

それでも「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、歩行者の大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

4

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



工程	サニークレスト平野西邸 西面タイル補修工事
測点	西面5階タイル浮き部
タイル浮き部分撤去状況	一 剥がりのタイルの裏面 目地にモルタルの跡が 目地は無し
作業内容	一 躯体とタイルの水平シール 目地のレベルにずれ有り



工程	サニークレスト平野西邸 西面タイル補修工事
測点	西面12階タイル浮き部
タイル浮き部分撤去状況	一 剥がりのタイルの裏面 目地にモルタルの跡が 目地は無し
作業内容	一 躯体とタイルの水平シール 目地のレベルにずれ有り

3

何 やあれば。ストップ！
野区に12階建て賃貸マンション「サニークレスト平野西邸（写真①）」を所有する不動産会社・S K Yリアルエステート社の松本勝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パ、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。

道義的責任にすり替え

当然納得がいかない松本社長は熊谷組に詰め寄ったが、熊谷組は態度を硬化させ、その後のやりとりで施工不良は「可能性の一つ」と突き放す。とにかく自社による施工の瑕疵は認めず、一部の自社負担を申し出た理由を「道義的責任」とする文書まで出す始末だ。その後も両者の主張は平行線をたどり、松本社長が異常に気付いてから3年が過ぎ去った。

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。

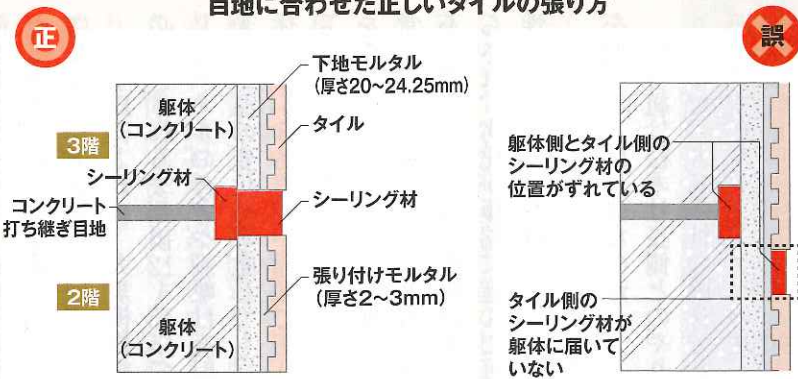
そして、自社で負担した5600万円超を熊谷組に請求するための損害賠償請求訴訟を起こす考えた。

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、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！

目地に合わせた正しいタイルの張り方



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

「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通行人の上に落下したり(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

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。

外壁や看板に落下の恐れがある周辺の建物1300棟を目視調査し、約400棟で異常を確認した。ただ、病院やデパートなど大規模な施設は定期的な検査と報告が義務付けられているが、こうした中小のビルは対象外であり、行政指導には限界があるという。

区はこれまでも、危険な外壁や看板が見つかれば、ビルの所有者

が数多く寄せられている。

ただ、分譲マンションの場合、管理組合で費用を負担するとすると住民の合意形成が難しい。ましてや、施工不良との評判が立つとマンションの資産価値が下がるため表面化しにくいのだ。

