

# 第130号

NPO 法人建築Gメンの会  
 〒142-0052  
 東京都品川区東中延 1-4-17-202  
 発行責任者：理事長大川照夫  
 TEL 03-6426-1350  
 FAX 03-6426-1351  
 E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp  
 Homepage URL  
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- 地盤調査の必要性……………1
- 既存住宅現況検査技術者講習を受講しての感想……………3
- 事務局からのお知らせ……………4

## 地盤調査の必要性

文責 副理事長 石岡 善正

ここ5年の間に、基礎に係る調査依頼が7件あった。

その中には地盤調査を行っていなかったものが5件、他に、地盤調査は行ったものの、調査及び考察が不完全なものが1件、地盤調査の結果、自沈層のある軟弱な地盤であったため、対策工法として「深層地盤改良(セミパイル)」の提案がなされたにもかかわらず、それを無視したものが1件あった。

この7件の建物の基礎工法は、すべてべた基礎であったが、その中で不同沈下を起こした建物は5件。他に、調査時点において、床に不陸があり、基礎に亀裂が入っていたものが1件(後から地盤調査をした結果、自沈層のある軟弱な地盤であった)、残る1件は、水路の近くで、地盤を

試掘しても支持層といえる地盤は確認出来なかった。



立ち上り基礎の亀裂幅0.6mm



べた基礎スラブの亀裂幅2.2mm

不同沈下を起こした建物の最大の沈下量は68mm、最大の変形角は15.6/1000であった。これは、品確法の6/1000以上の勾配の傾斜であり、不具合事象のレベル3に該当する。

不同沈下を起こした建物には、床の傾斜によって物が転がる、内外壁の損傷、サッシや建具の開閉不良、建て付けの狂いによる隙間風等の

現象が起こり、更には、外出時に施錠出来ない等の問題も起きている。床の傾斜は、健康障害として人の平衡感覚を狂わせる。平衡感覚は、体を常にバランス良く保つために重要な働きをしているという。居住者は5/1000の勾配で床の傾斜を感じ、10/1000程度の傾斜からめまいや頭痛が生じて、水平復元工事を行わざるを得なくなる。更に、15.6/1000の傾斜では、倦怠感、めまい、吐き気、頭痛は勿論のこと、疲労感が強くなり、半数以上の人が睡眠障害を引き起こすということである。

### □ 問題が発生した背景

地盤調査の結果、提案された地盤改良をせずに、3階建ての建物にべた基礎で施工、建物が22mm傾斜という事故を起こした工務店の社長は、「自分の家もつと地盤の悪い所にべた基礎で建てたが、何も不具合は起きていない」、だから、地盤改良はしなかったと真顔でいう。

この建築敷地は、地盤面下1.0mまで1kNで自沈する軟弱な地盤、更に、4.5mから再び自沈層がある。この地盤に、べた基礎を採用して施工した。更に、基礎工事中の写真を精査した所、オーバーハング直下の耐圧版が欠落していることが発覚した。構造面の検証を行った結果、転倒の危険があることが判明、建築主に引越しを願ひ、大々的な修復工事を行った。その結果、工務店は代償として大きな授業料を支払うこととなった。

□問題が発生した原因  
 1.べた基礎は万能基礎ではない。既に記載した様に、べた基礎を万能基礎と思ひこんでいる人が

多いと感じる。べた基礎は、接地圧は小さくなるが、基礎全体の重量が重くなること、深層の軟弱な地盤まで荷重が作用することから、接地圧は小さくても、軟弱層がある場合は基礎の沈下を引き起こすことに繋がる。従って、べた基礎は万能な基礎ではないのである。

2.建築物の基礎の構造方法は、地盤調査の結果によってきまる。既に記載した地盤調査を行っていなかった5件については、地盤の状態を確認するため、後から地盤調査を行った。その結果、全ての建物の地盤に自沈層が確認され、建物を支えるのに必要な耐力を有していなかった。これが、不同沈下を引き起こす原因になったのである。

基礎の構造方法の決定については、建設省告示第44号第1では、「…地盤の長期に生ずる力に対する許容応力度が20kN/m<sup>2</sup>未満の場合は基礎ぐいを用いた

構造、20kN/m<sup>2</sup>以上30kN/m<sup>2</sup>未満の場合は基礎ぐいを用いた構造又はべた基礎、30kN/m<sup>2</sup>以上の場合には基礎ぐいを用いた構造、べた基礎又は布基礎…」としている様に、基礎の構造方法を決定するには、地盤調査は必須なのである。指定確認検査機関では、チェックリストによって地盤調査が必要か否か判定する方法もとっているが、チェックする者の経験差による判断誤りも起こり得る。

自沈層については、国交省告示1113号第2で、「…基礎の底部から下方2m以内の距離にある地盤にスウェーデン式サウンディングの荷重が1kN以下で自沈する層が存在する場合若しくは基礎の底部から下方2mを超え5m以内の距離にある地盤に500N以下で自沈する層がある場合は、建築物の自重による沈下その他の地盤の変形等を考慮して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る」こととしている。しかし、一連の建物は地盤調査を行っていないのであるから、当然、この検証は行っていない。

3. 確認申請上の問題

工務店は、顧客と打合せてプランを決定する。後は、設計事務所を確認申請の手続きを依頼するというケースが一般的である。設計事務所は、確認申請書の設計者欄に名前を載せるわけであるが、実際行っている行為は、代願業務であり、作成する図面も申請に必要な図面のみで施工まで踏み込んでいない。当然、工事監理も行ってはいない。

