

# 平成30年 12月のきになる通信

目次

- (6)  住民に迫る「管理崩壊」 老朽マンション 潜む危機  
 住宅診断 — ホームインスペクション 現場事例その7 (構造)

## (1) 住民に迫る「管理崩壊」 老朽マンション 潜む危機

雨漏り・ひび割れ…でも修繕するお金がない

- ・全国で増加する老朽化マンション。
- ・計画の甘さや修繕費、管理費の不足から快適な住環境の維持が困難になる物件があります。

・老朽化対策について議論している管理組合は、4割に届きません。

### 今後も増える「築40年超」

- ・2017年末時点のマンションの総戸数は6,441,000戸で、1533万人が居住。
- ・2017年末時点で築40年を超えたマンションは729,000戸で、全体の11%程度。
- ・築40年超のマンションは2027年に1,849,000戸、2037年には3,519,000戸になると予測されています。
- ・老朽化対策について議論している管理組合は35.9%にとどまり、8%は長期修繕計画を作成していません。

(2018年11月5日 日本経済新聞記事から抜粋引用)





## 住宅診断 — ホームインスペクション 現場事例その7 (構造)

### 2階に不陸が見つかった

- ・木造2階建ての中古住宅のホームインスペクションを進めているうちに、2階の床が傾斜していることがわかった事例。
- ・多くの場合、不陸（床のレベル不良）が生じるのは1階と2階の柱位置が合っていないプラン。
- ・柱位置が異なり1階よりも2階の方が柱の数が多い場合、2階の柱は屋根を支えているので、2階床の梁に重さが集中してしまいます。
- ・このため、梁が長期の荷重によって徐々にたわんで（下がって）しまいます。
- ・「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」は不陸の判断基準として「1000分の6以上」という数値を示しています。
- ・床の傾きを感じる度合いには、個人差がかなりあります。
- ・たいていの場合、傾きの原因となっている梁は1から2本。なので、傾きがある部分は一部であることが多いのです。
- ・梁が多少たわんでいるからといって、建築構造として明らかに危険性があるとは言いきれません。法違反に相当するほどの危険なケースはまれでしょう。
- ・人間の感覚と、構造としての安全性は別物。
- ・傾きへの依頼者の違和感が大きければ、補修の必要性は高いといえます。
- ・身体の感覚が傾いていることを感じているものの、目で見ている範囲では傾いていないように見える時、その違和感が「めまい」などの症状を引き起こしてしまいます。

(NPO法人日本インスペクターズ協会 ホームインスペクター資格試験テキストより抜粋引用)

