

第 169 号

NPO 法人建築Gメンの会
〒154-0001

東京都世田谷区池尻 2-2-15-201

発行責任者: 理事長 大川 照夫

TEL 03-6805-3741

FAX 03-6805-3719

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

Homepage URL

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

【週刊文春】の

欠陥住宅記事について

その2…欠陥の内容「基礎」1

新任建築Gメンの紹介……………5

「訴訟になったある欠陥住宅

の結末」(その1)……………6

事務局からのお知らせ……………7

事例欠陥建築集・木造編……………8

「【週刊文春】の

欠陥住宅記事について」

「その2…欠陥の内容「基礎」」

文責 大阪府・建築Gメン

高塚 哲治

前回に続いて、【週刊文春】(3

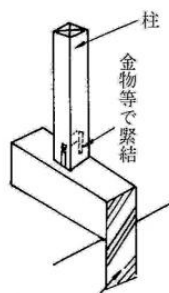
月23日号)に取り上げられた記事
についてです。今回は「基礎」部分
の欠陥内容について報告します。

①基礎

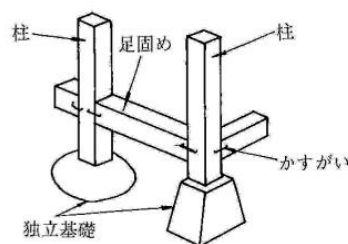
(1) 建築基準法施行令第42条
第2項において、『「土台」は、基
礎に緊結しなければならない。』と
規定されているが、一部の「土台」
下部においては「基礎」(立上り)
が築造されていない。

「柱」の下部に設けられる「土台」
は「基礎」に緊結しなければならな
いと規定されています(図-1)参
照)。この住宅の「リビング」と「キ
ッチン」の境には長さ5mの「土台」
が設置されていることから、この
「土台」下部には「基礎」(立上り)
が必要となります。ところが、プラ
ンニングの悪さ(「柱」や「間仕切
壁」の設定位置の悪さ)にも関係す

図表 13

(柱を基礎に緊結
した場合)基礎(「軟弱地盤
区域」では、一体
の鉄筋コンクリ
ート造の布基礎)

土台を設けない場合

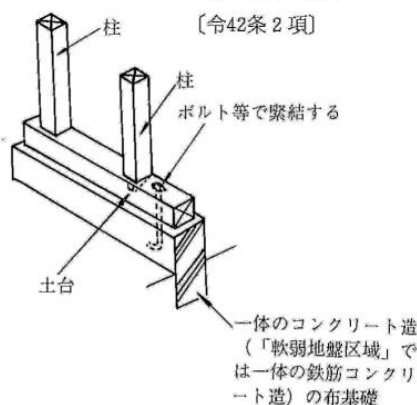
〔令42条1項〕(平家建で足固めを用いた場合。
ただし「軟弱地盤区域」を除く。)

るところですが、外壁側から1mの
部分にだけ「基礎」(立上り)を設
け、残り4mの間には「土台」下部
に「基礎」(立上り)が施工されて
いません。荷重に耐えきれないと判
断したのか、当該「土台」は「束」
で補強が行われています。((写真1
1)(写真12)参照)

