

第 38 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/>



- 緊急特別レポート
- 姉齒事件(耐震強度偽装問題)のその後 1
- 講演会報告 2
- 連載特集 阪神大震災から 10 年を振り返って 4
- トピックス 5
- 事務局からのお知らせ 6

緊急特別レポート

姉齒事件(耐震強度偽装問題)のその後

姉齒事件に触発され、当会へ届く消費者の訴えのうち既に住んでい、あるいはこれから手に入れようとするマンションの安全性に対する不安は、依然として解消されていません。行政サービス等による構造計算の見直し、(社)日本建築構造技術者協会による無料での構造計算書の簡易なチェック及び有償でのレビュー等、受け皿が用意されることで、ひと頃のような逼迫した状況は解消されています。しかし、構造計算の偽装の有無について心配するだけでなく、壁や床スラブの亀裂を見て、施工を含めて完成した建物に不安を抱き、改めて総合的な診断を要望する声比以前にも増して寄せられています。姉齒事件に触発された消費者が自らの抱える問題を省みて、行動に出始めたのではないかと印象を受けます。これは埋もれた欠陥建築問題の根は深く、その数は無数にあることの証左ではないかと捉えられます。当会の欠陥建

築との取り組みが以前にも増して求められていると受け止めることができず。

昨年11月の国土交通省の発表では、21件であった構造計算書が偽装された安全性に問題があるマンション、ホテルは1月30日までに18都府県で100件近くに上っています。「国民の間にもこの事件を氷山の一角とみなす考えが根強く、住宅建築物の安全性、建築行政に対する信頼が揺らいでいる」として、国でも、国土交通大臣の私的諮問機関「構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会」を発足させています。

得に当たり何を信用していいか分からないといった状況が生じているので、住宅市場の整備も含め、住宅に関する様々な不安を取り除くことができる制度を構築すべきである。「全く同感であります、いかにここに示された視点が具体化されるかが問題となります。実行性のある制度の構築を期待したいところです。」

当会では、墨田区に所在する姉齒事件の該当物件を直接調査する機会を得ました。既に退去勧告が出された大半の住戸が引越、空き家となった状態で、去る1月15日に大川、原田、石岡、中山の4名で総合的瑕疵診断のための予備的調査として、

建物外部仕上げ面等の目視・打診

● コミ置場、駐輪場、地下ピット等共用部分の目視・打診、躯体寸法計測、鉄筋探査

● 最上階専有部分内部目視・打診、躯体寸法計測、鉄筋探査、構造スリット仕様点検

を実施しました。その結果、築2年を経過した建物としては外部仕上げ面の変形(亀裂、白華等)は比較的

少ないとの印象を受けたが、設計図との照合において、躯体では、梁主筋の本数の減少、構造スリットの入れ方の違いが確認されています。

偽装の成果としての設計図に劣る躯体が造られている実態がサンプリングテストにおいて明らかになりました。構造設計者だけでなく、施工者、監理者の責任も直接問うべき事実が明らかとなっています。

社会的注目を集めている本件建物の実態を明らかにすることは、直接この事件に関わる方々の今後の身の処し方に少なからず影響を与えることとなると思われますが、これとは別に欠陥建築の実態を明らかにし、欠陥建築の生まれる原因を世に問う大いなるきっかけとなると考えます。

文責 当会理事長 大川照夫

講演会報告 その1

「マンション無料講演・相談会」

講演 当会顧問 中村幸安

東京では久しぶりの雪の降りしきる中、1月21日(土)に台東区民会館で「マンション無料講演・相談会」が催されました。参加者は35人、

相談者8組でした。以下は簡単な講演・相談会の報告です。

昨年11月に、私たち建築業界に携わる者として信じられない構造計算による耐震強度偽装が発覚しました。構造計算偽装対象のマンションに居住している人に限らず、現在建設中のマンション購入契約者、また既存のマンションに居住の所有者だけでなく、賃貸でマンションに居住されている方からも建物が安全であるか不安になり、発覚後数多くの電話相談がありました。ごくごく当然のことである「国民の生命、健康及び財産の保護を図る」建物の安全について疑心暗鬼になり一時は受話器を置く間もないほど多くの問い合わせがありました。消費者のこれらの不安にこたえるため「既存マンションの安全チェックと新規マンション購入時のチェックポイント」と題して中村幸安先生(当会顧問、一級建築士)の講演の後相談会を催しました。

