

欠陥住宅 関西ネット 通信 VOL.39

2011年5月28日号
発行 欠陥住宅関西ネット
代表幹事 岩城 穰
事務局長 田中 厚
太平洋法律事務所
〒530-0054 大阪市北区南森町 1-2-25
南森町 i s ビル4階
TEL 06-6365-7292
FAX 06-6365-7293
<http://www.kekkan.net/kansai/>

関西ネット第14回総会のご報告

平成23年3月26日(土)

於：大阪弁護士会館



弁護士

協田 達也

1 はじめに

去る平成23年3月26日、欠陥住宅関西ネット第14回総会が開催されました。

組織議題を検討した後、午後12時50分より、シンポジウムが開催されました。今年のテーマは、「買う前に知りたいマンションの素顔」です。

まず開催にあたり、東日本大震災の犠牲者の方々に黙祷を捧げました。当ネットは、阪神淡路大震災をきっかけに誕生し、欠陥住宅をなくすために活動してきました。この度の震災では改めて自然の猛威に思いをいたすとともに、やはり日本では欠陥住宅は決して許されないのだとの思いも、また強くしました。東日本大震災で被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。

シンポジウムの冒頭には、馬淵澄夫衆議院議員より、「建築偽装事件～建築基本法までの道のり」と題してご講演をいただく予定でしたが、同議員はまさに前日、福島

第1原発の事故対応を担当する首相補佐官となることになり、残念ながらご欠席されました。同議員の第一秘書でおられる、杉岡一弘氏より簡潔なご報告をいただきました。

2 「マンションにおける基本的ルール」

馬淵議員の欠席により時間が大幅に余ることが危惧されましたが、そのような危惧を無用のものとしたのが、第一の基調報告、「マンションにおける基本的ルール」です。区分所有法の基礎についての報告でしたが、当初の予定時間をオーバーするのはともかく、馬淵議員の講演時間のほとんどを使い尽くすという暴挙でした。というか、この基調報告をしたのは私です。すいませんでした。

3 「マンションでの被害事例報告」

次に、島村美樹弁護士および木津田秀雄

一級建築士より、「マンションでの被害事例報告」をいただきました。



島村美樹弁護士からは、売りであったはずの生駒山への眺望を、販売業者自身が隣にマンションを建てて阻害したという事例と、もう一つ、マンションの敷地であったはずの駐車場を転売されてしまった事例の報告をいただきました。これらのうち、前者については良くない結果、後者については良い解決が得られたのですが、その差は、住民の団結の違いにあったのではないかとの分析がありました。

木津田秀雄一級建築士からは、大手ゼネコンが建設し大手電鉄が販売したマンションにおけるPCアンボンド未施工事件について報告をいただきました。建築士から見ると信じがたいミスであるにもかかわらず、裁判所は解除を認めませんでした。マンション特有の意思決定の難しさが印象的でした。

4 「マンション販売者の本音・思惑」

続けて、木津田秀雄一級建築士による「マンション販売者の本音・思惑」の報告をいただきました。同建築士はバブル期にマンション販売業者側で設計をしていた経験があり、その経験をもとに、なかなか聞けない耳寄り情報が満載の報告でした。

同建築士によれば、マンションの値段は、費用を積み上げていって決まるのではあり

ません。購入者が組めるであろう住宅ローンの限度額に、容積率めいっばいの戸数を掛け算します。この金額が大前提です。その総額から、ディベロッパーの利益・だいたいは額が決まってくる建設費・販売費・諸経費等を引き算し、残った額が土地の値段になります。

ディベロッパー側も地主の側も、土地の価格を上記の計算で算出します。つまり、容積率めいっばいの戸数でなければ、そもそもマンションの計画が始まらないということです。



例えば、マンションを永く使うなら、スケルトンインフィルがおすすめです。スケルトンインフィルとは、建物の骨組み（スケルトン）と、床などの内外装や設備（インフィル）とを分けて設計しておくことにより、設備の陳腐化やライフスタイル変化に対応する手法です。しかし、スケルトンインフィルとすると階高が上がりますので、11階建が10階建になり、4000万円のマンションは4400万円になります。これでは、マンション販売で勝負できません。ディベロッパーは売ってしまえば後は知らないのであって、なぜそんな、販売にハンデを負うようなことをするものか、ということです。

