

第44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/>



- 特別レポート……………1
- 第二回研修会報告……………2
- 構造コラム……………5
- 事務局からのお知らせ……………6

特別レポート

姉齒事件(構造計算書偽装問題)のその後…政府・国土交通省の対応を中心に

昨年11月17日、国土交通省の発表に始まった姉齒事件は、単に1人の構造設計者による構造計算書偽装の問題に留まらず、建築確認検査制度の問題点を浮き彫りにしました。

さらには、建築基準法、建築士法等の法令上の問題をはじめ、建築・住宅行政上の諸問題の検証、制度の見直しが求められました。

こうした中、社会資本整備審議会建築分科会に基本制度部会が設置され、昨年12月以降本年8月末までに11回開催されています。

この間、本年2月には「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について」の中間報告がまとめられました。

政府は、この中間報告を踏まえ、「建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律案」を第164回国会に提出し、同法案は本年6月に成立しています。

この改正法では、次のような措置が図られることとなりました。

1 建築確認・検査の厳格化

- (1) 一定の高さ(木造:高さ13m超又は軒の高さ9m超、鉄筋コンクリート造:高さ20m超等)以上の建築物等について構造計算適合性判定の義務付け
- (2) 3階建て以上の共同住宅について中間検査を法律で義務付け

2 指定確認検査機関の業務の適正化

- (1) 指定要件の強化(損害賠償能力、公正中立要件、人員体制等)
- (2) 特定行政庁による指導監督の強化

・ 特定行政庁に立入検査権限を付与

・ 指定確認検査機関に不正行為があった場合、特定行政庁からの報告に基づき、指定権者による業務停止命令等の実施

3 建築士等の業務の適正化及び罰則の強化

- (1) 建築士等に対する罰則の大幅な強化
- ・ 耐震基準など重大な実態規定違反(建築基準法)…現行罰金50万円を、懲役3年/罰金300万円(法人の場合罰金1億円)に改正
- ・ 建築士・建築士事務所の名義貸し、建築士による構造安全性の虚偽証明(建築士法)…現行罰則なしを、懲役1年/罰金100万円に改正
- ・ 不動産取引の際に重要事項の不実告知等(宅建業法)…現行懲役1年/罰金50万円を、懲役2年/罰金300万円(法人の場合罰金1億円)に改正
- (2) 名義貸し、違反行為の指示等の禁止を法定し、これらの違反者に対する処分を強化

4 建築士、建築士事務所及び指定確認検査機関の情報開示

- (1) 処分を受けた建築士の氏名及び建築士事務所の名称等の公表
- (2) 指定確認検査機関の業務実績、財務状況、監督処分の状況等の情報開示の徹底

5 住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示

- (1) 宅建業者に対し、契約締結前に保険加入の有無等について相手方への説明を義務付け等

6 図書保存の義務付け等

(1) 特定行政庁に対して、図書の保存を義務付け

本年2月の中間報告取りまとめ以降、社会資本整備審議会建築分科会に基本制度部会は6回開催され、8月31日には「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について」の最終報告(答申)がまとめられました。

同答申では、建築士制度、建築行政の執行体制等について、「現状と課題」「見直しに向けた基本的な考え」が示された上で、「建築物の安全性確保のために講ずべき施策」が示されました。

その内訳として、(1)建築士制度の抜本的な見直し(2)新築住宅売主等の瑕疵担保責任履行のための資力確保措置(3)建築行政における監督体制・審査体制の強化及び建築関連情報の管理・提供体制の整備等が具体的に示されています。

政府はこの答申を踏まえ、建築士法など3法の改正案を固め、現在開かれている臨時国会に提出すると見られています。改正案は、建築士

法では、1級建築士に「構造設計1級建築士」と「設備設計1級建築士」の専門資格を設け、中高層の建物を建てる際は、設計が法令に適合しているかどうか、建築確認の申請前に両専門建築士のチェックを義務付ける。また、全ての建築士に定期講習を義務化する等。建築基準法では、小規模な木造住宅の建築確認の際、これまで建築士の設計であれば耐震性の審査を省略できたものを原則義務化する。等と見られています。

建築基準法が1950(昭和25)年に施行されてから半世紀以上が過ぎ、建築需要の増大、建築規模の増大、建築の多様性の増加、耐震基準の高度化する改正・高度化、建築技術の高度化等が進む中、行政を含め、建築生産・供給に関する諸矛盾が蓄積したまま、規制緩和や民間活力の導入の名のもと、建築確認審査が民間でも行えるようになって6年が経過した時点で明らかとなったのが「姉齒事件」です。
構造計算書偽装や計算の誤りは、姉齒元建築士によるものだけではないことも、それらの偽装や計算の誤

