

「会社がもつけるためだけの工事だったのですよ」。東京の文京区水道二丁目にあるマンションの理事長、藤岡信勝さん(61)は憤る。三年前の出来事だ。

マンションの管理会社から各戸の窓をサッシに取り換える総額三千万円の大規模修繕工事を提案された。築三十数年がたつだけに窓の立て付けは悪く、枠にガラスを接着する漆喰(しゅくい)にもひび割れが生じていた。「ガラスが外れて落下すれば大事故になりかねない」という説明だった。

当時、理事長になったばかりの藤岡さんは了承するつもりだったが、一



マンション誰のもの ——工事 潜むリスク

修繕 危ない業者まかせ

結果は明らかだった。で入札し、管理組合が業者と直接契約する方式に固定されており、漆喰がひび割れた程度では外れる恐れはまったくなかった。

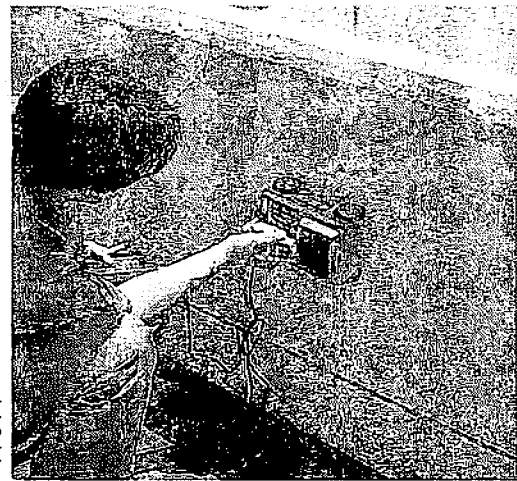
工事を提案した管理会社は悪びれる様子もない。不誠実な態度に不満を抱いた藤岡さんらはその後、管理会社を変更すると、エレベーターの積み立てる修繕用資金は一口当たりの平均で月に九千円。民間の分譲マン

見積もり 第三者の目を

従来の管理会社の提示額は一千万円。しかし、新しい管理会社である管理費削減協会(堀栄真社長)の助言で、複数業者

シヨンの積立金残高は平均で五千二百万円にも上ると、大切なお金が正さん(仮名、64)は屋上や手すりなどの塗装工事で、下請け業者にこう

「大規模修繕では第三者にセカンドオピニオンを求めることが必要だ」



大規模修繕は建物の劣化診断から始まる

と明記されているが、かなり無理な工期らしい。施工業者を決めた時にも問題があった。つきあいが長い建設会社に工事費の算定基準となる塗料面積や方法などを決めてもらい、入札したところ、最も安値だったのはその会社自身だった。

千葉

Don't Know News Agency

横浜市港南区のマンションで暮らす岡山敬一さん(仮名、52)がマンションの重大な欠陥を知ったのは、築後十四年たってからだ。

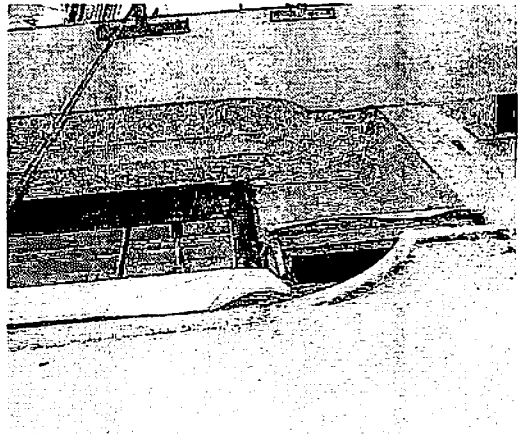
「バルコニーが傾いてきますよ」。大規模修繕工事に備え、建築事務所建物診断を依頼すると、こう指摘された。バルコニーの避難ハッチの位置がおかしいうえ、内部の鉄骨の配置に不備があり、強度がかなり弱いというのだ。

事実を知った岡山さんは弁護士に相談し、訴訟を検討。しかし建設した中堅セネコン(総合建設会社)はすでに倒産しており、販売会社の担当者も押し黙ったまま。十年



マンション誰のもの ——工事 潜むリスク

欠陥・改造隠す情報不足



リフォームでベランダに窓が作られ、部屋になっていたマンション(東京都世田谷区)

になった。

マンション購入は人生の一大事だが、購入者には与えられる情報は極めて少ない。新築はもとより、中古物件でも判断材料となるのは立地や築年数、間取りなどわずかだ。情報が少ないからこそ、風評やうわさが独り歩きしがちで、適正な資産価値が形成を妨げる。

