

第190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/>



- レオパレス21
- 「建築基準法違反」
- リフォームの問題
- 「お金を払って改悪する」…3
- 事務局からのお知らせ…4

レオパレス21 「建築基準法違反」

文責 理事長 大川照夫

賃貸アパートの界壁その他の建築基準法違反の問題について

(原稿作成日2月21日)

昨年(2018年)4月～5月に、賃貸アパートの界壁が小屋裏に施工されていないということで世の中を騒然とさせ、供給したすべての建物について実態を調査し、適切に対処することが事業主である(株)レオパレス21から発表されました。

このことを受けて、全数調査の結果として今年(2019年)2月7日付のプレスリリースでは、小屋裏の界壁が無いということだけでなく、界壁の中心部に充填するロックウール(RW)またはグラスウール(GW)に変えて発泡ウレタンが用いられていることや、2階や3階の床直下の天井材に防火上の不備(2枚重ねとすべきところが1枚であるものや、2枚重ねの仕上げ側の材料の防火性が劣るものがある)や、外壁の仕様に防火上の問題があるものが多数存在して、対策のために賃

借人の退室が求められていることが発表されました。

問題となる建物は、1995年から2001年までに着工されたものであるとのことです。

数の多さからしても一つの社会問題ですが、何故このような建築基準法違反の建物が生産され多くの人の居住の用に供されたかを知るべきです。

建物を造るに当たっては、建築基準法に違反することなく設計できていることが建築確認申請手続きを踏む中で確認され、確認済証の発行もしくは確認通知がなされます。

確認通知内容に従って工事が進捗し、完成すると完了報告がなされ、問題ないときには検査済証が発行されます。

完了検査においては、検査員は基本的に仕上面の状況を見て検査を完了することになります。

これは、あくまでも有資格者が工事監理をした結果として完了届が出ていることが前提となっており、す。

違反状態であっても、適法に工事がなされたとの有資格者による報告がなされるとそのまま検査済証の発行が行われてしまうという実態があるのです。

1996年～2001年の着工物件というといわゆる姉歯事件以前の物件であり、このような違反が横行していたと推定される時期でもあります。

今になって大量の違反が存在することが明らかとなったわけですが、供給者側の意図的な組織的な監理者不在の生産体制が招いた結果と捉えるべきです。

この問題を、民法における瑕疵担保責任、不法行為責任の観点から検証すると、1996年～2001年までに着工されたこれらの建物は、完成引渡しからは2019年2月の現時点では18年～23年が経過していることになり、民法上は特約を結んでいないと瑕疵担保期間(10年)は既に過ぎ、不法行為責任についても1999年初め以前の引渡し物件については追及できないこととなります。

しかし、国土交通省は(株)レオパレス21の報告を受け、同社に対し、

- ①所有者への丁寧な説明
- ②特定行政庁への報告
- ③改修等の迅速な実施
- ④原因究明、及び再発防止策の報告

⑤相談窓口の設置
をそれぞれ求めています。

2月7日のプレスリリースの後、いくつかのマスコミから取材を受けました。

あるテレビ局の取材協力をする中で、千葉県中央部の物件について小屋裏の界壁の是正工事途中の状態を見ることになりました。

この建物は平成7年(1995年)の契約物件で、すでに民法上の責めを負う義務はないはずですが、(株)レオパレス21の責任において是正が行われていました。

一般の建築で、いわゆる時効を迎えたものについては、瑕疵担保請求にせよ不法行為責任にせよ、裁判で争おうとしても困難を極めます。

民法の規定を超えて、建築基準法を預かる国土交通省が違反者に対して是正を求めることができるの

であれば、それはそれでよいのですが、欠陥建築を抱えた一般の人々が個々に国土交通省に訴えて同様の処置を求めてもそうはいくまいと思う次第です。

違反建築であることを承知の上で住み、使い続けることは、使用する人の覚悟の下では許される場合もありましょうが、賃料を受け取ったうえで、入居者の身の安全をおろそかにすることは許されません。

