

第 23 号

NPO 建築 G メンの会
〒206-0025
東京都多摩市永山 4-2-4-108
発行責任者：理事長大川照夫
TEL 042-311-4110
FAX 042-311-4125
E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp
HomePage URL
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- マンションの維持管理 1
- 建築 G メンの横顔…… 5
- 事務局からの お知らせ 5



マンションのコンクリートの状態を調査する中村顧問と中山事務局長

当 NPO の事務局は、多摩ニュータウンの一角、永山団地に位置しています。その立地から近隣団地の管理組合から計画修繕の相談が寄せられます。そうした背景から、昨年は、付近の計画修繕中のマンションを利用しての「計画修繕セミナー」や例年当会主催の「消費者セミナー」にて、マンションを取り上げて購入時の注意方法や維持修繕についての講座が開かれました。以下の文章は、「消費者セミナー」にて当会の中村幸安顧問が行った講演のレジメです。

マンションの維持管理

中村幸安

はじめに：住宅形式の変貌（マンションの「集合住宅の増加」と問題点の浮上）戸建て住宅と違う「住まいの維持管理」

1. 住まいの維持管理は二つの側面から

イ) ハードなもの（建物と設備）

ロ) ソフトなもの（運営）
規約・組合運営

の二つの側面から考える必要がある。

2. 建物には寿命がある（社会的寿命は除く）

イ) 躯体（木・金属・コンクリート等）
ロ) 設備（塩ビ・鉄・銅・ステンレス・アルミ等）

3. 建物の寿命は、管理次第で長くなる。短くなる。

イ) 納品時の検収の徹底
ロ) 維持管理の計画化

4. 共用部分と専有部分の維持管理の違い。

イ) 共用部分の範囲
ロ) 専有部分の範囲

ハ) 共用部分の専有使用と管理の関係

ニ) * 管理面からの工夫として、設備の管理区分の特例

5. 計画修繕と 1 年点検、2 年点検
イ) 管理会社任せの「補修請求」の問題点

ロ) 3 枚伝票による瑕疵補修請求のあり方

ハ) 工事着工の確認印と瑕疵補修が完了した確認印

6. 金属関係の時期遅れの補修は、取り戻せない。

1 住まいの維持管理

(1) 物件目録にて、所有区分が明記

されている。時には、管理規約に持分区分が書かれている場合があるので、充分に気をつけて、契約書並びに管理規約を読む。特に、建築部分よりも設備の持分区分について注意を払うこと。このこと（持分区分）によって、管理費等が変わってくることに注意。

(2) 管理費等（管理組合費）一般管理費・修繕積立金）は、所有専有部分の床面積に応じて負担額を変えているのが普通。大きい住戸は負担額が大きくなっている。

(3) 修繕積立金の徴収方法

イ) 均等方法（毎月定額を、積立金変更迄均等に負担する方法）

ロ) 入居時頭金負担方法（一定の金額を頭金として（30 万円とか 50 万円）を、契約時に一時払いして、イ）と併用する方法。）

ハ) イ）と大きな計画修繕の時期に、特別徴収する方法を併用する方法。

一・正しい、無理のない建物の維持管理は、『長期計画修繕』の有無にかかっている。

二・長期計画修繕は、納品された物件(マンション)が、契約通りの目的を達したものであることが大前提である。

三・マンションの存在する大環境・小環境によって、建物・設備の経年劣化の進行は、大きく変わってくることに注意。

四・計画修繕の『補修工事金額』を最小限に抑える秘訣は、『日常的小修繕』をこまめに実施しておくことである。

五・定期修繕時に『オールイン・オールアウト』の考え方に基づいて、全てをやり直す必要は、必ずしもない(多くのマンションでの計画修繕は、オールイン・オールアウト方式で成されている)。そのためにも、計画実施時期における『建物劣化基本調査』が重要なのである。

2 建物には寿命がある

生物に限らず、鉱物にも寿命がある。通常、寿命というと、生物学的寿命か物理学的経年劣化による寿命を指すが、この他に『経済的・社会的寿命』という考え方もある。

例えば、NHKの南側にある渋谷・神南の『渋谷ホームズ』がその例である。当該マンションは、公団分譲住宅と称された時期の物件であったが、東急をはじめとする周辺の都市的環境が急変し、鉄筋コンクリート造5階建て分譲アパートを現在の高層マンションに建て替えたものである。