国土交通省は十月末を

集。建物の構造、過去の修繕工事の図面、管理組合の活動状況などのデータを蓄積する。各種情報を電子化する

の新たな材料になる。マンションの情報管理

ベランダは個人の所有物ではなく、住民全体の共有空間である。だが、地上から見えないことをいいことに、リフォーム時に勝手に工事をして

早期に元の状態に戻すように求めたが、「自分が買った時点ですでにこの状態だった」と一部住人が反発。交渉は難航した。

を内部でチェックするルールそのものが不備だったのだ。当時、このマンションでは簡単な書類を組合に提出するだけでリフォーム工事を認めていた。修繕工事にかかったマンション管理士の田村日出男さんは「あらかじめ図面や仕様書の提出を義務づけ、場合によっては完成後の写真の提示も求めることが必要だ」と指摘する。

最終的にはリフォームをした住民側が折れた。将来の住人に向けて公開する。それがトラブルを抑え、マンションのあり方を変える第一歩になる。

「共有財産」意識で自衛

住人の間で意見が割れた。欠陥を公表すれば風の被害が想定されるためだ。「このままの状態では大地震がきたら大変な

とになる」。販売会社との協議が平行線をたどるなか、岡山さんらは訴訟を断念。五千万円近い改修費を自ら負担するはめ

めどに、マンションの履歴システム「みらいネット」の試験運用を始める。規模修繕工事を実施した際、予想外の問題が発覚

茶屋にある。田谷区三軒

最終的にはリフォームをした住民側が折れた。将来の住人に向けて公開する。それがトラブルを抑え、マンションのあり方を変える第一歩になる。

マンションはそこで暮らす人全体の財産。情報を共有し、自信があれば、

千葉

2013年12月10日

散らばる廃材、露出する鉄筋、コンクリートの不良――。

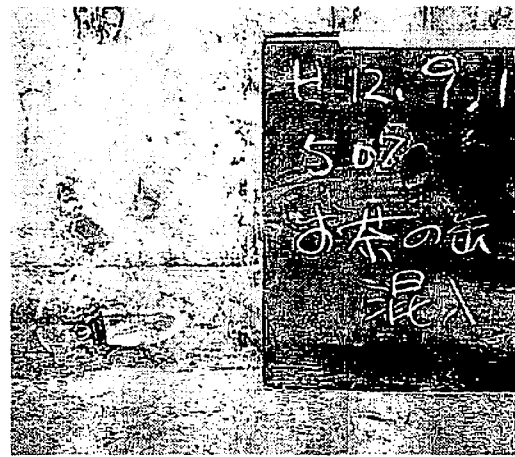
川崎市の小田急線生田駅からバスで十分ほどの丘陵地に、白いタイルで外壁を覆われたしゃれたマンションがある。テレビのロケで使われたほどだが、外観とは裏腹に床下には異様な風景が広がっている。

田中一郎さん(仮名、52)が同マンションを購入したのは十三年前。無理をして七万円もひねり出したが、入居早々に和室の一角で水漏れが起こり、やがて部屋にカビが生えてきた。販売業者に苦情をいうと、その部屋を調べると、明らかな施工不良を発見した。床を



マンション誰のもの ――工事 潜むリスク

業者選びは医者選び



基礎部分のコンクリートの中に空き缶が混入していた(川崎市のマンション)

格的な補修工事を実施したが、今も問題は続いている。

業を煮やした田中さんは二つのグループに分かれて業者を訴えた。しかし、売買契約の取り消しを求めたグループは一審で敗訴。梁の強度不足など一定の瑕疵(かし)は認定されたが、契約を解除できるほどの過失ではないという司法判断だった。

張し、係争中だ。欠陥マンションは民間だけではない。

東京の八王子市では都市再生機構(旧都市基盤整備公団)が一九九〇年前後に分譲したマンション群で鉄筋の本数不足など重大な欠陥が発覚した。四十六棟の大半で手抜き工事が確認され、全体の四割を建て直す事態になったのだ。こうした事業では工事をチェックする監理者を置く仕組みになって

