

これでも「経年劣化」なのか？ 熊谷組施工のマンション で異常事態

外壁タイル問題 の深刻

マンションの外壁タイルが剥がれ、浮き上がる。高層階から落下すれば、歩行者のけがにつながるなど危険が大きい。ところが、施工者のゼネコンは「経年劣化」を主張するケースが多く、原因は闇に葬られがち。あなたのマンションは大丈夫だろうか。

本誌・岡田 悟
Satoru Okada



工程	リネレスト平野西脇 西面タイル補修工事
測点	西面5階タイル浮き部
タイル浮き部分除去状況	...
浮き部の原因	...
目地は無し	...
作業内容	...

工程	リネレスト平野西脇 西面タイル補修工事
測点	西面12階タイル浮き部
タイル浮き部分除去状況	...
浮き部の原因	...
目地は無し	...
作業内容	...

1 足場を組んで応急措置がされた問題のマンション2東側の外壁タイルが横一列に浮き出している3 熊谷組自身による調査記録に、施工不良の「証拠」が4 タイルの裏側の溝にモルタルが入り込んでいない。モルタルが薄過ぎたか、張り付け時の圧力が不十分だったようだ

何

やあれば。ストップ！
「ストップ！」。大阪市平野区に12階建て賃貸マンション「サニークレスト平野西脇（写真①）」を所有する不動産会社・SKYリアルエステート社の松本秀社長は思わず叫んだ。
というのも、2012年3月に同マンションの壁面への自社広告の張り付け作業のさなか、東側の10階付近のタイル壁が横一列にわたり、外側に向かって「く」の字形に浮き出しているのが見つかったからだ（写真②）。

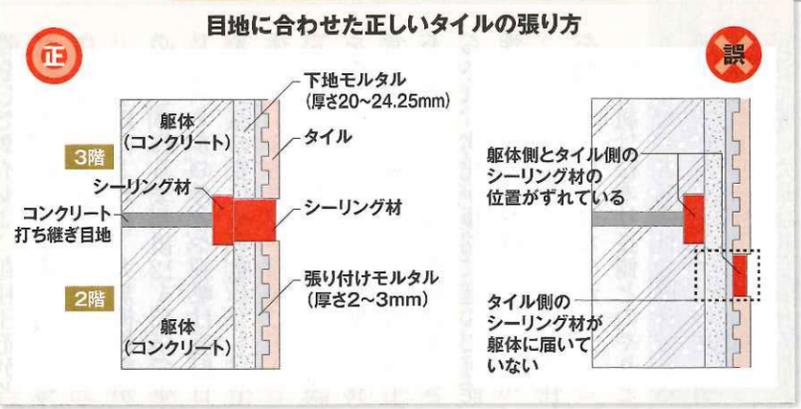
驚いた松本社長はすぐに、マンションの施工者である準大手ゼネコンの熊谷組に連絡。駆け付けた担当者は開口一番「あー、これは経年劣化ですね」と述べたという。その翌月、熊谷組関西支店は、目視調査の結果として、西側のタイル壁2カ所に、横に2・5・3ミ、幅は25センチの横一列の「浮き」があり、直射日光による温度変化や、タイルの目地のひび割れなど経年劣化が原因とみられるとの見解を松本社長に報告した。
だが、最初に見つかった東側の浮きは「調査の際に見て見ぬふりをしていたようだった」（松本社長）という。そのため、この調査結果に不審を抱いた松本社長は、さらに詳しい調査を要請した。

とはいえ、このマンションは特定優良賃貸住宅として大阪市に貸し出しており、現在も住民が入居中だ。しかも建物の南側と東側には道路があり、北側には駐車場がある。浮いたタイルが落下しては危険なため、松本社長は別の業者に依頼して落下の恐れのあるタイルを剥がしたり、目地を樹脂で覆うなどの措置を取った。
そして、自社で負担した5600万円超を熊谷組に請求するための損害賠償請求訴訟を起す考えた。

もともと松本社長として、費用を熊谷組に負担させることだけが提訴の理由ではない。当初は案分して費用負担するつもりだったが、これだけの異常事態について「経年劣化」と言い張る同社の姿勢が許せないのだ。「この程度の安全意識の会社だ、トンネルや橋などの大型公共工事を手掛けて本当に大丈夫なのか」と憤りをあらわにする。

