

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/>



- 二〇〇八年度定例総会の報告・1
- (欠陥事例)何故起きるのか
いまだきこんな欠陥が…… 2
- 新任建築Gメンの抱負…… 5
- 欠陥住宅59の窓口…… 5
- 事務局からのお知らせ…… 6

二〇〇八年度定例総会の報告

文責 常任理事 石岡 善正

去る五月二四日、太平洋を一望する千葉県九十九里町、「サンライズ

九十九里」の大会議室において、創立以来第八回目となる二〇〇八年度定例総会が開催されました。

総会には、社員数七四名に対して、九州は佐賀県など遠方の社員を含め、委任状を含む四五名の社員が出席、定款に基づく二分の一以上を満了したことによって総会が成立、議長には、前年に引き続き、下堀克巳社員が満場一致で選出されました。

はじめに、大川理事長から、次のような挨拶がありました。

姉歯事件発覚後、事件を背景とした、建築基準法をはじめとする関係法規が改正され、その運用が始まっているが、建築確認審査制度の改正については、運用に関する体制の整備不足・遅延もあって、混乱が生じ、法改正そのものに対する批判が高

揚している。

二〇〇七年度を表す文字は、「偽」であったが、建築業界でも、エレベーターの鋼材偽装、建材の大臣認定偽装、型枠強度偽装などが発覚、また、超高層建物を含む多くの建物で、深刻な施工ミスが発覚された。偽装や施工ミスが、発覚せずに完成、入居、利用に至るケースが決して珍しくないことは、これまで、多くの欠陥建築と対峙してきた建築Gメンには、容易に想像のつくことである。

改正された法令では、建築確認審査で形式的過ぎる部分があつて、修正されるべきものも多々ある。しかし、設計に関する厳正な審査と、工事中の適正な検査は、欠陥建築を世に送り出さないために必要不可欠である。欠陥建築の実態を明らかにし、欠陥建築を無くすために、法が如何にあるべきかを検証し、訴えていく必要があること、また、欠陥建

築に対峙し続ける我々建築Gメンの会の活動が、これからも求められていることを肝に銘じたい。以上の大川理事長の挨拶があり、引き続き各議案の審議に入りました。



熱い弁の大川理事長

□第一号議案

「〇七年度一般活動報告」

はじめに、大川理事長から総括報告があり、引き続き、各部会から、部会それぞれにおける活動報告が行なわれました。

特に、予てから、導入を検討してきた、団体傷害保険を導入したこと、また、依頼者からのアンケートの結果については、ホームページ上に、「業務を依頼された方の声」として、

依頼者の生の声を掲載開始したこと、ホームページの内容に、種々改善が加えられたことなどがありました。



慎重に審議が交わされている総会の様子

□第二号議案

「〇七年度事業報告」

各部会における事業報告として 広報・取材活動、研修・講習、技術研究、地区活動などについて報告が行なわれました。第七回建築Gメンの認証試験については、論文、筆記、面接試験の三科目について実施、結果は、四名の合格者がありました。因みに、論文の課題は、木造二階建

て住宅で、建蔽率、容積率違反、壁量不足、防火性能違反等のある実例を元に、瑕疵の指摘、証拠、論拠、論述を論文として纏めるものでした。

なお、今回の建築Gメン認証試験において、砂塚廣子社員による女性第一号の建築Gメンが誕生したことをお知らせしておきます。

引き続き、第三号議案(〇七年度決算報告)、第四号議案(〇七年度監査報告)の報告が行なわれ、採決の結果、全案が可決承認されました。

□第五号議案

「〇八年度一般活動方針」

はじめに、大川理事長から、建築工事中の適正な検査は、欠陥建築を世に排出させないために必要不可欠であること、欠陥建築の実態を明らかにし、かつ、欠陥建築をなくすために、法が如何にあるべきかを検証し、Gメンの会として訴えていくなどの話があり、引き続き、各部会の活動方針について、更なる、広報活動、研修・講習、技術研修、諸規定の見直しと整備を行なうなど、各部会の活動方針が発表されました。

続いて、第六号議案(〇八年度事業計画)、第七号議案(〇八年度予算案)について発表が行なわれ、採決の結果、全案が可決承認されました。

□第八号議案(役員選考)

最後に、役員選考が行なわれ、推薦された理事一八名、監事一名の合計一九名の役員が満場一致で承認され、二〇〇八年度の当会の運営にあたることになりました。尚、承認されました新役員につきましては、六月に行なわれる理事会の結果を経てお知らせします。