図表 14

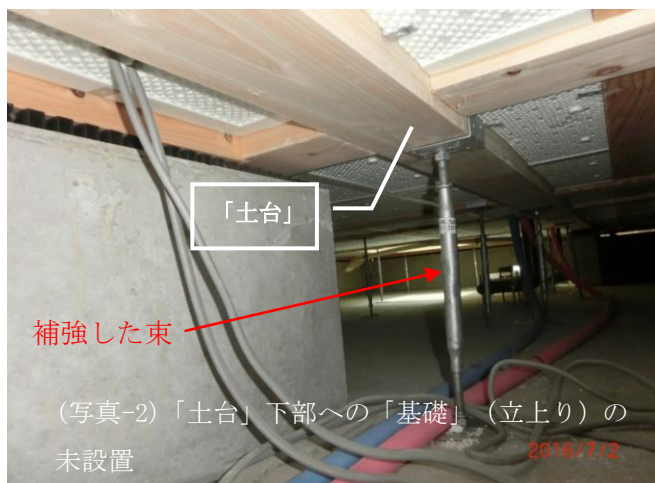
土台と基礎の緊結

〔令42条2項〕



(図-1) 建築基準法施行令第42条の規定

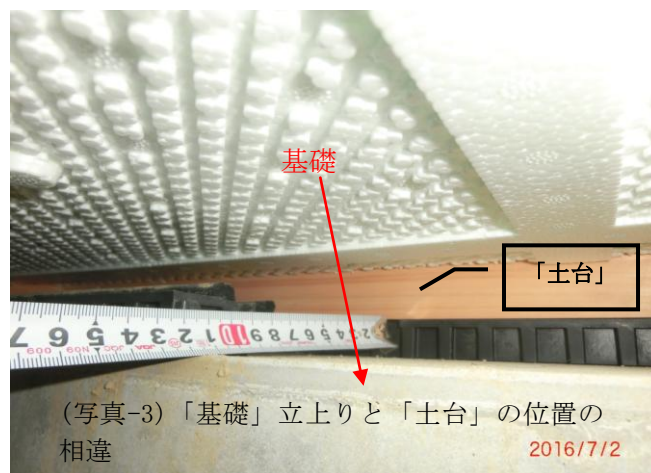
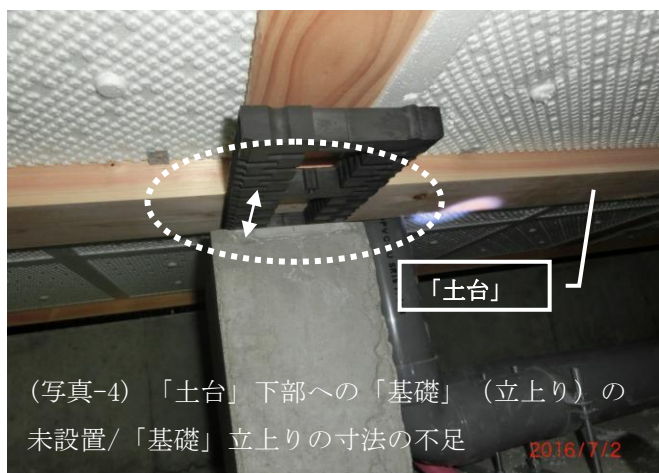
また、「ホール」の「間仕切壁」下
部にも「土台」が設置されています
が、この「土台」下部においても「基
礎」(立上り)が施工されていま
せん。((写真14)参照)この状態で
は、建築物に作用する荷重や外力を
安全に地盤に伝えることはできま
せん。



(2) 建築基準法施行令第42条第2項において、『「土台」は、基礎に緊結しなければならない。』と規定されているが、一部の「土台」においては「基礎」(立上り)の位置と相違し緊結状態にない。

「柱」の下部に設けられる「土台」は「基礎」に緊結しなければならないと規定されています(図-1参照)。そこで、この住宅の「玄関」と「ホール」の境には長さ2mの「土台」が設置され、この「土台」下部には「基礎」(立上り)が設置されています。ところが、この部分に関して、基礎伏図と土台伏図で施工する位置が約100mm違っています。現状も図面通りに施工されていることから、当該「土台」と「基礎」(立上り)の位置は約100mm相違しています(写真-3参照)。設計図のチェックも現場のチェックも全く実施されていない結果の現れです。この状態では、建築物に作用する荷重や外力を安全に地盤に伝えることはできません。

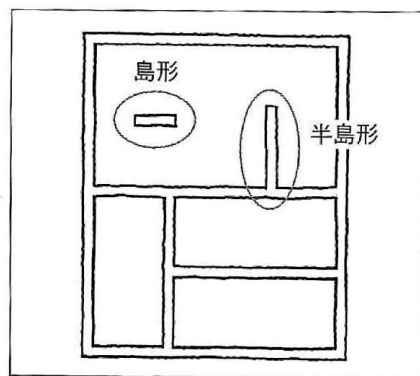
(3) 建築基準法施行令第42条第2項において、『「土台」は、基礎に緊結しなければならない。』と



規定されているが、一部「土台」下部の「基礎」(立上り)の長さが不足している。

「柱」の下部に設けられる「土台」は「基礎」に緊結しなければならないと規定されています(図-1参照)。そこで、この住宅の「ホール」と「リビング」に接した「収納」の「間仕切壁」下部「土台」において、「基礎」(立上り)が施工されています。ところが、必要長さが約100mm不足する施工が行われていることから、当該「土台」下部には「基礎」(立上り)がありません(写真-4参照)。この状態では、建築物に作用する荷重や外力を安全に地盤に伝えることはできません。