自己所有の建物であっても、自らの命を危険にさらすものは、今からでも是正されるべきです。

耐震性の不足する建物については、不完全ながら、耐震診断・耐震補強に関する法整備もなされていることにかんがみて、建築基準法違反、特に建物の安全性、居住性(構造強度、防火性、遮音性等)にかかわるものについて、既存建物の評価と対策について、法整備がなされてしかるべきかと考える次第です。

リフォームの問題
「お金を払って改悪する」
(その1)
文責 常任理事 武田学

リフォームなどの改修をするときに誰も好き好んで「改悪」を頼もうと思うことは無いはずですが、お金を払って、改悪されたら大変です。

しかし、せっかくお金をかけたにもかかわらず、現実では改修工事が「改良」ではなく「改悪」になってしまう工事があるのです。

「うちはそんなことはない」「自分はそんな失敗しない」
「皆さんは思ってもみません。実際に改悪なのに気が付かない人もいるかもしれません。」

全ての人は「しっかり工事をしてくれる」と思って改修工事を依頼するのであるのです。

○屋根工事(その1)
スレート(コロンリアル)の屋根でスレートの屋根材が割れた。

※コロンリアルは商品名ですが業界では一般的な用語として使われています。

スレートは、新品時(新築時)に、ある程度の柔らかさがあります。表面には塗装が施されているので撥水効果もあります。これらの効果は直射日光や熱により次第に劣化が起こってきます。

ある程度劣化が進行すると基材への雨水の染み込みが起こり、やがて材料自体は硬くなって少しの衝撃などで割れやすくなります。

雨水が染み込まないようには、定期的に塗装を行うなどのメンテナンスを行う必要があります。このような劣化の進行は遅らせることができます。

劣化が進行してから塗装すると問題が起こりやすい。
たとえ屋根足場があっても、屋根に足を載せずに塗装をすることは通常はできません。

結果的に、塗装するときには人の体重で材料を割ってしまうことがあるのです。

施工業者は、大きな割れが入ればその時点で気が付くので、その時点で接着剤などを使用し補修してくれると思います。

しかし、目視の出来ない割れが起こっている箇所は、悪気が無くても見逃してしまうので、割れはそのまま放置される可能性が高いのです。割れがあれば、その部分から雨水が浸入し、基材への染み込みやスレートの裏面に浸入します。

スレートの取り付けは、釘が防水のためのルーフィング・野地板を貫通します。もし、雨水が浸入すれば徐々に野地板が腐り、雨漏りの原因にもなります。

特に足場撤去の際などに割れてしまえば、そのまま放置されることになり、そのまま雨漏りの起こりうる欠陥となり放置されます。

○屋根工事(その2)

スレートの屋根の塗装工事をした

(その1)

スレート屋根の流れる方向への留め付けは、1/3程度(商品により寸法は変わります)材料を重ねます。流れ方向は、水下側を先に貼

りその上に水上側のスレートを載せます。横方向は、通常重ねずに突き付け(接して)で配置します。毛細管現象や風圧により、流れ方向でも重ね部分の裏側に雨水が染み込むことを考えておかなければなりません。

横方向は突き付けなので、この部分も雨水が染み込むことを考えなければなりません。

万が一雨水がこの部分に入っても、屋根に適正な勾配があるため、通常、雨水は下流方向に排水される仕組みとなっています。

裏側に入ったからと言っても、その下にはアスファルトルーフィングなどがあるため、雨漏りに直結することはありません。(アスファルトルーフィングに穴があったりその穴が拡大していたり劣化していたら雨漏りが起こります)

屋根を塗装することで、その塗料が流れ方向の重ね合わせ部分(下側の材料と上側の材料の隙間)を塞いでしまうことがあります。

これは、雨水の浸入を防止できるように思えますが、逆に排水でき

ない状況を作ってしまったのです。

このような目詰まり(土手)を作ってしまうように、塗装後にこの部分の塗料を切って処理するのが正解です。この作業を行っている(切る)業者もいれば、そのまま放置する業者がいるのも現実です。

○屋根工事(その3)

スレートの屋根の塗装工事をした

(その2)

