

平成27年（行ウ）第9号 建築物建替義務付請求事件

原告 新生マンション管理組合法人 外56名

被告 久留米市

技術意見書(2)

平成27年5月20日

福岡地方裁判所 御中

福岡市南区老司2丁目5番28号

協同組合建築構造調査機構

代表理事 仲盛 昭二（一級建築士 126973号）

星野 信治（一級建築士 181074号）

目次

1. 被告久留米市が調停前・調停において唯一主張していた耐震診断について・・・ 2頁
2. 「耐震診断の判定」に関する、**審査機関との協議**・・・ 14頁
3. 施工業者**鹿島建設が、8年前(平成19年12月20日、提訴)に、
危険極まりない施工不具合を認識しながら放置**していたこと・・・ 18頁
4. 小括・・・ 20頁

1. 被告久留米市が調停前・調停において唯一主張していた耐震診断について

被告久留米市は、調停において、本件マンションの耐震性の検証方法として、原告が提出した、本件マンションの設計と基本的に同様の新耐震基準（昭和56年以降）に基づく正規の構造計算による検証について、何一つ、誠実に回答する事なく、次元の異なる昭和56年以前に設計された建物の救済措置である、補強設計を基軸とした「耐震診断法」を行う事が市長命令であるとして、主張しています。

本件マンションは、新耐震基準により設計され、平成6年に建築確認を受けた建物です。昭和56年以前の旧耐震基準により設計された建物を対象とした耐震診断法を、本件マンションに適用する事は、工学的にも、法的にも不適切です。拡大解釈するとしても、設計当時の規準に適合している事が大前提であることは、当然です。

被告久留米市長は、本件マンションに耐震診断を適用する事は法的に不適切であることを認識した上で、時間稼ぎを目的として、原告に対して、法の適用外である耐震診断による耐震性の立証を求めたのです。しかし、本件マンションは、下記の通り、耐震診断の全ての前提条件に適していない建物です。以下に、その理由を述べます。

- ・昭和56年以降の新耐震基準により設計、建築確認（平成6年）を受けた建物である。
- ・高さが45mを超えている。（本件マンションの高さは50.2m）
- ・既存鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）建築物の耐震診断基準・同解説（以下、SRC耐震診断基準）76頁に、「高さが45mを超える建築物については、基準適用の可否を判断する必要がある」という記載がある。本件マンションの高さは50.2mであり、基準の45mを優に超えている。

また、既存鉄筋コンクリート造（RC造）建築物の耐震診断基準・同解説（以下、RC耐震診断基準）44頁では、「原則として5～6階以下の中低層・・・適用する」と記載されている。本来、耐震診断法は強度型の建物に適した計算方法である。この事を踏まえて、SRC（鉄骨鉄筋コンクリート造）耐震診断基準は、45m以下を対象としているものである。

・RC耐震診断基準 58 頁では、「設計基準強度×3/4 以下の場合には、材料・施工に問題があると考えられるため、耐震診断・補強設計の信頼性、補強の効果に疑問が残る」と記載されている。本建物の実測コンクリート強度は 14N/mm^2 であり、設計基準強度 (21N/mm^2) の $3/4$ ($21 \times 3/4 = 15\text{N/mm}^2$) を下回っている (平成 19 年、施工業者鹿島建設の調査) ため、耐震診断基準を適用できない。

・RC耐震診断基準 58 頁では、「コンクリート中の鉄筋位置まで中性化が進んでいるか (中性化深さが鉄筋のかぶり厚さを超えているか) を一つの目安として判定する」と記載されている。本建物のコンクリートの中性化深さは 64mm であり、かぶり厚さの 30mm をはるかに超えているため、耐震診断基準を適用できない。(平成 18 年、施工業者鹿島建設の調査) コンクリートの中性化が鉄筋にまで達している本建物は、耐震診断を行うレベルの強度が備わった建物ではない。