総会翌日の意見交換会

†(欠陥事例) †

何故起きるのか

いまだきこんな欠陥が：

文責 石岡 善正

去る二月二〇日、一本の相談の電話が入った。
それは「入居後一週間ほどして、建物の床、壁に異変(不陸)が起きていることに気付いた。早速、施工業者に調査、補修の申し入れを行ない、現在、補修工事を行っているが、新築直後の建物に対して、補修の仕方などが納得出来ない。近々、施工業者がプレカット業者を伴い確認に来るので、立会いの上、建物全体の調査をして欲しい」というものであった。その後、依頼者、施工関係者と現地立会いを行い、建物の状況を確認、引き続き調査を行なうこととなった。その結果は以下の通りである。

一 建物の概要

- ・ 完成…二〇〇六年二月
- ・ 用途…二階建て専用住宅
- ・ 構造…木造軸組工法
- ・ 面積…一三四・五五㎡
- ・ 施工…地元の建築業者

二. 不具合の概要

引越しは昨年(平成19年)の一月二〇日。当初、建築主が気付いた不具合は、以下の二つであった。

- ・床に不陸が起きている。
- ・壁に不陸が起きている。

三. 補修工事の概要

建築主から不具合の申し入れを受けた施工業者は、不具合の原因を構造材の乾燥収縮のみと捉え、補修工事を行ない、調査時点においては、既に、その殆どが隠蔽されていた。よって、隠蔽部分については、工事写真による判断となったが、その補修工事の概要は以下の通りである。

(1) 二階梁の補強

下った二階床梁に対して、鉄骨梁を沿えて補強を行なっているが、梁を受ける添え柱は、既存の柱に対して、十分な緊結が行なわれていない。

(2) 小屋梁の亀裂

小屋梁の亀裂に対して、引き割った梃(しな)合板によって包み込んでいる。

(3) 柱の亀裂

柱の亀裂処理は、壁を解体し、天井下の見え掛り部分に対してのみ、木工用白ボンドや根太ボンドを摺りこんでいる。

(4) 床の不陸

床を解体して、反りの起きた根太の横に、新規の補強根太を添えているが、補修の仕方は、継ぎ接ぎで、目に余る杜撰な施工が行われている。また補修工事を行ったにも拘らず、いま尚九mmの不陸が残り、結果として、問題は解消していない。



2階の床の根太：不陸修正のために入れた添え根太

(5) 壁の不陸

内壁を解体して、反った間柱に鋸目を入れて押し戻し、横に間柱

を添えるという乱暴な補修が行われていた。しかし、補修を行ったにも拘らず、いま尚、壁の不陸は解消していない。



間柱のそりを戻す為に、鋸目を入れ切断された間柱

四. 問題発生の原因

建物を調査した結果、床、壁に不陸が発生した原因には、設計、施工はもとより、構造材の選定や技術面の遅れ、下職教育の欠如、企業姿勢などが挙げられる。その主なものは以下の通りである。

(1) 架構設計

建物の設計は、プランニングの段階から、構造を考慮した設計、いわゆる、架構設計が行なわれなければならない。しかし、当該建物は、二階南側の外壁線が、全て、一階の室

内空間の大きいLDKの上部に乗っていること、また、柱の直下率は三五%と極端に低い上、柱の位置は、梁を受けることを考慮した配置となっていない。よって、四次梁が発生するなど、不安定な床組みとなっている。また、明らかな二階床梁の断面不足も見られた。床の不陸は、架構設計の悪さ、梁断面の不足、更には、後述する構造材の収縮などが原因して起きている。

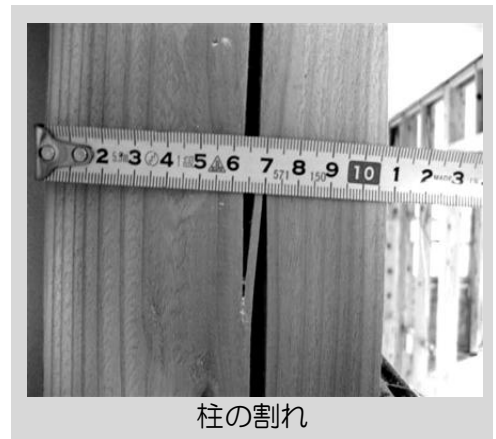
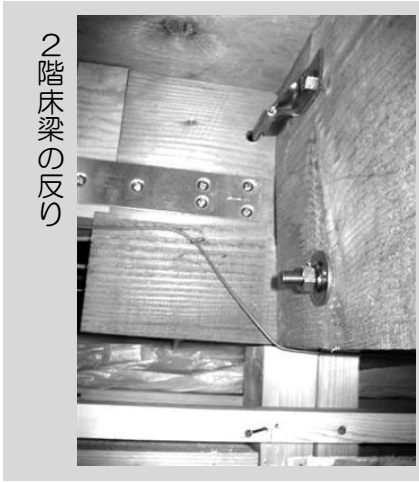
(2) 施工

