

第104号

NPO法人建築Gメンの会

〒206-0025

東京都多摩市永山 4-2-4-108

発行責任者: 理事長大川照夫

TEL 042-311-4110

FAX 042-311-4125

E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

Homepage URL

<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- 建物調査ご依頼の消費者からの投稿『購入から七年、やっと安心して暮らせるようになりました』……………1
- 二〇一一年度 第三回研修会報告……………4
- 千葉グループによる講演会・無料相談会開催報告……………6
- 事務局からのお知らせ……………8

「建物調査ご依頼の消費者からの投稿」

購入から七年、やっと安心して暮らせるようになりました

投稿者 千葉県柏市 T・Y様

平成一六年初め、悲願のマイホームを購入。三階建て店舗併用住宅を注文建築で建てた。入居直後から建物の揺れが気になっていったが、建築会社は「お金をかけて構造計算もしているし問題ないです。木造三階建ては揺れても仕方ない。気にしすぎじゃないですか」とまるでクレイマー扱いだった。

しかし翌一七年リビングの天井に亀裂が入り図面を独自に調べたところ耐力壁の構造用合板が欠落していることが判明。補修工事を行ったが、今度は一九年、二〇年と居室壁面に亀裂が入った。構造計算をした設計士に見せると「材料の反りだからある程度しょうがないです。すぐ直します」とのこと。これはもう信用できないと思いい、建築士協会や千葉県庁などに相談したところ書類を見せただけで問題が次々と噴出してくる。地盤の改良工事もし

ていない。耐力壁の施工忘れ、その後の補強工事も既定の倍数をとっても計算できないようなやつつけ仕事だったこと。建築時の現場監督は名前だけ建築士が書かれていたが、実施はされておらず、工事は完全の下請け工務店に「丸投げ」だったことなどもわかった。建築完了届も出ていないため保険にも入れない。建物は法律的にも基準を満たしておらず、しかも子供が歩いても揺れる酷いものだった。

もうこんな家に安心して住んでいられないと建築会社に訴えたが、社長曰く「うちもやれることはやるが、まさか建替えまでは無理だし、どこをどう直したらよいか判らない」と開き直る始末であった。私個人で訴えていても限界があると思いい、思い切って建築Gメンの会に相談の上調査依頼することにした。図面と実際の建物を精査していただいた結果は驚くべき事実であったが、逆に納得のいくものでもあった。

①地盤調査では軟弱層に対策を

書籍の紹介

当会 顧問 田中峯子(編)

【改訂版】

建築関係紛争の

法律相談

青林書院

4620円(税)



内容

第1章 土地・建物を取引するときの注意

第2章 私道・近隣をめぐる問題

第3章 建築工事請負契約を締結する前の注意第4章 建築工事

普工後の問題

第5章 建築の瑕疵に関する問題

第6章 建築紛争における損害賠償

第7章 建築工事をめぐる紛争

※お求めはお近くの書店にてお願いいたします

取るようにと書かれていたが、そのままベタ基礎を施工している。結果沈下により建物が二・三ミリ傾斜している。

②構造計算書と施工図面で相違点があり基礎の形状・面積、鉄筋量が不足している。実際の建物は耐震基準を大きく下回っている。
③基礎、パッキンの不足、施工箇所

のずれがありこれも揺れに関係がある。
④根太の本数不足により建物が変形し始めている。結果三階居室ドアに自動ドア現象が起こり始めている。

⑤他にも浴室断熱材の施工もれやベランダ防水部施工部に止め付け忘れ等々。

「以上のことから地盤や建物の基礎、躯体部分の強度は必要な数値に達しておらず、計算上は建物が転倒する危険性があります。」

この調査について詳細な報告書をGメンの先生に作成していただき、その事実を突き付けたところ、初めて建築会社は事の重大さを認めた。ここに来るまでに実に五年の

歳月を要したが、この間に次々と起る亀裂や揺れに対する心配・不安・精神的苦痛は相当なものであった。

しかしながらこの家をどう直したら良いのか建築会社にはその知識もない。結局これもGメンの先生に頼らざるをえなかった。先生も建物を動かさずに地盤の改良工事が果たして出来るのか、かなりご苦労されたようだった。それでもまずそこから始めなければ、建物をいくら治しても意味がないと各方面に手配をしてくださった。