りを見抜けない検査機関は、民間だけでなく行政においても複数あったことも明らかとなりました。

これらの事態について、社会資本整備審議会が明確に捉えていると評価したいのですが、答申による提言により法改正がなされたとしても、法令が具体的に運用される中で、「建築物の安全性確保」が確かなものとならなくては意味がありません。

建築生産・供給、さらには消費に関わるもの全てが検証しつづける必要があると考えます。

私たち建築Gメンの会は、これまでも増して欠陥建築に対峙していかなくてはならないと考えます。

文責 当会理事長 大川照夫

第二回研修会報告

06年10月1日(日)、港区の国民生活センター大会議室において、本年度第二回目の研修会が開催されました。
今回は、その研修会の講演の内容

について報告いたします。

今までRC建築物の漏水や雨水の浸入経路を突き止めるのは、非常に難しいとされてきました。

現在に於いても、雨水の侵入箇所を特定する為に行われる方法は、散水試験が一般的に行われていると思います。

今回紹介された検査方法は、CO2ガスを使用した画期的なものであり、雨漏りの原因を確実に突き止めるという、「エダ式漏水診断法」の概要を紙面で紹介します。

1 時限目

『RC建築物の雨漏り、漏水の診断と補修』

講師 江田特殊防水工業(株)

江田悦健 代表取締役社長 他

1 調査方法及び手順

調査方法

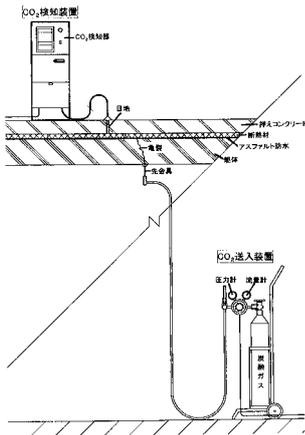
CO2(炭酸ガス)ガス圧入による漏水診断システム(特許)調査手順

・漏水箇所の確認

目視にて躯体漏水部の漏水の範囲、漏水の状況等の確認を行なう。

・外部の確認

CO₂ガスによる漏水箇所検知の概念図



外部等の簡易診断(目視・打診・触診など)、漏水原因と目される箇所のマーキングを行う。
漏水診断
漏水箇所に診断用ガス(CO₂)挿入装置を設置し、そこから各所(水みち)に雨水の浸透圧とされる0.5~1.5kg/cm²の圧力でCO₂ガスを圧送した後、高感度ガス検知器を用いて外部でCO₂ガスの測定を行ない、漏水原因箇所(雨水の進入口)を特定する(左図参照)。
なお、この装置で診断源に用いているCO₂は、空気中の主成分の一つであり、またこの使用にあたっては労働安全衛生上、長期安全が許容されている程度のもので人体に影響を与える恐れはありません。

2 漏水補修方法

漏水診断で特定された漏水原因箇所(雨水の進入口)及び水みちに対し、左記の何れかの樹脂注入工法を用いて、漏水部或いは外部の不具合箇所より各種防水剤を注入することで、空隙の充填と共に防水膜を形成する。

また、必要に応じてシーリングの打ち替え等の二次的補修も実施する。

高圧樹脂注入方法

コンクリート構造物に発生したクラック、打継部やジャンカ、又は屋根の各種防水層に起因する漏水補修に用いるエマルジョン系防水接着剤を注入する工法。

なお、ここで使用する接着剤は江田特殊防水が開発した製品「トマールE」で、強い接着力を持つと同時に、注入後防水膜(液状から塗膜状に硬化)を形成するので、高い防水効果を発揮するといふ。
低圧樹脂注入方法
コンクリート構造物に発生したクラック(微細クラック)及び

タイル・モルタルの浮きなどの補修に用いる樹脂を注入する工法。

なお、エダ式診断法には紹介したCO₂感知法のほかに、「赤外線法」「CO₂感知法+赤外線法」などの技術を駆使し、雨漏りをピタリと診断し止めると自信を持って紹介されました。



江田悦健講師

2 時限目

「実践 建築Gメンの業務」

1 鑑定書、報告書の書き方

講師 大川照夫 理事長

建築Gメンが行う業務の成果物には、簡単な「意見書」から、「種々報告書」「鑑定書」と様々あるが、今回は、建築瑕疵に関する紛争で、裁判や紛争審査会で争うための資料として必要な「鑑定書」について、その書式、及びまとめ方について講義されました。

鑑定書の書式

(1) 表紙

・ 件名

・ 「鑑定書」「診断報告書」

「調査報告書」などの表題

・ 報告期日

・ 報告者・名称、資格等

(2) 目次

(ポリウムが大きい場合)

