

第 202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/>楔
くさび

● 建築Gメンだより
「分譲マンション」の
リスク回避……………1
● 事務局からのお知らせ……………4

建築Gメンだより

「分譲マンション」のリスク回避

「施工不良と経年劣化のリスク」

文責 理事 高塚哲治

(建築Gメン 一級建築士)

首都圏への転入者が転出者を上回る転入超過の状態が続いています。政府は、「2020年に東京圏と地方の転出入を均衡させる。」という目標を断念したといっています。首都圏への人口流入の増加や、東京五輪関連・インバウンドの急増などに伴うホテル需要の拡大などによる土地価格の上昇と、建設資材や労務費高騰による建設コストの高止まりから、首都圏のマンション販売価格は、引き続き高い状態が維持されています。

(株)不動産経済研究所の市場動向調査によると、今年1月度の首都圏における「分譲マンション」一戸当たりの販売価格は、高額物件の供給販売戸数の減少も影響して8360万円(126.2万円/㎡)と大幅に上昇しています。ちなみに、近畿圏における同月の「分譲マンシ

ョン」一戸あたりの販売価格は、4296万円(62.9万円/㎡)となっています。購入に要する諸費用、引越し費用、家具類などの購入費用を含むと、マンションの購入は、生活者にとって人生最大の買い物といえるでしょう。

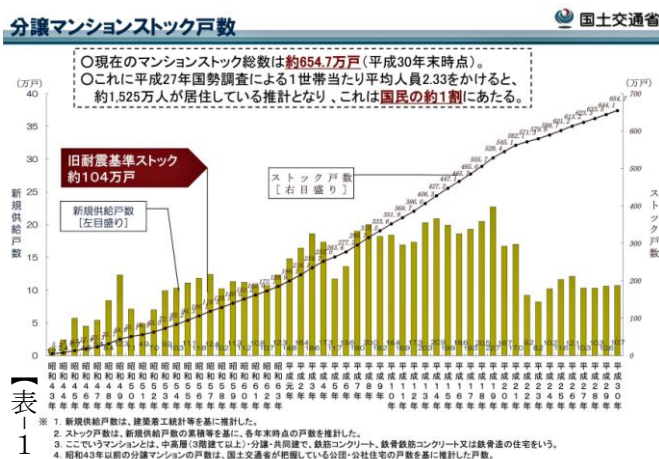
「分譲マンション」は、工事完成前に購入するケースも多く、特に、立地条件、広さ、間取りなどにより販売開始と同時に即時完売する物件もあります。また、中古物件をリフォームして購入するケースもよく見受けられます。

新築の物件を購入する場合、中古の物件を購入する場合の何れにおいても、「分譲マンション」(特に共有部)は、生産者(設計監理者、施工者、販売業者)を除き、設計内容の詳細や工事中の施工の水準を確認することはできず、その建築物が有する性能(安全性/耐久性/維持管理性/美観性等)は生産者の力量に左右されることとなります。

国土交通省が公開しているデータ(平成30年度「マンション総合調査」結果報告書)に従うと、旧耐震基準ストック数約104万戸を

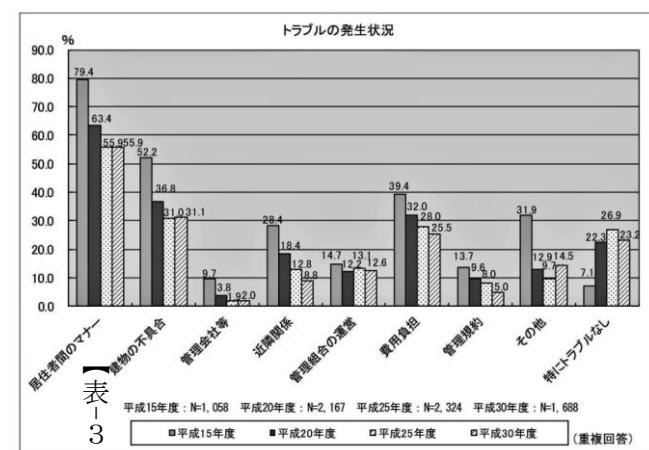
含めた「分譲マンション」のストック戸数は上昇を続け、総人口の約10%の人々が「分譲マンション」に暮らしているといい、国土交通省「マンション総合調査」の結果が示すように、マンション世帯主は高齢化の傾向にあり、マンションへの永住意識は高まっています。【表1】

