

「パークスクエア三ツ沢公園」違反建築物問題

ボーリング調査結果報告及び瑕疵原因報告に関する管理組合見解

本年6月10日に報道各社に対しB棟南棟のボーリング調査の途中結果として5本の杭の未達を公表後、追加調査を続け、このたび居住棟全棟の調査結果がまとまりました。

11月20日には住友不動産・熊谷組から横浜市に地盤調査、構造検証報告及び原因報告が書類で提出されましたが、横浜市としての検証はこれから行われます。

ここでは主に11月16日住民説明会で住友不動産からなされた説明の概要とそれに対する管理組合の見解等について発表させていただきます。

<各報告説明の概要>

1. ボーリング調査結果及び建物の安全性について（*11/16住民説明会での説明概要）

- ・本年3月から10月まで調査を実施した結果、直接基礎であるA棟西棟を除く4棟の杭の状況は以下の通り。

	B棟南棟	B棟東棟	A棟南棟	A棟東棟	(合計)
未達	8本	3本	2本	2本	15本
根入れ不足	3本		1本		4本
到達	6本	8本	4本	10本	28本
(合計)	17本	11本	7本	12本	47本

*「根入れ不足」とは支持層に届いてはいるが、深さが不十分な状態

*未達と根入れ不足はいずれも杭の不良(瑕疵)

- ・「建物の安全性について」は以下の通り説明

B東、A南、A東の三棟については建築基準法で定める大地震に対して安全性確認済（通常の設計法とは異なる工学的判断による）

2. 瑕疵発生原因について（*熊谷組の報告に基づく住友不動産からの説明概要）

(1) 地盤調査が不十分（7/27説明会での概要）

- －3回の地盤調査を行ったが、S4年の古地図(地形図)を確認しなかったため谷（理事会注(以下、注)：支持層が急に深くなっている所)の存在を認識しないまま適当な位置での調査を行えず、A棟側の谷は確認できたが、B棟側の谷は確認できなかった。その調査結果に基づきB棟が設計された。

(2) 杭施工時の不手際及び支持層誤認（11/16説明会での概要）

- －二次下請け杭施工業者掘削機オペレーターが正しい支持層まで掘削しなかった

- 一次下請け杭施工業者現場代理人が支持層に到達したと誤認
 - 施工会社熊谷組杭工事係が入社4年目で経験が浅く、現場代理人の判断を過信
 - 熊谷組工事主任が試験(注:各棟1本目)杭の支持層誤認、工事係のフォローが不足
 - 熊谷組現場所長は経験不足の社員を工事係に任命、工事主任含めフォローも不足
 - 熊谷組構造設計・監理者は複雑な地形との認識が甘く、施工上の注意喚起が不足
 - また試験杭で設計通りの支持層が出ず、更に深く施工させたが、支持層を誤認
 - 熊谷組の会社全体として下請けの管理・監督や設計者、現場所長の管理が不充分
- (3) 施工中の気づきについて (9/6、11/16 説明会での概要)

施工中に傾斜した可能性が大きいと認めたものの、「施工担当者へのヒアリングの結果、B棟エキスパンションジョイント(EXJ)部(注:南棟と東棟の繋ぎ部)の仕上げ工事時に手摺壁の研り(注:はつり削ること)と左官塗りで躯体を補正したことを確認したが、傾いているという認識はなく、施工誤差が大きいと考えていた」と説明。また竣工後何回もB棟EXJ部補修を行っていたことに関しても、「熊谷組が全てアフターサービスとして無償で対応したため現場レベルで情報が止まっており、地震と関連づけただけで重大事象と認識しなかった」と説明。

<管理組合の見解及び要求・要望など>

(ポーリング調査結果について)

1. 47本の杭のうち4割にあたる19本が未達、根入れ不足という結果を聞き、これほどまでにひどい工事が行われていたことやこんな欠陥マンションを買わされていたことへの憤りとともに、この事実が11年もわからないまま放置され、住まわされ続けていたことへの情けなさ等いろいろな感情が交錯しています。

