

# 第46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/>



- 構造コラム……………1
- イベント報告……………2
- 建築Gメンが暴く
- 欠陥住宅59の窓口……………4
- 事務局からのお知らせ……………5

## 構造コラム

文責 理事 佐藤賢典  
(技術研究部会・構造)

### 「耐震強度とは…」 「安全な建物を選ぶための基礎知識」

既に忘れ去られてしまった感のある耐震強度偽装事件は、建築業界・マンション業界の信頼を著しく失墜させました。

建築物の多くは現行の耐震基準(1981年施行)に基づき、地震時の安全性確保により設計されますが、中・低層建築物においては

許容応力度設計  
まれに(数十年に一度程度)発生する地震による力に対し、損傷しない程度の強度を有する。  
保有水平耐力設計  
極めてまれに(数百年に一度程度)発生する地震による力に対し、倒壊・崩壊しない程度の強度を有する。

これら二つの主旨・目的による構造計算手法が用いられ、建物の規模

や形状、特性により許容応力度設計のみ、または保有水平耐力設計と双方を充足させるよう規定されています。

耐震強度とは、保有水平耐力設計において、建物に想定される地震力に対し何倍の地震力に耐え得るか?の値で、当然1.0倍以上必要となりますが、偽装事件では0.3倍や0.5倍等という値が報じられました。

建物の安全性に関する意識が高まっている昨今、消費者の中には耐震強度の高さを選択肢にしている方もおられます。しかし、鉄骨建築物や低層建築物であれば耐震強度値1.5倍を超えるものもありますが、マンション等、10階を超えるような純鉄筋コンクリート構造建築物では1.0倍をやっと超えた程度(技術的事柄なので詳しい理由は割愛します)の建物が多いようです。また、木造建築物に保有水平耐力設計の規定はありません。

より安全な建物を選ぶのであれば、構造計算ばかりに目を向けるのではなく、むしろ建物形状や施工および監理・検査体制に着目してほしいと思います。

平面的にも立体的にも整形に近い建物は、構成する部材の強度バランスが取り易いため、低コストながら比較的高い耐震強度値が得られます。反対に形状に無理がある建物の構造計算は煩雑で、施工性も悪く、数字では語れない耐震性の低下が起こり得ます。

そして、最も重要な工程は、設計者の意図をくみ取り「カタチ」にする施工です。しかし技術とモラルは低下の一途をたどり、知識不足・施工不良・手抜き・監理と検査体制の不備等、設計以上に問題やトラブルが多いのが現実です。

厳しい基準により設計された建築物が、兵庫県南部地震(阪神淡路大震災)や新潟県中越地震において被害を受けたという事実は、「想定外の地震に襲われた」からではありませんが、いずれの地震においても工事中、法律を遵守し十分な監理と厳しい検査が行われた建物に大きな被害は見受けられません。この教訓と調査結果から、被災した家屋は「壊れるべくして壊れた」と言わざるを得ません。消費者は立地や見栄え、使い勝手

を優先する傾向にあり、構造安全性については「地震に強い、耐震性がある」の一言で納得し、深く追求する方はほとんどいません。構造安全性は、仕上げ工事過程に入ってしまうと専門家でも判断が難しくなり、一生に一度の買い物ですから、慎重、かつ契約書に印を押す前より引渡しを受けるまで第三者の専門家に関与してもらいましょう。

### イベント報告

去る1月20日(土)午後、当会東京地区連絡会主催の無料講演・相談会「住まい110番」が、品川区総合区民会館にて開催され、30名の来場者がありました。以下に、講演内容を紹介します。午前中に小雪も舞った寒い日に、お越し頂いた来場者の方に、御礼申し上げます。

1 「地下室の欠陥事例(漏水他)」

大川 昭夫講師

(当会理事長、一級建築士)  
地下室、半地下室のある建物は、ここ10数年来増加する傾向にあります。限られた土地を有効に利用するといった、社会的、経済的欲求が

あるため当然のことかもしれませんが、元々、地下や半地下の建物は、高さ制限をクリアする必要性に迫られて造られる事が多かったのですが、平成6年に、住宅の地下室の容積率緩和規定ができてからは、益々増えています。限られた土地に広い床面積を確保できること、それはそれで良いことかもしれませんが、しかし、地下に居住部分を設けるには、それなりの備えが必要であることを知っておくべきです。

土の中の水の浸入

道路や建物周囲の敷地に降った

雨水の浸入

地表面に近い、あるいは地盤面

下にあるために生じる過剰な

湿気

これらに対する備えができていないと、建物は主要躯体のみならず仕上げ材、家具にいたるまで、腐朽に代表される異常な劣化の進行によつて、貴重な財産が早期に失われることとなります。また、不衛生な環境におかれることによる深刻な健康被害も起きかねません。地下躯体の止水・防水対策および結露対策、玄関先・車庫等の出入口床面の排水

