

第53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・・・
 - 連載「構造コラム」・・・
 - 欠陥住宅59の手口・・・
 - 新任建築Gメンの抱負
 - 事務局からのお知らせ
- 6 5 4 3 1

特別レポート 建築Gメンの会と建築事件の動き

文責 副理事長 山本孝

建築Gメンの会が2000年に発足してから7年をすぎました。この間、建築事件の判例は大きく前進しました。当会の調査を信頼し、欠陥建築に勇気を持って立ち向かった被害者の皆さんに敬意を表し、当会発足前後から、現在までの法令改正や重要な判決、社会的大事件、そして大地震をたどり、当会使命の重大さを再確認したく本稿をまとめました。

建築確認・検査の民間開放

98年4月、建築基準法改正案が本会議で可決されました。この第9次改正案は6月に公布され、99年に施行されました。「建築確認・検査の民間開放」と「戸建住宅・プレハブ住宅等についての中間検査制度の特例」を設ける「建築基準法の一部を改正する法律」です。これまで地方公共団体の建築主事のみが行なってきた建築確認、検査事務が、民間の指定確認検査機関(法第77条の18(35))に開放された検査体制となりました。

弁護士会等の反対を押し切って建築基準法改悪による建築確認の民間開放を行い、安全確保を危険にさらした制度は、もうけ至上主義を

助長し、制度の信頼性を損なう耐震偽装事件につながりました。

品確法の施行

98年4月成立の建築基準法改正が改悪であるという非難を浴びるなか、99年6月23日、住宅の品質確保の促進等に関する法律が公布され、00年4月1日「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が施行されました。同日以後契約の建物について、10年間、基本的構造部分等について瑕疵担保責任が追求できるようにになりました。同月、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが発足(改組)し、同年7月19日「日本住宅性能表示基準」及び「住宅紛争処理の参考となるべき技術

的基準」が公布されました。

2000年3月

『建築Gメンの会』発足

建築法令が改悪と改善という二面の動きを見せる激動の時代に、建築Gメンの会は創立総会を開き、その後、00年8月にNPO法人として成立しました。欠陥建築に取り組んできた中村幸安初代理事長は、「何とか欠陥建築を事前に予防することができないか」という事の結論が、『良心ある建築士が、良心的に工事監理を行うこと』に尽きるという地平に行き着いたのです。」と述べました。



総会の様子

国土交通省発足

国土交通省は、01年1月6日に、

北海道開発庁、国土庁、運輸省及び建設省を母体として設置されました。

裁判所の動向

01年4月には東京地方裁判所及び大阪地方裁判所に建築専門部が発足しました。そして、最高裁判所は、同年7月19日に第1回建築関係訴訟委員会を開催しました。

進展する最高裁判決

① 02年9月24日、最高裁判決は、建物に重大な瑕疵があるために建替えざるを得ない場合には、建替え費用相当額の損害賠償請求ができる、との判決下しました。これは、民法635条が、建物については、注文者が瑕疵を理由に解除できないと定めていることから、建替え費用相当額の損害賠償請求を認めると解除を認めたことになるという不当な意見があったことから、この意見を否定した意義ある判決です。

② 03年10月10日、最高裁判決は、鉄骨の支柱に約定より断面寸法の細い鉄骨を使用したという事案において、構造計算上、居住用建物と

しての本件建物の安全性に問題はないから瑕疵があるということはないから瑕疵があるという判決を破棄しました。この判決は、構造計算上安全であっても、契約違反である施工を瑕疵とする点で、一部に根強く主張されていた不当な主張を否定しました。

③ 03年11月14日、最高裁判決は、建物売買の事案において、名義貸しして実際の設計監理に関与しなかった建築士について、建築士の高度な注意義務と責任を理由に、不法行為(民法709条)責任を肯定しました。建築士の法的責任・義務を詳しく論じ、建物の買主と契約関係にない建築士の責任を認めた点で、高く評価される判決でした。

