり、すぐに太陽熱により再付着をしたりしてしまい、雨漏れを発生

させてしまうことも多々ありました。

そこで最近では「タスペーサー」という商品を屋根スレート材の重ね目に差し込み、隙間をつくり塗膜の付着を防止してから塗装工事を行ないます。

それにより雨漏れの発生というクレームは激減したと思います。

今回の事例は、前述のようなことを勉強された発注者が、パンフレット等を取り寄せ、ここであれば信用できると思われるリフォーム業者へ依頼したところ、結果は真逆であったという失敗例です。

リフォーム業者のパンフレットには【屋根塗装による代表的な雨漏れ例】というタイトルで、「以前はカッターなどで塗料をそいでいましたが、効果がなかったため、タスペーサーを使用する」という内容が記載されており、また「縁切りの意味やタスペーサーを知らない業者は避けた方が無難である」とまで記載されていた。

ところがこの記載内容はこのリフォーム業者自社のことを記載していたかのように、タスペーサーは

使用せず、縁切りも行われていなかったのが現実でした。

調査時にはかなり肉厚の薄いヘラを持参しましたが、それでも縁切りが行なわれていない証拠に隙間には挿入できませんでした。



現在雨漏れは発生していませんが、詐欺的行為のこの案件は係争中でありませぬ。

消費者は業者選定のツールとしてパンフレット等を取り寄せたりしますが、何を基準にリフォーム業者を選定すれば良いのか?という疑問の解決は見いだせないのでしょうか。

マンションに関しては、何度となく繰り返される事故・事件が発生しています。2005年の構造計算偽装事件が発生したとき、建物の荷重を少なくするための「減築」や「解体」と言った処置がとられ、行政は安全宣言を発し、終局されました。2006年にその行政が建築士に対する説明会を開きました。私は、「地上(建物)だけ検討しても地下の杭についての検討はしたのか」と尋ねました。行政は、顔色も変えず私の質問には無回答のままで終わりました。横浜市都筑区の傾斜マンションは、その頃設計され、工事に掛かっています。今回のこの傾斜マンションの杭について行政は色々と反応を示し、注意勧告等を出しています。要するにその場しのぎでしかなく、生命財産の保護を目的とする建築基準法を行政自体が簡単に考えていることの証拠です。

建築関連法規だけでは
建築は守れない
文責 副理事長・建築Gメン
田岡 照良

杭が8本正規に打ち込まれていないとか、杭打ちデータ偽装されていると言った部分的な工事の過ちが全ての原因であるかのように発表していますが、当会の「建物調査」であれば、杭以外にも原因があるのではないかと考え、建物のいろいろな場所や部位を調査し、総合的に判断します。

一昨年の傾斜マンション。300本を超える本数の後施工スリーブマンション、今年の東洋ゴムの免震ゴム等々建築に関する大事件・事故は後を絶ちません。

傾斜マンションに戻りますが、事故後の発表はさんざんなものでした。

実際に施工や監督した者でなく、建築知識のない役員達が原因もハッキリしない中、下請けの責任ばかり追及し、売主は(被害者の立場と考えているかのように)早期に全棟建て替え・慰謝料300万円を打ちしました。これは、早期解決という名の元に、悪く言うと、うやむやにしようとしているかのように感じました。

2016年6月に建築士法改正「設計及び工事監理の業務の適正化」が施行されます。

1. 「書面による契約締結の業務化」(法第22条の3の3関係)

延べ面積300㎡を超える建築物の新築等に架かる設計受託契約又は、工事監理受託に対して、署名押印をし、相互に交付しなければならない。

2. 設計又は工事監理の一括委託制限(法第24条の3の第2項の関係)

(3. 以降省略)

300㎡を超える建物は、建築設計・監理は下請けに一括投げしてはならないとされているが、逆に言うところ2階建て3階建て住宅の設計・監理は、誰が設計しても表に現れない

(誰が設計・監理したのか判らない)と言うことになります。

法改正をするなら、建築士全てが責任持った申請をするべく改正しなくてはならないと思います。

机上作業の規制も必要であるが、現場におけるインスペクターはそれ以上に必要です。

結論を言うと、現在発生している建築問題については、建築主自身で守るしかないのです。

事務局からのお知らせ

事務所移転のお知らせ

当会は事務所を移転しました。当会へのご連絡は左記のとおり変更となりますので、お手数ですが、ご登録の変更など、よろしくお願いいたします。

〓新住所〓

〒154-0001

東京都世田谷区池尻

2-2-15-201

〓新電話番号〓(外部から問合せ用)

03-6805-3741

〓新FAX番号〓

03-6805-3719

〓メールアドレス〓(変更なし)

jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

事務局年末・年始休暇のお知らせ

2015年12月26日(土)〓

2016年1月5日(火)

2015年度建築Gメン認証試験

▼日時…2015年2月27日(土)

筆記試験10時〜12時

▼会場…未定

▼申込締切…2016年1月31日

(日)



〓編集後記〓

建物の事件・事故は、残念ですが今後もなくならないことはないでしょう。

できる限り無くすためには、難しい問題ではありますが、建築主が優良な建築士と一緒に優良な施工者を探し、それぞれの立場において正規の役割を真摯に果たすことしかないと思います。

その為には、それぞれの立場を充分認め合い、日々努力を怠らないように前へ進むしかありません。
(T・T)