そしていよいよ平成二二年末補修工事の詳細が決定した。

工事は地盤への樹脂注入から始まり基礎の増設、壁及び天井を解体しての床根太や壁料の補強など実に二ヵ月以上かかる大掛かりなものであった。当然我が家は住居、店舗ともに引越しを強いられることになり、客商売をしている自分にとって、仮店舗への引越しは営業的に非常に不安なものであった。

それでも翌二三年二月、子供の通学に便利なマンションと、立地的にすぐ近くのテナントが奇跡的にし

かもほぼ同時期に見つかり、(これも全て自分たちで見つけたのだが)平成二三年二月いよいよ補修工事が着工となった。工事期間中の三月一日、あの大地震にも遭遇し本当

に家が倒壊しないかと不安な日々を送りながら、五月上旬ついに工事を完了、元の生活に戻ることができた。

工事についての取り決め、転居の費用や諸経費等の全額補償、そして補修工事完了後一〇年間の保証に至るまで、詳細にGメンの先生に文章の作成をして頂き、またその立会いの下に取り決め書を取り交わした。また補修工事の管理・監督まで全てにおいて先生に確認して頂き今度こそ安心して暮らせる家になったと思っっている。

二度としたくない経験だったが、自らの反省も込めて振り返ってみる。

①注文建築で設計や建築現場にも立ち会ったが、素人が見て解るものではなかった。構造図面自体建物の引き渡し後に渡されたので、手抜き工事の実態など解るは

NPO建築Gメンの会広報誌「楔(くさび)」は、エンドユーザーである住宅取得者のための情報を提供しています。

これまで当会の活動の案内や報告を通じて欠陥住宅への対処法やこれから住宅を取得しようと考えている方に住宅生産の現場からの情報を提供すべく編集に取り組んでいます。

現在、全国の行政機関・消費者団体等に無償で配布しておりますが、配布ご希望の機関・団体及び公共施設で回読誌としてご利用頂ける場合は、当会事務局までご連絡下さい。



TEL 042-311-4110



jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp



FAX 042-311-4125



お待ちしております

ずもなかった。

②現場の写真を撮っておいた事は後に図面と建築の不整合を示す証拠となったので、良かったと思う。

③予算の都合で新築住宅性能評価を受けられなかったが、建築会社と言った「うちが保証するのは同じこと」という言葉を信用したのが間違いだった。そのために第三者機関の審査を受けることなく欠陥住宅を購入する羽目になった。

④そもそも建築会社の社長をはじめ当初の担当者は素人同然だったと思えない。設計・構造計算・施工工務店は全て外注で、建築会社は現場監督さえしない完全な「丸投げ」であった。建築確認書はあるが、完了済証を取っていない。すなわち建築基準法を満たしていない家を売りつけられた。

⑤不幸中の幸いは建築会社にこれだけの大掛かりな補償をする体力があったことである。社長は度々「うちが持ちこたえられない」と泣き言をいったが、その都

度Gメンの先生が「社長！逃げられないよ！」と叱ってくれたおかげで、問題箇所をすべて治させることができた。

購入から七年が過ぎやつと安心して暮らせるようになった。自分の無知を反省しているが、消費者というのは所詮は素人で余程勉強でもしない限り手抜き工事を見抜くことなどできないと思う。この会社は悪意があったのではなく無知だったのだと知り逆になにかやるせない気持ちになる。今は法律の縛りがきつくなり、第三者機関による審査と保険加入が義務化されたと聞いたが、そもそもこんな無知な会社が県知事の認可を受けていると思うと何を信用したらよいか分からなくなる。

家を買うということは、大概一生に何度もあることでは無いと思います。その買い物がこのよう形では裏切られたことへの失望は多大なものでした。今後、建築Gメンの会には、工務店や建築会社の指導的立場になって頂き欠陥住宅を建てさ