物理的寿命が来ていない物件を、社会的・経済的理由から寿命と判断した事例である。

しかし、ここでは、あくまでも『物理的経年変化による寿命』に関わるマンションの維持管理に絞って、考えてみる。

(1) 鉄筋コンクリート造建物の寿命は、マンションで60年だったが、法改正で47年に変えられた(1998年)。しかし、この寿命は、物理学的寿命ではなく、税法上の寿

命である。法人が不動産を取得して、その資産を減価償却するときの『法定耐用年数』のことであるが、事務所とマンションでは法定耐用年数が異なる。60年を47年にした物理学的根拠は存在しない。

(2) 物理学上の『鉄筋コンクリート造マンション』の寿命は、何処にも定められていないが、物理学的に言くと、鉄筋を取り巻くコンクリートの中性化が鉄筋の裏側にまで達した時と考えることが出来る。

その論拠は、コンクリートが中性化するとアルカリ成分がなくなり、鉄筋が錆びはじめると、構造耐力上の応力が期待できなくなる。よって、寿命が来たと判定できる。

(3) コンクリートの中性化速度は、『概ね3年で2mm程度(ただし素肌コンクリートの場合)』(4) 法的(建築基準法施行令第79条)では、鉄筋に対するコンクリートの被り厚さの最低を、主要構造体で30mm、補助構造体で

20mmとしている。

仮に、直径13mmの鉄筋の外側に30mmのコンクリートが被っていると仮定すると、この鉄筋の裏側までの距離は30mm + 13mmで合計43mmとなる。

この43mmのコンクリートが中性化するのに要する月日は、 $43 \div \frac{2}{3} = 64.5$ 年となる。

よって、改正前の大蔵省令の『マンションの耐用年数60年』は、物理学的耐用年数に適切にいたと言える。

(5) 更に、実際のマンションでは、コンクリートの打放し仕上げのものは少なく、タイルが張られているか、ペンキが塗られているから、更にコンクリートの中性化の進行は素肌コンクリートの中性化に比較して、遅くなる。この事は、既に100年近く経過していた『中之郷アパート 同潤会の設計』の調査でも明らかになっている。よって、鉄筋コンクリートや鉄骨鉄筋コンクリート造のマンションの『躯体の寿命は60年以上』と考えて間違いない。但し、この数値は、コン

クリート工事が、法に適った真つ当な物として造られた場合の話である。

それに比べ、躯体に囲われている『設備(給排水衛生設備・機械設備・電気設備等)』の寿命は、遥かに短い。これら設備機器の寿命も、税法上のものとして大蔵省令で定めている。

(6) このコンクリートの躯体に取り付けられている『サッシュ・ドア』や室内にあっては襖や障子、畳屋フローリングなどは寿命が短い。

いうまでもなく、材質によって、材料の物理的寿命が変わってくるのである。しかも、その材料(部品)の置かれている環境、更には手入れの良し悪しによって、その寿命は大きく変わってくる。

煙草を喫煙する家族がいる住戸と喫煙者がいない、喫煙する来客がない住戸にあっては、コンクリートの中酸化速度が変わってくることも確かである。

(7) 交通量の多い幹線道路わきのマンションと山岳地方(山手)の

方のマンションでは、金属部に限らず、『シーリング材』の持ちが違ってくる。また、海岸の近くで空気が澄んでいるところでは、紫外線の照射量が多く、シーリング材の劣化は早まる。

(8) 同一の材料を使っているにも、施工が正しくない」と、その部品・部位の寿命は著しく短命化する。

イ) 雨漏りによる酸化・腐朽
ロ) 施工不良によるもの(管の接合不良による電蝕・ピンホール等)

ハ) 使い方不良によるもの
こうしたことも考慮した『マンション選び』の視点が求められていると言える。

3 建物の寿命は、管理次第で長くも短くもなる。

(1) 納品時の検品の徹底

この事によって、瑕疵ある商品の瑕疵を除去する。境界杭から、汚水槽までを専門家を動員して検収し、瑕疵は無償で補修させることは、法で保護された消費者の権利である。

(2) 区分所有者は、1年点検、2年

点検の時期に、専門家としてではなく、居住者として(長くそこに住んでいないと分からないことがたくさんある)不具合箇所を書き出すことが、『建物基本調査』の精度を高めることになる。