・建物の平面形状が整型でない。

・柱の配置そのものが工学的に不適切、鉄骨柱脚がピンなど構造モデル化上の問題がある。

建築基準法施行令 第 4 7 条及び第 6 7 条では、主要構造部分は適切に接合されていなければならないと規定している。

建築確認の計算内容は偽装されており、計算上及び実際上とも危険側となっている。

・建築基準法施行令 第 7 9 条は、鉄筋のかぶり厚さ規定している。(例：耐力壁、柱又ははり
にあつては3センチメートル以上と規定)

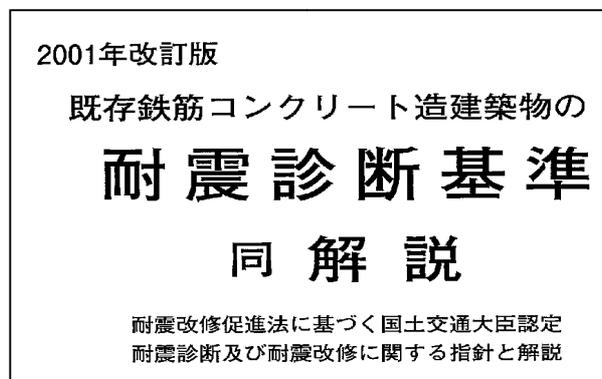
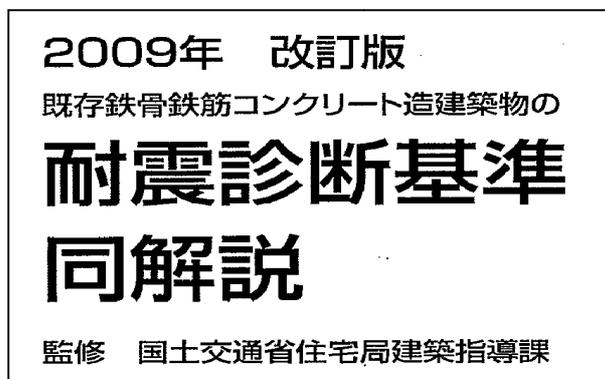
本件マンションにおいては、鉄筋のかぶり厚さが、極端に不足している事が、施工業者の調査で明らかになっている。(平成 18 年、施工業者鹿島建設の調査)

→甚だしい法律違反

※「鉄筋のかぶり厚さ不足」という言葉は地味ですが、この建物の施工上の不備の中でも極めて危険この上ない事です。

※一般的には、8年前の時点で中性化は10mm前後のはずです。コンクリートの中性化の異常な進行が判明した時点で、この耐震診断法は、実質的に適用外なのです。

※以下の参考文献に基づきます



①昭和56年以降の新耐震基準により設計された建物は耐震診断の対象外

昭和56年に建築基準法の大きな改正があり、一般に「新耐震基準」と呼ばれています。この改正以前の基準（一般に「旧耐震基準」）により設計された建物は、当然のことながら、新耐震基準で構造計算をしても、余程の余裕がある設計でない限り、基本的に「構造耐力不足」という結果となります。これらの建物の法的救済措置として、補強・改修を前提として設けられたのが耐震診断です。旧耐震基準で設計された建物救済措置としての、耐震改修促進法に基づく診断法ですから、現行の新耐震基準よりも相当緩和された、補強設計を伴う、簡易な診断法です。

厳しい現行の新耐震基準で設計された建物に、相対的に緩い旧耐震基準の尺度による耐震診断を同じ土俵で適用することは、大いなる矛盾であり、建物に対する、技術的・法的評価を、大いに誤ることになります。

こういった観点から、新耐震基準で設計された建物に、耐震診断を適用する事は、法的にも不適切なのです。新耐震基準による構造検証をメインとし、耐震診断を最終判断の参考とするのであれば、法規定外の方法論として考えられない事ありませんが、被告久留米市が主張するように、本件マンションへの耐震診断の適用を無条件に主張することは、失当と言わざるを得ません。何故なら、安全度が当落線上を彷徨っているならまだしも、耐震強度が35%の建物が、100%を超えることは、絶対にあり得ないのです。

これまで通り、久留米市が、法の規定外である耐震診断を主張するのであれば、久留米市自らが耐震診断をすべきです。法規定外の事を、原告側に要求する事は筋が通らないし、原告も、法規定外の事を受け入れられるはずがない。