【表2】



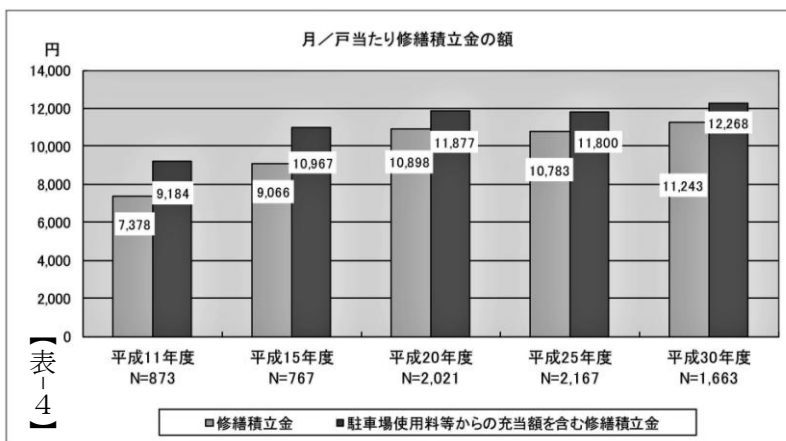
さて、総人口の約10%の人々が生活し、高齢化の進行や永住意識が高まる「分譲マンション」は、どのようなリスクを有しているのでしょうか。

国土交通省「マンション総合調査」で公表されているデータを見ると、建築物に関するトラブルが全体の約30%（平成30年度）に上り、費用負担に関するトラブルは全体の約25%に達し、修繕積立金の額も年々上昇している状況が確認できます。【表-3】 【表-4】

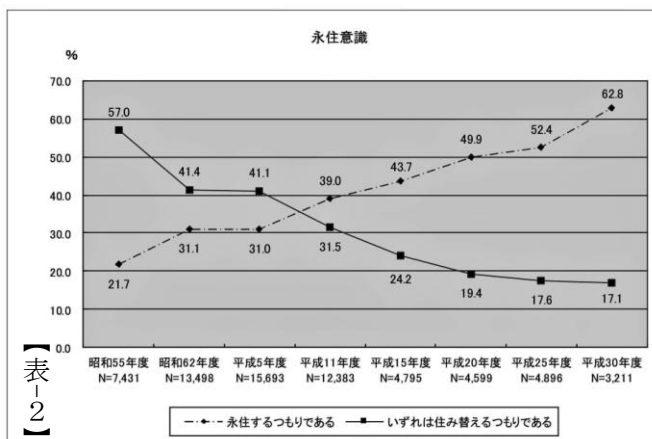


経験上、「分譲マンション」が抱えている建築物に係わるリスクの内、建築時の設計と施工の水準に起因する事項（施工不良）をいくつか列挙してみます。

①「ひび割れ誘発目地」が適切に設置されていないことや、コンクリートの材料および施工の問題などに伴い、外壁に多くの「ひび割れ」が発生し、想定以上に補修費用が高む。



- ②「耐震スリット」が設計図通りに施工されていないことから、想定外の補修が必要となる。
- ③コンクリート打設後に設備スリブが開口され、鉄筋の切断等による構造耐力に係わる補強工事が必要となる。
- ④鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さが不足する部分が多く、鉄筋の早期腐食・爆裂などに対応する補修が必要となる。
- ⑤「はり」「床スラブ」のたわみに伴い、建具の開閉に支障が生じ、想定外の補修が必要となる。
- ⑥「外壁タイル」に浮きや亀裂が多く発生し、剥落の危険性を防ぐための補修工事が必要となり、想定以上に補修費用が高む。
- ⑦塗膜防水の施工不良に伴い、防水の早期劣化やコンクリートの亀裂から雨漏りが発生し、早期に補修が必要となる。
- ⑧排水勾配不足に伴い、防水の早期劣化や雨漏り・水溜りが生じ、早期の補修が必要となる。
- ⑨排水管の通気不良に伴い汚水が逆流することから、想定外の補修が必要となる。