④ 07年7月6日、建築瑕疵について瑕疵担保責任のみならず不法行為責任が成立することを積極的肯定する判決を下しました。福岡高裁は、「建築された建物に瑕疵があるからといって、・・・当然に不法行為の成立が問題になるわけではなく、その違法性が強度である場合」等の限定を設けていました。民法709条に文言がないような制限的解釈

を主張する一派がありました。これを否定したのです。

耐震偽装事件

05年11月17日、電話による告発が端緒となり、姉齒建築士が、構造計算書を偽装していたと国土交通省が公表しました。姉齒建築士の耐震偽装は、「建築確認・検査の民間開放」以前から行われていたことが、民間開放以後、次々と重大な欠陥マンション等を生み出したのです。関係当事者は多数にのぼり、指定民間確認検査機関イーホームズ、マンション分譲会社ヒューザー、施工会社木村建設等々です。

06年2月16日、東京地裁はヒューザーが債務超過状態にあるとして、破産手続を開始、4月26日には、警視庁が、姉齒元建築士(名義貸しによる建築士法違反幫助)、イーホームズ社長(電磁的公正証書原本不実記載)、木村建設社長(粉飾決算による建設業法違反)、同社元東京支店長(建設業法違反)をそれぞれ逮捕。その後、起訴されましたが、いずれも耐震偽装とは無関係の容疑でした。5月17日、警視庁は、ヒ

ューザー社長を「偽装を知りつつマンションを引き渡した」として詐欺容疑で逮捕し、同社長は後に起訴されました。

欠陥建築を作らないためには、『良心ある建築士が、良心的に工事監理を行うこと』という当会設立時の認識が正しいことが裏付けられたのですが、実に多くの人の悲劇的な現実に残念でなりません。



耐震偽装されたマンションを調査する建築Gメン

大地震は最近多発している

- 95年1月17日 兵庫県南部地震 (阪神・淡路大震災)
- 00年10月6日 鳥取県西部地震
- 01年3月24日 芸予地震
- 03年7月26日 宮城県北部地震
- 03年9月26日 十勝沖地震

構造コラム

建築用木材(構造材)

JAS A 5833

文責 理事 佐藤賢典

〇生き節と死に節

節は木材としての商品価値を左



新潟県中越地震で全壊した木造住宅

04年10月23日 新潟県中越地震
05年3月20日 福岡県西方沖地震
05年8月16日 宮城県沖地震
07年3月25日 能登半島地震
07年7月16日 新潟県中越沖地震
震度6強以上を中心に、その他被害が大きいものを加えました。欠陥建築でなければ大地震にも耐えられます。欠陥建築は一棟なりとも許してはならないのです。

右する重要な要因です。節には生き節(枝の組織が幹と結合した状態)と死に節(枝の組織が生物としては死んでしまつてから幹の中に取り込まれたもの)があります。

生き節は、柱や梁などの構造材として用いる場合、ある程度許容されませんが、天井や床などの仕上材となると欠点として扱われる場合があります。

特に日本建築において、構造材である柱材は無節の方が格が上ですが、節があつても生き節であれば比較的多く用いられています。しかしながら、天井板や床板材は無節が最低条件になっていることが多いようです。

〇木材の欠点

木材は天然素材であるが故、利用する上での欠点が生じます。次に主なものを挙げます。

(i) アテ

常に一方向の風・日光を受けたり傾斜地に生える樹木に生じる欠点で、一方向が異常な発達をしたため、強度にバラツキを生じたり割れや反りを生じるもの。

(ii) 繊維の傾斜

材の表面と繊維方向の傾斜。材の長さ方向の中央部と繊維方向が平行に近いほど均一性がある。

(iii) 心割れ

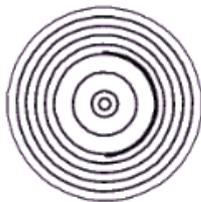
樹心から外方向に向かって放射状に生じる割れ。伐採後、内部応力の差により生じる。

(iv) 入り皮

樹皮の一部が何らかの原因で成長が止まり、周辺が肥大化するにしたがいこの樹皮が中に取り込まれていったもの。

(v) 目廻り

強風により幹が動いたため、年輪に沿って割れを生じたもの。



(目廻り)