処理等が、不完全なために起こる様々な欠陥事例を自ら体験しなくて済むよう、今後の家造り等の参考にしていただきたいと思います。

従来の地下室は、外壁(土圧壁)から地下水等が浸入することを前提として、外壁を二重壁にして、二重壁内に溜った水の排水処理を確実に実施することとしている工法が多く採用されました。

それに対して、最近では、敷地も広くないために、地下室を二重壁にする余裕がなく、外壁及び床の躯体に完全な防水性を求めることになり、具体的には、次のような工事を行うこととなります。しかし、実際にはこれらの工事が行われない、又は工事が不完全であることによる漏水被害が絶えません。

- 外壁と床のコンクリート打継ぎ
- 目に止水板を入れる
- 外壁に防水工事を行う
- 密実なコンクリートを打設する

なお、漏水だけでなく結露対策として、断熱材の施工、換気設備の設置を行う必要があることは、言うまでもありません。

2 「欠陥住宅をつかまなかったための法律知識」

赤坂 裕志講師

(当会理事、弁護士)

消費者からみた不動産取引(売買・請負)には次の特徴があります。

高額

多くの消費者は、金融機関から借り入れしなければ(ローン)、注文により建物を新築したり、購入することはできない。欠陥住宅であっても、金融機関に対する返済は、免れないのが一般的である。

商品である不動産を十分検討できないこと

・新築マンションのいわゆる青田売買や建築条件付宅地販売等において、建物が建築される以前に、消費



講演する大川理事長

者は、売買契約を締結せざるを得ず、商品である不動産を見て確かめるという基本的な検討すらできない。

専門性が高い

・業者が用意する定型契約書の法律の意味を知るには、民法等に関する法律知識が必要である。実際上、消費者が交渉により業者の用意する契約書の条項の問題点を指摘し、改めさせるのは困難である。

・建物の耐久性・安全性に関する施工の適否については、建築士等の専門家でなければ、判断がほとんど不可能である。消費者が業者に対し、

問題点を指摘しても、「許容範囲です。」と言い切られてしまえば、消費者に反論する知識は一般的にない。

被害の重大性・回復困難性

・欠陥住宅の被害にあった場合、単に、物的損害を受けるのみならず、精神的苦痛も大きい。業者との交渉に疲れ果て、泣き寝入りせざるを得ない消費者もいないわけではない。

・建物の耐久性・安全性に関する欠陥の場合、被害額も高額になるとともに、問題が解決するまで、倒壊する危険のある建物に居住せざるを得ず、日常的に大きな不安を抱えて生活しなければならぬ。

・欠陥の補修等を受けるためには、裁判所に民事訴訟を提起せざるを得ない場合もある。現状の民事訴訟において、欠陥及び損害額の立証は、被害者が行うことになっており、そのため、被害者は、訴訟提起にあたり、弁護士費用に加えて、建築士の調査費用も負担せざるを得ない。

また、欠陥住宅訴訟の審理期間は、専門性の故に、他の民事事件よりも長期に及ぶ傾向がある。

日本の建築生産システムの問題

・建築士法は、施工業者から独立して建築士が施工業者を監理するシステムであるが、建築士が施工業者に経済的に従属せざるを得ない現状において、法の予定する建築士の「監理」が有効に機能せず、これが欠陥住宅を生み出す一因にもなっている。

消費者から不動産取引をみた場合、上記問題点があり、欠陥住宅の被害にあわないために、慎重熟慮の上で契約締結する必要があります。

それにもかかわらず、欠陥住宅に関する法律相談を受けると、消費者が、安易に、そして、急いで契約を結んでしまっているという印象を受ける事例もありません。

欠陥住宅の被害にあった場合、供給者側が対応してくれれば良いのですが、話し合いにならない場合は、訴訟提起等を行うことになり、欠陥住宅訴訟は裁判所でも被害者救済の観点から審理方法が工夫されたり、近時、消費者側の利益を尊重した画期的な最高裁判所の判決も下されています。しかし、遺憾ながら、時間・費用がかかり、解決するまで欠陥住宅に住み続けなければならない精神的苦痛を伴い、専門知識を要する欠陥の立証を被害者が行わなければならない(建築士等の技術者のバックアップが不可欠)、容易ではありません。

したがって、欠陥住宅の被害回復は、簡単ではないことがご理解いただけると思います。

そこで、消費者にとって欠陥住宅被害に遭わないために、どうしたらよいか、ということが最も重要になってくると思います。それは、素

朴なことですが、契約の際は、急がず、よく考え、契約する必要があります。身近にいる不動産取引の経験のある友人知人からの助言でさえ有益の場合もあります。最終的に判断がつかねた場合、第三者の専門家に相談することも有効なことです。