また、確認申請の段階では、木造2階建て住宅などの四号建築物(建築基準法6条1項四号)は構造強度をはじめとするいくつかの単体規定の審査が省略される(四号特例)。しかし、これは、建築確認で審査しないだけであって、建築士は法的適合性の検討



まで省略していいということではない。

そうして、これは、本当に法律に適合しているのかどうか誰にもチェックされないことになる。従って、この辺が盲点になって問題発生に繋がると言える。

□最後に

基礎の構造方法は、地盤調査を行い、その結果と、各種法令・告示に従って決定すること。また、確認申請書には、基礎の構造方法決定の根拠を明確にし、地盤調査報告書の添付を義務付けるべきであること。更には、特に、四号建築物の建築に携わる関係者のレベルアップが必要であるところづく感じた次第である。

**既存住宅現況検査技術者講習を受講しての感想**

文責 常任理事 古屋敷 直樹

先日2月21日東京会場にて受講しました。

建築Gメンの会の皆様も受講された方がいらっしやるかとは思いますが。

平成25年6月に国土交通省から示された「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に基づき、一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会が主催で、株式会社 日建学院が委託され開催された講習です。

平成25年11月〜12月に札幌、仙台、金沢、東京、横浜、名古屋、大阪、広島、高松、福岡の各会場で、計2,000名程の受講者だったそうです。盛況の為、追加講習として東京、岡山、京都、埼玉で計800名程も開催されました。

受講資格は、建築士が業として建物調査を行う場合の建築士法規定

に基づき、建築士事務所に所属する建築士等です。

ガイドラインの目的を簡潔に説明すると

○中古住宅の売買時に、消費者は物件の品質や性能に不安を感じ、物件状態の現状把握をできる検査業者等へのニーズが高まっている。

○ニーズが高まっている検査業者等のサービス内容にばらつきがある。

○ガイドラインで示す現況検査は目視を中心としており基礎的なインスペクションであるが、現況の検査業者等の技術力や検査基準に差がある。

○このため、検査方法やサービス内容を示し、均一な検査内容と結果が得られるようにし、消費者への信頼確保と円滑な普及を目的としている。

受講した感想を述べさせて頂き

既存住宅現況検査の方法は目視等であり、判断は劣化現象等の有無であります。

眼で見て、ひび割れ等が有るか無いかの判断や、その部位が家具等移動困難であり確認できない場合は、確認できなかった旨を検査報告書に記入し消費者(依頼者)へ渡すということですが、

建築士でなくても誰にでもできることです。

瑕疵の有無の判断や、瑕疵がないことを保証するものでもありません。結果に対しての判断や対処提案等もしません。

検査項目の統一はできませんが、今回の大掛かりな講習会に、2万6,250円の費用を払い受講し、登録し、ホームページで開示し、消費者へアピールしても、消費者も求めているのはその検査結果の先で、この物件を購入しても良いか?とか、安心して住める家なのか?ということではないでしょうか。

その判断をできる技術や知識を問う講習会であるべきと感じたのは私だけでしょうか。

主催の保険協会のホームページに第四期の決算書が掲示されてお

り、拝見したところ72億5800万円ほどの国庫補助金があります。

支出の方では21億5900万円が委託費で計上されていますが、おそらく当講習会の委託費がかなりの割合を占めていると思います。

巨額な国庫補助金がありながら、決して安くはない講習費を負担し、受講し、登録しますが、有効期限は2年間です。更新したい者は更新講習(当然有償になるとは思います)を受講しなければならぬようです。

消費者が求めているのは劣化現象等の有無だけを判断する技術者ではないと思いますので、巨額な国庫を捻出したプロジェクトの必要性は感じませんでした。



### 事務局からのお知らせ

#### 〇イベントのご案内

#### 2013年度第4回研修会のご案内

▽日時 2014年4月5日(土)

13時30分～16時45分

▽場所 品川区立総合区民会館

(きゅりあん) 5階第4講習室

▽交通 JR/東急線 大井町駅前

▽講演内容

一時限

「フラット35木造住宅工事仕様書の最近10年間の変更点」

講師 中山良夫(当会事務局長)

二時限

「外壁金属サイディングの施工」

講師 川口晴保(当会副理事長)

「外壁サイディングの

手摺壁・笠木部の施工」

講師 古屋敷直樹(当会常任理事)

▽参加費 会員四千元

(非会員五千元)

▽主催・問合せ 建築Gメンの会

TEL (03) 6426・1350



#### 〓編集後記〓

昨年の一級建築士に対して戒告処分がなされたのは

北海道開発局で1名

関東地方整備局で8名

中部地方整備局で2名

おりました。

処分の原因は、建築士法第二十二條

の2第一号の規定による一級建築

士定期講習を受けず、建築士事務所

に属したものです。

また、懲戒処分を受けた一級建築士

は6名おりました。

処分の原因は

・ 建築士事務所の登録を受けない

で他人の求めに応じ報酬を得た

・ 業務に関する報告書を提出しな

かった

・ 建築士事務所の標識を掲示しな

かった

・ 法令違反の設計をした

等です。

故意かうっかりミスかは不明です

が、建築Gメンの皆様も注意をお願い

いたします。

(古屋敷)

### 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。会社など団体に登録される場合は「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。