

第 88 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/>



- 二〇一〇年度第一回研修会報告 1
- 構造コラム「地震による家屋被害、その原因と背景(その一)」 4
- 講演会報告「ミレニアムセンター佐倉」 6
- 建築 G メンだ・より「第三者検査」 7
- 事務局からのお知らせ 8

二〇一〇年度 第一回研修会報告



責：理事 大川 照夫
常任 岡 善正
文 岡 善正

去る七月二十四日(土)、品川区総合区民会館(きゅりあん)において、二〇一〇年度第一回目の研修会が開催されました。

今回の研修会は、「建築 G メン認証試験」受験の必修科目にもなっていました。従って、建築 G メンを目指す会員にとっては、欠かすことのできない研修会であったわけです。

また、他の会員にとっても、基本的事項の再確認、建築の瑕疵判定など、自己研鑽の意味で意義のある研修会であったと思います。

ここに、研修会の講義内容を要約して報告します。

□ 1 時 限 目

講師 当会理事長 大川 照夫

1 時限目は、建築 G メンとして業務を行うに当たって、把握しておくべき基本的な事項について講義がありました。

一、瑕疵の概念と、

瑕疵判定の基準・視点

(1) 瑕疵の概念

瑕疵の概念については、「建築大辞典」や「我妻栄博士説」、日本建築学会編「建築紛争ハンドブック」や「住宅紛争処理技術ハンドブック」などに示されている瑕疵の概念について解説がありました。

これらの文献では、契約に係わる瑕疵として、完成した建物が契約通りでなく、注文者の提示した図面・仕様に適合しない、当事者があらかじめ定めた性質を欠いている点など

書籍の紹介

当会 顧問 田中 峯子 (編)

【改訂版】

建築関係紛争の法律相談

青林書院 / 4620 円 (税込)



内 容

第 1 章 土地・建物を取引するときの

注 意

第 2 章 私道・近隣をめぐる問題

第 3 章 建築工事請負契約を締結する

前 の 注 意

第 4 章 建築工事着工後の問題

第 5 章 建築の瑕疵に関する問題

第 6 章 建築紛争における損害賠償

第 7 章 建築工事をめぐる紛争

※お求めはお近くの書店にて

お願いします。



1 時限目講師
当会理事長：大川 照夫氏

を瑕疵としています。

また、建物の瑕疵には、設計図書と異なる、いわゆる、契約通りでないことはもちろん、建物の使用価値もしくは、交換価値を減少させる欠点があることや、建物として通常有すべき性質、状態に欠けている点などを瑕疵としています。

(2) 建築物における瑕疵の概念の適用

「中村幸安先生による

瑕疵概念規定」

当会前理事長の中村先生が掲げている瑕疵の主なものを集約すると、

・ 関係法規、契約、設計図書に違反しているもの。

・ 設計に間違いがあるもの、監理・指導が間違っているもの。
・ 経済的交換価値、使用価値、安全性、居住性が損なわれているもの。
などが瑕疵にあたるとしています。

(3) 瑕疵の判定に用いる諸基準

瑕疵の判定は、契約書、契約書に添付の設計図書、確認通知書、特記仕様書、そして、各種法令、構造関係諸基準、設備関係諸基準、その他、住宅金融支援機構や国交省の工事共通仕様書などを基に行います。
尚、判定には、当該建物の建築時の諸基準を適用することが原則であるとして力説されていました。

・ 瑕疵事項の序列は重要事項を優先して記載する。
・ 瑕疵事項の指摘は、いかなる瑕疵かを明確に示す。
・ 瑕疵の証拠を示す。
・ 瑕疵として指摘する根拠、論拠を示す。契約書や関係法令・諸基準と照合、何に違反しているのかを明確にする。