(3) 鏡

・ 件名

・ 「鑑定書」「診断報告書」「調査報告書」などの表題

・ 宛名(報告先)

・ 報告期日

・ 報告者・名称、資格

・ 調査概要

・ 建物名称、建物所在地、建物の構造規模、その他建物概要(売主、請負者、設計者、確認番号、検査済み証の有無、完成時期、引渡し時期、用途地域、防火制限、その他)、調査日、調査立

会い者、調査員・資格、調査の目的・調査依頼の趣旨、調査事項、調査方法、調査範囲、参考資料

調査範囲、参考資料

(4) 調査結果

- ・ 瑕疵事項の列記(瑕疵事項、証拠、論拠、論述)
- ・ 総評・総合所見
- ・ 図面、データ、計算書、写真、論拠資料、用語の解説等を添付する。
- (5) 損害の査定
- ・ 補修の可否の判定
- ・ 補修の指針
- ・ 補修の方法と費用

以上のような書式、内容で纏めること、また纏める際の留意点については次の様に説明がありました。



大川照夫講師

「調査結果を纏める際の留意点」

* 瑕疵事項の列記

瑕疵事項の序列は、重要な事項を優先する。

優先すべきものが無い場合は、部位別に順次列記する。

* 瑕疵の指摘方法

(1) 瑕疵事項の指摘

如何なる指摘かを示す。

瑕疵として指摘する現象の説明を行う。

位置、範囲、量、程度、状況について示す。

(2) 瑕疵の証拠の提示

写真、状況説明図、計測結果、計算結果等を示す。

(3) 瑕疵として指摘する根拠、論拠を示す。

契約内容との照合、法令、JASS等諸基準との照合。

建築基準法、同施行令の何条に違反しているのか、公庫仕様の何条に適合しないのかを示す。

原則として、当該建物の建築時、または改造時に適用されていた諸基準を適用する。

(4) 論拠に基づく論述

瑕疵の事実について、論拠を示しつつ論述する。

瑕疵の事実による損害や危険性などを論述する。

講義にはその他、瑕疵の分類例、瑕疵判定に用いる諸基準、調査結果の書き方等の説明がありました。

2 鑑定書の作成事例

講師 川口晴保 副理事長

川口副理事長からは、実際に作成した鑑定書に基づいて詳しく説明が行われました。

特に、

瑕疵の概念・判断基準及び鑑定

目的。

瑕疵の判定に用いる諸基準等

・ 各種法令

・ 構造関係諸基準

・ 設備関係諸基準

・ 各種仕様書

等について解説がありました。

鑑定建物の鑑定内容については、

指摘した瑕疵は図面に詳細に表さ

れ、瑕疵の証拠については数十枚の

写真に表示・解説が加えられ、瑕疵

の根拠・論拠も諸規定・諸基準に照

らした明快なもので、受講された方

には大変参考になったと思います。

最後に



川口晴保講師

今回の研修の内容は、調査業務、またその後の報告書・鑑定書の作成業務に欠かせない、非常に重要な内容です。残念ながら紙面ではその内容を紹介できません。研修に参加出来なかった方には、是非研修会テキストを求めて、一読されることをお勧めします。

(文責 常任理事 石岡善正)

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。

構造コラム

文責 理事 佐藤賢典
(技術研究部会・構造)

その梁(柱)、「もつ」 or「もたない」…構造計算 の重要性

梁(柱)に限らず基礎・他、建物を支える部分に対し、現場で日々飛び交っている言葉です。どうも壊れないことを「もつ」、壊れることを「もたない」と言っているようです。しかし、これは発言する人の無責任な個人的見解の場合も多いようです。技術屋であれば言葉の重大性を認識しているはず、根拠が曖昧な発言は避けたいものです。何より壊れてからでは議論の術はなく、ケガ人、まして死者でも出れば手遅れです。やっかいなのは、壊れる時が誰にも判らないことでしょう。これを法に則り、検証するものが「構造計算」です。

ハウスメーカー担当者の似たような迷(名)言を紹介します。「安全です」、「問題ありません」、「これが常識です」、「何処の工事

もこんなもんです」、「手造りですから」、「そんなこと言うのはお客様だけです」。

本社・技術陣になるとさすがに手応えのある回答をしてくれます。

「大臣認定を得ています」、「当社の仕様(規定)通りです」、「当社規定によると許容範囲内です」etc.。捨て台詞は「当社の物件には必要ない仕様ですが、ご希望のようですのでそうしてあげましょう」。

そのようなことを言ってもメーカーは大変認定や自社規定は「企業秘密」等と意味不明な言い訳をし、肝心な部分は提示しません。

「大臣認定」は建築確認申請を簡略化するためのものですから、認定を得たメーカーのみが扱えるものです。そして行政機関のチェックを受けた建築確認通知書は契約書そのものですので建築主に提示するものです。