せないようにしていただけたら私のような辛い思いをする消費者が減っていくのではないかと期待しています。

今ほど担当していただいたGメンの先生に心から感謝しています。いろいろとあった家ですが、その分大切に暮らしていきたいと思っています。本当にありがとうございます。



担当した建築Gメンより

T・Yさんのお住まいは、枠組壁工法の三階建て、二・三階がオーバーハングしているという建物でした。

地盤調査報告書によると、地盤下一メートルの所に自沈層があったため、調査者はセミパイルの提案をしていた。にも拘らず、施工者はべた基礎を過信し採用している。従って、告示一一一三号第二に規定する「：建築物又は建築物の部分に

有害な損傷、変形及び沈下が生じないことを確かめなければならない」の検証を行っていない。勿論、設計者も施工者にもその認識はなかった。

更に、構造計算と整合しない図面であったため、べた基礎スラブの鉄筋量が不足したのに加え、オーバーハング部分の基礎梁と、べた基礎スラブが欠落するという施工が行なわれていた。

また、建物内部の耐力壁は、構造用合板が全て欠落していた。結果として、建物は二ミリもの傾斜を起し、更に、揺れるという問題を引き起こした事例です。



二〇一一年度

第三回研修会報告

文責 副理事長 石岡 善正

去る十一月二十六日(土)、品川区立総合区民会館(きゅりあん)において、二〇一一年度第三回目の研修会が開催されました。

三月十一日に発生した東北地方太平洋沖地震は、各地に液状化現象による大きな被害を与えたことは周知の通りです。今回の研修会は、液状化現象にも関連する不同沈下の原因と修復の方法、そして、近年複雑になってきている建築基準法関係法令と瑕疵担保履行保険の設計施工基準についての研修でした。ここに、研修会における講義の内容を要約し報告します。



▽一時限目

『建物の不同沈下の修正工法』

および実例」



講師 工業課長 工積設計 積算 今井 啓介 氏

□不同(不等)沈下とは

地盤が何らかの影響や理由によって沈下、その上部にある構造体に変位(傾斜)が生じること。変位は建物全体や、建物の一部に生じるなど、現象は様々で原因もいくつかある。

□不同(不等)沈下の原因

緩い粘性土地盤による圧密沈下、地下水位が高く緩い砂質地盤での液状化現象、隣地での地下掘削などによる土圧変位による影響など。

□圧密沈下とは

主に粘性土地盤において、建物など上載荷重が加わることで、地盤内部の間隙や水分が圧縮されることにより、比較的長い時間を

かけながら地盤が沈下を引き起こすこと。

□液状化現象とは

主に地下水位が高く緩い砂質系の地盤が、地震や工事などの振動を受けることによって、それまで締まっていた地盤が砂分と水分に分離して液状へと変化、重いものは沈下し、軽いものは浮き上るといった現象を起すこと。

□主な沈下修正工法

1. 硬質ウレタン注入工法

床下に潜り込み、基礎下にウレタン樹脂を注入、その発泡圧力によって基礎を押し上げ、傾斜した建物を基礎ごと元に戻す工法。べた基礎にのみ対応、住みながらの施工が可能であり工期も短い。

2. グラウト注入工法

床下に潜り込み、セメント系薬液を建物下に注入し、注入量と注入圧により、傾斜した建物を基礎ごと元に戻す工法。

べた基礎にのみ対応、住みながらの施工が可能で工期が短い。

書籍の紹介

「監修」当会理事長 大川照夫

／事務局長 中山良夫

日本一やさしい

建築基準法の学校



ナツメ社 / 定価 1628円

(目次)

- 建築基準法のどこがどう改正されたのか
- 建築基準法の基本知識を押えておこう
- 建築における用途・形態に関するルール
- 建築の防火・避難の規定・設備に関するルール
- 建築物の室内環境・安全に関するルール
- 建築物の構造強度に関するルール
- 建築にまつわる手続きに関するルール
- これまでの総復習！自分の実力を知らう