・ 瑕疵の事実について、論拠を示し、瑕疵による損害や危険性なども論述する。

また、記載に際しては、専門用語を羅列することには注意する必要があります。

二、瑕疵担保とアフターサービス

(1) 請負契約における瑕疵担保期間

・ 民法（六三四・六三八・六三九条）では木造五年、木造以外一〇年。
・ 民間請負契約では慣例として木造一年、木造以外二年。
・ 品確法では基本構造部分及び雨漏りは一〇年（但し二〇〇〇年四月以降の契約に付き注意）

(2) 不法行為責任

・ 民法（七〇九・七二四条）では二〇年。
瑕疵担保期間が過ぎ、瑕疵担保責任を問えなくなった場合に適用することがあります。（主に建物の安全性など）

一緒に活動しませんか！

●会員の種類	●年会費
正 会 員	----- 24,000 円
消費者正会員	----- 12,000 円
一 般 会 員	----- 6,000 円
団体一般会員	----- 48,000 円

※ご入会の際は入会申込書が必要です。
事務局までご連絡ください。



会員の種類：

正会員、消費者正会員、一般会員、団体一般会員の4種あります。「義務と権利」、「会費」が異なります。

▽正会員

「正会員」は、会の中核を担う存在で、総会の議決権を持ち、会の目的達成のために必要な活動をし、会の運営に携わるものとします。相談等の業務への対応は消費者正会員を除く「正会員」である必要があります。

▽一般会員

「一般会員」は「正会員」に比べ賛助会員としての性格を帯びています。もちろん積極的な参加もできますが、イベント参加や情報提供だけで良いという方向けのものです。会社など団体で登録される場合は「団体一般会員」となりますが、会社の責任者が別途正会員になる必要があります。また、団体一般会員であることを宣伝したり、名刺等に表記できません。



2時限目講師
当会理事：佐藤 賢典氏

□2時限目

講師 当会理事 佐藤 賢典

第2時限目は、構造設計一級建築士から見た、木造戸建て住宅の構造瑕疵に関する講義でした。

一、仕様規定と性能規定

建築基準法は、仕様規定と性能規定のふたつの規定で構成されています。

材料や仕様を明示しているのが仕様規定です。例えば、柱頭や柱脚には、〇〇金物を使用するようにと仕様を規定しているものなどです。従って、この規定を下回る施工は瑕疵にあたります。

性能規定は、具体的な仕様は明示せず、仕様規定を守った場合と同等の性能を有すれば、極端には、どのような設計でもよいというものです。従って、仕様規定に挙げた例の場合、構造計算によって安全が確保できれば、〇〇金物は使わなくてもよいことになります。

二、地盤調査・スウェーデン式サウンディング(S S試験)について

基準法や同施行令には、地盤調査を義務付ける文言はありません。また、品確法における瑕疵担保の責任範囲に地盤は含まれていません。

基礎については、施行令第三八条一項に「基礎は…地盤の沈下や変形に対し、安全なもの」と規定、同条三項では「…大臣が定めた構造方法を用いる」と規定、更に、告示一三四七号には地盤の許容応力度ごとに基礎の構造方法を示しています。木造建築物の場合、地盤調査Ⅱ S S試験とされている人が現実にはほとんどではないでしょうか。従って、基礎については、S S試験によ

って得られた地盤の換算支持力を、即、告示一三四七号に当てはめ、基礎の構造方法を決定しているのが現状といえます。

S S試験は、簡易で調査費が安価、他にも長所はありますが、その半面、土質の採取が出来ない、換算N値にバラツキが多いなど短所も多い試験方法です。

また、調査が基準に準拠した手法で行われていない、調査結果に対する正しい評価がされていないという怖い例があるので注意を要します。

さらに、住宅の場合、構造設計者が設計に係わることがないため、地盤調査報告書は設計者が読み取り判断することになります。

従って、建築士は報告書記載のデータを読み取る力を持ち合わせていなければなりません。

特に注意を要するのは、自沈層がある地盤の場合です。国交省告示一三三号では、「…基礎の底部から下方2 m以内の距離に…S S式の荷重が1 kN以下で自沈する層が存在する場合…建築物に…有害な損傷、変形及び沈下が生じないことを

