

第29号

NPO 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/>



- (特集)新潟県中越地震 現地取材報告 …… 1
- イベント報告 …… 9
- 依頼者からのお便り …… 10
- メンバー全国分布紹介 …… 10
- 事務局からのお知らせ …… 11

特集

新潟県中越地震 現地取材報告

このたびの震災被害状況を報道番組のスタッフと共に取材を行うため、調査を行った中山良夫(事務局長)氏、震災建物応急危険度判定士として現地に赴いた加賀妻憲彦(社員)氏、建築構造の専門家として現地に入った佐藤賢典(理事)氏から現地の状況をそれぞれの立場で分析したレポートが寄せられましたので掲載します。

新潟県中越地震による被害建物を見て

文責 事務局長 中山良夫

11月10・11日に新潟県中越地震による建物被害状況を検分すべく、当会の大川理事長とテレビ局報道



全壊した川口町の木造住宅。

関係者と共に、新潟県の長岡市と川口町のお宅十数件を訪問して、現在の被害状況と補修方法について説明をして参りました。

長岡市では、26年前に宅地造成された高さ5メートル以上の擁壁に囲われた高町団地を訪問しました。既に、ほとんどの宅地と建物の応急危険度判定は終わっており、擁壁沿いの宅地は地盤沈下・地割れが酷く被災宅地危険度判定では危険宅地と判定され、擁壁沿いの建物も応急危険度判定では危険と判定されておりました。擁壁沿いの建物には避難しているため、人は住んでいませんが、荷物を整理するために建物に戻ってこられた住民数人に話を伺ったところ、売主から聞いていた話では、当宅地は切土のため地盤は良いとのことでした。土地の形状、宅地・建物の被害状況からいつておかしいと判断し、長岡市都市整備部都市開発課にて、当時の開発行為の計画図を閲覧したところ、当団地は山を切り開き、周囲の傾斜地は10メートルも土を盛って平らにした造成地であることが明らかになりました。その後、その旨を住民に伝え、

当宅地の購入時の詳しい状況を伺ったところ、この辺りは人口が少なくなり、このままでは小学校を廃校にしなければならぬという状況のもと、売主である漁業会社が宅地開発を行ったとのことでした。そこで、報道関係者が売主に詳しい状況を取材したところ、不動産部門はなくなり、当時の詳しい状況は分からないので工事を行ったゼネコンに聞いて欲しいとの回答でした。その後、報道関係者は、当時の状況調査のため、開発許可者である新潟県と、売主、工業者に取材に行きたいとのことでした。

さて、宅地についてですが、5メートルを超えるコンクリート擁壁部分では、内径75ミリメートルの水



高町団地の擁壁。中央の突起はアースアンカー。下部の点は水抜き孔。



幅 30 センチメートルを超す地割れの様子

抜き孔が 5 平方メートルに 1 箇所しかなく (宅地造成等規制法では 3 平方メートルに 1 箇所必要)、地割れには水が溜っている状態で、擁壁目地部では 30 センチメートルも隙間が開き、明らかに土圧及び水圧により擁壁が動いている状況が窺えました。盛土部分の沈下による垂直段差、地割れの幅がいずれも 30 センチメートル以上あるものが幾重にも生じていて、建物外周基礎下が 30 センチメートルも空洞になっている敷地もありました。一部では 5 年程前にアースアンカーで擁壁補強をしている箇所もあり、今回の地震の前から地盤沈下、地割れ、擁壁の変形があったと考えられます。地割れについては、宅地造成する前の地



崩壊する擁壁と盛土の様子。

山の等高線に沿って発生しているのがわかり、自然は正直であること強く感じました。ちなみに、売主の電話口からは、「この地割れは、活断層によるものである」という不可解な回答も聞かれたということです。どうやら、売主は、自然に生じたものではなく、人工で生じた切土面と盛土面の境のことを活断層とっているようです。また、当団地は積雪地仕様ということで、大半の宅地は道路より敷地を高くして、基礎を高基礎にし、道路境界に簡易擁壁で土留めを行っています。今回の地震では、ブロック 2 段程度の低い簡易擁壁でも崩れ落ち、盛土地盤が揺さぶられ、地割れが発生し、建物も動いているケ

ー入が多いことに気付きました。一部では、今回の地震は積雪地仕様により基礎立上り (地中梁) 高さが高く、積雪荷重を考慮して建物自体は強いために、震度の割には建物被害が少なかったという意見もありますが、その一方で、このような弊害も出ていることも見落としてはいけないと感じました。関東地方でも、傾斜地を切り開いて造成された宅地が無数ありますが、私は警鐘を鳴らしたいと共に、建物は土地に定着してはじめて安全な建物ということであることを改めて痛感しました。建物については、大部分の瓦屋根建物は、瓦が一部落下してブルーシートで覆われていましたが、特に棟部、隅棟部の瓦が落下している建物が多いのが目に付きました。落下している棟部の瓦を見ると、緊結線 2 条で締め付けられているべきものが 1 条のものが見受けられました。つくづく、瓦が人の上に落下しなくて良かったと感じました。建物の応急危険度判定は、擁壁沿いのほとんどの建物は目で見て明らかほど傾いているため危険と判定されて (赤紙が貼られて) いま