(4) 建築基準法施行令第38条第1項において、『建築物の基礎は、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ、地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとしなければならない。』と規定されているが、『「べた基礎」立ち上がりの配置には「半島型」が多用され、基礎として十分な耐力が期待できない。』



住宅の基礎には一般的な鉄筋コンクリートとは異なる仕様となっている点がある。例えば、左図のように、①立ち上がり部の鉄筋がシングル配筋②立ち上がり部の鉄筋上端部にフックがない③地中部分の鉄筋かぶり厚さが不足するなどだ。また、島形、半島形の基礎の配置は、十分な耐力を発揮できない場合が多い。矩形につながるように配置するべきだ

(資料-2) 「基礎立上り」島型/半島型

「基礎」(立上り)に「島型」「半島型」《(資料-2)参照》を多用した場合、鉛直荷重(自重、積載荷重など)や水平荷重(地震力、風圧力)の基礎への伝達が不均一となり、「基礎」の浮き上がりや沈み込み、「耐力壁」の回転等の発生に伴い

「べた基礎」や「耐力壁」が有する耐力を十分に発揮することができなくなる弱点が生じるといわれます。この住宅においては、「半島型」が多用されていることから、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ、地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとは言えないという判断をしています。

(5) 建築基準法施行令第38条第1項において、『建築物の基礎は、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ、地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとしなければならない。』と規定されているが、LDK/キッチン部分(長辺5.0m×4.5m)の「べた基礎」底盤の鉄筋量に関して、【D13@150mmシングル(底盤厚さ150mm)・小規模建築物基礎設計指針】【D13@250mmダブル(底盤厚さ200mm)・設計施工基準】必要などところ、【D13@200mmシングル(底盤厚さ150mm)】に留まり、鉄筋量が不足し基礎として十分な耐力が期待できない。

設計図(基礎断面図)において、「べた基礎」底盤【D13@200mmシングル(底盤厚さ150mm)スパン表による】と記載されています。この住宅の「リビング」と「キッチン」の境に位置する長さ5mの「土台」下部には「基礎」(立上り)が施工されていないことから、「べた基礎」底盤は(長辺5.0m×4.5m)の大きさになります。この大きさにおける各スパン表で必要な鉄筋量を見ると、【D13@150mmシングル(底盤厚さ150mm)・小規模建築物基礎設計指針】【D13@250mmダブル(底盤厚さ200mm)・設計施工基準】となります。ところが、現状は【D13@200mmシングル(底盤厚さ150mm)】で施工されていることから、鉄筋量は不足すると判断しています。

(6) 建築基準法施行令第38条第1項において、『建築物の基礎は、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ、地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとしなければならない。』と規定されているが、「べた基礎」立上り部分に設けられている「人通