杭不良の範囲は、直接基礎であるA棟西棟以外の居住棟4棟全てに亘っており、この問題はもはやB棟南棟だけの問題ではなく、全棟問題であると改めて認識しました。管理組合としては、全棟組合員に損害が及んでいるとの認識に基づき、既に流動性を失い、資産価値がなくなっている建物の適正な是正工事(建替えが基本)と居住者に対する相応な賠償等を売主である住友不動産に強く要求していきたいと考えます。

(構造検証について)

2. 11/20に住友不動産・熊谷組から横浜市に提出された報告書によれば、「対象建物は三棟とも(注:A棟南、東、B棟東)、確認申請時の建築基準法に規定する構造耐力を有していることを確認しました」とありますが、この根拠となっている構造計算の条件は、今回のような杭未達でなければ採用されることがない条件であり、建物の確認申請時の条件と大きく異なっています。

管理組合は確認申請で許された構造計算の条件で検証される購入契約時と同じ法適合状態であることを確認したいと考え、11/16日付の住友不動産宛の要求書の項目の一つとしてこの件を指摘し、別条件での構造検証も求めています。

(原因報告について)

3. この報告は、全てのプロセスがずさんであったということを示しています。
まず、地質調査会社が的確な地盤調査を行っていれば、今回の問題は回避できたと考えられ、その責任は重大であると認識しています。
このマンション周辺が急な傾斜地であることは明らかであり、慎重な地盤調査が求められていたはずですが。管理組合では本年1月時点でS4年の古地図(地形図)との重ね合わせ比較により、全棟にわたる杭未達の可能性を推定し、住友にも指摘していました。今回の調査結果はその推定とほぼ合致しています。素人でもできることを何故プロがやらなかったのか極めて不可解です。
4. 杭施工や支持層誤認に関する熊谷組の説明は、その原因を個人の問題に矮小化するものであり、全く納得できません。設計・施工・監理の全てが適正にできていなかったということは準大手ゼネコンとしての基本的な能力が欠如していたとしか思えません。
管理組合では熊谷組の施工中の不正行為・隠ぺい行為が推定される数々のデータを自主調査で把握しています。何か異常なことが起こっていると気づく機会は何度もあったはずですが。本当に気づかなかったのか、気づいたがこれほど深刻な事態とは考えなかったのか、気づくタイミングが遅すぎたため又は敢て無視するために隠ぺいしたかだと思いますが、大いに疑念が残ります。
住民感情として、熊谷組にはもう二度と当マンションに立ち入ってほしくないというのが本音です。また、ここまでのことをしでかした熊谷組には何らかのペナルティが課されるべきは当然だと考えます。
5. 分譲主である住友不動産は熊谷組に対しては工事請負契約の発注者であり、その契約責任を追及できるとともに原因追究も強力に進められる立場です。しかし原因追究は遅々として進まず、我々からすれば、住友には自社利益が最優先事項であり、発生する費用の負担が熊谷組になる確認ができさえすれば、それ以上に注力する気はないように見えます。今回の原因は全て熊谷組(及び下請け業者)にあって住友には何の責任もない、発注者は注文すれば後は監理もせず全て施工業者任せ、というのでは我々は到底納得できません。

(住友不動産のこれまでの対応と管理組合としての要求・要望について)

6. (1) 昨年6月29日に本問題を提起してから1年5ヶ月が経過しましたが、住友との協議は管理組合にとって本当にストレスがたまるものでした。住友側は仕事ですが、組合側は土日をつぶしてボランティアでやるしかないという基本構図があり、しかも住友不動産を信用して人生最大の買い物をした我々は上顧客のはずですから、住友が感謝と敬意と謝罪の気持ちをもって接するのは当然とっていました。しかし、この業界がそうなのか、住友だけがそうなのかは不明ですが、そんな常識は全く通用しま

せんでした。我々に対する物言いは顧客意識の全くない失礼なもので、建物が傾いている事実があるのに、大した傾きではなく安全だと熊谷と一緒に言い続け、既に迷惑が我々にかかっているのに、調査が終わっていないのだから責任を認められるはずがないと言い、組合からの要望はまともに聞かない、というような対応でした。ボーリング調査で杭未達が明らかになり、言い逃れができなくなった本年5月によりやく瑕疵責任を認めるに至りましたが、それまでずっとそのような対応が続きました。