原告は、2年以上前に、構造検証結果を提出しています。久留米市が検証結果を精査し、建物が危険か安全か、判断すれば済む事です。1週間もあれば出来る作業を、久留米市は、拒否し続けてきたのです。

そして、あろう事か、久留米市長は、本件マンション調停の回答書において、何の根拠も無く、「**当時の建築確認は適切だった**」と、意味不明な回答をしています。

②SRC造（鉄骨鉄筋コンクリート造）耐震診断における高さの制限

SRC造（鉄骨鉄筋コンクリート造）耐震診断基準に、「高さが45mを超える建築物については、基準適用の可否を判断する必要がある」という記載があります。本件マンションの高さは50.2mであり、基準の45mを優に超えています。

また、RC造（鉄筋コンクリート造）耐震診断基準では、「原則として5～6階以下の中低層・・・適用する」とあります。本来、耐震診断法は強度型の建物に適した計算方法です。この事を踏まえて、SRC（鉄骨鉄筋コンクリート造）耐震診断基準は、45m以下を対象としているのです。

さらに、1階柱脚がピン柱脚となっているため、1階柱脚部分は、SRC（鉄骨鉄筋コンクリート造）ではなく、RC造（鉄筋コンクリート造）として扱われるべきなので、「原則として5～6階以下の中低層・・・適用する」というRC造（鉄筋コンクリート造）耐震診断基準の規定を著しく逸脱しているのです。

したがって、被告久留米市長が、技術的根拠。法的根拠の無い耐震診断による立証を、申立人に求めていることは、不適切極まりない事です。この事を認識しながら、被告久留米市が、原告を（時間的、経済的に）痛めつけようとするのは、如何なる理由によるものでしょうか？

「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・同解説」76頁より

(3) 本基準の適用の可否

予備調査および次節に示す現地調査の結果、以下に示すような建築物については、本基準の適用の可否を判断する必要がある。

- ① 平面または立面が特殊な形状の建築物
- ② 高さが45mを越える建築物
- ③ コンクリートの圧縮強度が平均値で13.5 N/mm²を下回る建築物

(以下、省略)

「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・同解説」44頁より

- (1) 本基準は、通常の設計・施工法により建設された、原則として5～6階建以下の中低層既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断に適用する。

③耐震診断における建物形状の問題

耐震診断基準においては、平面形状が雁行しているような場合、形状指標に反映されます。雁行が著しい場合、耐震診断適用の可否の問題にもなります。本件マンションの平面形状はかなり雁行しており、工学的に成立していない柱の配置も考慮すると、耐震診断を適用できないのは当然の事であり、そもそも、本来の設計手法（一次設計ですら）も偽装を前提としており、かつ、ずさんな施工までも前提としており、耐震診断の前提条件を著しく欠いているのです。

要するに、設計、及び、施工の出発時点で、大きな偽装・誤りがあるのです。

さらに、前述のように、本件マンションの柱脚（1階の柱の根元）はピン柱脚となっています。本来、一般的に、本件マンションのような15階建てクラスの建物は、SRC造（鉄骨鉄筋コンクリート造）では埋め込み（固定）柱脚とすべきであり、構造モデル化に問題があります。そもそも、多方面における部位で、計算内容が偽装されているでたらめな設計がなされているのです。この点でも、本件マンションに耐震診断を適用することは、甚だ不適切です。

④耐震診断におけるコンクリートの中性化

本件マンションのコンクリートの中性化は、施工業者である鹿島建設が裁判資料として提出した平成18年2月の調査（完成後わずか10年余りで）において、鉄筋までも軽く到達する以上の深さ（64mm）であることが報告されています。現在は、この現地調査から8年以上経過しているため、現在（平成27年3月）では、単純に直線補完すれば、中性化が、平成18年当時の2倍以上（120mm以上）、進行していると思われます。

この事は、鉄筋の表面に何の保護も無く、常時、危険に晒されている事を意味します。

耐震診断基準においては、コンクリートの中性化が鉄筋まで到達しているかどうか、最大の目安とされているので、本件マンションに耐震診断を適用する事は、極めて不適切である事は言うまでもありません。

