

第86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/>



- 二〇一〇年度定例総会の報告……………1
- 建築Gメンだより「基礎工事はやり直しがきかない」……………3
- 新任理事の抱負……………5
- 事務局からのお知らせ……………6

二〇一〇年度 定例総会の報告



文責 理事 松 峻夫

当会が設立してから一〇年が経過して、節目となる第一〇回目の『二〇一〇年度定例総会』が、五月二二日(土)午後一時半より東京都品川区西五反田の「リアル五反田駅前ビル」の九階会議室で開催されました。

二〇〇八年十一月三〇日の臨時総会以来の東京都内での会場に、正会員数八二名の中で二八名が出席し、委任状二三名を含めて総数五一名の参集で開催されました。定款の議決権を有する二分の一以上の出席が確認され、中山事務局長から本日の定例総会が有効に成立したことを告げられ大川理事長の開会宣言の後、事務局より推薦された下堀克巳正会員が満場一致で議長に選任され議案審議に入りました。はじ

めに、大川理事長から挨拶で、当会が二〇〇〇年三月の設立総会以来、一〇年余りの活動を続けてきた中での構造設計偽装、大手ゼネコンの施工ミス、確認申請手続きのごまかし、JIS工場の偽装等たくさんのお社会問題が続いていることをあげられ、世の中に欠陥建築、欠陥住宅が生まれてくる仕組みは一〇年前と変わっていないことを捉える必要性の有る事、そして欠陥建築に對峙し続ける私たち建築Gメンの会の活動が今も求められていることを肝に銘じていくことの重要性を述べられました。

引き続き、以下の議案審議に入りました。



理事長 大川 照夫氏

第一号議案

【二〇〇九年度一般活動報告】

大川理事長から総括報告の後、各
部会(広報部会・渉外部会・研修講

習部会・技術研究部会・総務部会)活動報告が各部会から、地区活動報告が横浜、千葉、東京、九州・山口、関西グループから行なわれました。

今年度は、懸念事項であった地区活動が活発に走りだしたことが活動報告の目玉でした。九州と関西地区では自主的な研修会(会の指定研修会と同等とみなされる地区研修会)を実施し、軌道体制が固まってきたことだと感じます。また各地区で活躍する会員の努力で会報「楔」の配布機関が大幅に増えたことがあげられます。

第二号議案

【二〇〇九年度事業報告】

事業報告として各部会より相談会、広報活動、講演活動、研修活動の報告をされました。第九回建築Gメン認証試験では受験者が六名の内、四名の方が合格され新任建築Gメンが誕生したことが報告されました。

第三、四号議案

【二〇〇九年度決算報告

及び監査報告】



新任建築Gメンを紹介している様子

決算報告及び監査報告があり、採決でそれぞれ賛成多数で可決承認されました。

第五号議案

【二〇一〇年度一般活動方針】

大川理事長から、二〇一〇年度も当会の活動がさらに発展する活動基本方針を述べられたあと、各部会から詳細の活動方針が報告され議決されました。

第六、七号議案

【二〇一〇年度

事業計画と予算】

議案書発表とおり全ての議案が賛成多数で可決承認されました。

第八号議案

【二〇一〇年度役員選考】

推薦された理事一七名と監事一名が満場一致で可決承認されました。

以上の通り全議案が慎重に審議され、二〇一〇年度の定例総会は今後五時に閉会しました。



慎重に審議が交わされている総会の様子

【二〇一〇年度役員のご紹介

文責 事務局

六月五日の定例理事会において、あらかじめ総会で選任された理事

の互選により、本年度の当会役員が以下の通り決定いたしました。

なお、氏名下欄のカギ括弧内の表記はそれぞれが担当する部会を示し、うち部会名を□で囲んで表示しているものについては、その理事等が当該部会の長であることを示しています。