中村氏は、崩壊した建設業界の安全神話の本質と露呈した欠陥行政の実態として通常マンションの生産プロセス、マンション購入の多様

性を紹介されました。つづいて建物単体のチェックポイント、居住者がチェックできる制度上のチェックポイント、建築基準法施行令から見るチェックポイントを解説されました。しかし、制度上のチェックポイント、建築基準法施行令から見ると、本来資格を持つ建築士が設計者および審査機関が行うべき業務であり、改めて解説されるということは如何に安全神話が崩壊した建設業界の実態を憂慮してのことであろうと思われ



つづいての相談会では、今までにはなかった現在建設中のマンション契約者が構造計算書を取り寄せて内容に偽装がないかチェックし

てほしいというものもありました。また別の方の相談でも、新規マンション購入時のチェックポイント、既存のマンションの問題点、既存戸建て住宅の問題点等々熱心に相談されていました。

文責 常任理事 原田久義

講演会報告 その2

茨城県依頼講演

講師 当会常任理事 石岡善正

05年12月7日に茨城県神栖市中央公民館において、茨城県鹿行地方総合事務所県民生活課主催の消費生活講演会が開かれ、石岡善正常任理事が講演しました。

主催者の案内の後に始まった講演内容は、悪質リフォームに遭遇しないための心構えと、被害の事例をスライドで紹介し、参加者の注意を喚起するものでした。

スライドは、業者の作成した契約書に始まり、基礎に関わる工事・床下に関わる工事・小屋裏に関わる工事・窓廻り、結露に関わる工事を紹介し、必要としない工事はこれなのか、工事が適正に行われないうちに生じる不具合等はこれなのかと、普

段では見ることのできない実例を見せられて出席者は衝撃を受けていました。



講演する当会石岡常任理事

主な講演の要旨は、

- ・ リフォーム業者の営業が説明する工事に不安があるときは、工事前に知識のある人に相談すること。
- ・ リフォーム工事は、作業を手がけてから次々と別の工事を持ち出しリピート契約を狙う。
- ・ 必要な作業内容を消費者も理解できる知識を持つこと。
- ・ 契約・工事内容・打ち合わせの記録は書面や写真等で記録を残すこと。
- ・ 工事金額には特価・大販売・大

- 幅値引きなどではなく、安いには安いなりの理由があること。
 - ・ 手抜きや契約と違うときには問い合わせる勇気を持つこと。
 - ・ 工事の保証を確認すること。
 - ・ アフターケアの確実な業者を選ぶこと。
 - ・ 建築Gメンの会の電話相談を利用して被害を避ける、あるいは被害に遭わない知識を持つこと。
- 以上を紹介して講演を終えました。



熱心に聞き入る講演参加者

文責 理事 槻田昌明

講演会報告 その3

川崎市主催

講演 当会常任理事 田岡照良

06年1月29日(日)、川崎市消費

者行政センターからの要請で、川崎市内の施工業者向けに『リフォーム詐欺被害による対策研修会』と題して川崎市主催で行われました。



欠陥住宅の発生原因として

- 重畳的(ちようじようてき)下請け体制。
 - 設計・監理と施工との未分離と業者に従属する建築士像。
 - その他、熟練した専門の職人の不足から生じる杜撰工事の問題。
- が挙げられ、また施工の下請けへの丸投げなども主な原因であると紹介されました。

また、瑕疵の概念とは



講演する当会田岡常任理事

- 関係法規に違反しているもの(当事者の合意のあるものは別)
- 契約(約款)に違反しているもの
- 設計図書に違反しているもの(当事者の合意のあるものは別)
- 設計図書の瑕疵
- 監理瑕疵
- 経済的交換価値の減少しているもの
- 使用価値の減少しているもの
- (一般的に不具合と言われるものの)
- 安全性の減少(耐用年数の減少)
- 居住性の減少
- 過大な維持補修費用が発生した場合
- 設計図書に明記されていない部

分の性能が通常でない場合
見てくれ(外観)が通常でない場合

であるで紹介されました。次に、トラブルの原因として、メーカーのノウハウという名目で設計図書やマニュアルの非開示や、建築士でない営業マンが打合せからプラン作成まで行っている場合もあり、実質的な設計者の顔が見えないまま設計が進んでしまつケースや、悪質リフォームの不必要な工事などを例に挙げ、リフォーム詐欺に気付いていない消費者が多く存在する事例も紹介し、専門家の介入が必要であること、また、消費者のただ安ければ良いというだけで契約してしまつ事にも十分な注意が必要であると訴えられました。その後質疑が行われ、来場者から、最近関わつた建物が悪質リフォームであった事から、その場合今後どのように対応したら良いかなどの意見が出されて、1時間あまりの講演を終了しました。