さらに休憩前、堺市職員である石黒一郎氏から、東日本大震災における応急危険度判定結果について報告をいただきました。

5 「マンション問題の実態 建替えから再生へ」

本日のメインは、ノンフィクション作家である山岡淳一郎氏によるご講演です。



まず、東日本大震災に際して超高層マンションなどの管理組合がどのように対応したのかについて、非常にリアルタイムな報告がありました。高層マンションは停電に弱く、年配者や車椅子使用者が難民化する（いわゆる高層難民）ことが危惧されていましたが、やはりそのような状況が発生したようです。もっとも、管理組合がしっかりしているところでは、車椅子を担ぎ上げたり、1階の集会所に宿泊したり、ということが行われました。

さらに、同氏がマンション問題にかかわるきっかけとなった多摩ニュータウンの欠陥マンション問題について、ジャンカの向こうに空が見えるという酷い欠陥や、莫大な補修費用についてお話がありました。工期を急がせる状況が、欠陥を呼ぶようです。

同氏によれば、現在のマンションでもっとも問題であるのは、老朽マンションの増加と、住民の高齢化という、「二つの老い」です。しかし、マンションの建替え決議は、実際には極めて困難です。そのような中で、下町に建った超高層マンションの管理組合による、地元にとけ込むためのお祭りの開催などの事例などをお話いただき、マンションにおいては、住民同士のコ

ミュニティができているかどうか、再生のために重要であるとの提言がありました。マンションにとって、60代は黄金世代であるという発言が印象的でした。

6 パネルディスカッション

最後に、パネルディスカッションが、平泉憲一弁護士（司会）、山岡淳一郎氏、木津田秀雄一級建築士、橋本頼幸一級建築士、三浦直樹弁護士により行われました。

三浦弁護士からは、「弁護士としてではなくマンション購入者として」お話がありました。素人の理事会が、欠陥などに対応するのがいかに難しいか、リアルな経験をお話いただきました。

さらに、ファイナンシャルプランナーでもある橋本頼幸一級建築士からは、家の購入者のうち、家を買う資格があるのは3割だけ、という名言が飛び出しました。ちなみに同建築士は、パネルディスカッションでは購入と賃貸のどちらがいいかには答えはないと言っていたにもかかわらず、お酒が入った懇親会では、マンションなど買うべきでない、と氣勢を上げていました。



7 最後に

山岡淳一郎氏のお話は極めて興味深く、本総会はかなり深いものになったのではないかと思います。

その後は、既に3次会の会場までが案内図に印刷されているという恐るべき懇親会が開催され、さらに親交を深めたのでした。

建築現場見学会（木造&RC）

平成23年3月18日（金）午後3時～

弁護士

島村 美樹



2010年3月18日（金）、橋本頼幸建築士が設計監理を行っている建築途中の木造構造建物とRC構造建物の構造見学会が開催されました。参加者は、1件目は8名、2件目は10名でした。

1 木造構造建物について

東住吉区針中野にある木造2階建ての建物を見学しました。

1階床面積約76㎡、2階床面積約60㎡で、L字型で、中心分は吹き抜けのあるリビングとなっていました（下は建築模型の写真。ただし、設計検討中のもので、実際の建物とは異なります）。



集成材を使用せず、すべて国産むくの吉野杉や檜を使用しており、木の良い香りがしていました。木材は、工場でのプレカットではなく、大工さんの手刻みでカットされており、大工さんの腕のみせどころだそうです。



できるかぎり釘や金物が目立たないように、火打ちも蟻組にするなど工夫がされていました（上の写真）。



柱と梁の緊結部分についても羽子板金物ではなく、梁を座堀してねじ金具を埋め込むなどされていました（上の写真）。

柱は、変なところで割れないように背割りが施されていました（次ページ左上の写真）。



バルコニーが張り出しているところは、梁が二重に施工されていました（上の写真）。

暖炉の下には、蓄熱用のコンクリートが打ってありました。コンクリートの蓄熱効果が高いことは初めて知りました。



音楽室の梁は、細い梁2本の間には構造用合板を張って、1本の太い梁としての強度を持たせていました（上の写真）。

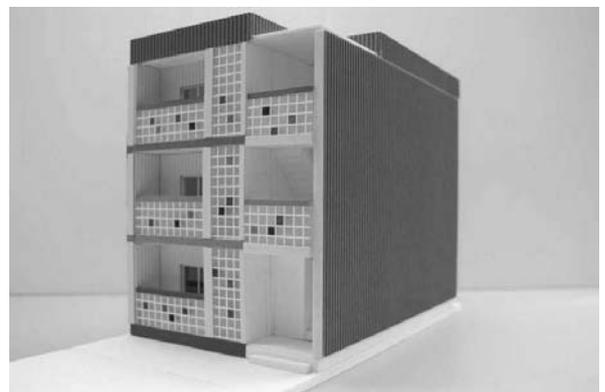
壁は、透湿防水シートが貼られ、湿気は通さないけれど通気性が良いよう工夫されていました（本頁右上の写真）。



