

森博之マンション管理士事務所通信

2018年(平成30年)11月25日
第00017号(隔月発行)

編集/発行者: 森 博之

住所: 東京都中央区銀座7-13-6 伽ミビル2F

電話: 03-6811-5651

URL: <http://mansion-consultant.com/>

免震・制震ダンパー問題だけじゃない...耐震性に影響 「構造スリット」大丈夫?

相当数の既存物件に採用 不具合発見で補修も

神奈川県全体の4割で施工不良

免震・防振ゴムや免震・制震ダンパーの性能・検査データの改ざんが発覚するなど、地震に対する建物性能への信頼が揺らいでいるが、一般的なマンションでも、建物の耐震性を揺るがしかねない「不具合」がある。構造耐力上重要な柱や梁・壁と、単なる「雑壁」を切り離す目的で施工される緩衝材「構造スリット」。地震時、雑壁に加わる力を柱や梁に伝えないようにするための「縁切り」だ。既存マンションにも数多く採用されているが、この構造スリットに不具合が見つかるケースがある。不具合を発見し、売り主負担で補修工事を実施させた経験を持つ建築士は「築年が浅いマンションはスリットが適正に施工されているかどうか、第1回の大規模修繕工事前にぜひ調査してほしい」と訴える。

神奈川県は「大規模修繕工事を行う際にでもいいから、必ず構造スリットの調査をすべきだ」と訴える。都甲さんは「大規模修繕工事を行う際にでもいいから、必ず構造スリットの調査をすべきだ」と訴える。

築10年以内なら、品確法の「主要構造部の瑕疵担保責任」を主張できるため、不具合があっても売り主側の負担で補修を実施できるという。
「スリットが採用されているのは、阪神・淡路大震災以降の物件が大半だと思う。品確法が適用されないマンションでも、不具合が大きければ業者が対応することもある。とにかくまず調査してほしい」(マンション管理新聞1088号)

神奈川県は「大規模修繕工事を行う際にでもいいから、必ず構造スリットの調査をすべきだ」と訴える。都甲さんは「大規模修繕工事を行う際にでもいいから、必ず構造スリットの調査をすべきだ」と訴える。

高圧一括受電 反対者2人が解約せず

削減分との差額支払え 他の区分所有者が提訴

神奈川県は「大規模修繕工事を行う際にでもいいから、必ず構造スリットの調査をすべきだ」と訴える。都甲さんは「大規模修繕工事を行う際にでもいいから、必ず構造スリットの調査をすべきだ」と訴える。

「大規模修繕工事を行う際にでもいいから、必ず構造スリットの調査をすべきだ」と訴える。都甲さんは「大規模修繕工事を行う際にでもいいから、必ず構造スリットの調査をすべきだ」と訴える。

〈事案の概要〉

10月20・21日、横浜市の神奈川県弁護士会館で開かれた第21回全国マンション問題研究会での報告事例。

〈判決要旨〉

一審・札幌地裁判決は「共用部分の変更および管理に関する集会決議で決めた以上、反対者も決議に従うのが区分所有者の当然の理である」と指摘した。区分所有者が解約の書面を提出しなかったため、高圧一括受電を導入できず、低廉な電気料金の2項の「特別の影響」

(次ページにつづく)

