

レオパレス物件配線むき出し

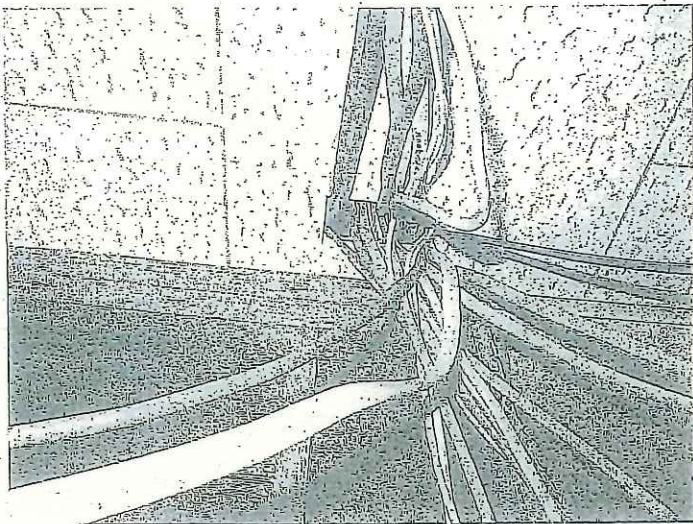
新たな建築基準法違反か

サブリース業大手レオパレス21（東京都中野区）が開発・販売したアパートで、建物の床下や天井裏を通る電気や電話といった配線ケーブルがむき出しの状態であるなど、新たに建築基準法違反の疑いの物件があることが分かりました。物件のオーナーと一級建築士の調査で判明した
もの。
（原千拓）

横浜市石塚一雄さん（76）も屋根裏に設置し延焼や音は2005年、妻の実家があった札幌市に同社のアパートを建てました。昨年、一級建築士に依頼し調査した結果、「1階と2階の間に通っている配線が、むき出しになっている」といいます。他に

「軽微な不備」

この一級建築士はむき出しになった配線ケーブルについて



問題が見つかったレオパレスアパートの1階と2階の間の様子。配線が不燃材料に覆われておらず、むき出しになっています。パイプの周りには大きな隙間が空いています

「火災時に延焼の危険性」

「建築基準法違反の疑いがあります。火災になった際、焼けて火がケーブルにそって穴を通り上下や隣の部屋に延焼しやすいります」と指摘します。

建築基準法施行令では電気や電話線などの配線ケーブルは、上や隣部屋の貫通部を含め、耐火性の被膜で覆ったり、鉄管や硬質塩化ビニールパイプに通したりするなど国が認める材料を使用しなければいけません。それらを天井、床下、壁から天井まで施工する必要があります。

同社は10日、全物件約3万9千棟の調査の進み具合をホームページに掲載。不備のある物件が3月末の時点で計1万4599棟に上ったことを公表しました。そのうち昇壁がないなどが合計7085棟。残りの7514棟は「軽微な不備」と説明しています。

配線ケーブルの施工不良が

「軽微な不備」に含まれるのか、新たな施工不良の可能性があるのか同社に質問したところ、担当者は「現場を見ていないのでお答えはできない」と述べました。

■設計図通りに

同社のアパート所有者でつくろ「LPOオーナー会」の前田和彦代表は「ほかにも外壁内側に石膏ボードが張られていないなど当初の設計図通りに施工されていない物件もある。準耐火構造の基準は各自治体によって異なるがオーナーたちは設計図面を基にした建築費用を支払っている。設計図通りしっかり施工してもらいたい」と話します。

欠陥住宅被害関東連絡協議会（弁護士有志水英美代表）は「被害者側の立場に立つて専門的な助言を受けられる相談窓口が必要だ」とし、20日にオーナー向けの「レオパレス21欠陥住宅110番」を行います。欠陥住宅の被害救済活動に携わる弁護士または建築士が受け付け、法律や建築問題などの相談に対応します。時間は午前10時から午後5時。電話番号は03-3241-8131。

サブリース契約 大手不動産会社などが、賃貸住宅を土地所有者であるオーナーに建てさせたうえで、一括して借り上げ、長期にわたって家賃収入を保証することをうたった賃貸借契約。サブリース契約をめぐっては、「30年家賃保証」などと勧誘し、オーナーに多額の建設費を負わせる一方、契約して数年で家賃払いを減額・停止するなどトラブルが多発しています。