

タイトル：断熱材の厚み不足が発覚、全戸調査をしたいが

<質問>

マンション管理組合の理事を務めております。

いくつかの住居で断熱材の厚み不足が発見され問題となっております。現在は、検査を行った住居のうち、70%以上の確率で断熱材の厚み不足が発見されています。

施工主に、全戸の検査を要請しましたが、瑕疵を立証するのは、住民側であるので、全戸一斉調査は行わない。

調査会社は、施工主の関連会社である。瑕疵が発見できなかった場合は、検査費用は居住者の負担になるが、最初の頃より、検査費用が極端に上がっている。検査は、施工主の立会いを必要とするが、引き伸ばしを図っているのか、なかなかスケジュールをとらない。というような状況です。

質問ですが、

Q1：このような場合、施工主に全戸一斉調査をさせることはできないのか？

Q2：確立された検査方法というのは有るのか？

Q3：このような検査を専門にやっているところは有るのか？

施工主の対応には、管理組合として不信感をいただいております。なにぶん、しろうとの集まりですので、どうも適当な扱いをされているように思いますが、このまま泣き寝入りするのは嫌ですので、回答をお願い致します。

【回答者の質問】

まず頂いたQ1・Q2・Q3について、回答者からの質問させていただきます。

その1：「検査を行った住居のうち、70%以上の確率で断熱材の厚み不足が発見されています。」と記述されていますが、どのような検査をされたのでしょうか？

その2：70%以上の確率は何を根拠に出された数値なのでしょう？

その3：断熱材の種類と施工方法はどのようなものなのでしょう？

【質問者の返事】

その1：検査法は、外壁に面する壁の何箇所かに直径8mm程度の穴を開けます。(一部屋あたり、2～4箇所)次に、先端が平たい金具(釘のあたまのような感じ)を差し込むと、断熱材に当たったところで止まります。この時の深さ(L1)を測ります。次に、針状の金具を差し込みむと、断熱材を貫通し、外壁に当たります。この時の深さ(L2)を測ると、L2-L1が断熱材の厚みとなります。断熱材の厚みは、それ程均一ではないと思っています。このような簡易的な測定で、果たして良いのだろうかという疑問を持っています。

その2：70%以上の確率”の根拠ですが、まず経緯を簡単に説明します。ある住居で、

*この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。

結露が異常に酷いという現象があり、断熱材を調べることになりました。結果、10mm以下でした。当然の如く、施工主側は秘密裏に処理をしようとしたのですが、この件が口コミで伝わり、計14戸で調査を行ったところ、10件で問題が発見されました。ここに至って、初めて管理組合の知るところとなりました。

その3：断熱材の種類と施工方法については、質問者も詳細は分かりません。発泡ウレタンの塗布というような話を聞いています。最初から膨らんでいる訳ではないので、塗り方によりムラがでるのは分かりますが、発泡が完了するまでに、それほど時間がかかるものではないと思っています。断熱材が薄いのが分かっていたものと考えています。情報が不十分でしたら、指示いただければ、また調査します。

以上、よろしくお願い致します。

< 回答 >

< 説明 >

詳細なご返事ありがとうございました。調査方法は適正に成されていると思います。

70%の確率についても了解いたしました。では、最初にご質問していただいたマンション断熱材の厚み不足の質問にお答え致します。

Q1：このような場合、施工主に全戸一斉調査をさせることはできないのか？

A1 . 一般的には、施工主が主張するように、瑕疵を立証するのは瑕疵を主張する方だと思います。

Q2：確立された検査方法というのは有るのか？

A2：基本的には、確立された検査方法は無いと思います。

一つの検査方法としては、図面上断熱材が施工されている箇所が判断できる位置を確定して、その部分を覆っている仕上げ材等を撤去し、直接断熱材の厚みを計測する検査方法が有りますが、仕上材等の撤去復旧費は相当かかると思います。

Q3 . このような検査を専門にやっているところは有るのか？

A3 . 回答者の知るところでは、専門にやっているところは無いと思います。

最後に、質問者のマンションでは断熱材として発泡ウレタンを吹き付けているようですが、設計図書（もしくは竣工図）に記載されている断熱材の厚みが、例えば、約15mmと記載されている場合は、平均の厚さが15mm 有ればよいと解釈できます。また、15mm 以上又は単に15mm と記載されている場合は、最低限必要な厚みが15mm（つまりどこを計測しても15mm以上あるもの）と解釈できると思います。

もし、設計図書（竣工図もしくは販売パンフレットなど）に記載されている厚さより確実に少ないのであれば、施工主又は販売主に「事実を確認してもらいたい旨」、「何らかの対応策を提示していただきたい旨等」を記載した要望書を内容証明で送付されたらどうで

*この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。

しょうか。

また、管理組合だけでの交渉が難しいとお考えなら 欠陥住宅等を扱っている建築士や団体等に個別に打診してみても如何でしょうか？

* この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。