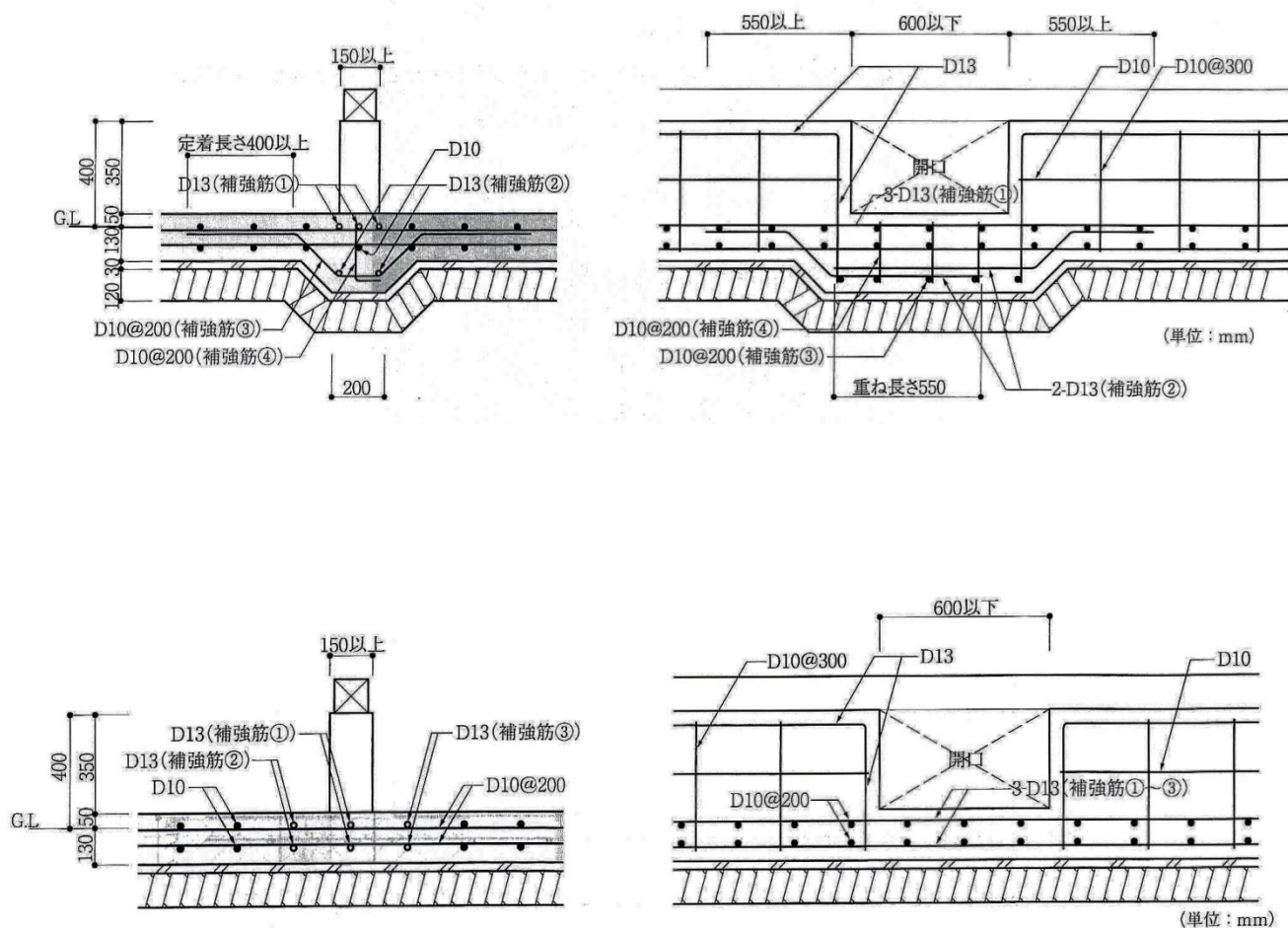
口」に関して、斜め筋による「補強筋」や、「べた基礎」底盤における「補強筋」が不足している。

設計図(基礎断面図)において、「べた基礎」(立上り)に設ける「人通口」部分に補強筋の挿入が図示されています。ここで図示されている補強筋は、「人通口」(開口)の両側縦方向にD13の鉄筋がそれぞれ一本挿入されているだけです。実際に、補強筋が挿入されているかどうかを確認することはできませんが、「木造住宅工事仕様書」(住宅金融支援機構)に記載されている参考図《(資料-3)参照》などを添付して、基礎断面図に示されている補強筋では不足するということを指摘しています。

以上が、「基礎」部分の欠陥内容です。

尚、その他の部位に関する欠陥内容については、次回記載する予定です。





注1) 人通口の下部は、D13補強筋(①～③)で補強する。

2) 人通口の幅は600mm以下とし、人通口を設ける位置は、柱間隔が0.91m以内の下部とする。

3) 柱間隔が0.91mを超える下部に人通口を設ける場合は、構造計算を行い適切な補強を行う。

参考図3.3.3-3 べた基礎の人通口まわりの補強例②

(資料-3)「基礎立上り」開口補強筋の例《木造住宅工事仕様書 抜粋》

無料電話相談窓口のご案内

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、当会ウェブサイトの「相談員名簿」(<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、不明な点がございましたら、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 : 03-6805-3741 / FAX : 03-6805-3719

E-mail : jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

新任建築Gメンの紹介

第16回建築Gメン認証試験が行われ、新たに3名の方が合格となりました。

今回は、その内の新建築Gメンとなられた二名の方を紹介させていただきます。



正会員 建築Gメン
片平 正己

この度、建築Gメンの認証をいただきました。宮城県仙台市の片平です。

私は、長年、ゼネコンに勤務し、施工管理・工務・積算の業務をしてきました。大型鉄骨物件(新仙台空港ターミナルビル5,000t)から在来木造住宅建売、リフォームほかの工事もしてきました。