窓のサッシは、断熱効果を高めるため、アメリカのマービン社製のサッシが使用されていました。この二重ガラスの間には、アルゴンガスが充填されているので、高い断熱効果が得られるが、通常のサッシに比べてかなり高価だそうです。

2 RC構造建物について

次に、阿倍野区阪南町に移動し、3階建て賃貸マンション、各階床面積約71㎡の建物を見学しました（下は建築模型の写真）。



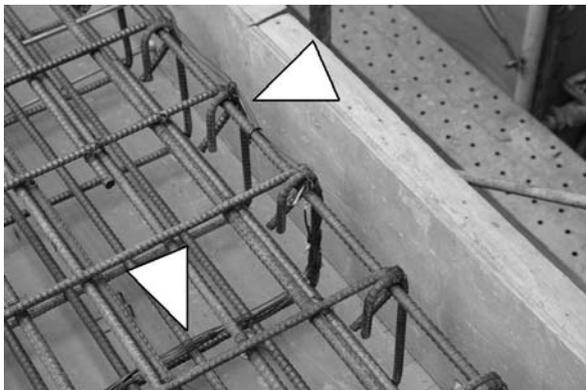
見学時すでに1階部分まではコンクリートが打ってある状態でした。コンクリートは、内側は打放しでした。打放しのつるつるしたきれいな壁をつくるためには、特殊な塗料（ウレタン）が塗られた新品の型枠を使用するそうです。打放しの穴は、型枠を留める金具のあとだそうです。両となりの建物が近接しているため、両サイドには間口を設けず、玄関面と裏面については、

A L C（軽量気泡コンクリート）を施工するそうです。

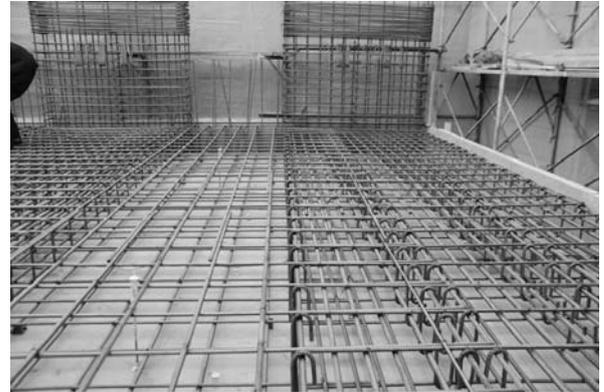


外側は、断熱材を施工して、断熱効果を高めるそうです。竣工後の建物の躯体の温度変化を長期に渡って計測するために温度計をあっちこちのコンクリートに打ち込んで行くそうです。このデータがあれば、コンクリートをどのように熱が伝わっていくかわかるので、貴重なデータとなると思われました。

鉄筋の上をへっぴり腰で2階に上がりました。温度計のコードもありました（下の写真）。



できるかぎり梁や柱が室内に飛び出てこないような設計にしたそうです。鉄筋が何重にも密に組んであるところは、梁や柱となる部分で、それ以外の部分は床や壁となるところだそうです（下の写真）。



通常の床や壁になる部分

梁や柱になる部分
（鉄筋が密に
組まれている）

コンクリートを打つための型枠が施工されていましたが、これも大変な技術がいるそうで、大工さんにお聞きすると、スラブについては、中心部分を10mm盛り上げて太鼓橋状に型枠を組んでいるそうです。大工さんによると、この建物は、強度を上げるため特にコンクリートの厚みが大きいそうで、型枠の組み方や、コンクリートの打設に大変苦勞をされているそうでした。

3月22日と4月4日には、コンクリートの打設作業を見学できるということなので、是非、引き続き見学させて頂きたいと思いました。

3 おわりに

以上、午後3時から6時ころまで、とても充実した見学会が行われました。建築途中の建物を見ながら、設計監理者や大工さんのお話が聞けるのは、関西ネットならではのと思いました。