したが、それ以外は一部で危険があるものの、ほとんどが要注意と判定されていました。ただし、木造建物の応急危険度判定では、1 階の傾斜に関しては 1 / 20 を超えて傾いていないと危険とは判定されないで、1 / 60 ~ 1 / 20 の傾斜である要注意の (黄色紙が貼られた) 建物、1 / 60 以下の傾斜である調査済みの (緑紙が貼られた) 建物でも、実際には補修なしには生活できない建物がかかなりあると考えます。次に川口町の建物被害についてですが、ここでは、震度 7 を記録したこともあり、倒壊している木造建物がかなり見受けられました。これらの建物に共通していることは、阪神・淡路大震災と同様に「瓦屋根である (屋根が重い)」、「道路に面す



応急危険度判定結果の貼り紙。上が宅地、下が建物



一階に広い間口がある商店等は、写真のような形で崩壊していた。

る間口に壁がない」「新耐震基準前の基準で建てられている」ことが挙げられます。鉄筋の入っていない基礎もかなりあり、そのような基礎は完全に割れていて、崩れているものも見受けられました。建物の傾きについては、2階はそれほど傾いてはいないが、1階は目に見えて明らかに傾いているものが見受けられました。建物四隅の通し柱が損傷を受けているものと推測されますが、中には、通し柱が胴差（2階床梁）に負けて、2階床レベルで完全に折れているものも見受けられました。木造建物では、仕口が断面欠損により弱点となるため、当該箇所の補強方法が大事であることを再認識いたしました。



鉄骨造でのアンカーボルトの台直し不良という欠陥が被害を大きくしている。

一方、建物の外観上はそれほど損傷を受けていないように見える建物でも、室内では、家具が転倒していることはいうまでもなく、内壁ボードが割れていたり、壁クロスがボード継目で切れている建物が意外と多いことも感じました。それだけ内壁ボードが耐震に寄与していた証ですが、逆にいうと、木造枠組壁工法（いわゆるツーバイフォー）をはじめとする壁面材（石膏ボード、構造用合板等）により耐力壁を形成している建物においては、壁面材の釘打ち間隔がいかに重要であるかを物語っています。



アンカーボルトのナットの締め忘れのため、壁が一旦浮き上がって、写真の位置に移動した。

また、鉄骨造においては、アンカーボルトの台直し不良により基礎コンクリートが破壊されているもの、アンカーボルトのナットの締め忘れのため、壁が一旦浮き上がって、写真の位置に移動した。これらは欠陥工事です。

建物の欠陥により大きな被害を受けたものも多数見受けられ、今後、当会の活動により、欠陥による被害が少なくなることを願うと共に、会からの情報発信・提供にもっと力を注ぐべきであると考えます。これから、建物の改修・耐震工事が行われると思いますが、悪徳リフォーム業者による2次被害に遭わないことを願います。既に、考えられない程高額な工事金額で、営業に回っている業者がいるという話も聞きました。適切に耐震診断が行われ、その結果に基づいた耐震補強・改修工事

が行われるように、役所は指導すべきです。

最後になりますが、建物の被害状況に依じて被災者に対する補助金制度があることは皆様ご存知のことと思います。しかし、国の法律により、その土地に住み続けたいと補助金を受けることはできないことは、あまり知られていません。長岡市の高町団地の危険宅地、危険建物と判定された住民は皆、こんな危険な土地には住みたくないと言いますが、補助金を受けないと思いません。私の願いは叶いません。お年寄りの住人にとっては、ローンが残っている中で金融機関からお金を借り、補助金を受けずに、別の安全な土地に建物を建てることは困難でしょう。役所の開発許可を受けた造成地を売主に騙されて購入し、役所の確認・検査を受けた建物を建てた住民に対して、かける言葉が見つからなかったことが深く印象に残っています。この災害は、本当に自然災害なのでしょいか。

棟梁の目で見た、新潟中越地震

応急危険度判定を通して

文責 社員 加賀妻憲彦

新潟県中越地震発生

平成16年10月23日17時56分新潟県中越を震源とした震度7の地震が発生した。

この中越地震の揺れの強さを示す加速度が最大1750galを記録して阪神大震災800galの2倍のエネルギーで、新幹線をも突き上げ脱線させたと報じられた。

ちなみに地球の重力加速度は約980galである。地震発生の一報はテレビで、その後の状況はテレビ放映や新聞で逐次知ることが出来た。

阪神淡路大震災時の高速道路の倒壊や、長田地区の火災発生報道から得た情報とは比較は出来なかったが、地震の強さから同レベルの住宅被害を予測した。報道された情報からは住宅の被害状況、特に倒壊原因を予測できる情報は得られず、ただ建物の下敷きになった車や流失した住宅がクローズアップされ幾度となくテレビや新聞で報道されていた。

それらの情報に疑問を感じ、作り



べしゃんこに崩れた木造家屋

手である棟梁の目で真実を確かめるべく、又被災地への救援の目的も含め震災建物応急危険度判定士として現地入りを決心した。

過去の教訓は生かされていたのか？

9年前の阪神調査では救援受け入れ側の情報が集まらず出発迄に時間を費やし苦労させられたが、今回は新潟県建築士会がネット上で積極的かつリアルタイムに現地で救援を待つ、現地行政受け入れ情報が提供されたので、県外個人参加の私達にはとても有りがたかった。これらは阪神淡路大震災の体験から得た教訓が民間の士会に生かされていたのだと感じたが、相変わらず中央の行政(県ブロック単位?)に

