



改装後、蕎麦の井に雨垂れがポトリ 杜撰な施工、建築知識不足に呆れる

一級建築士 荻野廣己 (理事長)

いまだにこんな仕事があるものかと呆れ果てています。「店舗併用住宅を新築したが、雨が漏れている」との相談を受けています。

店舗とは立ち食い蕎麦屋です。大学がすぐ近くにある都内の商店街のハズレにある家屋を改装して新たな気持ちで営業を始めました。写真では、男性が立って蕎麦を食べているその井に雨が垂れ込んでいるように見えます。一見笑ってしまうような1カットですが、店の主人にしてみれば冗談で済むものではない。

漏水はすぐにはわからない

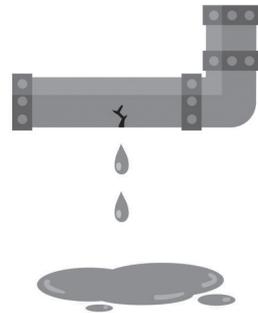
漏水はすぐにはわからない場合が多い。技術者2名が現地に行って店舗の上の屋上バルコニーに水を散布し、店舗のダウンライトを外してそこからファイバースコープを差し込み木造の小屋裏を観察したが、この日は漏水現象を発見できません。

漏水の跡らしきシミ跡はあるけども、どこが侵入箇所かは突き止められない。そもそも直径10センチほどの開口から数十センチ先のなんらかの隙間に行き着くことは困難です。

別な雨の日に見に行ったけど漏水は起こらない。風向きなどにも依るようで何回かその都度見に行く必要があるようです。さて冒頭に呆れ果てるといったのは、施工したのは水道業者であること。規模が小さいから工務店でなくてもできると思ったことです。

改装とは、柱は触っても部分を補強、部分入れ替えまでであって、全数入れ替えるのは建築基

準法上は新築工事です。道路と公園のような大きな歩道に挟まれた細長い三角形帽子のような曲がった敷地ですが、道路は幅2.40メートルほどの法42条2項道路というもので、新築増築する場合は道路中心から2.40メートル後退しなければなりません。



結果として施主の損害に

本件は改装ではなく新築工事そのもののようなので、建物敷地を2.40メートル後退する義務があります。区役所はすでに違反を指摘しています。是正命令が発行されたが応じる気配はありません。竣工してからの1階、2階を削ることは不可能です。厨房土間のウレタン塗布膜が薄くてめくれれているし、排水管など突起していて器具を置くにも障害となっており、店のモルタル床は早くもヒビがあり、カウンターはあまりにも素人作業であるなどで出来が悪い。最悪は漏水ですが、それ以上に道路後退は解決できないことです。建設業者登録をしていない水道業者が監督して施工した店舗併用住宅、あまりにも杜撰な施工、建築知識のなさは、結果として施主への損害として帰ってきます。住宅改修の際は、是非建築ネットへご相談ください。

70歳以上の世帯主が25%以上 高齢化で第三者管理が選択肢に

マンション管理士 金子裕行

皆さんのマンションでは、管理組合の役員(理事)をどのように選んでいますか？

令和5年度のマンション総合調査(国交省実施。以下「5年度調査」)によると、およそ8割超のマンションが輪番や抽選で役員を選んでいるとのデータがあり、「たまたま役員を務めている」ケースが非常に多いことがうかがえます。

マンションは今、「二つの老い」に直面しています。一つは建物の老朽化です。老朽化したマンションでは建物の維持管理のために難易度の高い課題が生じることが多く、たまたま選ばれてしまった役員が対応するには荷が重いケースも多いことでしょう。

避けられない役員の高齢化

もう一つは住民の高齢化です。5年度調査によると、70歳以上の世帯主が占める割合は25.9%となり、平成20年度の調査と比較して約2倍に膨らんでいます。そして、70歳以上の1割近くが「役員の順番が回ってきても引き受けない(理由は高齢のためが多い)」と回答しており、役員選定に支障をきたす管理組合が少なからず出てくることも想定されます。

このような状況に大きく資するのが、外部の専門家の力を借りて管理組合を運営していく「第三者管理方式」です。

「管理会社に任せておけば心配はなく、理事会は形だけでも大丈夫」と考える方も多いかもしれませんが、管理会社はあらゆる業務に利益



を上乗せするのが基本的な姿勢であるため、理事会の的確で鋭い監督がなければ、ややもすると管理に過大な費用が掛かるようなケースも出てくることは否めません。

そこで意味を持つのが、第三者管理方式です。理事会の人材、専門知識不足をマンション管理士等の専門家を理事に加えることで補い、主体的で的確な管理を行える組織にブラッシュアップするのです。

建築ネットは専門家集団

困ったときはご相談ください

第三者管理方式には理事会を廃止して管理会社の社員等を管理者に選定する方式もあるので、注意が必要です。このような方式では住民の管理会社への監督が行き届かず、管理会社の意のままにマンションの運営がなされてしまう可能性もあります。

建築ネットワークセンターには経験豊富な専門家が多数在籍しています。第三者管理方式にご興味をお持ちの方はぜひ一度、無料相談においでください。

2024年の相談事例から見えること

2024年の相談事例40件の内訳は、戸建て住宅17件(42.5%)、マンション関係23件(57.5%)。2023年の相談事例は47件で戸建て住宅10件(21%)、マンション関係29件(62%)、その他(施設・敷地)8件(17%)でした。

相談内容は、戸建て住宅では近隣からの被害5件(30%)、漏水被害2件(12%)、耐震改修3件(18%)、他7件(40%)でし

た。マンション関係では大規模修繕関係11件(48%)、管理会社トラブル6(26%)、漏水被害1件(0.5%)、その他5件(25.5%)でした。

昨年の特徴は、戸建て住宅の相談が増え、耐震改修の依頼が3件あったこと。マンション関係では大規模修繕に絡む相談・管理会社トラブルが年々増えているのが特徴でした。