顧問

田中峯子

理事長

大川照夫「**財務部会**、技術研究部会（法務・法規）」

副理事長

第一位 山本孝「総務部会、技術研究部会（法務・法規）」

第二位 川口晴保「**広報部会**（会報、HP担当）、**渉外部会**」

常任理事

石岡善正「**総務部会**、**広報部会**（会報担当）」

鈴木幸司「**広報部会**（会報担当、HP担当統括）、**渉外部会**」

田岡照良「**渉外部会**、**研修・講習部会**、**技術研究部会**（設備）、**出版部会**」

高木幸一「**広報部会**（会報担当統括）、**出版部会**」

原田久義「**研修・講習部会**、**技術研究部会**（構造工法）」

理事

赤坂裕志「**研修・講習部会**、**総務部会**、**技術研究部会**（法務・法規）」

石川芳久「**研修・講習部会**、**技術研究部会**（設備）」

蒲生政明「**広報部会**（会報担当）、**渉外部会**」

古屋敷直樹「**広報部会**（会報担当）、**渉外部会**」

佐藤賢典「**渉外部会**、**技術研究部会**（構造工法）」

下堀克巳「**広報部会**（会報担当）、**渉外部会**」

藤井章旨「**渉外部会**、**研修・講習部会**、**総務部会**」

松下峻夫「**広報部会**（会報担当）、**渉外部会**」

宮田義弘「**渉外部会**」

監事

大木昭治

事務局長

中山良夫「**出版部会**、**広報部会**（HP担当）、**財務部会**」

「建築Gメンだよ!」

基礎工事は

やり直しがきかない

文責 理事 蒲生政明

このところ、建物の基礎にかかわる調査が増えています。基礎の不具合が、壁のひび割れや雨漏りなどと違う点は、補修工事が難しく、中には補修が不可能である場合があることです。土台から上の補修は大概できます。補修後の後遺症も残りません。しかし、地面に埋まっている基礎の補修は、工事自体が非常に難しく、高度な施工技術が必要になります。

基礎に何らかの不具合現象が起きた場合、その原因は大別して二つあります。ひとつは地盤と基礎構造の問題です。もうひとつは基礎の施工の問題です。実例の一部を紹介したいと思います。

建築して二年の木造二階建て住宅です。外観はとてもセンスの良い高級感あふれる住宅です。入居後ま

もなく外まわりの布基礎に大きなひび割れが入り、床の傾斜がひどくなり、ドアの開閉に支障が出てきました。工事業者は、原因不明ということで取り合ってくれませんでした。私どもの調査の結果、不同沈下の原因で建物が傾き、基礎にひび割れが生じ、床に傾斜が起きていることが分かりました。不同沈下は、個々の敷地の沈下に対して使う言葉で、建物の一部が局部的に沈下することや、建物の場所によって沈下量が異なるために建物が傾く現象を指します。一方、地盤沈下は、比較的広範囲に地盤が沈むことを指し、個々の敷地や建物がバラバラに動くことではなく、周辺道路を含めて地域単位で沈み込みます。

この敷地ではスウェーデン式サウンディング試験による地盤調査を行っており、地盤調査報告書も残っています。それによると、四箇所測定のうち二箇所自沈層がある地見されます。建物は自沈層のある地点周辺が沈下しており、地盤調査の結果に従った沈下現象が起きています。この敷地は、深さ二メートル付近に支持層があり、その上層は軟

弱地盤であることから、地盤補強工事を行うという選択肢が適正なのですが、この業者は地盤に問題なしとして布基礎構造を採用しています。

実は、スウェーデン式サウンディング試験の結果を読み取り、基礎形式を選択することは専門知識がないとできません。この地盤調査報告書の所見には「軟弱傾向の数値が確認されます」としか表現されていません。専門知識がなければ何のこと分かりません。スウェーデン式サウンディング試験の結果は換算N値で表されており、建築基準法では基礎形式を選択する数値が地耐力(地盤の長期許容応力度)で表されていることから、そのまま比較はできません。スウェーデン式サウンディング試験は、地盤の支持力の評価が目的ではあるものの、自沈層の存在を確認することに大きな意義があります。したがって、土質を確認し、地盤の不均一性をチェックし、自沈層の有無を確認し、換算N値と地耐力を比較しながら基礎構造を選択するという専門的な考察が必要になります。

この物件は、布基礎が不均等に下がり、しかも大きく割れていることから、ジャッキアップ工法による補修を断念し、建物を曳き家(移動)し、既存の基礎を撤去し、地盤補強工事を行い、新たな基礎を造り、建物を戻すという難工事を行うしかありませんでした。しかし、移動に伴い建物に動きが生じ、建物の気密性能の低下という後遺症が残りました。

次の物件も入居して三年という、重厚な造りの木造二階建て住宅です。奥さんが基礎のそばに花壇を造るために少し掘りました。布基礎の下方が見えてきたのですが、「雷おこし」状であることに気がつきました。ご主人がさらに深く掘ってみると、布基礎の底盤が砂利状態で、鉄筋が露出してきます。工事業者は「良くあることです」といい、モルタルを流し込めば大丈夫という説明をしています。私どもの調査の結果、布基礎の底盤部分のほとんどにジャンカが発生しており、また、かぶり厚さが不足していることが判明しました。



布基礎底盤部分のジャンカ

ジャンカとは、コンクリート打設時にモルタル分が流出し、粗骨材(砂利)のみが残されて、粗骨材が露出した状態をいいます。このジャンカはひどく、空洞が見られ、砂利を叩くとバラバラと剥落する状態です。コンクリート打設時に発生する初期損傷のひとつで、コンクリートの強度低下に加え、中性化の促進など、耐久性を低下させる損傷です。補修するには、不要部分をはっきり取り、健全部分を露出させモルタルを充填するか、鉄筋全部を露出させコンクリートで打ち換える等の処置が必要です。