一階の床には、一三mmの水平不良が起きている。この不陸の原因を捉えるために、まず、基礎レベルの測定を行なった結果、基礎天端に一〇mmの水平不良が確認された。これは、基礎の天端均しの精度不良によるものである。次に、一階の床構造が転ばし床で設計されていることから、土台の天端レベルの測定を行なった結果、土台天端には、基礎天端と同様に、一〇mmの水平不良が確認された。この基礎、並びに、土台天端の不陸の数值は、その位置、傾向が共に一致している。次に、土台の敷き込みについてであるが、当該建

物は基礎パッキン工法を採用しているにも拘らず、調整板は一切使用していなかった。土台敷きに際して、調整板による土台天端の水平調整を行ってれば、基礎天端の水平不良が、そのまま、土台天端の不陸、更には、床の不陸に繋がることは避けられたはずである。この基礎、並びに、土台天端の水平不良が二階床の不陸にも繋がっている。

(3) 構造材の選定

構造材の殆どに乾燥による収縮や、割れが起きている。梁材は、二四〇mmの梁が二三二mmになるなど、殆どの梁が収縮し、柱材は、割れによって柱面が開き、内壁面に不陸を引き起こしている。



施工業者の共通仕様書を見ると、

構造材の材種、等級、寸法は明記しているものの、乾燥の度合いについては一切触れていない。施工業者は、柱材の産地及び、グリーン材(未乾燥材)を使用したかの質問に対し、柱材には近県産の杉材、梁材は米松材であるが、共にグリーン材であったと回答してきた。また、使用した構造材の当時の乾燥状態を確認した処、含水率は二四%と回答があったが、乾燥材であれば、日本農林規格の、D二五に該当するが、日本建築学会においては、構造材の含水率を、特記のない場合は、二〇%以下としている。何れにしても、昨今、未乾燥材の使用による事故が多い

ことから、過去に、施工精度が悪く、問題を引き起こした建売業者であっても、乾燥材や集成材に切り替えているときに、グリーン材を使用したのは、乾燥材は値段が高いからと言ったということは理解出来ないものの、グリーン材を使っていけないという決まりはない。

しかし、使用するにあたっては、不具合を起こさないということを肝に銘じ、施工に際しては、細心の注意を払うべきである。

(4) 施工技術面

建物を造る上での基本は、水平、垂直、そして、内法巾が均等であることに尽きる。

転ばし床の場合は、特に、基礎、土台については、高い水平精度が要求される。それは、積み重ね方式の床構造の場合、これらの水平精度が、直接、各階の床の水平に影響を及ぼすからである。当該建物は、結果として、基礎の施工精度が欠けていたこと、そして、大事な基礎、土台の水平検査を行っていないと思われること、更に、基礎パッキンの調整板によって、土台の水平調整が出来



ることなどを理解していなかったと思われることなどが、問題の発生に繋がったと思われる。更に、各種基準について、社員はもとより、直接工事をする職人は全く理解していない。石膏ボードの施工を一例に挙げても然りである。石膏ボードの留め付け間隔は、周辺部、中間部によって、それぞれ留め付け間隔が決められている。

しかし、建物内の何処の個所も、正常な施工は行われていない。それは、石膏ボードのみならず、建物内の至る所に散見される問題である。これは、現場監督が各種基準を理解していないため、職人に対して指導が出来ない、また、施工後の良し悪しの判断も出来ない。



壁面の不陸工修正のために、削り取られた柱と筋違

よって、第三者から指摘を受けない限り、そのまま通過してしまう。非常に怖いとしか言いようがない施工体制である。

(5) 企業姿勢

グリーン材を使用した理由として、乾燥材は高額だからと言うことであるが、これは大きな間違いである。この問題が発生したことよって、

建築主に対しては多大な迷惑をかけ、また、自分達は結果的に高い授業料を負担することとなる。さらには、企業の信用失墜を招く。

企業の体質改善のために、経営者自身が率先し意識改革を行う、そして、社員、並びに、末端の下職・職人まで、教育・指導を徹底し、品質管理のできる企業とならない限り、欠陥建築はなくなるならない。

新任建築Gメンの抱負

文責 砂塚 廣子

第7回建築Gメンの認証をいただきました砂塚廣子と申します。

当会への入会の動機は、供給会社の詐欺まがいの建築施工と維持管理を目的の当たりにしたことが発端です。

マンションの建物調査診断および長期修繕計画作成を依頼され、建築時の施工の杜撰さ、維持管理のいい加減さに怒りがこみあげ、所有者の心情を思うといたたまれない気が

持ちになりました。

入会して一年になりますが、研修会、東京地区の勉強会、相談会に参加させていただきました。

参加当初から会員の皆さんの豊富な知識と経験に圧倒され、会を重ねるごとにそれは強くなりました。とても私には勤まる仕事ではないと思いましたが、初心を振り返り、知識と経験がないなら、このすばらしい方々の力を借りて私にもできることがあるのではないかと思直しました。