文責 理事 塚田泰大

連載特集

阪神大震災から10年を振り返つて

この連載特集は、2004年11月28日に行われたNPO法人建築Gメンの会セミナー(於、国民生活センター)においての講師狩野芳一先生のご講演内容をお届けします。

連載第6回目

「建物の被害」

鉄筋コンクリートの建物はどのように壊れたのか

講演 明治大学名誉教授 狩野芳一
次は、鉄筋コンクリートに参りましたと思います。

これは鉄筋コンクリートの建物の被害統計です。建築学会でやったものです。中央区が震度7の中でも非常に厳しく揺れていますので、その中央区だけをとってみますと、1787棟の建物のうち13.4%が倒壊するか大破しました。10%のものが中破。ですから、大破以上が13%から14%、中破以上で言えば25%ぐらいのものが振動の強いところでは壊れたということになります。これを全体で見ますともう少し違う調査の結果がありまして、お手元のレジューメには数字が挙げてあります。もっと広い範囲で、神戸市全体でとりますと、もうちょっと被害率は小さなものになります。これは

当たり前ですね。

こういうものに対して、ある会社が建設年代による被害率の違いを調べています。これは小さくてころんになりにくいと思いますが、ここで1971年より前、これから後、レジューメの中でもこれを第1年代とか第1世代と呼んでおりますので、1971という数字も1つご記憶をお願いいたします。これが大破以上が30%ぐらい、中破が20%、合わせれば半分が壊れた。ところが、先ほどから出ている1981年以後のものになると、154棟のうち3%が倒壊あるいは大破で、中破が6%、合わせても10%に満たない。すべての年代をあわせると、中破以上が25%ぐらいです。それから、レジューメには中央区と灘区と東灘区の全部の建物を学会の方が調査した結果を示していますが、それだと中破以上で11%ぐらい。1971年と1981年との間はちょうどその中間ぐらいの壊れ方になって

いるということですが。なぜ1971年、1981年で壊れ方が変わる理由があるのかということ、後で説明したいと思います。
では、ここでスライドをお願いしましょうか。
ばたばたと被害の概要を見ていただきましょう。ちょっと小さいですけども、鉄筋コンクリートの建物、足元がこのパトカーの陰で写っていませんが、1階がつぶれて前へ建物が倒れてしまった。こういう1階がつぶれたというものがたくさんあります。
これもそういう例ですね。余り立派な建物じゃないかのように見えます。1階がつぶれています。
この1階のつぶれたものの理由には、大きく言って2つあります。1つは、昔の古い建物、1971年以前の建物で、柱がいわゆる剪断破壊、斜めにひび割れが出てぶすつとつぶれてしまつ、そういうつぶれ方をしたというものです。それからもう1つは、1981年以後の建物で、1階は柱だけ、2階から上に壁がたくさんある、いわゆるピロティタイプの建物、それがかなりの数壊れてい

ます。

それから、これは有名になった中間階破壊のものです。下の方は壊れてない、上も壊れてないのに、中間の部分ではさっと完全に倒壊している。これはたくさん出ます。この中間階破壊が有名になったのは、メキシコシティーのメキシコ地震で、12、13階ぐらいの建物が、上方の中間部分で中間階破壊をたくさん起こしました。そのとき我々は、あれは細長い建物だから、いわゆる高次振動の影響が出たものだというふうな解釈をしたんですが、これはそうじゃないようです。これを見て私自身も、上下動の影響もあるかもしれない。というのは、建物が水平の力を受けて斜めに柱が倒れる、そこへ大きな力が上から来ると、足元と頭との位置のずれで間に挟まれた部分を倒す力が出てきますね。それでつぶれたのかと思いましたが、いろいろ調査をしてみますと、要するに、各階に入る地震の力の分布に比べて特定の階が特に弱かった。それで、先ほどの1階がつぶれたのと同じ理由でここがつぶれたというふうに解釈するのが正しい

ようです。

これも中間階の破壊です。これは、足元に対して上の方が何かねじれちゃったような、横にひん曲がったような感じを受けますね。これは、ちょうど先ほどの木造の建物で耐力壁の配置の悪いものと似たような話で、壁の配置が悪い、あるいは柱の配置が平面に対して偏っている、その結果ねじれた建物だということに考えられています。こういう部分はどの地震でも壊れます。こういう短い壁あるいは柱が壊れます。ひどくなると、その部分が壊れずと落ちてしまうということになります。RCの破壊状況というのは、こゝなくあいのものであります。もう一つ特徴のある破壊は、こういう破壊があります。柱と梁の取り付けの部分にこういう斜めの大きな亀裂ができていくわけです。これはちょっと専門的になりますので飛ばしてまいりますけれども、私が1988年に学会基準を改定したときに、ぜひこのことを入れたかったんですが、その当時は学会の方も

