

ここまで堕ちた

マンションの内装

耐震強度の偽装が大きな問題となっていますが、マンションの内装でも、コスト削減や工期短縮のために入居者を無視した質の低下が進んでいます。その実態を、施工関係者から聞きました。

耐久性が劣り、結露の原因になる軽量鉄骨

マンション専有部分内の間仕切り壁の下地に軽量鉄骨を使用するケースが増え、最近では新築マンションの半数以上に軽量鉄骨が使われています。

以前は間仕切り壁の下地に木材を使っていた、反り、曲がりを見る大工さんの熟練技術が必要でしたが、軽量鉄骨だと寸法が正確で、反り、曲がりほとんどありません。大工さんでなくても施工できて、手間も省け、早く、安くできます。また、鉄はリサイクルしやすいというメリットもあります。

ところが、入居者にとってはデメリットのほうが大きいのです。まず、音。ドアの開閉で音が反響してしまいます。薄い木を1枚間に入れて対策をしていますが、木製間仕切りのように音を吸収してくれません。

最も問題になるのは、サビによる耐久性の低下です。

マンションの室内では、炊事、洗濯、入浴などで毎日水分が発生します。特に鍋物をすると室内に大量の水蒸気が放出されます。室内の空気が飽和水蒸気量（ある温度の空気が水蒸気を含む限界の量）を超えると結露します。鉄は熱伝導率が高いので、冷えやすく、結露しやすい材料です。しかも、水分を吸



水に弱い軽量鉄骨と床を支えるランナー

収しないので、鉄骨表面についた水分は下に垂れます。軽量鉄骨を床で支えるものをランナー（写真）と言いますが、結露すると、コの字型のランナーに垂れてきた水が溜まります。溜まった水がサビの原因になり、ランナーが変形します。

一番ひどいのは、漏水した場合です。修理で壁を剥がしてみたら、溜まった水のためにランナーの1辺がさびて溶け、本来のコの字型がL字型に変形していた実例がありました。とても入居者には見せられません。

軽量鉄骨は、鉄板の厚さが0.8mmと大変薄いものです。いったんさびてしまうと急速に耐久性が低下します。

マンションの内装には瑕疵補償^{かし}といって、建物の経年変化等で修理が必要な場合、入居後2年間はデベロッパー（開発業者）が無償で修理する契約条項があります。しかし実際のところ、ゼネコンは下請けに瑕疵補償込みの契約を結ばせているので、入居後2年間の修理費用は下請けの負担になります。また、2年経過後は入居者負担になります。ですから、軽量鉄骨が結露でさびて変形しても、デベロッパーやゼネコンの腹は痛みません。

天井の軽量鉄骨下地は危険

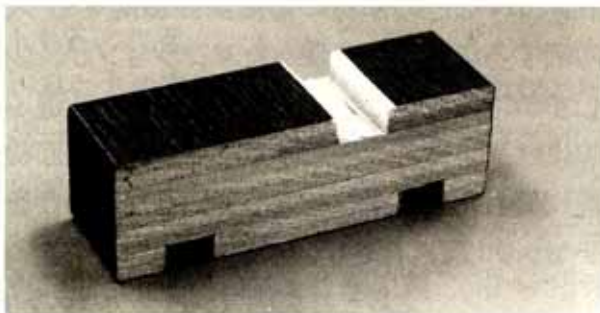
軽量鉄骨下地は、ビス（釘）を受け付けないので、リフォーム時に下地として使うことができません。従って、軽量鉄骨下地だったマンションのリフォームは木材が下地の場合よりも費用が高くなります。

間仕切りが軽量鉄骨か木材かは、モデルルームを見るときに教えてもらえます。また、自分の住んでいる部屋を確かめるには、ユニットバスの天井にある点検口を開けて、点検口から顔を出すと、間仕切壁下地の材料を見ることができます。

軽量鉄骨はサビにとっても弱く、水分が多く発生するマンションでは、経年変化による劣化が心配です。特に天井に軽量鉄骨を使うと、湿気でさびて腐食した場合、強度が低下して天井から吊るした照明器具などが、落ちてくる可能性があります。そのため、間仕切りは軽量鉄骨にしても、天井下地のみ木材を使うマンションも多く建設されています。

寸法精度が高く、リサイクルもでき、施工が簡単でコストダウンができる軽量鉄骨は、事務所用の間仕切り下地として優れています。しかし、水分がより多く発生する住宅用としては、お勧めできません。

軽量鉄骨下地のマンションはコスト優先、入居者軽視の物件と考え、避けたほうが無難です。



ニセモノの木目を貼ったシートラッピング材

傷と湿気に弱いシートラッピング材

ドアやドア枠、窓枠の表面は木目のように見えますが、実はプラスチックシートがラッピングされています（写真）。合板の表面に木の模様を印刷したポリエチレンやポリプロピレン製のシートを貼って、木目のように見せる、いわばニセモノの材料です。