※お求めはお近くの

書店にてお願いします。

3. アンダーピニング工法

(ジャッキアップ)

基礎下を掘り起し、そこから建物の荷重とジャッキの力を利用して地盤に杭を打ち込み、傾斜した建物を元に戻す工法。べた基礎と布基礎にも対応出来る。住みながらの施工が可能であるが、工期が長く、工費は割高になる。

4. 耐圧版工法(ジャッキアップ)

基礎下を掘り起こし、固定ベースジャッキを設置、ジャッキで傾斜を修正後、地盤との隙間に無収縮グラウトを注入し、傾斜した建物を基礎ごと元に戻す工法。べた基礎と布基礎にも対応出来る。住みながらの施工が可能であるが、工費は比較的高む。

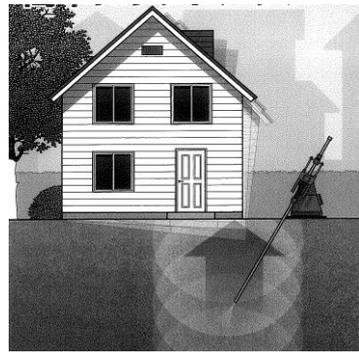
□(株)グラウト工業の

i-LIFT(アイリフト)工法

建物の傾きや沈下は、地形的な要因や人為的な要因によって生じる地盤の支持力不足から起きる。

i-LIFT工法は地盤内部にグラウトを注入して、傾斜や沈下した建物を修復すると共に、地盤の

支持力を高めることが出来るグラウト注入工法である。工事は次の手順によって行われる。



傾いたり、沈下した住宅をリフトアップ

(1) 支持注入

傾斜や沈下した建物を支えるために、支持層の上に繰り返しグラウトを注入して、「支持盤」を形成する。

(2) 基礎補強注入

建物の基礎補強のため、基礎の下部にグラウトを注入して「リフト盤」を形成させる。

(3) リフトアップ注入

「支持盤」と「リフト盤」の間に「リフトアップ注入」を行ない、「リフト盤」ごと建物を持ち上げる。

(4) 完成

建物各部のレベルを確認しながら、微調整を行ない工事を完成させる。

尚、i-LIFT工法に使用するグラウトは、おもに瞬結タイプのセメント系注入材のため、注入時に周囲への逸散が少なく、周辺環境への負荷がないこと、また、化学的にきわめて安定した物質のため、地盤の支持強度を長期にわたり保つことが出来るということである。

▽二時限目

『近年の建築基準関係法令と

主な改正点』



講師
正会員 浅賀 宏美
(建築Gメン 一級建築士)

1. 建築基準法(義務)

改正・平成二〇年五月二三日

- ・構造計算適合性判定
- ・中間検査と完了検査の充実
- ・シックハウス、アスベスト対策
- ・罰則強化(建築士法)
- ・法三七条三…建築材料の品質

一緒に活動しませんか！

●会員の種類	●年会費
正会員	----- 24,000円
消費者正会員	----- 12,000円
一般会員	----- 6,000円
団体一般会員	----- 48,000円

※ご入会の際は入会申込書が必要です。
事務局までご連絡ください。



会員の種類：

正会員、消費者正会員、一般会員、団体一般会員の4種あります。「義務と権利」、「会費」が異なります。

▽正会員

「正会員」は、会の中核を担う存在で、総会の議決権を持ち、会の目的達成のために必要な活動をし、会の運営に携わるものとします。相談等の業務への対応は消費者正会員を除く「正会員」である必要があります。

▽一般会員

「一般会員」は「正会員」に比べ賛助会員としての性格を帯びています。もちろん積極的な参加もできますが、イベント参加や情報提供だけで良いという方向けのものです。会社など団体で登録される場合は「団体一般会員」となりますが、会社の責任者が別途正会員になる必要があります。また、団体一般会員であることを宣伝したり、名刺等に表記できません。