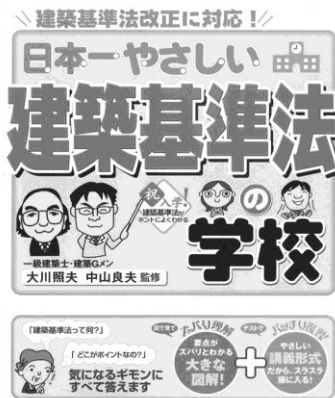
書籍の紹介

「監修」当会理事長 大川照夫

／事務局長 中山良夫

日本一やさしい

建築基準法の学校



ナツメ社／定価1628円

(目次)

- 建築基準法のどこがどう改正されたのか
- 建築基準法の基本知識を押えておこう
- 建築における用途・形態に関するルール
- 建築の防火・避難の規定・設備に関するルール
- 建築物の室内環境・安全に関するルール
- 建築物の構造強度に関するルール
- 建築にまつわる手続きに関するルール
- これまでの総復習！自分の実力を知ろう

確かめる」と規定しています。
しかし、そこまで理解して対応している建築会社は果たしてどのくらいあるでしょうか。

筆者は、明らかに地盤調査が必要と判断できる建築地で地盤調査を行わず、建物が不同沈下を起こした2件の事例、さらに、調査報告書に「自沈層があるので何らかの対策が必要です」、対策工法として、「深層地盤改良・セミパイル」と提案しているにもかかわらず、対策を怠り三階建ての建物が22mmも傾斜した事例を調査しています。

今日の講義を聞き、事故が起きる背景には、起こるべくして起きる現実があることを、実感させられた研修会であったことを報告致します。



2時限目の講義の様子

構造コラム

地震による家屋被害、その原因と背景(その一:地盤)

文責 理事 佐藤 賢典(構造設計一級建築士)

皆さんは「家」という「モノ」、
「言葉」に何を求めますか? 「一国一城の主」、「懂れ」、「見栄」: 重要視するのは間取り? 外観? 住み心地(快適性)? 環境? 等々、どれも重要な要素ではありますが、それらは「家族の安全性確保」が前提条件ではありませんか?

今回は建物に作用する自然災害の中で最も怖い地震による被災原因や背景などについて考えてみたいと思います。

地震は地球が活動している証であり、世界でも有数の地震大国に住む以上、共存するしかない自然現象です。近年地震が活発期に入ったとの説がありますが「巨大地震は滅多にこない」と多くの国民が考えているようです。被災された方々は申し合わせたように「まさかこの地方に地震が来ると思わなかった」とおっしゃいます。建築士でさえ「建物の耐用年数の間に地震など来るはずない(だから手を抜け)」なんて認

識ですから、それも無理からぬ事。ところが地震は「ルールのない魔物」。いつ、何処で、どのような場面で遭遇するか分かりません。地震対策を本業としている筆者でさえ震度五弱(周辺地域の発表)に出会った時には身体が固まり、揺れに為されるがまま、頭さえ抱えるのも忘れ、収まるのを待つばかり、机の下? 火を消す? そのようなこと

思い付きもしませんでした。大地震は財産を奪い、人命さえ失いかねません。

ところが地震被害について視点を変えてみましょう。地割れは避けようがありませんが、人が落ちるようなものは確率的に極めて低い。

津波や土砂崩れの危険地帯は素人でも大まかに予測できますので、それらの可能性が低い地域の広場や運動場などで古代人のように堅穴式住居やキャンプ用テントでの生活をしているとします。テレビや冷蔵庫が飛んで来ることはなく、軽量