(3) 建物の維持管理を行う上で、最も大事なことは、

イ) 当該建物の『竣工図』が揃っているか(あっても、実態に合致していない場合は用をなさない)
ロ) 建物の実態が、契約内容通りか(設計図書・並びに竣工図と照合)

・ 竣工図と設計図の違い
設計図は、マンションを造るためのマニュアルです。竣工図は、出来た建物に倣って図面を書き換えたもの。従って、建物を管理する上では、設計図ではなく、竣工図が必要になる。

(4) この竣工図に基づいて、当該マンションが竣工図どおりに出来ている、設計図の仕様書どおりに出来ている事を確かめた後に、

当該マンションをまっとうなものとして、長期の修繕計画を立てる。

修繕には、小規模と大規模修繕があるが、小規模は日常的な管理業として処理し大規模修繕は、計画的に行うことを前提にして、資金を積み立てるのが一般的。

(5) 好ましい修繕計画は、日常的修繕を『こまめに行うこと』に尽きる。しかし、現行の『マンション管理会社』は、一般教務を行うことを旨とし、管理会社が業務委託内容として、『小修繕』を実施しているところはレアなケースではない。出来ることなら、小修繕が出来る管理人がいることが望ましい。

当該マンションをまっとうなものとして、長期の修繕計画を立てる。

修繕には、小規模と大規模修繕があるが、小規模は日常的な管理業として処理し大規模修繕は、計画的に行うことを前提にして、資金を積み立てるのが一般的。

4 共用部分(共有物等)と専有部分の維持管理の違い

マンションの持分について。

(1) 専有部分とは、コンクリート肌の床から、コンクリート素肌の天井床下まで。更に両側では、コンクリート素肌面からコンクリート素肌面まで。

当該マンションをまっとうなものとして、長期の修繕計画を立てる。

(2) 外窓のサッシは共有物で、ガラスも共有物。従って、ガラス・サッシの室内側面から内側が専有部分となる。

(3) 給排水衛生設備・空調設備等にあっては、系統主幹は共有物で、枝管から先は専有物であるが、これにはいくつかの特例が発見された。

長い建物の管理上、枝管の先の『トラップ』下までを『共有物』と管理規定で明記しているマンションもあるので、要注意。

(4) 駐車場は、本来区分所有者全員の持分であると考えがちであるが、マンションによっては、もと地主の持分として計画・販売し、区分所有者たちは元地主から賃料を払って借りるという事例もあるので、要注意。

(5) エレベーターは、全てが全員所有(共有)となっている。

(6) ベランダは、形式の如何に関わらず、全て『共有物』であるが、その使用についてはベランダに繋がる住戸の専有を認めている。しかし、当該ベランダの手摺等

のペンキが剥がれたからといって、専有使用者が勝手に塗り替えることなどは出来ない。

(7) 団地形式のマンションにあっては、所有形態が、更に複雑になっている。

イ) 全体所有物(共有物)
ロ) 棟所有物(一つの棟に集合する住戸の区分所有者で共有)

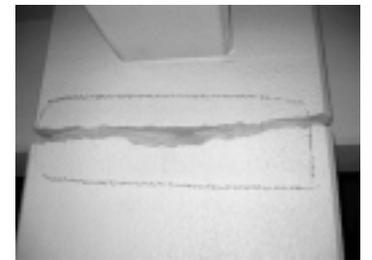
ハ) 専有物(区分所有者個人が所有する物件)

5 計画修繕と1年点検、2年点検

(1) 入居時に不具合を見つけて『補修請求』をするのは、一向に構わない。しかし、多くの場合、『アフターサービス基準』等の保証期間を明記している。

その期間で最も短いのが、1年であり、それに該当するのが『内装・植栽・タイルの浮き・建具の立て付け不良』等である。

従って、売り手業者は、バラバラに受け付けるよりも、纏めて工事を行うほうが、経済的であるので、引渡し後1年が終ろうとする直前で『1年点検』を行



建築Gメンの調査によって発見されたコンクリート柱の大きな欠陥。発見した時期が遅くなると、業者は補修を受け付けなくなる。

うよう、要請している。

この時期を逸してしまうと、『時期の利益』を逸することに
なり、その後に行う請求は、『除斥期限が切れた』として、時効

だから受け付けられないということになります。特に、管理会社がマンションの売り手・企画会社の系列会社では、請求を瑕疵と認めながらも、自前で直すことを薦める傾向が強いのも事実です。