中性化による鉄筋の錆びを防ぎ、耐火性能を確保する役割があります。かぶり厚さは、建物の強度と耐久性に直結していることから、建築基準法で最低寸法を定めており、布基礎の立ち上がり部分は四センチメートル以上、基礎(布基礎の立ち上がり部分を除く)は捨てコンクリート部分を除いて六センチメートル以上です。この布基礎の底盤はほとんどがジャンカであると共に、底面のかぶり厚さは平均で二センチメートル程度しかなく、ジャンカを取り除けば鉄筋が露出する状態でした。基礎工事では、砕石地業を行い、捨てコンクリートを施工し、スペーサーブロックというサイコロ状の物を置き、その上に鉄筋を配置し、コンクリートを打設します。そのスペーサー分がかぶり厚さになります。この基礎では捨てコンクリートを施工していないことから、スペーサーが砕石部分に半分以上めり込んでいました。捨てコンクリートの施工は法的義務ではありませんが、よほど施工技術が高くないと、ジャンカを起こしたりかぶり厚さを確保できないこととなります。以

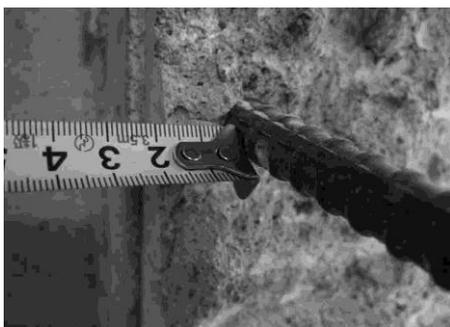
前は必ず捨てコンクリートを施工していたのですが、なぜか、ここ数年未施工が増えてきたように思います。なお、玄関・ポーチ・テラスなどの土間コンクリートに配筋したワイヤーメッシュ(溶接金網)にはスペーサーを設置しておらず、かぶり厚さは全くありませんでした。



布基礎底盤の下部よりスペーサーが露出

かぶり厚さ不足は建築基準法違反です。かぶり厚さが不足した場合の補修には、モルタルによって増し塗りをするか、コンクリートを新たに打ち直す方法などがあります。ここでは、ジャンカとかぶり厚さ不足が重なった状態であることから、不良箇所をはっきり取り、コンクリートを打ち直す方法を検討しました。そ

れが布基礎底盤の底面のすべてであることから、結局、建物を上げ家(持ち上げ)し、新たな基礎を造るという選択肢しかありませんでした。しかし、前述の建物と同じように、建物の気密性能の低下は避けることができませんでした。



右写真の布基礎部分のかぶり厚さは18mm



布基礎部分をはつった様子。鉄筋の位置を確認

この二件は最悪の例だと思いません。しかし、基礎にかかわる不具合は非常に深刻な問題になりかねません。地盤調査報告書の判断をより安全側に考え、地盤補強を行い、捨てコンクリートを施工したとしても、高々百万円程度のことです。それで補修費用一千万円を出さないで済むことを考えれば、このような判断は決して過剰ではないと思います。

昨今の風潮に、とても気がかりなことがあります。基礎工事の軽視です。コンクリート工事は、やり直しがききません。基礎工事は、材料を加工して組み立てるといった技術に加え、コンクリートの硬化という化学変化をコントロールする技術です。しかも、出来上がりが一発勝負であり、あとは永遠に土中に隠れてしまいます。本来、もっとも気を使ひ、慎重に行うべき工事分野なのですが、軽視しているように思えてなりません。仕上げや設備機器などの見える部分はとても豪華なのですが、基礎や配管などの見えない部分はおそまつという建物が厳として存在しています。

実は、二つの実例共、設計者(建築士)による配筋検査や行政による完了検査を受けており合格している物件です。建築主にとっては、技術上の不備にとどまらず、建築士や技術者への不信感という、二重のショックを受けられています。

地盤や基礎にかかわる工事は、もっと慎重に行うべきという自覚を、行政も設計者も工事業者も建築主も持つて欲しいと思います。また、そんな風潮が住宅業界に芽生えることを望みたいと思います。昨今の、建物の基礎にかかわる調査が増えているという現実、少なくとも建築主にはそんな風潮が芽生えるように感じてなりません。

新任理事の抱負



理事 下堀 克巳

私が、Gメンの会に参加しようと思ったのは、宅建協会の『苦情処理』

を担当して、消費者の被害があまりにも多く、消費者の保護の必要性を強く感じた次第です。

時を同じくして、一九九七年の秋でした。千葉県山武郡の「秋田木造住宅」の被害がメディアに報じられました。その後、現場を当会研修会で訪れ、あまりの惨状に言葉もありませんでした。