Gメンの認証をいただけたというのは、「行動に移せ、行動の中から学んでいけ」ということで背中を押されたのだと感じています。

男性Gメンと同じ動きはできないと思いますが、逆に女性Gメンならではのということがないものだろうかかと考えています。

諸先輩方のご指導を今後ともよろしくお願い申し上げます。



建築Gメンが暴く 欠陥住宅59の手口

■技能労働者の

質が低下していること

文責 監事 大木 昭治

ひと昔前まで、職人になるには、親方のもとで一定期間修行を積まなければ一人前とは言われなかった。

大工で八年丁稚を勤め上げたのち、さらに四年のお礼奉行を終えなると一方の大工とは認められなかった。

産業の近代化とともに、労働条件の改善が進むなかで、前近代的な親方制度に依存していた職人養成の制度が、GHQの指導で廃止され、さらに、若者にも敬遠されて、このような制度が崩壊していったのは当然のことであった。

危機感を抱いた建築業界は、逼迫した若年技能者の育成に乗り出した。一部ではあるが、企業内に技能者養成の学校を設ける会社も出てきた。また、行政も公の技能者養成学校の設立を急いだ。が、八年、一〇年とかかる職人技が二〜三年で習

得できるはずがない。

昨今、職人技を必要としない工法が考案されている。そのひとつがツールパイプオー工法、プレハブ建築工法である。

構造材は工場加工したうえで現場に持ち込む。造作材は現場での手仕事を極力省略して取り付けるだけになっている。仕様通りに仕事をすれば、職人の腕の差による出来不出来があまりない。それでも大小の欠陥工事が絶えないのはなぜだろう。

人工材である工業化製品は、取り付けが簡単でも修正が利かないという技術的な難点があるのだ。

諸外国のように、ユニオンを通じて雇用を安定させ技術を磨くのもひとつの方法であろうが、道のりは遠いと言わざるを得ない。

それでも地味に技を磨き良い住まいを作っている大工たちもいる。一生一大の買物ならじっくりと腕のいい大工棟梁をさがして建ててもらおう。

事務局からのお知らせ

□2008年4月の電話相談

業務等実績

○相談件数 4月84件

相談内容の内訳(重複回答有り)

- 施工問題 19件(20%)
- 調査問合せ 14件(15%)
- 瑕疵問題 10件(11%)
- マンション問題 6件(7%)
- 契約問題 5件(5%)
- 設計問題 4件(4%)
- 工事監理 4件(4%)
- リフォーム一般 2件(2%)
- 近隣問題 1件(1%)
- 業者との紛争 1件(1%)
- 土地問題 1件(1%)
- その他 25件(29%)

相談窓口の情報源

- インターネット 36件(43%)
- テレビ 3件(4%)
- 新聞・書籍 3件(4%)
- 行政窓口 2件(2%)
- 口コミ・紹介 1件(1%)
- 業界団体 1件(1%)
- その他 38件(45%)

○調査(見積り)依頼件数

- 建物の目視調査 9件
- 瑕疵総合調査 5件
- 売買物件の引渡し前の検査 2件
- 第三者検査 1件
- 工事監理業務 2件
- その他 5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、調査業務完了後にご依頼いただいた方へアンケートのご協力をお願いしています。ご回答を頂いた中から一部をご紹介します。

【業者検査の立会い(床の水平と壁の垂直度、基礎のズレ等)を依頼いただいた方からのご回答】

業務委託契約書にもとづき、細部の検査等については確認書を取り交わし、検査の内容と時期を明示しましたが、それ以外にも適宜検査をやっていたとき、適切な指摘やアドバイスを受けたので大変良かった。

(茨城県在住の方から)

【中古物件契約前の調査を依頼いただいた方からのご回答】

急なお願いに対応して頂き心から感謝申し上げます。おかげさまで安心して中古住宅を購入することができました。これからも相談させていただきますことがあると思うのでよろしくお願いいたします。

(神奈川県在住の方から)

編集後記

水無月に始まり、入梅、梅雨、梅雨空、梅雨寒、どれをとっても鬱陶しい言葉ばかり。一方、連日流れるニュースも暗いものばかり。

せめて今年は、すっきりした梅雨晴れのつづく梅雨であってほしい。

(石岡 善正)



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。