⑩ 外部埋設排水管下部の埋戻し土の転圧不足に伴い、排水管が破損したため補修に際して多額の費用が必要となる。

⑪ 外構アスファルト舗装が陥没し、想定外の補修が必要となる。

⑫ 危険なブロック塀が残置され、撤去のための想定外の費用が必要となる。

⑬ 外部の埋戻し土の転圧が不十分なことから、土間床が沈下し、想定外の補修が必要となる。

また、「分譲マンション」が抱えている建築物に関するリスクの内、経年に伴い発生するものとして、次のような事項が挙げられます。

① アルミ製建具・格子・手摺に「白錆」が発生し、美観上、早期の交換が必要となる。

② 給水管の継手部分に「錆こぶ」・「スライム」が付着し、広範囲におよび給水管の更新工事やライニング工が必要となり、想定以上に費用が高む。

③ 駐車台数が減少するにも関わらず、機械式駐車設備のメンテナンス費用が高む。

④ 実施した大規模修繕工事に欠陥が発覚し、更に補修が必要となる。

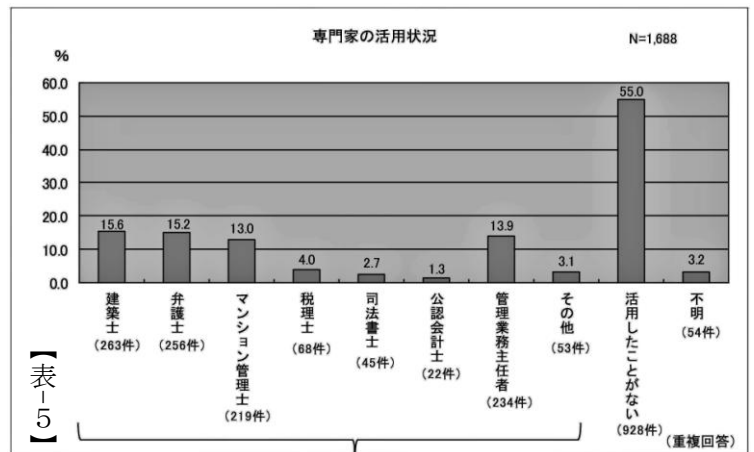
⑤ 長期修繕計画画書が適切に更新されていないことから、修繕積立金が大幅に不足し、維持管理が困難となる。

⑥ 居住者が減少し、維持管理が困難となる。

リスクとは「事前に想定できる好ましくないこと（危険性）」であり、前述したリスク（建築時の設計と施工の水準に起因する事項・経年に伴う事項）は、専門家（建築士など）の調査・検証により推測することができ、事前に対策を検討することにより、想定される補修費用の準備や事故の発生を押えることが可能となります。

ところが、国土交通省「マンション総合調査」によると、「分譲マンション」における建築士などの専門家の活用事例は少なく、専門家を活用したことがない「分譲マンション」は55%を占め、建築の専門家である建築士を活用したマンションは15.6%に留まっています。

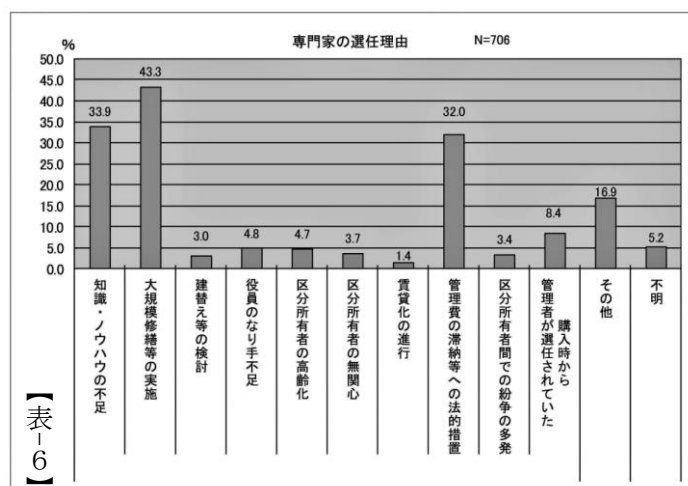
【表-5】



更に、専門家の専任理由としては、「大規模修繕等の実施」のための活用が多く、リスク回避のために日常的に専門家を活用することは少ない状況であり、老朽化問題についての対策の論議もほとんど行われていない状況にあります。【表-6】

「大規模修繕等の実施」に関連する業務に留まらず、建築の専門家（建築士など）による定期的な点検や継続的なアドバイスを求めることが、「分譲マンション」が抱えて

いるリスクを低減することにつながります。「分譲マンション」においては、客観性を有する建築の専門家（建築士など）の積極的な有効活用が望まれるところです。



東京都は、2019年3月に、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成等を図ることを目的とした「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を制定しています。この条例は、都や管理組合、事業者等の責務や役