(2) 2年点検は、『ほとんどの』分譲マンションの瑕疵担保期限が切れる前の物です。従って、2年点検時の瑕疵補修請求の内容は、建物の構造上の物が重要です。建物の主要構造体の全ては、『共有物』であり、管理組合

の理事会が瑕疵補修請求を行うのが常です。もちろん、管理組合に任せず、あなたの持分も1/全員あるのだから、個人で請求することも可能。

この2年点検が終わると、一応法的には、それ以後の管理は管理組合が行うこととなります。

2年点検以後の建物点検・補修の事を『長期修繕』といい、それには小さいものと大きなものがある。

小さいものは日常管理で、大きな物は『計画修繕』で行うことになる。概ね、現行の物価情勢で、専有面積1平方メートル当たり最低毎月200円程度の修繕積み立てが必要と言えます(勿論、デラックスマンションは違うが)。

よって、専有面積80平方メートルのマンションなら、月額1万6千円程度の『長期修繕計画積立金』が管理費のほかに必要という勘定になる。

以上

事務局からのお知らせ

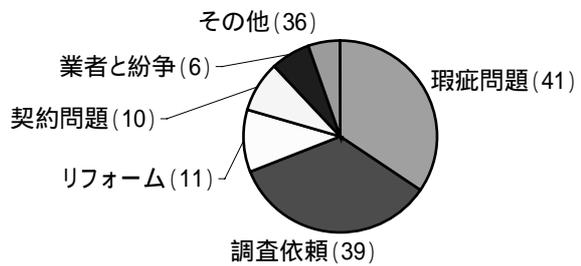
相談・調査業務報告

03 年度第 11 月期は 80 件の電話相談と 17 件の調査依頼、第 12 月期は 64 件の電話相談と 16 件の調査依頼が寄せられました。その内容の内訳は下の表とおります。

昨年は延べ 28 人の社員の方にボランティアの相談員として事務局に詰めていただきました。この場を借りましてお礼申し上げます。

相談内容の内訳(11/1～12/31)

total 143



調査依頼の内容 (03/11/1～03/12/31)		
神奈川県	建売物件	2年点検
東京都	マンションの内壁亀裂	一年点検前に診てもらいたい
愛媛県	在来木造物件の鑑定	(訴訟前提)
東京都	木造パネル工法	工事中の検査
東京都	RC4F 建住宅	雨漏り・外断熱・床暖房の調査
東京都	建物の傾斜など	
東京都	軽量鉄骨造 2F	工事中の検査
東京都	大規模修繕が適正かどうかの調査	
東京都	マンション	壁のめくれについての調査
埼玉県	マンション	築3年 クロスの亀裂他
東京都	補修費用の算定	
東京都	鉄骨3F-戸建て住宅	雨漏りほか 総合調査と補修費用の算定
千葉県	シロアリ駆除剤散布後の検査	
千葉県	木材と土壌の薬剤処理について	
東京都	築2年半 RC造マンションの点検	
神奈川県	2×4 新築工事の検査	
東京都	引渡し前の検査	
千葉県	扉、建具の隙間、床の傾斜、など原因調査	
千葉県	建物全体に、目違い、ズレ、隙間などが多い	
千葉県	建築条件付き物件の工事中の検査	
東京都	増築 完成部分の出来高算定	
東京都	2年点検中	総合調査
千葉県	リフォーム工事の妥当性についての調査	
東京都	用途不鮮明なポンプが設置されている	
東京都	2×4 購入前の検査	
千葉県	地盤沈下の実態の調査	
東京都	販社から	補修工事前の調査
神奈川県	基礎工事完了	工事中の検査
茨城県	店舗兼住宅	総合調査
茨城県	引渡し後6ヶ月	総合調査
神奈川県	軽量鉄骨造	雨漏りほか 総合調査
神奈川県	漏水調査	
東京都	地盤沈下に関する調査	