尚、鹿島建設が、下請業者の栗木工務店を相手取った訴訟において提出した証拠（「平成19年（ワ）第665号 損害賠償請求事件」甲25号証の1「6）コンクリートの中性化」の記載）によれば、

「コンクリートが健全と思われる部分・・・中性化深さは・・・正常値のほぼ2倍進行している」、「正常値は、経年10年で通常10mm～15mmである」、「鉄筋が錆びやすい状態に置かれている。このまま放置すると、鉄筋の腐食につながり、構造耐力上問題であり、早急な対策が望まれる」

と記載されており、本件マンションが、平成19年当時でも、極めて危険な状態であることが、施工業者である鹿島建設自身により、明確に示されています。現在（平成27年）では、中性化が加速度的に進行し、危険度が急上昇している事は容易に推察できます。

繰り返して述べます。これは、施工業者である鹿島建設自身が、本件マンションについて、**「このまま放置すると、鉄筋の完全腐食につながり、構造耐力上問題であり、早急な対策が望まれる」**と断言しているのです。

コンクリートの中性化が鉄筋にまで達しているという事は、「鉄筋が1～2本足りない」といった低次元のレベルの問題ではなく、「鉄筋の錆びが加速度的に進行し、鉄筋が1本も無い！」という状態と言えるのです。 極端に言えば、無筋コンクリート造であり、かつ、コンクリート自体も、強度不足（施工業者鹿島建設自らの調査結果）が判明しており、軽石状態の建物であると言えるのです。まさに、15階建ての積木細工そのものなのです。

中国や韓国で起きているように、日常の状態でも突然崩壊するのです。本件マンション住民だけでなく、近隣の住民までも巻き込む大惨事となる恐れが十分にあります。

(鹿島建設と栗木工務店の裁判、「平成19年(ワ)第665号」甲25号証の1より)

6) コンクリートの中性化

欠陥の状況

- コンクリートの欠陥部分で測定した結果、中性化深さは最大64mmであり、異常な値となった。
- コンクリートが健全と思われる部分で測定した結果、中性化深さは、最大25～35mmで正常値のほぼ2倍進行している。
- 正常値は、経年10年で通常10～15mmである。
- 鉄筋が錆びやすい状態に置かれている。このまま放置すると、鉄筋の腐食につながり、構造耐力上問題であり、早急な対策が望まれる。

原因

- ひび割れの多発により、空気中のCO₂ 他がひび割れからコンクリート内部に入りこみ、中性化の進行を早めた。

「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・同解説」より

- コンクリートの中性化に関する評価については、コンクリート中の鉄筋位置まで中性化が進んでいるか（中性化深さが鉄筋のかぶり厚さを超えているか）をひとつの目安として判定することとしている。また、経年数より推定される中性化深さ式も

⑤耐震診断におけるコンクリート強度

本件マンションのコンクリート強度については、施工業者である鹿島建設自らが試料を抜き取り、圧縮試験により、 $F_c=14.0\text{N/mm}^2$ （設計基準強度は $F_c=21.0\text{N/mm}^2$ ）と報告しています。

耐震診断基準に、**「設計基準強度×3/4 以下の場合には、材料・施工に問題があると考えられるため、耐震診断・補強設計の信頼性、補強の効果に疑問が残る」**とされています。

鹿島建設による強度試験結果の 14.0N/mm^2 に対し、設計基準強度の $3/4$ は、 $21\text{N/mm}^2 \times 3/4 = 15.75\text{N/mm}^2 > 14.0\text{N/mm}^2$ となり、設計基準強度の $3/4$ を下回る。この点でも、基準を、大きく逸脱しています。

※因みに、一般的に、平屋のコンクリート建物でさえ、 $F_c=21\text{N/mm}^2$ 以上のコンクリートを使用します。ましてや、本件は15階建ての建物です。

コンクリート強度は、一般的に、打設後、急激に強度を増し、また、一定期間後は、徐々に強度を増し続けていくという性質があります。打設後28日で、設計基準強度に達している事を確認する事になっており、その後は、数十年（文献によると20～30年程）、コンクリート強度が増し続けるのです。