平成11年に独立し、専門学校講師、確認申請機関・ISOの立上げ、東北財務局官舎新築の工事監理ほ

か、マンション大規模修繕を経て東日本大震災マンションの復旧工事の設計、施工、監理をしました。

現在は2×4住宅の基礎・上棟・雨仕舞・竣工検査を主にしております。また、設計事務所協会に所属していた時は消費者と住宅メーカー双方からのクレーム相談に応じていました。

お客様は業者に感謝・協力・信頼の気持ちを持つこと、業者は常に誠意をもって対応する、ということを双方に話してきました。双方が信頼をなくすと最悪です。

皆様の仲間に入れていただいて、情報を交換しながら、消費者のための建築を目指します。

建築は夢を売る仕事です。人生で一番豊かな時に住宅・ビルを建てます。錦の御旗をかざして応援しましょう！

何卒、ご指導のほど、よろしくお願い申し上げます。



正会員 建築Gメン
柏 利彦

第16回の建築Gメン認証を頂きました柏利彦と申します。

設計事務所を解散して隠居生活を始めた頃、大先輩から建築Gメンの社会的必要性を説かれ入会致しました。

私は若い頃に現場の監督、設計監理やインテリアを修行した後に設計事務所でも独立しました。

半世紀前の建築業界は、仕事に厳しい職人さんが当たり前の時代でしたが、高度成長期からは人手不足から3Kと嫌われ、現場でも素人や国際化し、職人が商人となり、バブルの付けで高齢化が進む中、やる気のある若い男女が参入する環境整備に努力を惜しまない会社も現れてきました。

建築Gメンの紅葉マークである新人の抱負は、人情で確信犯の(心)を和らげ善意を取り戻す手伝いをして行きたいと思っています。

予算が無い、工期が少ない等、無理な条件を断れない「弱い心」の人達に、どうせ仕事をするなら笑顔で楽しい職場に変えることで初心を思い出し、悪意(弱い心)を善意(強い心)に変えて、自分自身に、家族に、おれの建てた家だよと、胸を張って言える仕事をして欲しいと思います。

建築は引渡しでやっと半分で、施主と共に育てて行く仕事だと胆に命じて欲します。

料理の世界でも、技術を隠さず皆が閲覧できる様に開放する巨匠が現れています。

建築Gメンの会の楔で取上げています実例を更に詳しく易しく、ウツカリ間違えている例や、どこでもやる手抜きを例を数多く掲載して、悩める技術者や被害者のバイブルと成る様に、会員以外に広く目に触れる様に広めて行きたいと思っています。



「訴訟になったある欠陥住宅の結末」(その1)

文責 副理事長 田岡照良

ある日、Uさん(建築主)から建物調査依頼について直接電話がかかって来ました。

依頼内容は次の通りでした。

1. 建築物所在地…神奈川県K市
2. 建築物の用途・構造・規模…木造(枠組壁工法) 2階建て
敷地面積…140.23㎡
延べ面積…135.95㎡
- 設計監理者…T氏(一級建築士)
工事請負者…S氏(工務店社長)
3. 委託業務内容…建物(住宅部)の床下湿気による被害状況確認調査及び内部の遮音性確認
4. 業務対象部位…床下及び外周部(事故発生部位周辺)並びに室内

電話ではよく解らなかったもので、現地を尋ねることにしました。

土地柄、建物周囲には植栽があり、一見、洋館のような佇まいでした。家に入ってみると、床の撓みなどもあり「危険」を感じる状況でした。

しかし、依頼者は、それほど危険性を感じておらず、『とても優しい大工さんだったし、自分たちで、壁を塗ったりしたこともあり気に入っている住宅です』と相談とは相反する話をされました。さらに、『建築士さんは、他の現場には余り行かないようだが、私たちの現場へはそのつど要求したせい、(大工さんから)「結構来てくれてます」と言ってくれました』とのこと。その時、(私に)何を求めているのか疑問を感じましたが、とりあえず当会の業務内容等を説明し、後日、調査をすることを決めその日は帰宅しました。