割の明確化、マンションの管理状況についての管理組合などからの届け出の義務化、管理状況に応じた助言や支援が目的とされています。管理状況の届出項目は、管理組合や管理者の有無、総会の有無、管理規約や管理費、修繕積立金などの設定や金額、大規模修繕工事の実施などとなっています。

届出の対象になっているのは、管理組合に関する明確な規定のなかった1983年の区分所有法改正以前に建築された6戸以上のマンションです。届出は2020年4月から開始される予定で、対象となるマンションは、1984年以降のものへ順次拡大されることになっています。

また、届出のないマンションや、管理に問題のあるマンションに対しては、管理組合や代表者などの協力を得た上で、調査の実施、必要な指導・勧告を行うこともあると定めています。神戸市も管理組合に対し、マンション名や戸数などの基礎情報をは

じめ、管理規約や管理費・修繕積立金などの維持管理の状況、防災訓練実施の有無など必要項目の届出を義務づけ、管理組合の財務状況や大規模修繕工事の履歴など不動産売買時に重要な情報も含め、神戸市のホームページに表示するといっています。【表1】～【表6】…国土交通省HP掲載資料から引用)

事務局からのお知らせ

□イベント中止のご案内

新型コロナウイルス感染防止の為に、次のイベントは中止となりました。
・3/28 開催予定の東京地区無料相談会
・4/5 開催予定の第4回研修会

く編集後記く



「冬ながら空より花の散りくるは雲のあなたは春にやあるらむ」

「まだ冬なのに空から花が散ってくる。雲のあなたは春にちがいない。」(清原深養父…古今和歌集)

「立春」も過ぎ、いよいよ春の到来です。1月の第4土曜日に行われる奈良・若草山の山焼きの頃から、そろそろ春が芽吹きます。若狭井

(わかさい)という井戸から観音様にお供えするお香水をくみ上げ、われわれが常日頃犯している様々な過ちを、二月堂本尊の十一面観世音菩薩様の前で懺悔する儀式といわれる奈良・東大寺二月堂の「修二会(お水取り)」、大相撲三月場所(大阪場所)、「春の高校野球(甲子園)」から「プロ野球」の開幕へと、いよいよ暗く寒い冬に別れを告げる桜の季節の到来です。

関西地方では、「日本さくら名所100選」に選ばれる「大阪城公園」「万博記念公園」「姫路城」「西宮市・夙川公園」「京都・嵐山」「京都・醍醐寺」「和歌山・紀三井寺」や、「大津市・石山寺」など各名所の桜も満開となり、やがて「奈良・吉野山」の古来桜も咲き初め、下千本、中千本、上千本、奥千本へと咲き進みます。新入社員たちが街の中をぎこちなく歩き出す頃には、いよいよ「大阪・造幣局」の八重桜も咲き乱れ、人々は夜桜の間を通り抜け、春爛漫です。

「大阪・造幣局」近辺の旧淀川沿いは、昔から景勝の地として名高く、春は桜、夏は涼み舟、秋は月見など

四季折々のにぎわいを見せ、特に春の桜は有名で、対岸を桜ノ宮と呼ぶにふさわしく、この地一帯に桜が咲き乱れていたそうです。明治16年(1883年)、当時の遠藤謹助局長の「局員だけの花見ではもったいない。市民とともに楽しもうではないか。」との提案により、構内の桜並木の一般開放が始まったといわれています。

夜桜見物の後は、淡路の「桜鯛」と京都の若竹に舌鼓を打ちつつ、灘・伏見の銘酒や滋賀・奈良・和歌山の地酒に酔いしれましょう。

真鯛の産卵期は3月から6月にかけてで、産卵の際に浅瀬へやってきました。ちょうど春の訪れと共に開花する桜の花びらを模した可愛らしい斑点模様があしらわれた美しい真鯛が「桜鯛」と呼ばれ、この斑点模様はオスの真鯛にのみ現れる特徴だといえます。

やがて、「六甲山系」や「生駒山系」、「北摂山系」も新緑に覆われ、早々と季節は初夏から仲夏へと移ろい、晩夏へと向かいます。

季節は急ぎ足で一巡し、人々も例外なく年を重ねます。(T・T)