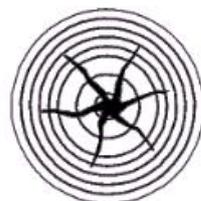


(入皮)

材の端部に鋸のかからない部分が生じたもの。

(vi) 丸身

材のコーナー部に丸太の表面が残っているもの。その他、腐朽、曲がり、木口割れ、ヤニ袋、ヤニスジ等があり、これらは全て木材としての商品価値を下げるものです。



(木口割れ)

〇節と等級

建築物の構造用製材は「針葉樹の構造用製材の日本農林規格」により欠点や節の状態により1級、2級、3級と等級が定められると共に、木材としての商品価値も決定づけられています。等級基準は4面のうち最悪の面で判定し、等級が高い方が欠点が少なく良い材料と言えますが、現場では直角材(柱や土台に使われる)と平角材(梁に使われる)など、使用部位によって利用等級分けしているようです。

たとえば柱材は圧縮力が支配的

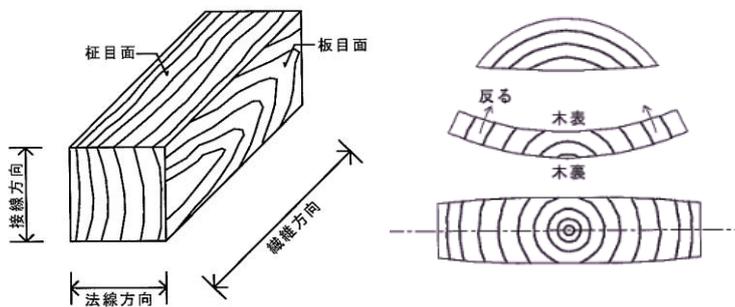
です。あまり強度に影響のない節は許容されましようが、曲がりや座屈(材軸方向の圧力が限界を超えると横方向に変形する現象)を生じやすいため避けなくてはなりません。そうは言っても、日本建築では柱や梁は構造材であると共に造作材であることも多く、1面無節より3面無節といった木材が好まれています。

なお、木材等級は集成材、合板、構造用合板、フローリング材、枠組壁工法構造用製材、また、仕上材と下地材などについて、外観品質・含水率・接着の程度・強度・ホルムアルデヒド放散量等を規定、多岐に渡り細かく等級分けされています。

○木の動き

日本のように四季が明瞭な地域に生育する樹木は春から夏にかけて生長、秋から冬は成長が止まり、これが年輪として同心円状に作られます。この年輪によって作られる方向性が木材としての物理的特性を招きます。方向性には、①繊維(樹木の長さ)方向、②接線(樹木の円周)方向、③法線(樹心か

ら表皮)方向、④板目面の三種類があり、含水率が変化することに伴い体積も変化します。一般に木の含水率が30%程度(繊維飽和点)以上になると膨張・収縮は起こらないと言われていますが、これ以下になりますと湿度変化に伴う体積変化が起こり、挙動が生じます。これは構造材、下地材、仕上材、使用用途を問わず「悪さ」をします。これを回避するため、充分に乾燥した木材を使用する必要があります。



なお、板目面は幅方向に縮小したり、木表側(樹皮側のこと。樹心側を木裏と言う)に反る性質があり、板目面は反り難い性質があります。性質を見極めた上で利用することが肝要です。

建築Gメンが暴く

欠陥住宅59の手口(第9回)

