

防木ジャーナル

THE BOSUI JOURNAL

ROOFING/SIDING/INSULATION/RENEWAL

2

2017

No.543



- ▣ 長期耐久性に貢献する塗布含浸材
- ▣ 上水施設の防食技術

1階床下の不法改造

鈴木 哲夫

昭和40年代前期ごろまでに建てられた当時のマンションの中には、1階の床構造をコンクリート床ではなく木造建物のように木軸としていることがある。床を簡単に改造することができるため、ちょっと手を加えれば結構な床下空間になると思いついた所有者がいた。

写真1の元々の住人は、廃棄物処理業者であったのだが、廃棄場所に困ったのか廃棄物の投棄場所として床を撤去して地盤面から2mほど地面を掘削したのである。マンションの住人は、廊下の土汚れが妙に続くので不思議だったようだ。その後2次取得者は、床をリフォームするときにごみの堆積があることを知り、ゴミ撤去後さらに1mほど深く掘削(写真1)して四角い地下室をコンクリートで築造しようとしたのでびっくり。単純に埋め戻せば済むが、空間利用を目的に工事を行おうとしたところで管理組合は工事の差止めを行った。

設計事務所が不法と分かっているが関わっており、悪質極まりない。結果的にこの空間は交渉の末に管理組合が埋め戻し、床をコンクリートで塞ぐこととしたが、2次取得者は隣戸の界壁(写真2)も解体しており、空間を少しでも広くする目論見だったらしい。

写真3は、別の事例で、元の所有者が床にハッチ(写真4)を設け床下を物置にしていたのだが、売買による2次取得者は、より有効利用を図るため内装業者に地下室の構築を依頼した。団地の住人は、床下換気口から夜間になると明かりが漏れているので不思議に思い近づいてみたら地面を掘削しているところだったのだ。リフォームの届出も異なる内装工事であることが分かり、内部の立入り検査を行ったところ、地盤面を現状から50cmほど掘り下げていた。これも不法行為になるのだが、所有者は不動産業者で転売目的のリフォームだった。

高経年マンションの1階は、容易に改造可能な構造になっていることが多く、このような床下の不法活用を目的としたリフォームが見つからないだけで、伏しているのではないかとみられる。これらと同類のマンションは、日常的な管理の中で念のため1階床下換気口を覗いてみよう。



写真1 地下室築造で1階床下を3mほど掘削しようとした事例



写真2 2次取得者が隣戸の界壁を撤去してむき出しになった壁下地

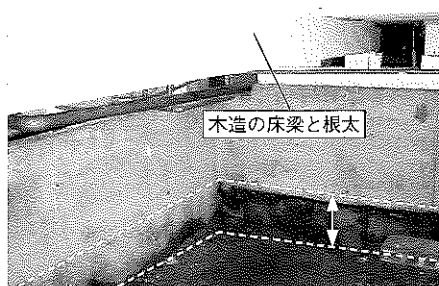


写真3 床下を地下室にするため掘削中の事例

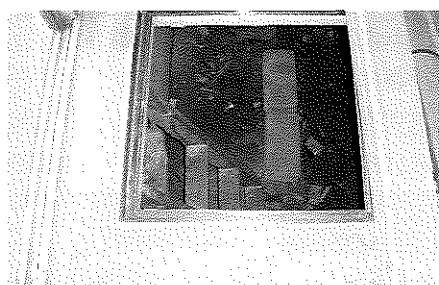


写真4 床下の不法活用を目的にしたハッチの設置

(有)鈴木哲夫設計事務所 代表取締役