つまり、竣工後10年で、設計基準強度の $2/3$ の強度しか無いという事は、施工された時点で、設計基準強度をはるかに下回っていた事は、容易に想像できます。（逆算できる数式も存在しています）

鉄筋量の不足だけに関して言えば、対策・方法さえあれば、ある程度の補強は可能かも知れませんが、本件マンションは、コンクリート強度が軽石並みの建物であり、しかも、15階建てという規模からして、取り壊す以外に選択肢は無いのです。**尚、コンクリートの強度不足は、絶対的な補修方法が無いという事を付け加えておきます。**

「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・同解説」58頁より

(b) コンクリートコアの圧縮強度が設計基準強度より低い場合にはコンクリートコアの圧縮強度を採用する。

・ 推定強度 $\sigma_B \geq 13.5 \text{ N/mm}^2$ の場合

σ_B を耐震診断に採用する。ただし、 $\sigma_B \geq 13.5 \text{ N/mm}^2$ であっても設計基準強度×3/4以下の場合には、材料・施工に問題があったか、コンクリートの劣化が相当進んでいる可能性があるため、経年指標を低下させるなどして、その影響を適切に評価する必要がある。

以上、本件マンションに耐震診断を適用する事が適切でない理由を挙げました。この通り、法や基準を逸脱した「被告が主張する耐震診断での立証」は、到底、認められることではありません。

本件マンションは15階建てであり、8階以上の建物の耐震診断の判定においては、三次診断を求められます。(後述の第三者判定機関の例)

学校などにおける一般的な耐震診断の大半は二次診断までです。階数が低い建物は、建物の靱性(ねばり強さ)よりも剛性(強固さ)を目指しているため、梁の降伏を考慮せず、柱や壁による剛性を評価するのです。

三次診断では、建物の靱性を評価するため、梁の降伏を考慮し、複雑な検討が加えられます。二次診断よりも詳細な調査が求められ、診断作業量も膨大となり、時間的にも、費用的にも、多大なものとなります。判定委員会も、当然のことながら、三次診断の場合は、よりシビアとなり、審査過程においても、追加の調査や検討が求められます。

構造的に前提条件を書いている本件マンションが、判定の対象となり得るかかどうかという疑問も大いにあります。

この点について、久留米市が推薦した審査機関である日本ERIは、「申請を受けた上で、検討し、質疑応答を経た上で、審査に入るか、どうかの判断となる。場合によっては、審査を受けられず、申請を取り下げるよう勧める事もある。」という回答でした。(後述の「審査

機関との協議」の項を参照)

被告の久留米市が日本ERIに、「耐震診断の判定を受け付けるか？」と質問し、「受け付ける」という回答を得ているという事でしたが、それは、調停及び訴訟中の案件である事を前提としているのでしょうか？ 少なくとも、福岡支店では、問合せを受けていないという事でした。

仮に、日本ERIの判定を受けた場合、日本ERIの担当者は、証人として、調停の場に出席して頂くことは、当然、必要なことです。

本件マンションの構造上の安全性・危険性の判断は、法的には、設計当時の基準（新耐震基準）に基づく構造計算による検証によって判断すべきであり、この点において、被告は、設計当時の規準に基づく検証計算書を提出しており、立証義務を果たしています。

検証の妥当性については、第三者（学者などの有識者）による、裁判所指定の鑑定に委ねることが、正しい方法論です。

施工業者である鹿島建設は、自らが警鐘を鳴らした通り、「構造耐力上、問題がある」本件マンションに、「早急な対策＝撤去・解体」を行うべきです。被告久留米市は、「市民の安全を守る」という行政庁の基本的責任において、鹿島建設に対し、除却・建替えを命令すべきです。

本件マンションの住民、及び、近隣住民の生命に関わる重大な問題であり、一刻の猶予もならない事態である事を肝に銘じて、早急に、除却を命じる事が望まれます。

当協同組合が、非公式に耐震診断を行った結果、耐震強度は、正規の設計よりも、かなり低い数値が出ている事を付け加えておきます。尚、耐震診断報告書は、既に、久留米市に提出しています。