はありがたい決まりがあり、民間人は危険時の事故補償が出来ないので受け入れは不可との連絡が入った。

被災現地の人々や、村や町や市役所がSOSを出しているのにも拘わらず、相変わらず過去の教訓が生かされていないのか？緊急要請にはお構いなくまずは新潟県から東北ブロック幹事県へ協力要請、要請しても足りないかと全国に派遣要請を出せるのだそつだ。

この順序にそわないと規定上他県からの応援の者は保証の対象外になってしまつのだそつだが、最終的には緊急時でもあり、判定士不足からボランティア保険が適用され、積極的に受け入れられた。当然私達は自己責任で出向く訳ですから別途、旅行保険に特約をつけヘルメット寝袋、食料、保険証携えて野宿覚悟の行軍なのです。

また、一般者のボランティア受け入れについても教訓は生かされたのか、しっかりとした事務局が設置され、迷うことなく善意の行動が空回りすることなく果たされていた様子であった。

住宅は進化していた

28日深夜、介護ヘルパーの妻を助手に出発、翌日十日町市役所に登録、ブロックごとに分けられた被災地を調査し青、黄、赤、に色分けした用紙の応急危険度判定の結果を被災建物に張っていった。

十日町は雪が3メートル以上も降り積もる豪雪地域ゆえ最近建設された建物は混構造で基礎にあたる部分が3メートル(内部はガレージとして使用)もあり、その上の木造建物は外見からの問題は見られなかったが、調査した全ての建物の室内は大小の差こそ有るが、コーナ一部分と窓廻りには亀裂にいたらないが、大壁のクロスに縦じわが発生していた。しかし漆喰塗りの真壁には亀裂は見られなかった。これは各柱間で揺れを吸収したからだと判断した。

木造住宅の倒壊も見られたが調査したこの建物には、基礎と土台を結束するアンカーボルトが一本も見られず、高基礎から転落した為の崩壊で人災に近いものであった。木造住宅も鉄筋コンクリートや鉄骨建物でも積雪3.3mの荷重(m²あたり

800 kg) を考慮しての施工と定基礎に記して有ったが、木造を除く他の構造物には基礎にあたる部分に亀裂や柱の座屈が見られ施工時のコンクリートの強度に問題が有るやと感じた。

阪神淡路大震災とは被害の状況は違い街中では局所的に被害があり、ビル等大型建築の倒壊は見られずこれらの外壁や硝子、アーケード等の落下程度の被害が目立った。十日町市役所表面にはテレビ局の車が待機し又救援物資を積んだトラックが荷下ろし順番を待ちホールには所狭しと提供された食料類が山積みになれ、ボランティアの被災地への配達を待ち受けていたが、日祭日を除きせっかくの食料の配達は人手不足の様子で有った。

その後小千谷市地域に入り街道沿いの現地の様子を調査したがこの地域では大きな地割れが目立ち、電柱までが45度程度に傾き建物も1階を押しつぶして2階のみがその上に存在していた。倒壊原因は私の拘わった範囲では、年代物の屋根の重い腐朽建物や、地割れにより無筋でアンカーボルトの無い基礎が土



鉄筋もアンカーも無い基礎で基礎が折れて横に倒れた。

台から離れ、転げ落ち倒壊した建物だけが宅地上に残っていたり、釘打ちの筋交いが横架材から外れていたり、土台からほぞが抜けたり、仕口部分で痛められた細い通し柱が2階床部分で折れていたり、間口が広く壁不足であったりと現建築基準法からはかけ離れた建物のみが崩壊していた。せめて金物の使用が早くから義務化されていたら倒壊は免れていたのではと感じた。

大きく報道された山古志村ふもとの堀之内村に入り小千谷同様の被害状況に気が付いた。山間の一つの敷地に倒壊した老朽建物とがっしりと大地にしがみ付いている今時の建物が混在しているの有る。すなわち老朽し使用に耐えなくなった

建物が広い敷地ゆえ、解体されずに納屋やガレージとして残り今回の地震で倒壊してしまったのであり、倒壊の割には人的被害が少なく車ばかりが下敷きになった写真が放映されたのもこれが一因のようであった。

また、芋川沿いの竜口地域では小規模の老朽建物と現基準法からは程遠い、専門技術職によらない建築と思われるような建物の倒壊と、地滑りによる小千谷と同じような人災現象？も見つけられた。これらの簡易建物が簡単に倒壊した原因は積雪のみを考慮してか？極端に高い高床を、足元を固めずに構築したために足下をすくわれたか？こうで横倒しに転倒した。調査のさなか山古志村の土砂崩れによる天然ダムの決壊が知らされ、警報が鳴り響きヘリコプターが旋回し、正に土石流発生！の緊張がはしり急遽川口地域へ避難をはかったが川口方面や山古志方面は道路が崩壊し目的は果たせなかった、数時間後に決壊は誤報で有ったと知らされ橋の閉鎖も解かれ早々にこの地を去り神奈川へと家路についた。