な屋根・壁で仕上げられていれば潰れても大きなケガはありませんまい。こう考えると、地震は壊れる建築物・構造物や家具・備品など「文明の利器」が凶器と化するのが脅威であって、「地震そのものなど恐れるに足りず」と言えます。そこでもう一歩踏み込んでみます。家具や備品は素人でも簡単に固定できるので被害をコントロールできます。しかし建物の破壊・倒壊は素人にコントロールできるはずもなく、人的被害も避けられません。したがって地震対策は建築物や構造物による被害コントロールが最も肝要ということになります。

建築基準法という法律があります。国内で建てられる建築物のほとんどがこの法律の遵守を義務づけられており、その第一条(目的)には「国民の生命、健康及び財産の保護を図るための『最低の基準』を定める」とされ、現行法の地震時における建築物の安全性については、過去の被災経験や実験結果を踏まえ「大地震(概ね震度六強〜震度七)に遭遇した際、多少の破壊や元の状態に戻らない程度の変形は許容するが人的被害が起こるような崩壊・倒壊は防止する」との主旨で必

要な条件(強度など)を仕様とし、法・条文化しています。

記憶に残る兵庫県南部地震(一九九五年)では最大震度七(当初、気象庁は震度六と発表。その後、家屋の倒壊状況調査の結果を踏まえ、三週間くらい経ってから訂正)。新潟県中越地震(二〇〇四年)も最大震度七(震度計による震度七を初めて観測)。能登半島地震(二〇〇七年)は最大震度六強でした。

建築基準法に定められた仕様・規定が遵守されていれば、何れの地震もメディアで目にした家屋被害や人的損失などあるはずもなく、裏を返せば建築基準法の「目的」や技術基準(規準)が遵守されてなかった結果に他なりません。これらのことから地震災害は「人災」と言っても過言でなく、最大の問題は「建物が安全であったか?」、「安全でなかったか?」つまり「建物に潜在する欠陥が被災して露呈」という現実です。

確かにこれらの地震で倒壊や大きな被害を受けた家屋の多くは老朽化した木造住宅、いわゆる「既存不適格建築物(現行法令に適合しない古い基準で建てられたものや欠陥建築物)」でしたが、築年数の浅

い新しい住宅の被害も目につきました。保守・管理の悪い老朽化した家屋は対象外としますが、被害度合いと築年数の相関関係はありません。

個別の被災要因については次回のコラムで述べるつもりですが、何れの場合にも共通しているのは、軟弱地盤地域の震度値は大きく、被害も集中するということです。そして軟弱地盤に起こり易い地割れ・陥没、液状化、地滑りなどの地盤破壊による被害は深刻で修繕も困難です(掲載画像それぞれの修繕方法を想像して下さい)。



崖地、地滑りにより地盤ごと傾斜

地震は勿論、自然災害による被害の度合いは、土地柄・地盤の現実を

どの程度斟酌、どう評価・配慮をした設計を行い、それをいかに施工に反映したかで明暗が分かります。



液状化で建物が不等沈下(階段高さに着目)



玄関土間の地割れ・陥没

「家族の安全性確保」のための家が「家族への凶器」と化してはなりません。この原因が「プロたる建

あなたの家は大丈夫ですか?

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問がある方は、「住まい110番名簿」(<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html>) に掲載されているお近くの相談員まで、直接アクセスして下さい。

誰に相談すれば良いかわからないなど、不明な点がありましたら、事務局にお問合せいただければ、適当な相談員をご案内します。

TEL: 042-311-4110 / FAX: 042-311-4125

E-mail: jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp



築士の自覚の欠如、無知・勉強不足、
「甘さ」だとしたら…背筋が寒くなり
ます。



盛土と切土境界に建つ家
(地盤破壊)



液状化でマンホールが突出
(建物があったら?)