では、しかるべき手順に沿って施工がなされたのか。不動産コンサルティングを手掛けるさくら事務所のマンション管理コンサルタント・土屋輝之氏に、現場に

完成後、外からは見えない！



出向き、建築時の記録やタイルを剥がした跡を検証してもらった。その結果、土屋氏は「タイル張りのセオリーを完全に無視している可能性が高い」と指摘する。以下に、詳細を説明しよう。
まず左図のように、コンクリート躯体の目地とタイル側の目地のシーリング材は本来、つながっていないなければならない。だが、このマンションでは躯体の目地の上に

道義的責任にすり替え

そこで熊谷組は同年9月に西側に足場を組んで打診検査を実施したところ、2、4、12階部分に浮きが多くあり、異常がある部分は西側の壁に張ったタイル全体の13・81%に上るとの調査結果をまとめた。この12年9月28日付報告書では「何らかの施工上の不具合（ヒューマンエラー）があった可能性は否定できません」との記述と共に、浮きの多い2、4、12階は自社負担で補修する意向を熊谷組は伝えている。
一方で、それ以外のタイルの浮きなどの異常は全て「経年劣化によるもの」と判断「報告書」した。東側も同様に横一列の浮きが生じ、また、ベランダがある南側にも同様にタイルの浮きが存在するにもかかわらず、である。

「外壁の剥落も基本的な安全性を損なう」

最高裁判所の判決による施工者側の責任の変化

従来	民法上の不法行為責任が認められにくく、瑕疵担保責任(時効は引き渡し後10年)が問われるケースが多かった
2011年7月21日最高裁判決	建物の構造耐力に関わらない瑕疵であっても、これを放置した場合に、例えば外壁が剥落して歩行者の上に落下したり(中略)人身被害につながる危険があるときや(中略)建物の利用者の健康や財産が損なわれる危険があるときには、 建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当する (以下略)
不法行為責任の時効は20年…施工者は完成後20年間、タイル剥落による事故を防止する義務を負うと考えられる	

なのに、

「竣工引き渡しから10年以上が経過した現時点においては、**いずれにしても、弊社が法的責任を負うものではありません**」(12年11月15日付熊谷組回答書)

だが、きちんと施工できる職人の数が少ないのが実情だ。中には、見よう見まねで作業する職人もいることから、土屋氏の元には同様の相談

1トのひび割れなどが生じた中古マンションの所有者が施工者を相手取った訴訟では、11年に最高裁判所が、外壁落下の可能性など、建物の瑕疵によって居住者や通行人に危険が及ぶ場合、施工者に対して不法行為責任を問えるとの判断を示した(左表参照)。

不法行為責任の時効は20年と瑕疵担保責任より長い。不法行為責任について明確な基準を示したこの判決は業界関係者の間で注目を

表面化しにくいタイル問題

問題なのは、こうしたケースは、このマンションにとどまらないことだ。かつては工事や保守に手間とコストが掛かるタイル張りは、限られた高級物件にしか用いられなかったが、高級感が高まることから今では広く一般的なマンションにも用いられている。

集めたが、熊谷組の担当者たちは認識していないのだろうか。

熊谷組は本誌の取材に対し、個別の質問への回答を控えるとした上で、「原因調査も終了していない現時点において、本件に関する報道等は差し控えていただきますようお願い申し上げます」と文書で回答するのみだ。

モルタルが塗られ、タイル側の目地とずれているばかりか、タイル側のシーリング材が躯体に届いていない箇所がある。これでは、シーリング材の部分で伸縮することでタイルの接着強度を維持するという本来の役割を果たさず、見

工法はルール違反の可能性が高い

タイル張りで従うべき当時の工法のルール

優先順位	従うべきルール	工法
1	特記仕様書	密着張りを指定
2	公共住宅建設工事共通仕様書 公共建築工事共通仕様書	50ユニットタイルについて、モザイクタイル張りは適合しない
3	建築工事標準仕様書	

でも実際には…

モザイクタイル張りをしていた可能性が高い! しかも、張り付けモルタルが薄過ぎる箇所がある!