その後は、橋本建築士の事務所の近くの焼き肉店で懇親会を行いました。

建築現場見学会（コンクリート打設編）

平成23年3月22日（火）

弁護士 向山 知

橋本建築士が設計監理を行う鉄筋コンクリート（RC）造建物のコンクリート打設の様子を見学しました。5頁以下で島村弁護士が紹介されているRC構造建物と同じ建物です。

今回は、2階部分の柱と壁、3階部分の梁と床のコンクリート打設でした。ミキサー車で運ばれてきたコンクリートは、ポンプ車で3階の高さまで運ばれます。

ミキサー車が現場に到着すると、まず、受入検査用のコンクリート（供試体）を採取します。受入検査は、①コンクリートを円錐形の容器に詰めて容器を取り去り、どれだけ崩れるか（容器の高さから下がった距離）を測ってコンクリートの硬さを見る試験、②コンクリートの中の空気量を、専用の器具で測定する試験、③コンクリートの中の塩化物の量を測定する試験が行われていました。なお、この試験を行っていたのは「試験屋さん」と呼ばれる専門の職人さんでした（下の写真は試験屋さんではなく藤原建築士です）。



試験に使用されたコンクリートは、その後、円柱状の型枠に詰められ、供試体が作られます。

これらの供試体を用いて、1週間後と4週間後には必ずコンクリートの強度の検査

が行われるということでした。コンクリートが完全に固まるには時間がかかり、4週間後に約8割の強度が出るそうです。そして、この8割の強度を前提にして設計がなされているので、4週間後の検査でコンクリートの強度が出ていないと、建物の強度が不足することになりかねず、非常に重要であるとのことでした。



無事に受入検査が終わり、打設が始まりました。打設が始まると、ポンプから延びる太いホースを引き回してコンクリートを流す人（ポンプ屋さん）、コンクリートが型枠の隅々まで行き渡るように振動機（バイブレータ）を型枠の中に入れて操作する人、同様に型枠を外からハンマーで叩く人（現場では「たたき」と呼ばれていました）、床のコンクリートを均す左官屋さん、

打設の過程に応じて型枠を微調整する型枠大工さん、鉄筋に付着したコンクリートを洗い流す人、それらを統括する現場監督さん、と多くの職人さんたちが常に動きまわっていました。特に、ポンプ屋さんは物凄く重いであろうポンプを抱えてコンクリートを流しつつ、腰に付けたリモコンでポンプを操作しており、非常に重労働です。

途中、階段部分について、職人さんの間で意見が対立して小競り合いになっていました。階段部分は凹凸が多く、隅々まで打設するのに非常に気を使うのだそうです。職人のこだわりを見ました。

もっと書きたいことがあるのですが紙面が足りません。また機会があればみなさま是非ご参加ください。

活動報告と今後の予定

《前号以降の活動》

平成23年

4月 2日(土) 13:30~16:00 定例個別相談会(いきいきエイジングセンター)

4月 26日(火) 19:00~ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)

4月 28日(木) 18:00~ 「建築訴訟」研究会(大阪弁護士会館)

5月 19日(木) 19:00~ 役員・事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)

5月 28日~29日 第30回 全国ネット神戸大会

《今後の活動予定》

6月 4日(土) 13:30~16:00 定例個別相談会(いきいきエイジングセンター)

6月 14日(火) 18:00~ 「建築訴訟」研究会

6月 17日(金) 19:00~ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)

6月 29日(水) 18:00~ 欠陥住宅110番事前研修会(大阪弁護士会館)

7月 2日(土) 10:00~16:00 欠陥住宅110番(大阪弁護士会館)

7月 9日(土) 13:30~16:30 個別相談会

7月 25日(月) 19:00~ 役員・事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)

7月 27日(水) 18:00~ 「目で見える木造住宅の耐震性」DVD観賞会(会場未定)

8月 6日(土) 13:30~16:00 定例個別相談会(いきいきエイジングセンター)

8月 24日(水) 19:00~ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)

9月 21日(水) 19:00~ 役員・事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)

10月 1日(土) 13:30~16:00 定例個別相談会(会場未定)

10月 20日(木) 19:00~ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)

11月 18日(金) 19:00~ 役員・事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)

12月 3日(土) 13:30~16:00 定例個別相談会(会場未定)

12月 16日(金) 18:00~ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所) 忘年会

編集後記

亡祖母の自宅建物の耐震診断を受けたところ、上部構造評点の最小値が0.47という結果が出ました。0.7未満は「倒壊する可能性が高い」という診断で、耐震補強工事が必要です。といっても私の家ではないので、現所有者である叔父を説得しています。

〒530-0047 大阪市北区西天満 3-1-25-401

伊勢谷法律事務所 向山 知

TEL06-6365-7238 FAX06-6365-7239