文責 事務局長 中山 良夫



講演する赤坂理事

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。

## 建築Gメンが暴く 欠陥住宅59の口

### パンフレットと家を建てる設 計図書は大きく違う

文責 顧問 中村 幸安

最近の一戸建て住宅やマンションは、いまだ建っていない物売り、契約している。したがって、パンフレットに、販売する住まいの概要が書かれているのが普通だ。パンフレットでは「実際の住まいと異なることがある」と小さい文字で断っている。これは悪意ではない。建築とはそうしたものだ。

どんな建物でも、工事に先だって、設計図と仕様書を作成する。設計図は住まいを図で表したものだ。仕様書とは、図で表せない作り方や材料名・材質を文字で表したものである。この二つは、絶対に必要なものである。建築は工場で作るものではない。部品は工場で作っても、最後は、寒風吹きすさぶところや、猛暑であったりする自然の真っ只中で作られる。最後の部品の組み立ては、人力だ。したがって当初の図面・仕様

書通りにできない箇所が、随所に出てくる。結果として、図面・仕様書と異なる箇所が出るのもやむを得ない。

しかし、最近のパンフレットと実物の違いの多くはやむを得ないものではない。仕様書の質を落とした改竄(ざん)による違いだ。明らかに犯罪である。例えばマンションでの遮音性能が1級とパンフレットに書かれているのに、実際は3級という悪質な例もある。

それを指摘すると、建築基準法施行令(第22条の3)を持ち出して「法に適っている」と、強弁するなど、許されることではない。建築生産の特性といわれるものと、こうした約束違反は、まったく違う。実際に住まいを建てる時には、戸建住宅ならA3判でも20〜30枚、マンションなら100枚以上の図面・仕様書を書く。パンフレットを見て、図面と勘違いしないようにしてほしい。注文建築なら、この程度の図面が必要となる。

### 建築行政のタテマエと本音

文責 理事長 大川 照夫

役所の検査を通っているのだから、よもや欠陥であるはずはない。登記も済んだことだから違反建築であるはずがない。そんな勝手な思い込みは簡単に覆されてしまう。

建築基準法によれば、建築主は建物を建築する前には、行政や民間の審査機関に「建築確認申請」手続きをし、建築基準法およびその他の関係法規に準拠したものであることを「確認」してもらい、「建築確認済証」の交付を受ける。建物の規模にもよるが、工事中で審査機関の現場審査を受けることになっている。

完成した暁には建築主は4日以内に工事完了届けを提出し、審査機関は7日以内に完了検査をすることになっている。完成した建物が建築基準法およびその他の関係法規に適合したものであることが認められたとき、審査機関は「検査済証」を交付する。建築基準法に基づく建築確認申請から検査済証交付までの大まかなプロセスは以上の通り。

建築確認申請を済ませ確認済証の交付を受けたものの、実際は申請とはまったく異なるものがつくら

れ、違反建築であり、安全性も危ぶまれるものが、違反建築であるがために完了検査を受けることもなく平然と登記されている例が少なくない。問題なのは、建築主が違反建築であることも安全性に問題があることも、さらには完了検査を受ける必要があることも知らないことだ。完了検査を受け、検査済証の交付を受けたものでも安心はできない。

建物を法にかなったものとする義務は建築主であり、国家資格者である建築士に工事監理を委ねることも建築主が決め、工事中で現場審査をし、完了時に検査をしたものであっても、最終的責任は施工主が取らざるを得ないのが現状であることとを改めて知ってほしい。



配筋検査で合格しているはずの鉄筋コンクリート作りの壁筋の台直し(鉄筋を急に曲げる)による鉄筋工事の欠陥(違法)が地震で露呈したケース

事務局からのお知らせ

2006年度第12月期の

電話相談業務等実績

○ 月別相談件

・ 12月期79件

○ 相談内容の内訳

・ 調査問合せ 23件(30%)

・ 瑕疵問題 19件(26%)

・ リフォーム一般 11件(14%)

・ 施工問題 8件(11%)

・ マンション問題 2件(3%)

・ 地盤 2件(3%)

・ 設計問題 2件(3%)

・ 契約問題 1件(1%)

・ 業者と紛争 1件(1%)

・ 耐震診断 1件(1%)

・ その他 5件(7%)

(有効数75)