■通し柱が10・5cm角でも

合法とされた業者の言い訳

文責 社員 鈴木基之

阪神・淡路大震災の際、新聞やテレビなどのメディアは、こう報じていた。

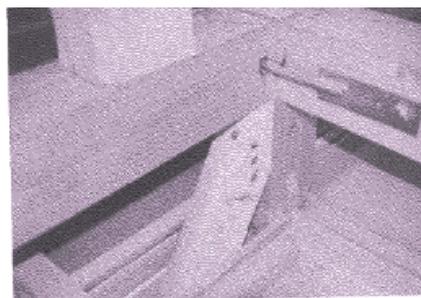
①建築基準法や仕様規定を遵守し、欠陥や手抜きのない住宅はほとんど無傷で残った。

②古い住宅などは10秒で倒壊し、多くの圧死者が出た。

では、建築基準法や仕様規定が遵守されていれば、絶対に安全・安心なのか?法の適用と対応姿勢は、求める安全・安心への基本条件の一つでしかないといえる。

昔の構造物は、作用する水平力(地震・台風)に積極的に抵抗できる構

造ではなかった。しかし、度重なる大地震の経験は建物の耐震性の研究を進展させ、壁に筋違や構造用合板を入れて、水平力をこの壁で抵抗



筋違の止め方が悪ければ数が足りても危ない(釘4本打ち)

させる「剛構造」が普及した。

その中で、柱に求められた役割は、上の階で生ずる力を下の階に軸力として伝達する鉛直部材で、通し柱と管柱があるが、2階建ての四隅の柱は1、2階を一体構造にするため、通し柱にすることを建築基準法は義務づけている。その場合柱の小径(令43条)を建物の用途別と建物の重さと建物の階の高さにより決めている。また、住宅金融公庫の木造住宅工事仕様書では、2004年改定版(住宅金融普及協会)で柱の標

準断面寸法を明示している。

問題は「すみ柱」で、防蟻、防蟻に有効な措置を講じた柱は、すべて10.5×10.5cm以上にするこ
とができるとした点である。しかし
120ミリ角の柱を契約している
のであれば、105×105ミリの
柱でも大丈夫だという業者の言い
分は、居直りに過ぎないのである。

■建築士の無知で確認申請図面と 違つものが建てられた

文責 社員 田岡照良

海の近くに雰囲気もよく気になる
お店があった。雑誌にも掲載されて
おり、内装の感じもいい。そのお店
に、自分たちの夢の住宅を相談した
というAさんの例。「住宅工事をし
たことがありますか？」とたずねる
と、「はい、たくさんやらせていた
だいています」と答える。それが全
くの嘘だったのである。

天井にも外壁にも断熱材が入って
いない。階段の踏板も反り、手摺も
なく、「手摺をつけてほしい」とい
うと、「50万円追加になる」という。
予算オーバーだったため諦めざる
を得なかったという。

設計図面は、南側に広い庭を持つ
配置だった。ところが、確認申請を
し、いざ着工という時に、突然来て、
「角度を変えさせてほしい」、「敷地
の関係で配置を変えていいですか」
と言われた。

結局その時は、設計者に任せるし
かなかった。建築士が壁面後退線を
知らず設計したために確認申請を
したが、違反に気づき、長方形の住
宅を90度回転させて敷地内に納め
たのである。

完成した住宅は、外壁の柱を削っ
たにもかかわらず、壁面後退線の必
要寸法が確保できず、玄関側は、エ
ントランス階段が道路を越境して
出来上がってしまった。

室内階段には手摺りもなく、完了
検査も受けられない住宅が出来上
がった。

建築士の實力を知るには、その建
築士が設計・監理したのを見せて
貰うしかない。

雑誌に載ったといつても信用でき
ないことを知って欲しい。建物の外
観だけを見て、その建築士が実際に
設計・監理した物を見ないで建築士
を選んでほならない。

新任建築Gメンの抱負

今年行われた第6回建築Gメン
認証試験において、新たに4名の建
築Gメンが誕生しました。ここでは
新任Gメンの抱負を紹介します。



社員 梅木 紀良

この度「建築Gメン」の認証を頂
きました梅木紀良と申します。建築
設計事務所、デベロッパ、住宅性
能評価機関にて勤務の後、2001
年から沖縄県那覇市にて建築設計
事務所を営んでいます。

戸建、マンション分譲デベロッパ
ーへの勤務当時を想起起こすと、外
注先設計事務所の施工上の知識や
経験不足、外注先施工業者のコスト
優先の施工上の納まり等を補助す
ることが多々ありました。クレーム
や施工不良となりやすい工法や材
料選択等、施工上の問題等を設計へ
フィードバック、及びチェックする
ことが主要な仕事となっていました。
現在の第三者検査の必要性をそ
の当時から感じていました。