(2) 現在、B棟南棟居住者は全て仮住まいに転居し、B棟東棟居住者も2割程度が騒音や安全性への不安から一時転居しています。しかし、仮住まい条件はB南とB東で異なります。10月5日の住民説明会でB棟南の是正工事は建替え方針が示されましたが、B棟東とA棟にはまだ何らの是正方針は示されていません。（*12月に提示予定）買取り（契約解除）だけが、A棟、B棟に同等条件で適用されているだけです。元々、当マンションの居住棟はエアリーテラス（A棟）とブリーズテラス（B棟）の2棟です。我々は購入時にそう説明を受けてきましたし、ずっとそう思っていました。A棟、B棟の括りで確認申請が行われており、エントランスやエレベーターもA棟、B棟で設置され、生活実態としてもそれぞれで一体です。それがこの問題が起こってからはいつの間にかA棟が3棟、B棟が2棟の計5棟になっているのです。少なくともA棟、B棟は一体としての対応が必要ですし、A棟の杭未達が明らかになった今、全居住棟に同じ対応を求めたいと考えます。

(3) ボーリング調査が開始された3月以降、B棟南棟南側に仮囲いが設置され、日中は騒音・振動や工事車両・作業員の通行で、さながら工事現場と化しています。この状況は仮設エントランス設置工事や応急工事開始等、工事本格化によって、ますます悪化が予想され、最早このマンションは人がまともに住めるような所ではありません。仮住まいが増えることによって、また居住棟間の対応格差が続くことによって入居後11年間で培われてきたマンション内コミュニティは破壊されてきています。「売主として当社をご信頼いただきご購入くださったお客様に損害が生じることはないよう全責任をもって対応してまいります」（6/7 プレスリリースより引用）と住友は言っていますが、そんな気が本当にあるようには思えません。ボーリング調査も終わり、応急工事が始まっているにも関わらず、まだ何らの迷惑料も払われていないような異常な事態は一刻も早く終わらせてもらいたいと考えます。住友には自らの提案は「交渉の余地はない」というような尊大な態度を改め、自社利益優先ではなく、この問題で安全で快適な生活を奪われた居住者（顧客）のことを第一に考え、徒に時間を浪費することなく、管理組合からの要求に真摯に対応するよう要望します。

(4) 月1回実施される住友からの住民説明会にはこの問題の担当責任者として取締役総務部長が来て、毎回謝罪を述べ前に居並ぶ他の社員ともども頭を下げるパフォーマンスが繰り返されています。そして質疑の中では毎回のように居住者から「社長からの謝

罪はないのか」「この件で会長や社長はどう言っているのか」「我々の要求は会長、社長に伝わっているのか」「何も決断できない責任者であれば、交代すべきだ」等の質問や意見が出され、住友からは「私が全責任を負って対応しております」「社長には当然報告しております」と回答がされます。これは茶番以外の何物でもありません。世の中では悪いことをしたり人に迷惑をかけたなら、謝って損害を償うのが当たり前です。

自社が販売したマンションにこれだけの問題が起これば社長(最低でも代表取締役)が謝りに来るのは当然だと考えます。改めて社長の謝罪を求めたいと思います。

以上

【参 考 情 報】

<パークスクエア三ツ沢公園概要>

(所在地) 神奈川県横浜市西区宮ヶ谷 25 番地 1 (敷地面積) 12,420㎡
 (世帯数) 262戸 内訳: A棟121(東43 南44 西34)、B棟141(東76 南65)
 (分譲会社) 住友不動産株式会社 (設計・施工会社) 株式会社 熊谷組
 (竣工) 2003年(平成15年)3月