本件マンションは、新耐震基準（昭和 56 年施行）により平成 6 年に設計された建物です。したがって、その安全性を検証する場合には、設計当時の基準に基づき検証をすべき事は当然です。

現在、増築工事等の建築確認の際、既存建物（新・旧の設計法を問わず）の安全性の確認方法として、耐震診断による確認方法も認められる場合もあります。これは、建築当時の基準で設計された建物を、現行基準で構造計算した場合に、NGとなる事もあり、その不具合を救済するための措置です。（既存不適格建物） 勿論、耐震診断でNGとなつてはならない事は当然のことです。

しかし、本件マンションは、建築当時ですら、建築基準法に定める構造耐力を満たしていないのです。この前提条件を大きく欠いた建物に、健全な建物への救済法を適用する事ができないことは、明らかです。したがって、本件マンションの構造上の安全性の検証については、構造計算により判断すべきなのです。

前提条件を欠いた建物の耐震診断に意味が無い事の例として、例えば、

$(A) \times (B) \times (C) = (D)$ といった式があったとした場合

(A) を「前提条件=ゼロ」とすれば、

$0 \times (B) \times (C) = 0$ 答えの (D) はゼロである。

つまり、前提条件が不適切であれば、(B) や (C) にいくら時間や費用をかけても、答えの (D) はゼロとしかならないのである。

耐震設計（保有水平耐力計算による構造計算）と耐震診断との違い

1. 新耐震基準に基づく耐震設計

昭和56年に建築基準法の抜本的な改正が行われ、震度6程度の大地震を想定し、保有水平耐力の計算（いわゆる耐震強度）が行われるようになりました。

法改正以前の基準は、基本的に震度5程度の中地震程度しか想定していなかった為、改正前と後の設計では、耐震設計思想に非常に大きな差があり、それは、建物の階数が多い（高さが高い）ほど、顕著な差となります。

2. 旧耐震基準で設計された建物の救済策

昭和56年の改正以前の基準（旧耐震基準）で設計された建物も非常に多くの建物が現存し使用されています。これらの建物は、大地震が発生した場合、甚大な被害が発生することは明らかです。そこで、その救済策として耐震診断及び耐震補強が容認されたのです。

勿論、旧耐震基準の建物に新耐震基準を適用すれば、基本的にOKとなるはずは無いので、新耐震基準よりも、耐震診断基準の方が、当然、緩く設定されているのです。それゆえ、通常は、耐震補強設計がセットとなります。

3. 耐震診断の適用

上記の通り、耐震診断基準は、法的に、昭和56年以前に設計された旧耐震建物に適用されるものです。新耐震基準で設計された建物に耐震診断を適用し、耐震性を判断すれば、危険側の判断となり、大地震発生時に、人命に危険を及ぼす事になります。

厳しい基準で設計され、安全性を担保されているはずの建物に、あえて、補強を度外視して、緩い基準を適用する事は、安全性の担保のハードルを下げる事になり、危険側となります。これは、誰にでも理解できる道理です。

2. 「耐震診断の判定」に関する、**審査機関との協議**

久留米市長が主張する、(法の適用外である)「耐震診断の第三者判定」に関して、各審査機関に対し、聞き取り調査及び協議を行ったので、その概要を以下に記します。

A. 九州住宅保証株式会社 確認検査部 乗富博之課長

平成 26 年 12 月 3 日 午前 9 時 40 分 電話にて問合せ

- ・耐震診断に関する九州住宅保証の業務範囲は、増築工事に伴う既存部分の安全確認のためだけの特例的な耐震診断に限定しており、耐震診断単独で判定や評価を行うことは業務としていない。