1階が柱のみで壁のない建築物は足払いを受けたような形で簡単に倒壊した。

急がれた罹災認定

翌週改めて助手と現地入り、今度は被災者が一日も早く元の生活に戻れるよう地震保険や助成金申請時に必要な、罹災証明書を発行するための調査認定業務で原子力発電所のある刈羽村へ入り小雨の中、一軒ごとに被災者待望の罹災の認定を行った。この村は原発のお陰か？とも裕福な村のようであり罹災認定に当たり他の地区とは違った評価認定条件が施された。

この村では老朽建物は半壊し、新しい母屋は他地区同様揺るがず、別の庭では数十年前の新潟地震で倒壊を免れ今も住み続けている本格的な伝統建築の建物は、通し柱や大黒柱の周辺が陥没していたが床下

を調べてみると布基礎は無く玉石を使った独立基礎のみではあったが、ゆがみも少なく木造住宅故に修復にはさほどの費用もかからないと判断もした。

逆に鉄骨やコンクリートの建物であれば修復には莫大な費用を要すると判断した。

振り返って

今回、判定業務を通し感じたことは阪神とは違い比較的新しい住宅の被害が皆無であったことです。これは現行の基準法が間違いでなく、今後地震による倒壊は人災で無い限り起こりえない程、我が国の木造住宅は進化してきたのだと確信し、自信を持ち安心して木造住宅を供給していけると判断した。

しかし外見は問題ない木、鉄、石の構造建築物で有っても室内では家具が吹っ飛び、食器類が壊れ足の踏み場がなくなる始末ですから、地震国日本に住みこれから起きる地震から家族を守り安全を願うには免震装置を備えた住宅を造りそこに住むのが一番だと思った。その上で欲を言えば、公的ライフラインに

頼らない太陽光発電や温水装置、風力発電、雨水回収タンク(天水)を備え、気心の知れた工務店との幸運な出会いがあれば地震恐れずに足らずである。

そして阪神並びに新潟地震の教訓

としては、既に入居している建物であればせめて寝室を含む居室に大型の家具類はおかぬことが賢明であり、市販の家具固定金具程度に過大の期待を持たぬことである。また、地震を予期し準備した避難防災避難用具などは深夜であれば瞬間的に飛び散り移動する事を考慮しごく身近の寝室等にしっかりと固定するべきであると実感した。

老婆心から

被災者の声が耳から離れない。やつとローンが終わったのに！まだローンは残っているのに！帰る家がない！。木造建築であれば、その地域の目利きのベテラン棟梁の腕一本で、倒壊寸前の建物でも立派に蘇らせ、再び大切な家族と幸せに暮らすことは可能なのですから、想いで多き大切な我が家を粗大ゴミにはしないで下さい。如何に求める工

務店に出会えるかが一番の課題ではあります。



一階部分が破壊した木造家屋。正しく修復して、まだまだ住んでいただきたい。

構造屋の目で見た、

新潟県中越地震

文責 理事 佐藤賢典

早期から建築士会・他より出動要請があつたが「応急危険度判定士」の私の資格が昨年3月の有効期限で失効しており、また、交通渋滞や排泄の迷惑を考え、関越自動車道の部分復旧の後、新潟県下越地方の仕事の傍ら、3度にわたり現地入りしたので私見もまじえ報告する。

被害状況が大きいと感じた地域は次のとおり。

堀之内町：市街地の被害は少ないが、竜光地区や和南津トンネル付近の魚野川への法面にへばりつく集落は壊滅的。
川口町：商店街、旧街道(?)沿線。

小千谷市：関越道インター周辺の被害が大きく、駅に至る本町通り沿線にも被害家屋が多い。駅前アーケード街は店先面しか確認できない家屋が多い。時間をかけ、もつと詳しく調査していただきたい。

長岡市：国道17号バイパス六日市町・竹町(新幹線脱線現場至近)・横枕町・高町団地・曲新町・高畑町・中沢町辺りが被害が深刻。また、信濃川左岸・上富岡地区

越路町：国道404号線沿い
小国町：国道404号線沿い
被災された方々には「頑張つて下さい」としか言葉をかけられなかったが、大きな被害を受けた建物には相応の理由がある。

1 上下階方向の剛重比変化が大きい(1階が店舗または物置等で、2階が住居等、屋根

は瓦葺き：1階に筋交いがほとんどなく、2階との筋交いバランスに欠け、屋根が重い)

2 偏心が大きい(平面上、筋交いや壁が偏在：出入り口開口が大きく対辺側に筋交いや壁が集中)

3 筋交いのない小舞壁の旧家豪雪地らしく柱は太いが大空間のある旧家(鉛直荷重対策に比べ、水平力に対する認識が甘い)