それだけではない。外壁タイルの問題は繁華街にも及んでいる。

今年2月10日の深夜、

東京・新宿歌舞伎町で飲

食店などが入居する9階

建てビルの7階付近のタ

イルが、約20メートルの歩道

に落下して粉々に砕けた。幸いけ

が人はいなかったが、歌舞伎町の

建物は築40、50年と古いものが多

く、施工不良がなくても、経年劣

化を起しているはずだ。

新宿区役所はこの一件を受け、

外壁や看板に落下の恐れがある周

辺の建物1300棟を目視調査し、

約400棟で異常を確認した。た

だ、病院やデパートなど大規模な

施設は定期的な検査と報告が義務

付けられているが、こうした中小

のビルは対象外であり、行政指導

には限界があるという。

区はこれまでも、危険な外壁や

看板が見つかれば、ビルの所有者

が数多く寄せられている。

ただ、分譲マンション

の場合、管理組合で費用

を負担するとすると住民

の合意形成が難しい。ま

してや、施工不良との評

判が立つとマンションの

資産価値が下がるため表

面化しにくいのだ。

それだけではない。外

壁タイルの問題は繁華街

にも及んでいる。

今年2月10日の深夜、

東京・新宿歌舞伎町で飲

食店などが入居する9階

建てビルの7階付近のタ

イルが、約20メートルの歩道

に落下して粉々に砕けた。幸いけ

が人はいなかったが、歌舞伎町の

建物は築40、50年と古いものが多

く、施工不良がなくても、経年劣

化を起しているはずだ。

新宿区役所はこの一件を受け、

外壁や看板に落下の恐れがある周

辺の建物1300棟を目視調査し、

約400棟で異常を確認した。た

だ、病院やデパートなど大規模な

施設は定期的な検査と報告が義務

付けられているが、こうした中小

のビルは対象外であり、行政指導

には限界があるという。

区はこれまでも、危険な外壁や

看板が見つかれば、ビルの所有者

が数多く寄せられている。

ただ、分譲マンション

の場合、管理組合で費用

を負担するとすると住民

の合意形成が難しい。ま

してや、施工不良との評

判が立つとマンションの

資産価値が下がるため表

面化しにくいのだ。

それだけではない。外

壁タイルの問題は繁華街

にも及んでいる。

今年2月10日の深夜、

東京・新宿歌舞伎町で飲

食店などが入居する9階

建てビルの7階付近のタ

イルが、約20メートルの歩道

に落下して粉々に砕けた。幸いけ

が人はいなかったが、歌舞伎町の

建物は築40、50年と古いものが多

く、施工不良がなくても、経年劣

化を起しているはずだ。

新宿区役所はこの一件を受け、

外壁や看板に落下の恐れがある周

辺の建物1300棟を目視調査し、

約400棟で異常を確認した。た

だ、病院やデパートなど大規模な

施設は定期的な検査と報告が義務

付けられているが、こうした中小

のビルは対象外であり、行政指導

には限界があるという。

区はこれまでも、危険な外壁や

看板が見つかれば、ビルの所有者

が数多く寄せられている。

ただ、分譲マンション

の場合、管理組合で費用

を負担するとすると住民

の合意形成が難しい。ま

してや、施工不良との評

判が立つとマンションの

資産価値が下がるため表

面化しにくいのだ。

それだけではない。外

壁タイルの問題は繁華街

にも及んでいる。

今年2月10日の深夜、

東京・新宿歌舞伎町で飲

食店などが入居する9階

建てビルの7階付近のタ

イルが、約20メートルの歩道

に落下して粉々に砕けた。幸いけ

が人はいなかったが、歌舞伎町の

建物は築40、50年と古いものが多

く、施工不良がなくても、経年劣

化を起しているはずだ。

新宿区役所はこの一件を受け、

外壁や看板に落下の恐れがある周

辺の建物1300棟を目視調査し、

約400棟で異常を確認した。た

だ、病院やデパートなど大規模な

施設は定期的な検査と報告が義務

付けられているが、こうした中小

のビルは対象外であり、行政指導

には限界があるという。

区はこれまでも、危険な外壁や

看板が見つかれば、ビルの所有者

が数多く寄せられている。

ただ、分譲マンション

の場合、管理組合で費用

を負担するとすると住民

の合意形成が難しい。ま

してや、施工不良との評

判が立つとマンションの

資産価値が下がるため表

面化しにくいのだ。

それだけではない。外

壁タイルの問題は繁華街

にも及んでいる。

今年2月10日の深夜、

東京・新宿歌舞伎町で飲

食店などが入居する9階

建てビルの7階付近のタ

イルが、約20メートルの歩道

に落下して粉々に砕けた。幸いけ

が人はいなかったが、歌舞伎町の

建物は築40、50年と古いものが多

く、施工不良がなくても、経年劣

化を起しているはずだ。

新宿区役所はこの一件を受け、

外壁や看板に落下の恐れがある周

辺の建物1300棟を目視調査し、

約400棟で異常を確認した。た

だ、病院やデパートなど大規模な

施設は定期的な検査と報告が義務

付けられているが、こうした中小

のビルは対象外であり、行政指導

には限界があるという。

区はこれまでも、危険な外壁や

看板が見つかれば、ビルの所有者

が数多く寄せられている。

ただ、分譲マンション

の場合、管理組合で費用

を負担するとすると住民

の合意形成が難しい。ま

してや、施工不良との評

判が立つとマンションの

資産価値が下がるため表

面化しにくいのだ。

それだけではない。外

壁タイルの問題は繁華街

にも及んでいる。

今年2月10日の深夜、

東京・新宿歌舞伎町で飲

食店などが入居する9階

建てビルの7階付近のタ

イルが、約20メートルの歩道

に落下して粉々に砕けた。幸いけ

が人はいなかったが、歌舞伎町の

建物は築40、50年と古いものが多

く、施工不良がなくても、経年劣

化を起しているはずだ。

新宿区役所はこの一件を受け、

外壁や看板に落下の恐れがある周

辺の建物1300棟を目視調査し、

約400棟で異常を確認した。た

だ、病院やデパートなど大規模な

施設は定期的な検査と報告が義務

付けられているが、こうした中小

のビルは対象外であり、行政指導

には限界があるという。

区はこれまでも、危険な外壁や

看板が見つかれば、ビルの所有者

が数多く寄せられている。

ただ、分譲マンション

の場合、管理組合で費用

を負担するとすると住民

の合意形成が難しい。ま

してや、施工不良との評

判が立つとマンションの

資産価値が下がるため表

面化しにくいのだ。

それだけではない。外

壁タイルの問題は繁華街

にも及んでいる。

今年2月10日の深夜、

東京・新宿歌舞伎町で飲

食店などが入居する9階

建てビルの7階付近のタ

イルが、約20メートルの歩道

に落下して粉々に砕けた。幸いけ

が人はいなかったが、歌舞伎町の

建物は築40、50年と古いものが多

く、施工不良がなくても、経年劣

化を起しているはずだ。

新宿区役所はこの一件を受け、

外壁や看板に落下の恐れがある周

辺の建物1300棟を目視調査し、

約400棟で異常を確認した。た

だ、病院やデパートなど大規模な

施設は定期的な検査と報告が義務

付けられているが、こうした中小

のビルは対象外であり、行政指導

には限界があるという。

区はこれまでも、危険な外壁や

看板が見つかれば、ビルの所有者

が数多く寄せられている。

ただ、分譲マンション

の場合、管理組合で費用

を負担するとすると住民

の合意形成が難しい。ま

してや、施工不良との評

判が立つとマンションの

資産価値が下がるため表

面化しにくいのだ。

それだけではない。外

壁タイルの問題は繁華街

にも及んでいる。

今年2月10日の深夜、

東京・新宿歌舞伎町で飲

食店などが入居する9階

建てビルの7階付近のタ

イルが、約20メートルの歩道

に落下して粉々に砕けた。幸いけ

が人はいなかったが、歌舞伎町の

建物は築40、50年と古いものが多

く、施工不良がなくても、経年劣