<違反建築物問題の経緯概要>

年 月 日	概 要
2013年 3/15	管理組合から住宅品確法に基づき住友不動産に対する瑕疵担保責任の申し入れとしてB棟エキスパンションジョイント(EXJ)部のズレを指摘
4/25	住友より、EXJが有効に機能し、地震による影響を減じている証拠であり、修繕が必要であれば組合で実施すべき、と回答あり
6/29	組合側の簡易測定結果を基に住友にB棟南棟傾斜問題を提起
8/10	住友、熊谷から測定結果及び安全性についての見解報告あり ーB棟南棟が南東側に傾いているが、傾斜角が小さく建物に目視でひび割れ等の異常がないので、構造耐力上問題ない ー建物の変位は竣工後発生したもの。原因としては、想定支持地盤の異常、地層の変動、既往の地震による地盤の変形等が考えられる (→あくまで施工不良ではないとのスタンス)
8/31	全組合員(住民)向け説明会で初めてB棟南棟傾斜問題を説明
9~12月	B棟南棟のボーリング調査計画検討 (*12/14大筋合意迄4ヶ月経過) ー「杭が支持層に到達していない可能性」も想定原因に入れるよう要請 ー公正、正確な調査を担保するための第三者機関の導入
12/24	住友からERIソリューションズ「建物構造検討書の検証報告書」提出 ー熊谷の調査報告に基づく建物は安全という報告だが、但し書きで「杭、基礎部分が健全であることが前提」との記載あり
12/末~1初	データ分析の専門家である組合員がS4年の古地図と現在の地図を重ね合わせ、当時の地表面層(現支持層と推定)と杭施工報告を比較すると

	B棟南だけでなくB棟東、A棟にも杭未達がある可能性を把握
2014年 1/26	ボーリング調査計画についての住民説明会、終了後住友との協議 ー上記杭未達の可能性を指摘し、古地図との比較検証を要請したが、 誤差が大きいとして拒否、耐震適格性の判定も拒否
3/3	B棟南棟ボーリング調査開始（*受験生に配慮し開始を遅らせた）
4/5	住友との協議ー最初の2箇所調査の結果何れも未達も瑕疵は認めず
4/12	住友が瑕疵責任を認め、協議担当がアフターサービス部から分譲住宅事業本部への変更を表明
5/10	住民説明会で住友から調査により未達杭が4本以上あることが判明したことを説明し、書面で正式に瑕疵責任を表明。但し熊谷はこの時点では建物は大地震でも倒壊しないと安全性主張(5/15に見解を変更)
5/15	住友より「B棟南棟の皆様への仮住まいのお願い」配布
6/7	本問題初めてのマスコミ報道ー朝日新聞夕刊
6/8	住民説明会ー横浜市からの是正要請についての説明 ー住友(取締役)熊谷(専務)からの謝罪及び質疑
6/10	マスコミ各社からの問い合わせに対応するため記者会見を実施
6月～	・ B棟南棟居住者の仮住まい(*完了9月) B棟東棟希望者の仮住まいは7月から開始 ・ 追加ボーリング調査(B棟東、A棟含む)(*完了10月末) ・ 応急工事計画検討(*建築研究振興協会が妥当性を評価)(*9月合意)
7/31～8/14	住民アンケート実施
8/31	住民集会ーアンケート結果報告と今後の交渉の大方針案発表
9/6	住民説明会 ーA棟、B棟東にも未達杭のあることが判明 ー応急工事でB棟南閉鎖に伴う避難経路の確認(横浜市、住友と協議)
10/5	住民説明会 ー住友がB棟南棟の建替え方針及び買取り補償のA棟への拡大を表明
10/13	管理組合臨時総会→B棟南棟の応急工事実施を決議
10/29	応急工事スタート
11/16	住民説明会 ーボーリング調査結果の全容報告など
11/20	住友、熊谷より横浜市に報告書提出

* 住民説明会は概ね月1回開催する住友の説明会(終了後に理事会主催の住民集会開催)

<今後のスケジュール>

- ・ 応急工事・・・2015年3月末まで(予定)→B棟南未達杭の横(基礎梁下)に鋼管杭を増設
- ・ B棟東、A棟の是正方針・・・12月に住友より提示予定

(本件問い合わせ先)

広報担当 早川 メールアドレス : psmitsuzawa.info@gmail.com 電話 : 050-5579-3391