2. 木造住宅工事仕様書(任意)
(住宅金融支援機構)
改訂・平成二二年

・建築基準法令改正への反映
(平成二二年建設省告示第一四六〇号・木造の継手及び仕口)

3. 住宅の品質確保の促進等に関する法律(性能評価)・任意、瑕疵担保責任(義務)

改正・平成二二年六月五日
・性能基準、住宅性能評価(任)
・瑕疵担保特例(二〇年)
・紛争処理機関

(住宅紛争処理支援センター)
4. 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律(義務)

施行・平成二〇年一〇月一日
・品確法に規定する新築住宅(工事完了一年以内)の瑕疵担保責任に対する保険

・保険法人の定めた設計施工基準(平成二二年九月より統一)
5. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(任意)

施行・平成二二年六月四日
・認定基準は品確法に定めた住宅性能基準
・戸建て、共同住宅の最低面積基

準
・登録免許税、固定資産税等税の優遇

6. エネルギーの使用の合理化に関する法律(義務)
施行・平成二二年四月一日
・省エネ利用基準は品確法に定めた温熱環境基準

※二時限の講義の中の住宅瑕疵担保履行保険の設計施工基準については、資料が膨大なため紙上での報告を割愛します。尚、この資料は、

インターネットで検索して求めることが出来ます。



千葉グループによる
講演会・無料相談会
開催報告
文責 正会員 長谷川 浩之

去る一二月三日(土)、船橋市の後援を得て、同市東部公民館に於いて『失敗しない住まいづくり』(賢い消費者になるために...)と題し、講演会と無料相談会を開催しました。

講演会は、川口副理事長の開会挨拶の後、千葉グループの村田輝夫正会員による講演、引き続き、東京グループの原田久義常任理事がそれぞれ講演を行ない、その後、千葉グループの会員による無料相談会を行いました。



開会の挨拶をする川口副理事長

高層建物の大きな揺れによる家具の転倒や恐怖感、地盤の液状化現象による建物の沈下、上下水道その他のインフラ設備の損傷による長期にわたる生活困難を経験しての変化である。
私達は住まいを手に入れようとするとき、土地選びから始まるが、



講師 正会員 村田 輝夫 (建築Gメン 一級建築士)

一. 講演会
□ 講演①
『安心・安全の住まいづくり』
はじめの一歩

その土地の現状しか見ない傾向が強い。将来、どのように変化していくかイメージし、またその土地の過去はどのような状況であったかを調べておく必要がある。昔の状況を調べておくことは特に重要であり、誰にでもできることである。

調査資料として道路地図、地形図、地質図等の地図類は基本的なものである。古地図、戦後の航空写真もインターネット等で閲覧が可能であり、その土地の変化を見ることが出来る。また、例えば「沼、津、谷」等、水に関係のある地名からそのあたりの地盤が軟弱であろうと推測できる。更に現地に赴いて、土地の起伏、亀裂の有無等の調査も重要である。

最後に、業者との良好な関係を築くことも良い土地を手に入れる大きな要素であることに言及して講演を終りました。



□ 講演②

『地震対策と住まいの健康診断』



講師 原田 久義
常任理事 (建築Gメン 一級建築士)
常務 (建築Gメン 一級建築士)

建物には構造材料から分類して木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造などがある。

また、その構造材料に合わせて適した架構(自重、地震、台風などの力に耐える形)があり、例えば木造では「軸組工法」と「2×4」があること。「軸組工法」は柱、梁および斜め材の筋交い等の線材による構造であり、「2×4」はマッチ箱のように面材による構造である。

特に、軸組工法については、講師自作の模型で、接合部を固めた「ラーメン構造」と斜め材をいれた「ブレース構造」の違いについて分かりやすい説明がありました。

建物の地震対策については、一九八一年までは高さ一六mを超さな

い建物では設計震度の大きさとしては○.一二を採用していた。これは建物の自重の○.二倍の力を水平にかけても耐える設計をすると言ったことであり、気象庁の震度階級としては震度五程度にあたる大きさである。一九八一年以降は新耐震法が施行され、同じ設計震度○.二が採用されているが上階にかける力を増やし、実質的にはほぼ二〇%程度耐力が増えている。