シートラッピング材が普及した理由は、見栄えの良さと価格の安さです。木目を印刷したシートを貼るので、均一な仕上がりになります。塗装の場合、研磨と塗装を繰り返す複雑な工程になりますが、シートを貼れば、1回の工程で済みます。合板等安い芯材を使うことができる、製造コストの安い材料です。

しかし、シートラッピング材はシートが水蒸気を通さないため湿気に弱く、使われているうちに劣化して柔軟性がなくなります。

接着剤も劣化するので、長い間にはプラスチックシートがはがれてくる可能性が高く、耐久性に劣る材料です。また、非常に傷つきやすく、専門業者に依頼しないと補修ができないため、補修費用が高額になります。

木材だと高く、プラスチックを使うと安いというイメージがありますが、補修費用を考えると、実際にはシートラッピング材の方が高くなります。

しかも、廃棄するときのコストが非常に高い。廃棄物としてみた場合、木材であれば、製紙用チップ、パーティクルボード用チップ、燃料チップの3種類に分けて再利用できますが、プラスチックシートが含まれていると、はがすのが非常に難しいため再利用できません。当初の見栄えだけがよいシートラッピング材は、後年の補修費負担やリサイクルのことを考えると、使用を避けたい材料です。

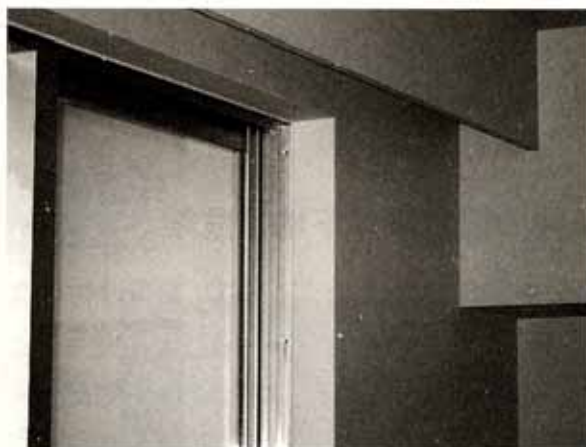
クロス巻き込みの窓枠は最悪

アルミサッシのすぐ横までビニールクロスを貼ってしまうマンションが最近急増しています。これを「クロス巻き込み」と言います。本来、アルミサッシのすぐ横には窓枠（サッシ額縁）があるのですが、クロス巻き込みの場合、窓枠にかかるコストを削減するために、下地の合板に直接クロスを貼ってしまいます。一見スッキリしていて見栄えがよく、素人受けするのですが、実はこれが大問題なのです。

クロス巻き込みの場合、日光が窓ガラス越しにクロスに当たるため、クロスに使われている可塑剤の揮発が早く、クロスが縮んでしまいます。その上、アルミサッシに付いた結露水がサッシの見切を超えてクロスに浸透します。浸透した結露水は接着剤の接着力を弱めて、クロスがはがれる原因になります。クロスがはがれてくると、下地の合板が見えてしまいますし、結露水が下地の合板に浸透してカビが大量発生します。

さらに見逃せないのは、壁の石膏ボード（クロスの下地として使われます）と窓枠下地の合板の境目でクロスがひび割れを起こす現象が非常に多いことです。窓枠下地の合板は結露水や日光の影響を受けて収縮しますが、壁下地の石膏ボードは結露水や日光の影響を受けないため動きません。そのため、石膏ボードと合板の境目でひび割れが出てしまったケースが続発しています。

2年間の瑕疵保証期間内なら無償で直してもらえます（実際には下請けのクロス屋さんが泣きます）が、何度直しても下地に原因があるのでひび割れが復活します。結局は入居者が修理費用を負担することになる、まさに最悪の仕様です。



上 クロス巻き込みの窓枠仕上がり後



下 クロスを張る前の合板と石膏ボード

マンションにも呼吸する自然素材を！

私たちが生活する際に、水分は必ず排出されます。古くから日本家屋に使われている木材や紙、土などの自然素材は水分を吸収、排出する湿度調整機能を持ち、快適な湿度をつくる手伝いをしてきました。

しかし、マンションは見栄えとコストを優先するあまり、湿気に弱く、呼吸しない建材ばかりを使ってきました。

耐震強度偽造問題の影響もあり、マンションの質が問われています。その中で、壁、床、ドア、枠などの部材に湿度調節機能をもつ、呼吸する自然素材を使ったマンションが、少しずつ増えてきています。マンションを選ぶ際には、構造、設備だけでなく、湿度調節機能に優れた自然素材を使っているかどうかをチェックしてください。

文責・林克明（ジャーナリスト）