屋根工事(その2)に書いた通り、重ね部分の目詰まりが起こることが良くないことは判っていただけだと思います。

そんな理由から業者によっては、その対策として重ね合わせ部分に薄いプレートを挟み込み、重ね合わせを浮かせて施工することを「売り文句」にしている業者がいます。

これは考え方として正しいです(宣伝文句にしているぐらいなので)。

この場合は、考え方ではなく施工方法によって問題が起きる場合があります。

実際に相談を受けた建物では、プレートによってスレート同士を離しているから良いのですが、新たに設置したプレートと屋根材の部分で目詰まりが起きて、雨水が排水されずに雨漏りが発生しました。この建物の工事の時系列です。

1. 別な部位で雨漏りが発生
2. 業者が雨漏りを補修
3. その業者の「宣伝文句」につられ、ついでに屋根と外壁の塗装
4. 新しい箇所でも雨漏り発生
5. (腐ってしまったので)大屋根の約1/2面積を、屋根材のみならず野地板含めて交換する大改修工事をした。

○屋根工事(その4)

瓦のずれ防止のシーリングの施工をした

「瓦同士の横方向の重ね部分にシーリングをすればズレ防止、台風対策、雨漏り防止になる」との宣伝文句で施工をする業者がいます。

地震対策にもなると言っている場合もあるようです。

確かに正しく施工されればメリットはあるかもしれませんが。

しかし、デメリットはどうなのでしょう。

施工品質が悪ければ、シーリングが排水の邪魔をして雨漏りを誘発する可能性もありますし、耐震性に關しては、悪化させている実験結果もあるようです。

屋根は、通常目視しない・出来ない部分なので施工品質がどうか、どんな工事をされたのか注意が必要です。

業者によっては、施工報告書を提出してくれませんが、すべての面の写真が報告されていることはありませんし、写真(のプリントアウト)ですから、細かい割れなどは見てもわからないことが多いです。

所有者は、2階の屋根は近くで見ることができないために「何か問題」が起きないと、気にしない部分です。

雨漏りが室内に露出した場合や、近所の人が『遠めに見た』目で不具

合を教えてください。場合によっては、やっとなにをするのが現実ではないでしょうか。

雨漏りの場合は室内等に雨漏りや雨漏りの痕跡が無いと、普通は気が付きません。

壁内や壁内の断熱材が結露やカビで性能が低下し交換しなければならぬ状態であっても気が付かないかもしれません。

悪化がひどい場合には構造体の改修や交換のために大金が必要になるかもしれません。

「心配だから自分で見よう」と思って、工事中に、ご自身で足場に乗って目視できたとしても、施工が良いか悪いか判断することは難しいでしょうし、足場に乗ることは不慣れなので怪我をするかもしれません。

屋根面に限らず、小屋裏を覗くこともしていない人が多数ではないでしょうか。

(その2に続く)

事務局からのお知らせ

□イベントのご案内

東京グループ建築無料相談会の案内

▽日時 2019年3月30日(土)

13時30分～15時30分

▽会場 品川区立総合区民会館

(きゅりあん) 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

2018年度第4回研修会の案内

▽日時 2019年4月6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1講習室

▽交通 JR/東急線 大井町駅前

▽講演内容

一時限

「設備配管(給排水管・給湯管)」

講師 織笠聡(建築Gメン)

二時限

「レオパレス21賃貸アパートの問題を検証する」

問題を検証する」

講師 大川照夫(当会理事長)

▽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・6805・3741)

〈編集後記〉

お金を稼ぐ

会社の代表や自営に限らず、給与で貰っている会社社員も時給でもらっているパートアルバイトなども「お金を稼ぐ」との言い方もできると思います。

能力や運によってその金額は多かったり少なかったりするのが現実です。

ネット関係の人も公務員も金融関係の人も工場で働く人も社長も社員も、その報酬の元は一般の消費者、言い換えれば「皆がいるから」貰うことが出来るはずなのです。

ここを「俺は才能があるからお金を稼げるんだ」の考え方が強くなると周りに感謝することを忘れてしまふ人が多い世の中って上手いかないのかな〜と思います。

(M・T)