○ 調査(見積り)依頼件数37件

主な内容

・ 売買物件の引渡し前の

・ 検査 9件

・ 瑕疵総合調査 6件

・ 構造検査 6件

・ 建物の目視調査 6件

・ リフォーム関連調査 4件

・ 雨漏り原因調査 1件

・ 工事中の第三者検査 1件

○ 相談窓口の情報源

・ インターネット 31件

・ 行政窓口 8件

・ テレビ 2件

・ 業界団体 1件

・ 口コミ 1件

・ 新聞・雑誌 1件

・ その他 7件

(有効数51)

件数は事務局で集計可能なもののみ掲載



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。

下の調停で弁護士に相談いたしま

した。はじめのとき、メールで問

い合わせましたが、すぐに対応して

いただき「スピード感のある対応に

信頼」を感じました。また、ご紹介

頂いた建築Gメンは、経験豊富な人

柄のいい方で丁寧に対応してくだ

さりました。出来上がった報告書に

つきましては、担当弁護士からは、

「大変よく分かる報告書になって

いる」と自信を持ったようです。

(東京都在住の方から)

06年度建築Gメン認証試験の

ご案内

日時 07年2月25日(日)

午後10時から筆記試験開始

場所 青山コミュニティカレッジ

(渋谷区鷺谷町7の9)

詳細は、HPに掲載

計画、建築中の建物の適正な検査

を出来るものでなくてはならない。

欠陥であるか、欠陥となりうる

か、判断することが建築Gメンに

求められるのであるが、その判断

基準は私的なものであつてはなら

ず、常に客観性が求められる。

建築Gメンには、建築技術者と

して建築士程度の知識があること

が前提となる。その上で、建築紛

争における瑕疵鑑定が出来る公正

な姿勢と、論理性が求められる。

以上のような建築Gメンに求めら

れる概念を持ち得た者であるかを

試すのが、建築Gメン認証試験と

位置づける。

茨城地区の無料講演・相談会の

ご案内(相談会は要予約)

日時 2007年2月10日(土)

午後1時30分～4時45分

場所 水戸市三の丸公民館

2階 研修室

講演内容

「家を買う時、建てる時、

どんなことに留意したらよいか」

講師 石岡善正(当会常任理事)

「住宅性能表示制度の概要と活用

建築Gメン認証試験の位置づけ

理事長 大川照夫

本会の設立の趣旨にもあるよう

に、世の中から「欠陥建築」を無く

すために、建築Gメンは、建物の欠

陥を暴き、欠陥を造らせないために、

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。

「建物の不同沈下調査を依頼され

た方からの「ご回答」

大変に助かりました。建物不同沈

のしかた」

講師 佐藤賢典(当会理事)

交通 JR常磐線 水戸駅北口下車  
徒歩8分

主催 (社)NACS茨城分科会

NPO法人建築Gメンの会  
千葉グループ・茨城グループ

お問合せ (社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会東日本支部茨城分科会 FAX 029・873・7821

相談会申込み NPO法人建築Gメンの会 千葉グループ 石岡まで

TEL 04・7191・6722 FAX 04・7191・6723

詳細は、HPに掲載

個人情報保護方針

(07年1月10日施行)

NPO法人建築Gメンの会(以下、「Gメンの会」という)は、個人情報の保護方針について以下のとおり定めます。

1 個人情報収集の目的(利用目的)

建物等の調査及び関連する事業について、相談者との連絡のため。

構成員(社員及び会員)同士の調査支援並びに、研究資料とするため。

Gメンの会の活動を通ずるため。

欠陥建築に関する動向、相談事例の分析のため。

2 利用制限

個人情報は、利用目的の範囲で利用し、あらかじめ本人の同意がある場合や法令の規定による場合を除き、利用目的以外には利用しません。

3 収集方法

個人情報の収集は、適正・公正な手段により実施します。

4 情報内容

個人情報の内容は、利用目的に沿い、かつ正確を保つようにし、提供された情報に従って最新の内容に保つよう努めます。

5 安全保障

個人情報への不正なアクセスや個人情報の紛失、破壊、改ざん及び漏洩等の防止に関する適切な措置を講じます。

6 公開の原則

個人情報収集の実施、利用目的及び管理者を、Gメンの会ホームページに掲載して公表します。

7 情報の本人への開示  
Gメンの会が管理する個人情報に

ついて、本人から内容確認、訂正等の求めがあった場合、法令の規定を踏まえつつ、合理的な範囲で必要な対応をします。

編集後記

耐震偽装が落ち着いたと関係者がホッとされたのもつかの間、昨年噂されていたグループが記者会見を開きました。建築に根強い不信を与える話題ばかりですが、消費者の求める安心・安全を提言し、期待に応える活動を続ける会としましょう。

(M・T)

特定非営利活動法人 建築Gメンの会

イベントや相談などを通じて、広く配布している、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。

書籍の紹介

[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

[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。