4 地形的問題(山等の法面や傾斜地。谷間や河川・低地・湿地等、建物を建てるには不向きな地域)。

5 地盤が悪い(田んぼを埋め立て軟弱地盤に直接基礎。ベタ基礎も液状化には為す術がない)。

6 基礎の鉄筋量不足、若しくは無筋コンクリートまたはコンクリートブロック基礎。

7 アンカーボルト・羽子板ボルト・鋳等の金物の使用が不十分または不適切。

9 基礎コンクリートの強度不足。

10 切妻屋根・寄棟屋根の棟瓦中央付近が崩落している家屋も目立つ。瓦の固定方法や劣化の問題とは思えない。

当然、既存不適格建築物(現行・建築基準法に不適合)や欠陥建築物の被害は大きい。もっとも、縁故で施工者が決められがちな地域性を考え、欠陥の指摘は差し控えた。

各地域には被害・破壊の特性・特徴もある。例えば、越後川口町は山裾に通る旧街道(商店街)に沿って被害家屋が多く、一步離れると不思議なことに、家屋そのものの被害状況は異なる。周辺地形を鑑みれば、古来、山裾に通る街道の高さに合わせて盛土等を繰り返したのであるまいか? 浅い地割れが多く見られ、液状化痕跡もある一方、粘性の表土部分は飽和状態に近いところもあつた。地盤性状が悪く、地下水位も高いと感じる。

ショックを受けたのは長岡市高町団地。1〜2日前まで立ち入り禁止であつたという新幹線脱線現場至近、瓢箪形した500戸位の新興住宅地。小高い山の稜線部を切り、

残土を外周部に埋土したに違いない。団地中央部の家屋には外観上大きな被害が見当たらない。対し、外周する道路から外側の家屋は地盤ごと団地外側方向に放り出されている。道路は目測5〜10メートル崩落している所もあり、家屋の基礎下に容易に潜り込める。この団地の被害教訓は今後、宅地造成等規制法およびその関連法に一石を投じるであらう。

新幹線脱線現場付近、掘り出された橋脚の柱脚部は、一律・地中梁の上10〜20センチメートル位のところで水平に切れているもの、その部分のコンクリート剥離は見当たらない。これ程見事(?)な破壊を地震災害写真で見た記憶がない。更に柱頭部も一律・数10センチメートルの高さに渡りコンクリートが崩落、鉄筋が露出してきている。この破壊メカニズムについては専門的にないので割愛するが、法・規定の解釈から想定される破壊状況ではない。少なくとも耐震改修には一石を投じよう。

きでなく、また、全国的に耐震改修を前倒しすべきである。年内の上越新幹線の運転再開は難しいのではあるまいか?

小千谷市内にもRC造・連層耐震壁付きラーメン架構の1階柱脚部が地中梁上10〜20センチメートル位置で水平に切れている現場があつた。また、鉄骨造建物の中には規模に対し、少ないブレース構面と材軸心から外れた取り付け方法が災いしてか、柱脚部のアンカーボルトが伸び、H型鋼柱が捻れてしまつている建物も見受けられた。

越後川口辺りのRC造公営住宅も上屋外観は大きな被害の様子は見受けられなかったが、建物周囲には液状化の痕跡もある。柱脚部のコンクリート剥離が見られることから、安易に居住者を立ち入らせるのではなく、新幹線橋脚現場のような破壊を疑い、調査した方がよい。これらの破壊メカニズムを検証すれば、おのずと木造家屋の被害状況も想像できる。

なお、この被害は深刻と思える。JRは中途半端な補修で済ませず

今回被災地に入ったのは知識習得・確認のためではあるが、微力でも被災者に対し何が出来るか?

模索する意味もあつた。本来、構造業務に携わり、第三者機関の一員である以上、「応急危険度判定士」として活動するのが最も相応しいであろうが、被災地入りした時点では、時既に遅かつた。それでも、作業着に小道具をぶら下げ、フラフラしていた為に、あちらこちらで建築のアドバイスを求める人々から呼び止められた。

赤紙を張られた建物所有者は必死である。何れの被災者も複数の建築関係者と呼んでは色々な意見を聞いているようで、既に相応な建築知識を持っていた。

この「応急危険度判定」制度は、「二次災害の防止」が目的で、主に外観目視（所有者が避難していることから、屋内に入るとは困難）により、被災建物の傾斜・沈下・損傷度合いを見て建物の転倒の危険性や落下物の危険性等を調査、「緑（安全）」、「黄（要注意）」、「赤（危険）」の判定をするものであつて、修復を視野に入れた「被災度判定」ではない。また、専門家がその知識を生かすために必要な調査が充分に行えないため、危険性判定の質は、応急

的なレベルも満たすことすら非常に困難が付きまとう。しかしながら、プロが関わって危険度判定を行ったという事実だけが一人歩きしてしまい、建物所有者にとって、「二次災害防止」も「被災度判定」もいかに区別などつくはずがないのだから、「専門家が判定した！」「青」は「安全のお墨付き」、「赤」は「解体しかない！」と思ひ込みかねない。この制度の施行者である行政・調査者と建物所有者間の大きな認識の違いを埋めない限りは、善意の行いが仇となる可能性もある。判定実施の前に、その目的、意味合いを充分被災者に理解させた上で結果を提示することの重要性をあらためて感じた。

現状の応急危険度判定制度に個人的に感じる課題を疑問や意見も含めていくつか並べてみたい。

- 1 外観目視のみで建物の安全性を判断することは困難で、むしろ建物内部を重視する。
- 2 被災者（素人）が求める「応急危険度判定士」であるためには、現状の半日程度の講習（建築士の場合）では全く不

