

第 2 4 3 号

NP0 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/>

返子の土砂災害から考える

文責 常任理事 武田 学

2020 年 2 月、神奈川県逗子市池子 2-18 のライオンズグロウベル逗子の丘という分譲マンションの敷地にある斜面が崩れ、下の歩道を歩いていた 18 歳の女子高校生が土砂に巻き込まれて亡くなりました。崩れた土砂の量はおよそ 68 トンです。崩れたのはマンションが建つ土地の脇にある斜面 (マンシヨンの敷地です) で、高さおよそ 16 メートルだったということです。

この場所の画像を見る限り、石積み擁壁は単純に積み上げられているものと見えます。

ただ、道路面から数メートルの高さまでの石積みの隙間から草は生えています。

これは水平方向 100 m 程度同じ状況のようです。

報道では、草木の生えていない下部の部分は「補強してある」との説がありましたが、

単純な石積擁壁を見た目が何も変わらずに「補強」することは出来ないのではないかと思います。例えば、アンカーなどを側面から打ち込み石を支える工法です。これは表面に何かしら見えてきます。(山手線の側壁などはこの方法です) 興味があれば車内から眺めてみると良いです。

恐らく、石の隙間をモルタルで埋めた程度と想定できます。

この部分より上部については、何らかの対策もされていないようで石の間から草がぼうぼう生えているので咬み合わせも正常な状態でなく崩れる可能性は容易に想像できたはずで。

崩れた斜面は、土砂災害警戒区域に指定されていません。

今回の土砂崩れがどの部分が原因で起こったのか何とも言えませんが、草が生えている部分の石積が崩れれば上部のり面は崩壊するのは明らかです。

崩壊の前日に、地盤に亀裂があったことが管理人から大京アステージに報告を上げていたようですが、対応する間もなく崩壊しました。

明らかに管理に過失があります。管理については、当然所有者が行います。

分譲マンションですから、共用部分は「共有」部分なので所有者全員に責任があることになります。

「管理会社に任せてある」から知らないでは済まされません。その管理会社に依頼したのは管理組合です。すなわち所有者です。

※この一件を受けてかどうかわかりませんが、委託を受けるような管理会社は、今回の崩落のような責任を回避する文言を入れた契約 (又は責任を限定する文言) を取り交わしているとも聞きます。

亡くなった女子高校生は、高校 3 年生で大学に進学しようとしていた矢先です。

情報によれば教師を目指していたようです。

女子高校生の遺族は、斜面を所有する、上に建つマンションの区分所有者である住民や管理組合、それにマンションの管理会社に 1 億円余りの賠償を求める訴訟を起こし横

- 返子の土砂災害から考える 1
- 木造建築現場では品質管理に PDCA サイクルを利用しているか 2
- 消費者も知っておくべき建築基準法アラカルト 12 3
- 事務局からのお知らせ 4

浜地方裁判所で審理が続いています。遺族の弁護士によりますと、その後の協議の結果区分所有者である住民と、管理組合が遺族にあわせて1億円を支払うという内容で、

2023年6月28日に和解が成立したということです。一方、管理会社については事故を起こした責任があるとして引き続き裁判で争うということです。

この事故をめぐって遺族は、斜面の安全性に関する調査を行う神奈川県に対して調査がずさんだったなどとして損害賠償を求める訴えを起こしています。

実際に38住戸で、仮に保険に入っていて保険対象なら賠償金も応急対策費用3750万円も自腹出費は無いかもしれません。しかし、死ぬまで記憶に残りそうです。

その後に壊れた土留めは改修する必要があります。改修については、基本的にグレードアップ分と判断される可能性がありますから、保険で賄えないのではないかと思います。これは予期せぬ修繕積立金のおける危険なブロック塀に関し、除

費になり、予定していた建物の修繕計画も進まないことになります。

当たり前のことですが、不動産を購入する際には、焦らず落ち着いて、仲介業者でない第三者の意見を参考にして決めるべきだと思います。

今回の件は『マンション』『石積土留め』『土砂災害警戒区域』ですから、自分には縁が無いなどピンとこない方も多いのではないかと思います。

これに似ている事例と考えるのが、身近なところではブロック塀の崩壊です。

5年ほど前に大阪地震があり、プールサイドのブロック塀が倒壊して小学生が無くなったことを覚えている方も多いのではないのでしょうか。

この時、大阪の別な場所（ここも通学路です）で石積の塀が倒壊し老人も亡くなっています。

これを機に全国規模で、通学路における危険なブロック塀に関し、除

去費用に自治体から補助金を出す施策がとられています。

全額ではなく一部負担であり上限も決められているからかもしれないが、危険なブロック塀の除去がなかなか進んでいません。

このような塀を放置して、他人を殺めてしまうことが無いよう、自分の家のブロック塀が安全かどうか再確認していただきたいと思います。

費用云々の問題ではないのですが、賠償責任が発生した場合は、その所有者が単独で支払う必要も出てきます。

後悔先に立たず。

会の活動にご協力ください！

●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。



木造建築現場では品質管理に
PDCA サイクルを利用しているか

文責 常任理事 武田学

建築現場の品質管理に絞った
PDCA サイクルの説明をします。

以下(カッコ内)、ビングチャットに質問しての回答です。

「建築現場の品質管理とは、施主や設計者の要求に応えることができる高品質な建物を提供するために、工事の計画から引き渡しまでの各工程で品質を管理していくことです。品質管理には、品質計画、品質実行、品質評価、品質改善の4つのプロセスがあり、これらを繰り返すことで PDCA サイクルを回していきます。