新しく住まいを建てる場合はこの規準に従えばよいが、一九八一年以前に建てられた住まいの地震対策としては、瓦葺きの屋根を金属製に替えることによつて自重を軽くしたり、壁に筋交いを入れたり、筋交いに替わるボードを貼るなどして水平耐力を増す方法がある。

生活の中の地震対策としては、家具の転倒や移動を防ぐこと、また、家具の転倒・移動により、扉や窓の開閉を妨げるような配置を避けることなども合わせて説明がありました。



二. 相談会

□ 参加者・参加の動機

今回の講演会・相談会に参加された方は、ほとんどが千葉県内からの来場でした。

来場の動機は、当会のホームページ、船橋市の広報、チラシを見ての来場でしたが、来場者は、最後まで熱心に講義に聞き入っていました。



会場の様子

□ 相談の内容

休憩の後、あらかじめ申し込まれていた相談者の方たちに対して無料相談会が行われました。相談の内容は、新築住宅の床の傾き、耐震診断を依頼する場合の業者の選び方、中古住宅を購入する際に建物の状態を見て貰うことは出来るか、また、購入前の注意点等々、各一時間もか

けて行われました。

その場では解決できない相談もありましたが、何らかのヒントを得てお帰り頂ければ、相談会として、せめてものお役に立てたのではないかと思います。

事務局からのお知らせ

事務局年末・年始休暇のお知らせ

二〇一二年二月二十九日(木)～

二〇一二年一月五日(木)

二〇一一年度建築Gメン認証試験

▼日時：二〇一二年二月二十五日(土)

筆記試験 一〇時～一二時

▼会場：未定

▼申込締切：二〇一二年一月三十一日

(火)

□業務完了後アンケートから

事務局では、調査業務完了後にご依頼いただいた方へアンケートのご協力をお願いしています。ご回答を頂いた中から一部をご紹介します。



漏水調査

ご依頼の方からのご回答

丁寧な的確に親身になってお話ししていただきました。これからまた困難な状況になると思いますが、やっていける！と思えました。悔しい思いが晴れて、心の底から良かった！！と思える日が来るまで宜しくお願いします。建築業界そのものに不信感がありました。反面、こうして業界間で監査しているのですね。素晴らしいと思います。利益中心ではない、良心的だと思えます。応援致します。(神奈川県在住の方から)

〜編集後記〜

今年も余すところあと僅かとなった。

その様な折、日本漢字能力検定協会が公募している毎年恒例の「今年の漢字」に「絆」が選ばれ、清水寺の森清範貫主が特大の和紙に力強く揮毫しているニュースが流れた。

この一年を振り返ってみると、東日本大震災・原発事故に始まり、台風

一二号などの集中豪雨、日本列島は壊滅的といえるほどの災害に見舞われた。家族や家を失った被災地の皆さんの心はいかほどだろうか。しかし、被災者に対し、日本国内をはじめ、世界各国から暖かい支援の手が差し伸べられ、被災者も一生懸命立ち直ろうと頑張っている。その様な中、明るいニュースも飛び込んだ。それは、女子サッカー『なでしこジャパン』のW杯優勝である。

このニュースは、落ち込みそうなお日本国民に感動と元気を与えてくれた。このなでしこジャパンのチームワークの良さ、被災者に対する世界中からの支援、被災者同士の支え合い、これ等が、今年の漢字に「絆」が選ばれることに繋がったのであろう。

被災地の復旧・復興には時間がかかる。しかし、来年は「明」の漢字が選ばれるような年になってほしいと願ってやまない。(y.i)



あなたの家は大丈夫ですか？

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問がある方は、「住まい110番名簿」(<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html>) に掲載されているお近くの相談員まで、直接アクセスして下さい。

誰に相談すれば良いかわからないなど、不明な点がありましたら、事務局にお問合せいただければ、適当な相談員をご案内します。

TEL : 042-311-4110 / FAX : 042-311-4125
E-mail : jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