充分である。

- 3 地域特性を考慮した判定が必要であるが、はたして反映されているだろうか。今回の被災地は国内でも有数の豪雪地帯、しかも水分を多く含んだ重い雪が雪崩のように降り積もる。他県の判定士の方々がこれを加味しているのか？更にこの地方は有数の地滑り地帯でもある。地盤・基礎ごとなくなってしまう地滑りなど簡単に判断出来ないはずだ。
- 4 埋土・盛土・土質・地下水位等の地盤の状態を判断に入られるのか？
- 5 判定材料が乏しいにも関わらず、流れ作業的に建物を評価して良いのか？緊急かつ人手不足と言つてしまえばそれまでだが「青」と判定され、安心して居住していたら余震・積雪・台風等で潰れた！？また、住宅ローンの残った家に「赤」では死活問題！

杓子定規・安易に評価するのは如何なものか。

6 評価員によっては判定が大きく異なる可能性がある。

- 7 行政の「被害統計のための制度」は言い過ぎか！？

手弁当でご苦労いただいた判定士の方々への敬意は変わらないが、「青」「黄」「赤」に色分けされた張り紙の注記には、的外れや意味不明なものが混じつてことも事実である。特に問題を残す可能性があると思うのは「青」。注記には「外観目視のみ」と記されるが、商店街の店舗・傾斜地などでは正面しか見られない家屋も多く、裏や側面に回り込んで見てみると、「青」とは判定出来ないのではないかや疑問を持つものも見受けられた。評価の難しさは勿論だが、制度の限界を感じた。

本会会員の多くは定期的な研修や情報交換により切磋琢磨している。少なくとも一般の建築士よりは知識・技術は豊富である。現地に入れば、被災地・被災者に対し、何かお手伝い出来ることなどいくらでもある。

千葉市後援による千葉グループの 講演会 無料相談会

あなたの家は大丈夫ですか「失敗しない住まいづくり」と題し、去る十月十七日千葉市公民館に於いて開催されました。

講演のテーマは

「欠陥住宅の見分け方」

講師 川口晴保 当会副理事長

一級建築士・建築Gメン

「欠陥住宅とその対策」

講師 小川芙美子 当会社員弁護士

参加者された方々は、千葉県内は許より東京、茨城、遠くは栃木県から、計五十余名にも及びました。講演は講師のこと細やかな話に、参加された皆さんは、メモを取りながら熱心に聞き入っていました。

講演後の参加者の感想は、



弁護士の立場から講演した小川芙美子社員。

・ リフォームや、欠陥問題について誰に相談していいか分からずGメンの会に巡り会えて非常によかった。

・ 建築前、建築中、完成後に確認すべきことが良く理解できた。

・ 少しでも知識を得て、自己防御をしたかった。

・ 水漏れがあり現在修復中であるが、基礎部分でもあり、完全な復修が出来るのか心配であったが、少し明かりが見え始めたので感謝しています。など。

また、講演内容については幅広くもしいが、或る部分については、深く絞り込んだ方が良かったのでは、とご意見を頂戴したほか、ボランティアでここまで教えて頂けるとは本当にありがたい、今後もどんどん開催して欲しい、次回もまた案内して欲しいなど多くの喜びの言葉がありました。

無料相談には、十九名の方の申し込みがあり、当会会員十三名が分担して対応しましたが、相談は会場の閉館時間過ぎまで続きました。

相談内容の一部をあげると、

・ 耐震診断を受けたら、費用は全

部で二百万、浴室の土台にもカビが付いているので早く直した方が良いと言われたが…。

・ 建物を新築するが不安、第三者の検査をお願いしたいが…。

・ 工事中に雨で木材に黒カビが発生、金物には錆が出ていたが…。

・ 建築条件付の土地の購入で手付金を支払ったが、建物の契約を期限付きで急がれている…。

・ 一年半前の完成建物で、最近約束と違う部分が発見されたが…。

・ 新築して二年弱の2・4工法の建物の外壁四面にクラックが入り、吹付けが水ぶくれ状態…。

・ 完成直前になっても建築業者が建築費を提示しない。完成時期も遅れているが必要な措置は…。

・ マンションの各戸から寄せられた問題点である、床スラブや梁の多数クラック、床のきしみなどの調査を売主に求めた所、検査会社が点検を行い、『居住に問題なし』と結論付けられたが…。

・ 契約前に確認すべきことは何か、住宅性能表示制度は受けた方がいいか

・ 今年三月に完成した建物の、二

階のドアの閉まりが不良、調査した結果、直下の床梁が8ミリも下っていたことが判明…。

・ など多数の相談がありました。今回の講演会・相談会を振り返って見て、一向に参加者・相談者が減少傾向にないこと、消費者の皆さんが相変わらず、深刻な問題を抱えて悩んでいることに改めて驚かされた。我々建築Gメンの会や、諸団体が行っている欠陥問題、悪質リフォーム問題の現状は再ニマスコミにも取上げられ、一般消費者の間に浸透してきている。その現れが、こうした講演会・相談会への参加増に繋がっているものと思われる。一生一

大の大事業であるマイホーム建築が、一つ間違つて苦しみに変る様なことがあつてはならない。この様な問題を未然に防ぐには、予防が第一であることを申し添え、尚、現在欠陥問題や悪質リフォーム問題でお悩みの方は、遠慮なく相談される様

お奨めします。

建築業界にあつては一刻も早く体質改善を図り、この様な問題が無くなることを望むものである。

文責 社員 石岡善正(千葉グループ)