具体的には、次のようなものです。

※PDCA (計画) ※

施主や設計者からの要求事項や仕様書を確認し、それに沿った品質目

標や基準を設定します。また、品質目標を達成するための手段や方法、検査項目や方法などを決めます。さらに、品質管理に関する責任者や役割分担、報告方法なども明確にします。

*Do (実行) *

計画に沿って工事を実施します。作業状況や品質データなどを記録し、問題点や改善点を把握します。また、必要に応じて教育や指導などを行って作業員の技能向上に努めます。

*Check (評価) *

工事の品質が計画や基準に適合しているかどうかを評価します。数値化できる指標や客観的なデータを用いて、現状分析や原因分析を行います。また、施主や設計者からのフィードバックも受けて評価します。

*Action (改善) *

評価で見つかった問題点や改善点に対して、是正措置や予防措置を講じます。改善効果を確認し、計画や基準を見直したり、新たな改善案を考えたりします。

この4つのプロセスを繰り返して、施主や設計者の満足度や建物の性能・耐久性・安全性・美観性などを高めていきます。」

(ここまで、ビングチャット回答)

実際の木造の建築現場で考えると、欠陥住宅が起る状況は Check (評価) の部分が大きく脱落しているのではないかと思います。

後日でも表面的に目視できる部分は発見 (発覚) できるのですが、完成後には見えなくなってしまう部分は工事中に発見されない限り、欠陥があってもそのまま放置されます。

① 工事を行う前に現地が工事内容に適した状態となっているか現状確認、② 施工、③ セルフチェック、④ 第三者がチェック、の流れが理想です。

勘違い・知識が無い・技術力が無いなどは、第三者のチェックが必須です。

実際は、工事を職人に任せっぱなしで、正しいかどうか、出来上がり具合がどうかなどを、第三者がチェックや評価を行っていないのです。

当然、この段階が疎かになっていくのですから、次の段階の『Action (改善)』は完全に脱落します。

木造の建築現場では、こんな状況です。世の中で言う PDCA サイクルは回っていないのではないかと思います。

間違っている施工を指摘すると現場で良く聞く(言い返される?)言葉があります。

「いつも通りの施工なんだけど、なんで問題なんだ!」

この職人さん(この工事業業者)は、今までどれだけ欠陥のある建物を作っているのかとても心配になります。

欠陥があることを知らずに住んでいる人もいるってことです。



消費者も知っておくべき
建築基準法アラカルト 12

文責 副理事長 田岡 照良

仮設許可で建てた建物をそのまま使う場合は、確認申請が必要

仮設許可を取得して建てた建築物(例えば仮店舗など)をそのまま恒久建築として使う場合、確認申請は不要であると勘違いする人がいるようです。

仮設建築物を規定する建築基準法第85条第5項は法の制限の緩和であって、法第6条(建築物の確認等に関する申請および確認)の適用除外とはなりません。

第85条という仮設建築物の種類を説明します。

「工事中仮設建築物」は建築基準法令の制限が大幅に緩和されます

(法第85条第2項)。

通常の建築工事を竣工するため現場に設ける事務所、材料置場などは構造強度・防火規定の一部が緩和され、存続期間はその建築工事の完了の期間になります。

消防同意も改めて必要

「仮設興行場」「博覧会建築物」

「仮設店舗」などの存続は、1年以内の期間に限られ、その建築には許可が必要となります。この場合、一定の規定は適用されません(法第85条第5項)。建て替え工事中に必要な仮設店舗などの存続期間は、特定行政庁が施工上必要と認める期間とされています。

仮設許可を得る際には確認申請とほぼ同じ図面や書類を提出する必要があります。

仮にそれが建築基準法を全て満たすものであっても、存続期間を超えて恒久的に使用する場合には別途確認申請が必要になります。また、許可時に消防同意を得るため、「消防同意は不要」と考える人もいますが、改めて消防同意も必要になります。なお、仮設建築物を恒久使用する場合の建築確認は指定確認検査機関でも行いますが、仮設許可は特定行政庁のみで行っていません。

【ポイント】

仮設申請(仮設建築物)だからと言って、許可に要する設計図書が少

なくて済むということはありませんし、設計監理も当然必要になります。

仮設許可を得た建築物を恒久的に使う場合、改めて確認申請が必要ですし、消防同意も改めて必要になります。

建築物を恒久的に使用することが決まっている場合は、安易に仮設申請でなく確認申請として対処しておく方が「費用対効果が高い」ということになります。

**事務局からのお知らせ****2023年度第1回研修会のご案内**

▽日時 2023年9月2日(土)

13時00分～15時10分

(途中10分間休憩あり)

▽場所 各自宅等

(オンライン研修)

▽講演内容

「事例研究1

「悪質リフォーム」

「事例研究2」内装下地ボード
釘打ち不良ほか」

講師 大川照夫(当会理事長)

▽参加費 会員3千円

▽主催・問合せ 建築Gメンの会

Tel (03・6805・3741)

**編集後記**

電動キックボードに乗るための法律が7月1日に変わりました。便利そうな気がしましたが、国道で速度20キロが上限って乗る方も自動車側も怖い。自転車の通行できる歩道が少ない。必要であれば、レンタルが最適なのかもしれない。

サイクリング道路は気持ち良いのかもしれませんが、電動アシスト付き自転車の方が安全で速そう。

(M・T)

**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