ますすべてを委ねる丸投げ型といわれる。設計と施工を分離し、設計者が工事監理をする方式が望ましいが、別途費用がかかることからなかなか普及しない。

だが、設計と施工を分ければ大丈夫というわけでもない。大規模修繕を計画していた横浜市金沢区のマンションでは実際に普すする監理者を置く仕組みになって、著名な設計事務所を依頼したところ、一億円程度の予算額が二倍以上の工事額が提示された。「残りは借金しなければダメなのか」。管理組合が相談すると、「では目利き力も試される。

試される住民の目利き

支える梁(はり)の高さが設計とは異なり、建物がかたがた揺れていることが続いていることもわ

が設計とは異なり、建物の基礎の強度が弱い。第一、販売業者も施工業者も三者に調査を頼むと、地名の知れた企業。田中さんには現在、設計段階から問題があったと主

「マンションを買う前に自分で床下の基礎まで確認しろ」ということか。

田中さんは現在、設計段階から問題があったと主

大規模修繕でもトラブルが絶えない。現在、修繕工事の八割は特定の業者が相談すると、「では

「業者の選定は医者選びと同じ。説明責任を果

千葉

建設省 国土院 建築局

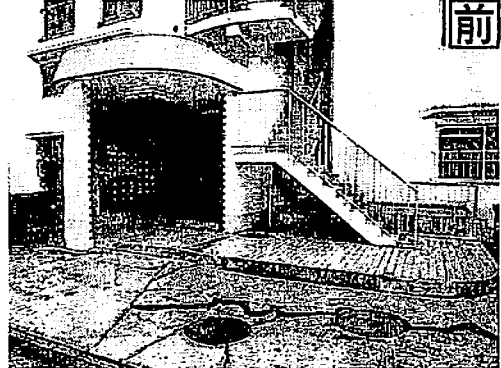
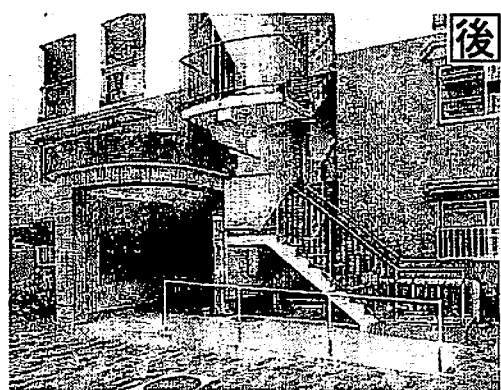
東京都杉並区の西荻窪駅近くにある「ベルフォート西荻駅前」。二〇〇四年秋、理事会メンバーは目前にある二つの報告書を見比べてうなづいた。マンション販売業者が提出した新築二年目点検の薄い報告書と、厚さ十センチも一つの書類。後者は理事会が依頼した建築士が出したものだ。

発端はコンクリートにしみこんだ水が漏れだし、タイルが白くなる「白華現象」だった。販売業者が行った一年目点検を受けて実施した修繕は、タイルの上からペンキを塗るのが主な作業だった。

「本当に直しているのか」。疑問を感じた理事の渡辺妙音(みよとね)さん(39)らは、二年目点検に向けマンション管

マンション誰のもの ——工事 潜むリスク

「寿命30年」克服へ奔走



配水管修繕にとどまらず、建物の入り口にスロープをつけるなど設備・外観を一新
(横浜市のグリーンコーポ大倉山)

10年後にらみ修繕・改造

建築士は白華現象を徹も指摘した。渡辺さんらの結果、無償で行った底して調べ上げた。指摘は建築士の報告書を手に入れた箇所は販売業者が見つけた場所をはるかに上り、今年九になった。「何もしなげ回る多々。屋上の仕上げの修繕が始まった。建築士に支払った金額は約八十万円。だが、そ

日本の住宅寿命は短い。取り壊された住宅の平均築後年数(国土交通省調べ)は三十一年と、米国(四十四年)や英国(七十五年)を大幅に下回る。日本では築三十年たつと「老朽化マンション」といわれるが、建物の寿命というより修繕や管理が不十分で劣化を抑えられないためだ。代はマンションを「仮住まい」と考える人が多く、

「築後六十年までメンテナンスカラーに変えた。見た目に古さを感じさせないようにするためだ。だが、こまめな修繕に積立金を値上げしておいたため。おかげで今回は積立金の範囲内で済んだが、次回もうまくいくとは限らない」と管理組合は、一回当たり月一万円だった積立金を一萬五千円に引き上げた。十数年後にに向けた準備を始めた。本来、長く住むことが

千葉

Photo: N.Y. Times

編集委員・谷隆徳、地
方部・水口博毅、奈良部
光則が担当しました。