地盤調査を行っても他人任せで報
告書を読みとれない建築士さんが
あまりにも多すぎる現実がありま

す、確かに高度な専門知識が必要で
はありますが…。消費者によると
「大丈夫、問題ないと一蹴された」
などとおっしゃいます。楔44号の構
造コラムでも申し上げましたが、大
手ハウスメーカー・中小工務店間わ
ず、建築士さんが条件反射のように
口にする「問題ない」などの言葉は
「私には解らない」と言っているの
かもしれませんね。

さらに愕然とさせられたことを
紹介します。

大手ハウスメーカー施工の第三
者立ち合いの際、地盤・基礎の設計
瑕疵(欠陥・不具合)の疑いを指摘
したところ、本社の技術・開発担当
者に法律家(何故ハウスメーカー
に?)が同伴、わざわざ田舎まで来
たものの、技術論ではなく、まるで
脅し。挙げ句「消費者が求めるのは
見栄えや使い勝手。見えない部分
(地盤・基礎・構造躯体)に金を掛
けることは理解されない」と吐き捨
てりました。「安全性や耐久性は
不要」とも採れる姿勢、開発・設計
コンセプトだったのかと疑いたく
なります。しかし、このような商品
開発をしているメーカーが一社や
二社でないことも分かってきまし
た。これらはテレビCMなどで誰も

が知っているメーカーです。
大手ハウスメーカーにしてみる
と皆さんの住宅は年間、何百・何千
扱う「日々の流れの中のとった1
棟」に過ぎません。しかし消費者に
とっては「一生に一度、家族の安全
と歴史を刻む、かけがえのない買物
」のはず。この相反するのギャップ、
消費者・皆さんはどう思い、対応し
たら良いと考えますか?



◇講演会報告◇

市民大学講座

「ミレニアムセンター佐倉」

文責 正会員 織笠 聡

去る八月一八日(水)、千葉県佐
倉市のミレニアムセンター佐倉で
開催された市民大学講座において、

当会の川口晴保副理事長が、「リフ
フォームトラブルの防ぎ方と対処の
仕方」と題し講演しました。
当日は真夏日にもかかわらず、四
五名の受講者が来場されました。受
講者の大半の方は中高年層で、住宅
リフォームに関心が高いようで、熱
心にメモを取りながら講演に聞き
入っていました。

リフォームを行っても、その目的
を達成できなければ、何のための工
事だったのかということになりま
す。騙した悪徳業者は確かに悪い、
しかし、騙された消費者にも落ち度
はあります。そのために、防止する
ための知識をしっかりと身につけ、賢
い消費者にならなければいけませ
ん。



講師
当会副理事長：川口 晴保氏

川口講師は、トラブルの際の対処

方法として、消費者契約法、クーリングオフ、暴利行為による契約解除等について解説しました。

更に、悪徳商法の種類、手口についても、幾つかの例を挙げて解説しました。

後半は、プロジェクターによる悪質リフォーム被害の現場写真を紹介しましたが、受講者の関心が大変高く、驚きの声や、どよめきが起きました。

最後の質疑応答では、耐震工事を考えていると思われる方が、真剣に質問されておりました。所要時間二時間の講演でしたが、要点の大変わかり易い講演でした。

「建築Gメンだより」
「第三者検査」

文責 理事 古屋敷 直樹

木造住宅等の基礎の構造に関して、建築基準法施行令第三八条によ

り定めた構造方法は告示一三四七号に適合しなければなりません。

まず地盤の長期許容応力度（地盤の強さ）により『基礎ぐい』『べた基礎』『布基礎』を選定しなければなりません。『基礎ぐい』はおおまかに分けて『コンクリートぐい』と『鋼管ぐい』です。地盤の長期許容応力度が 20 KN/m^2 未満の場合は基礎ぐいとしなければなりません。が、 30 KN/m^2 未満の場合や自沈層（地盤が弱い部分）があり不同沈下の恐れがあるような場合も基礎ぐいの検討が必要です。

『べた基礎』『布基礎』の詳細な規定として（布基礎は一部かつこ内寸法です）

- ・ 基礎の立上り部分の高さは地盤面より 30 cm 以上とし、厚さは 12 cm 以上、底盤の厚さは 12 cm 以上（15 cm 以上）とする。
- ・ 根入れの深さは 12 cm 以上（24 cm 以上）とし、かつ、凍結深度よりも深いものとする。
- ・ 鉄筋コンクリート造の基礎立上り部分の主筋は径 12 mm 以上の異形鉄筋を上下それぞれ 1 本以上配置し、かつ、補強筋と緊