学会基準よりも新しい別な基準をつくりたいと考えていたので、古い基準は最小限のメンテナンスをしようということで見送ったんですね。これは大変残念なことだったと思っております。

鉄筋コンクリートの破壊というのはこんなふうなものなんですが、今まで、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造を通じて、1981年で被害が随分と違うという話を申し上げてきました。これがどういうことだったのか、1981年で一体何が変わったかということをお話ししたいと思えます。

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。

次号へ続く

トピックス

住宅用火災警報器の設置義務について

消防法の改正により、戸建住宅や共同住宅(自動火災報知設備等が設置されているものを除く。)について、住宅用火災警報器等の設置が必要となります。設置場所は寝室、階段が基本となりますが、条例によっては全ての居室が対象となる場合もあります。なお、新築住宅は平成18年6月1日から、既存住宅は市町村条例で定める日から適用となります。法律の規定では、政令で定める基準に従い市町村条例で「住宅用火災警報器等の設置及び維持の基準」等が示されることになっていきます。これまで、当会では、耐震金物、設備器具の訪問販売による悪質リフォーム被害に対して警鐘を鳴らしてきました。今回も消防法改正に伴い、同様の手口による火災警報器の訪問販売被害が予想されますので、十分ご注意ください。

事務局からのお知らせ

2005年度第12・1月期の

電話相談業務等実績

○ 月別相談件	12月期	162件
	1月期	101件
		(計263件)
○ 相談内容の内訳(重複集計)		
調査問合せ	87件	(49%)
瑕疵問題	32件	(18%)
マンション問題	16件	(9%)
契約問題	5件	(3%)
設計問題	4件	(2%)
業者と紛争	3件	(2%)
リフォーム一般	3件	(2%)
近隣問題	3件	(2%)
検査問合せ	3件	(2%)
その他	23件	(11%)
		(有効数179)
○ 調査(見積り)依頼件数	69件	
主な内容		
・ 売買物件の引渡し前の検査	25件	
・ 瑕疵総合調査	20件	
・ 工事中の第三者検査	5件	
・ リフォーム関連調査	2件	
・ 外壁ヒビの原因調査	2件	

○ 相談窓口の情報源

・ 耐震診断	2件
・ その他	13件
○ 相談窓口の情報源	
・ インターネット	76件
・ 新聞・雑誌	35件
・ テレビ	18件
・ 行政窓口	6件
・ 書籍	2件
・ その他	13件
	(有効数150)

件数は事務局で集計可能なもののみ掲載。実際の件数は倍以上あり。

業務完了後アンケートから

事務局では、調査業務完了後に依頼者へアンケートのご協力を頂いております。今回は、過去にご回答いただいた中からのご紹介です。

【Q1 今回の調査等に関して】

10年間、雨漏り・床下の水・外壁のひび割れを工務店に直して下さいと言ったものらしくらりとされて年数が過ぎた。今回建築Gメンに電話してとても良かったと思います。アドバイスも頂きありがとうございました。今、不動産屋さんに検査票を見せ工務店と検討中です。

【Q2 当団体の活動に対して】

皆忙しいと目に入らない事が多いので皆さんの目に止る広報をしたらよいと思います。

(神奈川県川崎市F様・05年12月)

悪質リフォーム問題や耐震偽装問題等が大きな社会問題になってくる現状において、一般消費者は一体何を信頼すれば良いのか。どうしたら同様のケースを防ぐことができるのか。本当に困惑していると思います。今後このような問題や欠陥建築に関する様々な情報を発信して行きたいと思っておりますので、皆様からの投稿や御提案等をお待ちしております。

(か)

書籍の紹介

【監修】当会理事長 大川照夫 / 事務局長 中山良夫



うちは大丈夫なの？
自分でできるマンション診断
 英知出版(株) / 定価 950円
 あなたのマンション命に関わる危険度をチェック！ ストレスのない暮らしのために知っておきたいマンション知識。自分の家が欠陥マンションだったら

お詫びと訂正
 この度本書に誤りがありました。編集、構成担当者手違いです。出版元のHPより修正ページのPDF配布を行っております。当会のHPからもダウンロードできます。

【監修】当会常任理事・渉外部会長 田岡照良



あなたの家は大丈夫？
マンション再チェックハンドブック
 (株)あおば出版 / 定価 700円
 耐震偽装マンションを再チェック 重要チェックポイントは必ずリココ 購入時のパンフレット、契約書を見直そう マンションのクオリティーを再確認！ マンション危険度 Yes・No チェック 問題発見時のさまざまな対処方法

携帯に便利なポケットサイズ