依頼者からのお便り

木造注文住宅（在来工法）で施工会社を決めるのに大変にご苦労された依頼者です。施工会社を入念に選定された上に、さらに第三者検査を実施されたという消費者のお便りを紹介します。

この度は私共の家の検査を実施していただき本当に有難う御座いました。出産や引越してバタバタしており連絡が遅れて申し訳ありません。私共も一生に一度の自分の家の建築なので、当初は毎週現場に行こうと思いましたが、結局月1〜2回しかい行きませんでした。その意味で報告書は私どもが見たかったとして見ていない部分が多く入っており確認することが出来ました。Mさんにはまかせっぱなしになつてしまい申し訳ありません。ご縁がありましたらまた宜しくお願いいたします。

平成16年3月吉日 龍ヶ崎市 K
敬具

建築Gメンの会・メンバーの全国分布図

(04.11.26 現在)

全国津々浦々の欠陥建物を撲滅するため、建築Gメンの会・メンバーが、日本全国どの都道府県にも所在していることが、会の切なる願いです。会員の全国分布状態をご紹介します、「志を友とする同土」の参加をお待ちします。
(注：メンバーとは、本会の社員・会員の略称として使用しています。)

北海道圏
2

東北圏	青森・岩手・宮城・秋田・山形・福島
関東圏	東京・神奈川・埼玉・千葉・茨城・栃木・群馬・山梨
北陸信越圏	新潟・長野・富山・石川・福井
東海圏	愛知・岐阜・静岡・三重
近畿圏	大阪・兵庫・京都・滋賀・奈良・和歌山
中国圏	鳥取・島根・岡山・広島・山口
四国圏	徳島・香川・愛媛・高知
九州・沖縄圏	福岡・佐賀・長崎・大分・熊本・宮崎・鹿児島・沖縄

	中国圏 4	近畿圏 5	北陸信越圏 0	東北圏 3
九州・沖縄圏 10	四国圏 0		東海圏 6	関東圏 104
合計 134				



無料電話相談「住まい110番」は全国50箇所以上に窓口を設置。042-311-4110にて相談内容に応じて各窓口をご案内致します。



イベントや相談などを通じて、「悪徳リフォーム業者撃退シール」として広く無料配布している、当会オリジナルシール（原寸）。「リフォームの訪問販売が来なくなった」などの声が寄せられています。

事務局からのお知らせ

2004年度第10月期の

電話相談業務等の実績

○ 当期相談件数 233件
○ 相談内容の内訳

● 調査依頼 90件(39%)
● 瑕疵問題 61件(26%)
● リフォーム 13件(6%)
● 設計問題 11件(5%)
● その他 58件(25%)
○ 都道府県別相談件数 (有効数231)
● 東京都 97件(42%)
● 神奈川県 26件(11%)
● 埼玉県 23件(10%)
● その他 84件(37%) (有効数230)

相談窓口の情報源

● 新聞・雑誌 119件(54%)
● インターネット 43件(20%)
● テレビ 20件(9%)
● 消費者センター等 12件(5%)
● その他 25件(12%) (有効数219)

○ 構造の種類別

● 木造軸組構法 91件(60%)
● 枠組壁工法 21件(14%)
● RC造 16件(11%)
● その他 23件(15%) (有効数151)

○ 調査(見積り)依頼件数

46件 内容は左表参照

物件都道	内容
千葉県	中古住宅の診断
千葉県	2×4 建売物件 内覧会の立会い
東京都	リフォーム工事の残金積算業務
千葉県	給排水補修工事の調査
千葉県	排水管の接続工事の調査
東京都	在来木造建売物件 内覧会の立会い
東京都	リフォーム工事の工事中の検査
福岡県	S 造中古物件の購入前の検査
埼玉県	建売物件 引渡し前の検査
東京都	2×4 上棟後 工事中の検査
大阪府	在来木造建売物件
愛知県	マンション住戸内 漏水の原因調査
東京都	築40年の建物の耐震診断
東京都	在来木造建売物件の引渡し前のチェック
神奈川県	在来木造2F物件 工事中の第三者検査
広島県	建売物件 工事中の検査
静岡県	マンション住戸内の異臭の原因調査
東京都	木造2F建売物件 雨漏りの調査
山梨県	床下換気口設置工事における鉄筋の損傷について
茨城県	総合瑕疵調査
東京都	木造3F建売物件 購入前のチェック
東京都	S造マンション 総合調査
東京都	築半年 雨漏りの話し合いの立会い
東京都	マンション内覧会の立会い
東京都	建売物件について(面談)
神奈川県	在来木造2F物件 工事中の検査
東京都	建売物件(5棟)床下の水溜りに関する調査
東京都	マンション内覧会の立会い
埼玉県	在来木造2F物件 傾きの調査
東京都	コンクリート補修工事の立会い
福島県	総合瑕疵診断(特に防音工事の性能)
千葉県	契約のチェックと工事中の検査
東京都	築24年マンション 大規模修繕の相談業務
東京都	在来木造3F物件 工事中の検査
千葉県	建売住宅 購入前の検査
千葉県	在来2F物件 雨漏りの原因調査
東京都	S造店舗兼用住宅 揺れ・雨漏りなど
東京都	在来木造3F物件 上棟後からの第三者検査
栃木県	RC造マンション 梁・スラブ等の亀裂
東京都	2×4 3F物件 隙間風の原因調査
東京都	雨漏りの原因調査
長崎県	雨漏り補修工事の診断
東京都	2×4 総合調査
埼玉県	マンション内覧会の立会い
埼玉県	在来木造2F物件 工事中の第三者検査
東京都	RC造マンション 漏水の原因調査