結する。

- ・ 補強筋は径 9 mm 以上で 30 cm 以下の間隔で縦に配置する。

・ 底盤の補強筋は径 9 mm 以上で縦横に 30 cm 以下の間隔で配置する。

となっており、令第七九条ではコンクリート『かぶり厚さ』が規定されていますが、『基礎の立上がり部分』は 40 mm 以上必要です。

現場検査に行くと『かぶり厚さ』が不足していることが多々あります。左写真の事例では 20 mm しかありませんでした。



鉄筋のかぶり厚さ 20 mm

また告示一四六〇号では木造の継手及び仕口の構造が定められ、

『ホールダウン金物』が必要となつてきています。

左写真の事例のように金物のかぶり厚さが 20 mm しかない場合も結構見受けられ施工者側へ指摘すると即答で「筋交いが干渉するから仕方がない」という一言が必ず返ってきます。



ホールダウン金物のかぶり厚さ 20 mm

これは筋交い金物の選定等により回避できます。

建築基準法ではホールダウン金物のかぶり厚さの規定は特にありませんが『かぶり厚さ』が必要な理由には鉄筋の錆の防止やコンクリートとの付着力です。

地震時に基礎からホールダウン金物が抜けてしまわないようにしっかりと固定されることが必要だと思います。

建築Gメンの活動として『欠陥住宅調査』だけではなく、注文住宅やタイミングが合えば建売住宅の基礎工事よりのまず地盤力の強さにより『第三者検査』として、欠陥を未然に防ぐ活動も行っております。

事務局からのお知らせ

□イベントのご案内

10年度第2回研修会のご案内

▽日時 10 年 9 月 26 日 (日)

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2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

「実践建築Gメンの業務」

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Gメンのための法律知識」

講師…山本孝(当会副理事長)
▽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)

□建築Gメンの会について

よくいただくご質問についてご紹介いたします。

Q『建築Gメン』ってなんのこと!?

建物を造る技術とは別に、建物を調査するにはそのための技術が必要です。「建築Gメン」とは、次の条件を満たすと当会で認定した方(建築Gメン認証試験に合格し、登録した方)をいいます。

建築Gメンは、建物の調査・鑑定や建築中の検査等において、第三者として瑕疵の判定を行うことが仕事です。これらの業務は、建築士等が一般的に持つ建物を造るための職能とは別の知識と技術が必要です。また、業界の論理に与しない公正な姿勢と、社会貢献の意識を持つことも兼ね備えていなくてはなりません。現在

の建築Gメンは、総勢49名。それぞれ建築の実務経験の上に、当会で研修した知識を加え、認証試験に合格した方々です。

□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。

建て売り住宅の第三者検査を

ご依頼の方からのご回答

建築中に色々とアドバイスもえ、とても心強かったです。安心して家づくりが出来ました。ありがとうございました。これからもがんばってください。

(東京都在住の方から)

調停中物件の調査・測量

ご依頼の方からのご回答

建築Gメンのおかげで、ハウスメーカーとも対等に渡り合えることができ、非常に助かりました。万一

私達だけで対応していた場合、ハウスメーカーの意のままにされるところでした。大変感謝しております。貴団体が、本当に助かりました。貴団体の存在意義に大きく賛同致します。末長く貴団体の存続を望んでおります。

(千葉県在住の方から)

編集後記

今年の夏は異常な猛暑。TVのインタビューに答える「とろけそう」の表現がピッタリである。その暑さの中、一心不乱に野球を打ち込む高校球児達の姿には感動させられた。何処からあのような気力、体力が生まれるのか。やればできる「政治家」さん達も見習ってほしい。

(Y・I)