また、「自社規定…云々」は根拠を示しての回答であればよいのが、その一言で済まされるものではありません。瑕疵(本来あるべき性質や要件の欠如)評価のボーダーラインは、建築基準法関係法令・国の基準

等に適合しているか、否かです。

「過去の実績から問題を生じてない」、「この程度の断面サイズなら充分」、「俺は30年もこのやり方をして来て地震で潰れた家は一件もない」なんて回答を受けたら「あなたが造った建物は、本当に震度6強、震度7の地震に耐えられますか。」と切り返し、「構造安全性の主旨」を問い質して下さい。

建築基準法は「震度6強、震度7の地震になると多少の破壊は起きる、しかし人的被害だけは防ぐ」との観点から制定されたものです。技術的根拠を示さない場当たり対応は、その担当者の技術や知識レベルの低さであり、メーカー自身でさえ、全く予期していなかった事象も多いようです。

家族を守り、歴史を刻む場の安全性は家が潰れて判明!?背筋が寒くなります。

記憶に残る兵庫県南部地震(阪神淡路大震災)、「壊れた(もたなかった)建物は、古い家屋、地盤の悪いところに建つ建物…」等、色々言われておりますが、隣り合わせ、同年代に建てられた建物でも明暗を分

けているものがあるのも事実です。何故、あのような悲惨な結果を招いたか。

設計から施工に至り、「確実な構造計算・丁寧な施工」により安全が得られるものです。反対に「利益最優先、担当者の無知・無責任」、この違いが明暗を分けているのではないのでしょうか。

構造計算は一定規模以上の建物に義務化されているものの、小規模建物に規定はありませんが、建築基準法第20条では「安全な構造・技術的基準に適合」と規定し、同法施行令において、建物に作用する荷重や自然災害による外力(法定仮定荷重)を具体的に示し、これに耐え得る性能を求めております。

このため法や基準(規準)は、「法に定められた性能の保持」を求めているわけです。当然、「壊れない」「もつ」か、「壊れる」「もたない」か、等は議論に値せず、例えば、兵庫県南部地震のような地震で全く被害を受けなくても関連法に違反している部分があれば、安全性に關し、瑕疵・欠陥が存すると言えますでしょう。

事務局からのお知らせ

2006年度第9月期の

電話相談業務等実績

件数は事務局で集計可能なもののみ掲載

○ 月別相談件	56件
○ 9月期	56件
○ 相談内容の内訳	
● 調査問合せ	26件(50%)
● 調査問合せ	26件(50%)
● 瑕疵問題	12件(23%)
● リフォーム一般	3件(6%)
● 設計問題	1件(2%)
● その他	10件(19%)
(有効数)	52
○ 調査(見積り)依頼件数	26件
○ 主な内容	
● 瑕疵総合調査	13件
● 売買物件の引渡し前の検査	4件
● 雨漏り原因調査	3件
● 工事中の第三者検査	2件
● その他	2件
○ 相談窓口の情報源	
● インターネット	24件
● テレビ	3件
● 書籍	2件
● 業界団体	1件
● 口コミ	0件
● その他	2件
(有効数)	32



無料電話相談「住まい110番」は全国40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。

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。ご回答いただいた中からのご紹介です。
 【マンション内覧会検査をされた方からのご回答】
 マンションの場合、契約する前から、チェックしなければいけないということをご存知でした。無知な自分が恥かしかつたです。また色々情報をお教え頂きたいです。これからも活動頑張ってください。
 (神奈川県G様 06年9月)

06年度第3回研修会のご案内

11月26日(日)午後1時30分～4時45分まで、川崎市教育文化会館会議室にて開催いたします。内容は次のとおりです。建築Gメン認証試験受験者は参加必須となります。

第1時限「露出柱脚およびベースバック柱脚工法について」
 「機械的杭頭接合工法」
 NCPアンカー工法の紹介

講師 岡部株式会社
 第2時限「マンション・設備トラブル事例25例」

講師 石川芳久(当会常任理事)
 参加費は5千円(会員は4千円)
 お問合せは当会事務局まで。

編集後記

今月号の発行が大変遅れて申し訳ありませんでした。今回初めて編集を担当して、会報作りの大変さを痛感いたしました。
 今月号の特別レポートは、「姉齒事件のその後」として大川理事長より、公的な面での展開について寄稿して頂きました。建築士の常識を越えた事件で、未だに真相は藪の中ですが、早急に消費者が救済されることを期待しています。(K・T)

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、構成担当者の手違いです。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ばりココ 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