※三年余の研修を重ね

二〇〇〇年三月十二日 設立総会

二〇〇〇年八月二五日 NPO法人認証

人認証

二〇〇二年二月二四日 第一回建築Gメン認証試験

※二〇〇三年度までの建築Gメン

認証試験合格者は 三八名

このような紆余曲折をたどって、一〇周年を迎える事が出来ました。理事長以下役員の皆様のご苦労は筆舌に尽くしがたいと推察いたします。ご苦労様です。事務局においても、定款・規則・諸書式が整ったところへ、ノコノコと出て行く下堀は「不逞の輩」と言われても、反駁できません。

その分を取り返すつもりで、出来る限りの努力をいたします。会員の皆様におかれましてはもとほど、ご指導、ご鞭撻のほどよろしくおねがい申し上げます。



理事 古屋敷 直樹

この度理事に任命されました古屋敷直樹と申します。建築Gメンの会に入会させていただいてから四年になります。

入会の動機としては、知人等に建築のトラブル事でよく相談され、あつてはならないような施工状況や理不尽な考え方の業者等が多いことに嘆き、同業者として恥ずかしい思いをしておりました。このような建築トラブルを少しでも減らしたい思いがあり、同会の存在を知って私にも微力ながら何かできるのではと思い入会しました。

活動を始めてからやはり色々なトラブルの相談を受けました。「他

人の振り見て我が振り直せ」のとおり、私も自分の仕事ではトラブルを起こさないようにし、同業者の間たちにも事例として注意喚起の活動をしております。

発注者である相談者側にも問題点があることも多いと思います。その点も多くの消費者の方に、同会の講演会や相談会等で意識改革をして頂ければと思います。

若輩者ですが同会の発展及び施業者や消費者へのトラブル回避の啓蒙活動に精進していく所存です。

事務局からのお知らせ

□イベントのご案内

10年度第1回研修会のご案内

▽日時 10年7月24日(土)

13時00分～16時15分

▽場所 品川区立総合区民会館

(きゅりあん) 5階第4講習室

▽交通 JR/東急線 大井町駅前

▽講演内容

一時限目…13時00分～14時30分

「建築瑕疵概念について」

講師…大川照夫(当会理事長)
二時限目…14時45分～16時15分
「建築瑕疵判定事例」
講師…大川照夫(当会理事長)

…佐藤賢典(当会理事)

▽参加費 会員四千円・非会員五千円

▽主催・問合せ 建築Gメンの会
TEL(042・311・4110)

□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。

引き渡し前建物調査

ご依頼の方からのご回答

不動産屋とトラブルがあり、信用できなかつたので、建築Gメンの方にみていただけて本当に良かったです。家を建てるという喜びよりも不安や心配がはるかに上回るため、建築Gメンの方にみていただいたことで不安が軽減できました。ありがとうございます。(東京都在住の方から)

増築費用の妥当性、
建物の揺れと寒さに関する調査
ご依頼の方からのご回答

私にとって非常に役に立った。建築Gメンの方はとても良い仕事をしてくれた。建築Gメンの方を知っている人が少ないので、もっと広報PRに努める事!(茨城県在住の方から)

建売住宅の調査

ご依頼の方からのご回答

建築Gメンの方のアドバイスのおかげで、建物の欠陥をすべて知ることができました。建築Gメンの方に来ていただいていなかったら、重大な欠陥にも気付かず大変なことになるところでした。建物の欠陥に気付いても、どうしたらいいかわからない。そんな時に無料で電話相談を建築の専門家の方にしてもらえ、依頼してからも料金も明確ですし、とても心強い!とても素晴らしい活動だと思います。(千葉県在住の方から)

編集後記

ワールドカップ南アフリカ大会が始まり、みなさんも寝不足かと思えます。六月十五日に建築士定期講習会だったので、その前夜カメルーンとの試合がありました。とても大事な講習会にもかかわらず、多くの受講生がテレビ観戦をしていました。しかし、丸一日の長丁場でしたが、みなさん真剣そのものです。実は最後に試験が待っているというハードな日程なのです。

建築基準法が改正され、三年に一度の法定講習が義務付けられました。講習内容は膨大なものですが、特に職業倫理の科目を重視しています。「法的な責任と職業倫理」「依頼者の信頼に応える心」「社会や環境を裏切らない心」「建築士に対する罰則の強化」と続きます。いずれも姉歯建築士事件をきっかけとする法改正が垣間見える内容です。確かに法律は変わりました。これからは、建築士が心をどこまで入れ替えることができるのかが問われています。



(M・G)