借用した設計図書等を検討し、調査の目的を次の通り設定する事になりました。

床下に湿気が発生しており、木材が朽ち、衛生上並びに構造上の安全性に不安がある。

現状を調査し、状況等について確認し、現象に対する原因と改善方法等を報告すること。



調査後、結果を項目に纏め、報告書を提出しました。

1. 浴室の防水不備による漏水と浴室周辺基礎への漏水
2. 玄関ビット内の非防水による湧水侵入及び湿気による木部の腐朽
3. 床下断熱未施工
4. 1階にクロス施工箇所はない
5. 床下収納のための補強工事不良
6. 乾燥機付き洗濯機の廃熱スペースが不十分
7. 洗濯排水の金具固定不備
8. 天井内断熱未施工
9. 2階にクロス施工箇所はない
10. コンロ上部フードが可燃材で造られている
11. ロフト点検口不良
12. 施工及び設計監理瑕疵である。
13. 便器の割れ(取替無し)
14. 施工中の雨養生不備(ヒアリングより)
15. 浴室の鏡施工不良
16. 玄関ドアノブ不良
17. アルデ換気システム不良
18. 薪ストーブの煙突位置不良



漏水のため、設備配管の無残な状態になっている



漏水のため、土台や根太等も無残な状態になっている

本件について、裁判所から弁論準備手続調書（和解）が届きました。その内容は次の通りでした。

請求の表示

請求の趣旨及び原因は、訴状記載の通り

和解条項（・・・内容簡略・・・）

1. 補修工事開始は、平成〇〇年〇月〇日とする。

2. 監理者〇〇〇〇と協議して工事を進める。

3. 和解金〇〇〇万円を支払う義務があることを認める。

・・・等々でした。

他に、工程表、補修工事18項目が記載されていました。しかしながら原告（建築主）側の調査による瑕疵（18項目）に対するものと違った18項目でした。ただ、長い間耐えて手にした和解を解消して争い続けることは、原告が望むものではありませんでした。

加害者側に「瑕疵箇所」を理解させ、納得のいく補修をすることを期待し、原告側は着手を認めました。



事務局からのお知らせ

□2017年度第1回研修会の予告

次回研修会は、7月29日（土）、品川区立総合区民会館（きゅりあん）にて開催します。



く編集後記く

昨今、一般消費者からのクレームが多く出されているようで、某テレビ局の番組でも取り上げられ放送されていました。

本来のクレームでは、自身の被った損害を説明して、その損害に対して責任のある相手に、損害の補償を要求することが挙げられます。

クレームは消費者や顧客が自身の被った不利益や損害に対する対応をしてもらうためになされることが多いようです。

インターネット上のサービスの発達は、常軌を逸した客を揶揄する形での言説を広めてしまうケースも見られます。これは、ことクレーム問題だけに限定されない傾向では

ありますが、2000年代に入って、ブログやツイッターなどで不用意に書き込まれた内容や写真などから大きく取り上げられることもあるようです。

クレーム＝理不尽な要求と断定するのは危険極まりない行為です。利益機会の損失のみならず、対応によってはその後の活動に悪影響を及ぼす可能性もあるため消費者の要求の内容、対応側の対応内容、お互いの正当性を客観的に十分検討の上で対応方針を決定する必要があります。と思います。

建築Gメンとしての業務の中においても、対応に困るような要求がされることも少なくありません。業務内容等について根気よく説明し、丁寧な対応をすることで回避するしかないと思います。（T・T）

□実例欠陥建築集・木造編

次ページに、当会の10周年記念事業として作成した「実例欠陥建築集・木造編」の一部を、掲載いたします。今後も順次掲載いたします（紙面の都合による不定期掲載）。

一緒に活動しませんか！

●会員の種類

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

●年会費

※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。

基礎(杭)

03018

杭の位置ずれ

年度 2000 年完成(2007 年調査)
場所 千葉県八街市
構造 木造在来軸組工法
階数 2 階
延べ面積 126 m²
用途 一戸建ての住宅

瑕疵の特徴

1. 杭打工事報告書に記載された杭の位置が、基礎仕上面より 80 mm 程度離れた位置にあり、杭が完全に基礎から外れている。
2. 建物に作用する荷重及び外力は全く杭に伝達されておらず、不同沈下の原因ともなっている。



解説

杭は全て同方向に 100～300 mm 程度ずれている。つまり、南面は殆ど基礎の外側に外れており、北面は本来の位置より建物内側にずれている。杭打ち工事施工後に建物配置を変更したために生じたものである。平成 12 年建設省告示第 1347 号第 1 第 2 項一号(基礎ぐいは、構造耐力上安全に基礎ぐいの上部を支えるよう配置すること)違反である。