*従うべきルールや工法は、いずれも工事が行われた1997~99年度時点のもの

タイルの3割に異常あり

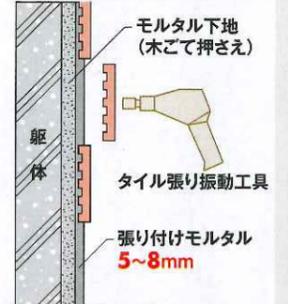
壁面に対して異常があったタイルの面積の割合

	異常があった面積	全体の面積	異常があった割合
東面	124.3㎡	359.0㎡	34.62%
西面	103.6㎡	412.0㎡	25.14%
南面	346.0㎡	1195.0㎡	28.95%
北面	68.3㎡	1244.6㎡	5.48%

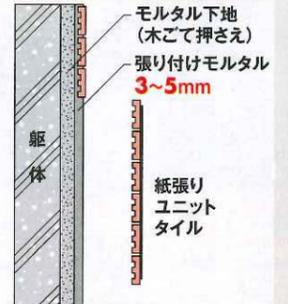
*SKYリアルエステート社が専門業者に依頼して算出した数値を基に本誌編集部作成

壁面への手張り工法

密着張り



モザイクタイル張り



*一般社団法人全国タイル業協会の資料を基に本誌編集部作成

もなかった(同)とわざわざ注釈に書き込んでいるからだ。

他にも、タイルの裏側の溝にモルタルが入り込まず隙間ができている箇所もある(写真④)。なぜ、こういう事態が起こるのか。

モルタル0.5mmの箇所も

本来、この工事で最も優先される「特記仕様書」には、工法は「密着張り」(工法の詳細は右上図参照)と指定されている。だが土屋氏によると、張り付けモルタルの厚さが密着張りの基準である5~8mmに満たない箇所が多く、実際には仕様書に反して「モザイクタイル張り」と呼ばれる工法で張り付けられた可能性が高い。

しかも当時の国のルールでは、この工事で実際に用いられた「50ユニットタイル」(タイルが縦6段、横3列に30段四方の型紙に張られたもの)にこの工法を用いることを認めていないのだ(上表参照)。

加えて、実際にはモルタルが0.5~1mmしか塗られていない箇所もあり、モザイクタイル張りの基準さえ満たしていないのである。

結果、松本社長が業者に依頼して落下防止の措



12階西側廊下の壁。コンクリートの石灰分が浮き出る現象だ。これも経年劣化なのか

置をしたタイルは、直射日光が当たる東西と南の壁全体で25~34%に及んだ(下表参照)。

土屋氏によれば、大規模修繕が必要とされる竣工後12~13年で生じるタイルの浮きや剥離は直射日光や気温の変化を考慮しても、全体の3~5%程度が通常であり、「3割という確率はこれまで相談を受けたケースと比べ、極めて異常だ」と指摘する。もともと施工不良だったところに直射日光にさらされ、劣化が極端に進んだ可能性が高いというわけだ。

では、施工者に対して法的責任を問うことは可能なのか。

熊谷組は松本社長側とのやりとりの中で、SKY社の前身である旧全日空ビルディングへの竣工引き渡ししが1999年7月であり、民法で定めた瑕疵担保責任が問われる10年を過ぎていることから、「弊社が法的責任を負うものではありません」と主張する。

だが、大分県別府市でコンクリ



東京・新宿歌舞伎町で、外壁落下への注意を呼び掛ける古いビル。修理してはどうか

に改修するよう通知を送るなどしてきたが、権利関係が複雑なため登記上の所有者に郵送しても届かないケースもある。事故が起きた場合の法的責任は建物の所有者にあるが、その予防は強制できない。

住宅やマンションは高価な買い物だが、専門的な知識のない住民が欠陥について自ら検証し施工者側の責任を問うのは困難だ。所有者不明の建物の原因だけががをして、賠償請求は難しい。身近にありながら多くの「ブラックボックス」が存在する建築の世界。事故やトラブルを防ぐための手だてが求められている。