船橋市消費生活講座にて講演

12月15日(水)川口晴保副理事長(一級建築士)が「欠陥住宅の見分け方・防ぎ方」をテーマにして講演いたします。13時30分から15時まで、船橋市本庁舎602会議室にて。お問合せは船橋市役所消費生活課まで(船橋市民対象)。

最近のマスコミへの協力活動紹介

● テレビ朝日系列「スーパーモーニング」
中村顧問、10月29日放送、「新潟県中越地震」。

大川理事長・中山事務局長、11月12日放送、「新潟県中越地震」

越地震(コンクリート構造

物)。

● 毎日新聞社発行「サンデー毎日」川口副理事長、11月7日号。テーマは「欠陥住宅」
● 日本テレビ系列「汐留スタイル」川口副理事長、11月2日放送。テーマは「もしもマニュアル」欠陥住宅」

パレットフェスタ2004

静岡県西部地域交流プラザ・パレット主催の標記イベントでは11月19日(金)〜26日(金)の期間中、杉山理事が中心となり欠陥住宅被害のパネル展示などで、活動のPRを行いました。

講演会・無料相談会「住まい110番」
(くらしフェスタ東京2004協賛事業)

阪神・淡路大震災から10年が経過しようとしていますが、この10年を振り返り震災の教訓が活かされているかをテーマに掲げ、新潟県中越地震の取材も交えて講演会いたします。皆様のご参加を心よりお待ちしております。

講演「阪神大震災から10年を経て

新潟県中越地震から何を学ぶか」

講師 一級建築士 中村 幸安

(NPO建築Gメンの会 顧問)

建築無料相談会

「住まい110番(要予約)」

「新築、リフォーム、欠陥、その他

住まいに関する相談・質問」

日時 04年12月11日(土)

午後1時～4時30分

場所 「北部労政会館」第5会議室

(東京都労働相談情報センター王子事務所)

東京都北区岸町1-6-17

TEL 03(3900)0116

交通 JR・京浜東北線(管団地下)

鉄・南北線 王子駅徒歩5分

入場 無料(定員100名)

相談のある方は要予約

お問合せ 当会事務局まで

TEL 042(311)4110

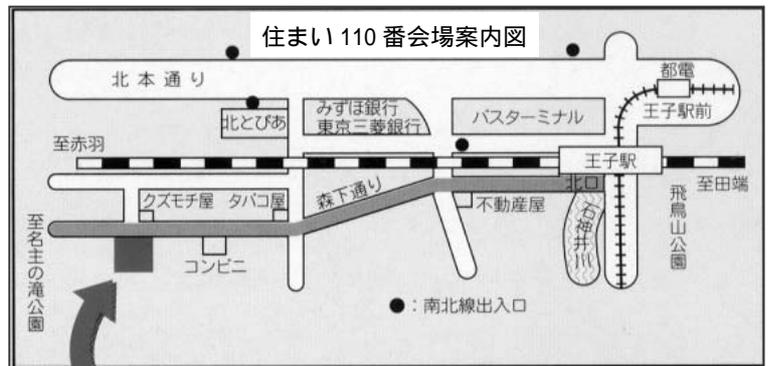
主催 NPO建築Gメンの会

東京地区連絡会

会の活動にご協力ください!

会員の種類	年会費
社員	24,000円
消費者社員	12,000円
会員(個人)	6,000円
会員(団体)	48,000円

ご入会の際は入会申込書が必要です。



編集後記

この度の新潟県中越地震は、幼い子供を含め多くの命を奪い、また沢山の人の家屋を破壊させました。被災された皆様にお見舞い申し上げます。これから厳冬・豪雪期を迎えますがどうか希望を捨てず勇気を持って頑張ってください。

被災地には我が建築Gメンも出向き活躍しました。大変にお疲れ様でした。その勇気ある行為に敬意を表します。被災地はお手伝いすることがまだまだあるでしょう。建築Gメンの次なる応援活動を期待するところです。

楔29号は「新潟県中越地震取材報告」の特集としました。記事執筆にご協力頂きました方々にお礼申し上げます。

会員皆様からの「旅日記」「トピック」「近況だより」などをお寄せ下さい。次号は第30号の記念号です。乞うご期待!

(Ma)

建築Gメンが暴く! 欠陥住宅59の手口

好評発売中!!

中村幸安・編著 (株)日本文芸社発行

当書籍は、一つでも多くの住宅が「欠陥住宅」から逃れて、真っ当にできることを念じて書いたものです。当会の社員が現実に取り組んでいる事例を紹介し、それについて(1)何が問題なのか(2)原因はどこにあるのか(3)どうすればいいのか(4)他の例では、どうやって解決したのか が書かれています。したがって、これから住宅を購入しようとしている方には、欠陥住宅をつかまないためには、どうすれば良いかがわかります。一方、現実に住まい造りのトラブルの渦中にある人には、トラブルの現実的解決の参考になります。

お求めはお近くの書店にて