建築Gメン認証試験の位置づけ

理事長 大川照夫

本会の設立の趣旨にもあるように、世の中から「欠陥建築」を無くすために、建築Gメンは、建物の欠陥を暴き、欠陥を造らせないために、計画中、建築中の建物の適正な検査を出来るものでなくてはならない。

欠陥であるか、欠陥となりうるか、判断することが建築Gメンに求められるのであるが、その判断基準は私的なものであってはならず、常に客観性が求められる。建築Gメンには、建築技術者として建築士程度の知識があることが前提となる。その上で、建築紛争における瑕疵鑑定が出来る公正な姿勢と、論理性が求められる。

以上のような建築Gメンに求められる概念を持ち得た者であるかを試すのが、建築Gメン認証試験と位置づける。

建築Gメンの横顔

当会は、建築Gメンの認証試験を行い、「建築Gメン」を会として社会に送り出しています。



つきだ まさあき
梶田 昌明

登録番号 01011
所在地 東京都江戸川区
得意分野
建築一般
住まい110 電話相談窓口
03 (3657) 0845



はらだ ひさよし
原田 久義

登録番号 02009
所在地 東京都品川区
得意分野
構造設計(木造、RC造、SRC造、S造)
住まい110 電話相談窓口
03 (5496) 9841

建築Gメン認証試験(第3回)実施中(2/5~2/22)

本年度の建築Gメン認証試験には、当会の研修会等で研鑽してきた13名が受験に臨んでいます。既に各受験者は論文試験に取り組んでおり、今月22日(日)には学科試験と面接試験が実施されます。

なお、合格発表は3月末頃の予定です。

NACS研修講座で

大川理事長が講演します。

(社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会(NACS)主催の研修講座におきまして、大川照夫当会理事長(一級建築士)が2月19日(木)に新宿区消費生活センター4階会議室にて講演いたしました。テーマは、「欠陥住宅や悪質リフォームの実態と対処法」(NACS会員対象)。

NHK「経済・社会情報番組」くらしと経済」に取材に協力しました。「熟年リフォーム」をテーマに2月7日(土)放送された同番組に、当会の磯辺社員、加賀妻社員、石岡社

員が取材に協力いたしました。

千葉県四街道市主催消費生活講座にて川口副理事長が講演します。

同市在住在勤の一般消費者を対象とした消費生活講座において、川口晴保当会副理事長(一級建築士)が2月10日(火)に商工会館にて講演いたします。

テーマは、「欠陥住宅の見分け方・防ぎ方」。

イベント報告

2003年度第3回研修会

を開催しました。

今回の研修会は、テーマを「設計・監理に関する瑕疵判例を元に」及び「建築Gメンとしての検査人業務」とし、建築Gメン認証試験の指定研修会として1月18日(日)中央区立産業会館にて開催いたしました。

聴講者は、一般参加者5名を含め32名でありました。第1時限は当会社員の山本孝弁護士が



設計・監理の瑕疵における責任の所在を代表的な判例を題材にとつて裁判官の見解やその根拠等の解説が行われました。具体的な例を挙げて会場の建築関係技術者に意見を問いかけるなど、事例研究的な講義となりました。

第2時限は、住宅建設における第三者検査業務のフローや検査項目毎の注意点などの技術的な解説と業務の責任の範囲や第三者としての心得など、当会常任理事の田岡照良一級建築士が豊富な経験に基づいた講義を行いました。

今回の研修会は、設備の調査や検査をテーマに、4月17日東京にて開催予定です。詳細は追って当会ウェブサイトを等でお知らせいたします。

編集後記

会報の発行が遅れて申し訳ありませんでした。ようやく23号を発行することができました。昨年十一月の消費者セミナーに参加されなかった方へ改めて中村顧問の講演のレジメを掲載しました。(お)

カラハジマル。

学校法人 鹿光学園 青山製図専門学校

● 建築・インテリア・機械・CADの専門学校 ●

〒150-0032 東京都渋谷区鶯谷町7-9
TEL03-3463-0901(代)

[URL] <http://www.aoyamaseizu.ac.jp/>
[i-mode] <http://www.aoyamaseizu.ac.jp/i/>
[E-mail] info@aoyamaseizu.ac.jp

会の活動にご協力ください!

会員の種類	年会費
社員	24,000円
消費者社員	12,000円
会員(個人)	6,000円
会員(団体)	48,000円

ご入会の際は入会申込書が必要です。