阪神淡路大震災が起こり、一週間
後に実家のある淡路島に数日間帰
りました。実家は震源地から遠い地
域でしたので木造真壁のひび割れ
等の被害ですみませんが、震源地に近
くなるほど倒壊建物が増えていま
した。基本的な構造の重要性を肌で
感じました。

現在、住宅保証関係の検査業務も
行っています。基礎を建築確認申請
時の仮の高い地耐力での小さい基
礎のままとし、その後の地盤調査で
低い地耐力との結果であったにも
かわらず、基礎を大きくする等の
修正をせずに施工し、検査で欠陥住
宅となった戸建もありました。耐震
偽装事件がありました。単なる施
工不良ではなく、欠陥住宅の存在を
身近に知り、建築士の社会的責任を
感じました。

建築Gメンとして、安全な建物、
安心して住める家を建てることに、
微力ながら貢献できればと思いま
す。欠陥住宅の訴訟等の経験はあり
ませんので、建築Gメンの会事務局、
諸先輩方のご指導ご鞭撻頂けませ
ようお願い致します。

事務局からのお知らせ

□2007年8月の

電話相談業務等実績

○ 相談件数 8月 84件

○ 相談内容の内訳

● 施工問題 22件(34%)

● 瑕疵問題 13件(20%)

● 調査問合せ 11件(17%)

● リフォーム一般 6件(9%)

● 契約問題 3件(5%)

● マンション問題 2件(3%)

● 業者と紛争 1件(2%)

● 設計問題 1件(2%)

● 近隣問題 1件(2%)

● 賃貸問題 1件(2%)

● その他 3件(5%)

○ 相談窓口の情報源

● インターネット 64件(53%)

● 新聞・雑誌 20件(22%)

● 口コミ・紹介 7件(8%)

● 行政窓口 6件(5%)

● 業界窓口 2件(3%)

● 書籍 1件(2%)

● その他 1件(7%)

○ 調査(見積り)依頼件数 15件

● 建物の目視調査 6件

● 売買物件の引渡し前の

● 検査 5件

● 悪質リフォーム調査 2件

● 瑕疵総合調査 1件

● 工事中の第三者検査 1件

※件数は事務局で集計可能なもののみ掲載

□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、依頼者様へアンケートのご協力をお願いしています。ここでは、回答を頂いた中からご紹介します。

【建売住宅購入前調査を依頼された方からのご回答】

調査前の電話相談の際もとても親身に應對していただきました。また、急な調査依頼にもかかわらず快くお引受けいただきましたことを大変感謝しております。報告書も分かりやすくお陰様で安心してマイホーム購入に踏み切ることができました。ありがとうございました。
(千葉県在住の方から)

【戸建ての工事中検査をご依頼の方からのご回答】

建築Gメンについていただいた

のですが、建築Gメンなしでは気がつかなかったことが多く、そして、とても心強く安心を格安で購入できた気分になりました。大変お世話になりました。
(東京都内在住の方から)

□東京都品川区の無料相談会のご案内(相談会は要予約)

日時▽07年10月20日(土)
13時30分

会場▽品川区立総合区民会館

きゅりあん 5階第2講習室

交通▽JR・東急線 大井町駅前

相談会申込先・お問合せ先▽

原田 03・5496・9841

※詳細はHPに掲載

□埼玉県三郷市の無料講演会・相談会のご案内(相談会は要予約)

日時▽07年10月28日(日)
13時~16時30分

会場▽三郷市文化会館

交通▽JR武蔵野線三郷駅(駅から徒歩13分)

講演内容▽

リフォームトラブルとその対策

講師▽川口晴保

(当会副理事長、一級建築士)

相談会申込先・お問合せ先▽

小関 03・5368・8791

久保木 048・464・2261

※詳細はHPに掲載

〽編集後記

Gメンの会が発足して7年、振り返ってみたら欠陥建築に取り組む我々にとって重大で激動の時代であった。このうねりは、まだまだ収まらない。体力(耐力?)をつけて頑張りましょう。(やまもとたかし)



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。