B. 公益財団法人 福岡県建設技術情報センター 公共建築支援課 佐々木裕之課長

平成 26 年 12 月 5 日 午前 10 時～10 時 40 分 訪問し、協議

- ・この案件(新生マンション花畑西)については、以前から知り得ている。しかし、直接、コメントできる立場ではないので、参考意見を述べる。
- ・当センターは、耐震改修促進法に基づく耐震診断に関する業務しか対象としていないので、昭和 56 年の建築基準法改正以降の建物は対象とならない。あくまで、法の規定に適合する建物だけを業務の対象としている。
- ・昭和 56 年の建築基準法改正以降の建物であれば、許容応力度計算若しくは保有水平耐力計算により、安全を確認すべき。耐震診断のみによることは疑問が残る。
- ・SRC 造の耐震診断の資格者については、交付金や補助金を受けるケースや緊急避難道路沿道建築物の診断に関しては、資格者が必要となる場合があるかも知れない。
- ・コンクリート強度試験の箇所数についても、前記と同様と考えていいのではないかと。

C. 一般財団法人 福岡県建築住宅センター

構造判定部 松藤博昭次長、企画情報部 田崎氏、安達氏

平成 26 年 12 月 5 日 午前 11 時 40 分～12 時 訪問し、協議

- ・当センターは、耐震改修促進法に基づく耐震診断に関する業務しか対象としていないの

で、昭和56年の建築基準法改正以降の建物は対象とならない。したがって、法的にも判定依頼を受けることはできない。

D. 日本E R I株式会社 北九州支店確認部 森園泰三次長

平成26年12月3日 午後3時～3時40分 訪問し相談

- ・建物のコンクリート強度や中性化、不適切な架構モデルなど耐震診断における問題点が多いが、耐震診断内容についての評価という作業を受付ける事は可能かも知れない。
- ・コンクリート強度試験は、階毎に3箇所以上必要。(15階=45箇所以上)
- ・法規定はないが、8階以上の建物の評価は、三次診断が必要。
- ・評価を受け付けて審査が終了するまでの期間は2～3ヶ月程度。
- ・耐震診断の評価業務は福岡支店が担当しているので、担当者との打合せをセッティングするとのこと。

↓

E. 日本E R I株式会社 福岡支店 判定部 玉重和雄部長、梶村知幸氏

平成26年12月8日 午前10時～11時10分 訪問し、協議

- ・日本E R Iの耐震診断評価業務は、「耐震改修促進法による耐震診断と耐震改修に関して、耐震改修促進法に基づく任意評価」を行っており、これが、既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会に登録されている日本E R I耐震判定委員会の業務内容である。
- ・耐震改修促進法に基づく任意評価は、所管行政庁が促進法第8条に基づく耐震改修計画認定の申請を受けた場合、または、耐震診断・耐震改修事業に対する金銭面の支援を受ける場合が対象である。
- ・耐震診断の評価を申請された場合には、診断そのものについての評価を行う事となる。診断において基づいた関係基準、例えば、日本建築防災協会の鉄筋コンクリート耐震診断基準などに従った診断内容となっていなければならない事は前提であり、基準と照らし合わせ、審査に必要な資料が不足している場合は、追加の検討や調査をしての検証を

求める。

或いは、ヒアリングの段階で評価業務を断る場合もある。本件マンションについては、判断が非常に難しいので、申請の受理については、本社の判断を仰ぐ事となる。

- ・(面談した) 担当者2名の見解は、「本社の判断によるが、今日、状況の説明を聞いた限りでは、構造設計の実力が有り、既に耐震診断評価業務の経験もある診断者でないと評価まで辿り着く事は、非常に難しい」というものであった。
- ・耐震診断の評価を行うためには、各階3箇所以上のコア抜き調査が必要。その他、中性化調査、鉄筋調査、現地の劣化調査が必要になる。
- ・実際に評価業務を行うとなった場合、診断方法や方針について質疑と回答を繰り返す事になるが、申請から6ヶ月を超えると、評価の申請そのものを取り下げるよう促している。
- ・評価手数料は、評価委員会3回までは40万円、4回目以降の委員会が、1回につき、6.7万円。(いずれも消費税別)
- ・現在、評価の申請が増加しており、今、受け付けたとして、2015年4月以降にしか評価の作業に入れない。尚、申請は増加の一途である。

以上、各審査機関との協議の概要をまとめました。各機関の見解は、基本的に、「耐震診断は、昭和56年以前の旧耐震基準により設計された建物に適用する事が原則である」という事で共通しています。日本ERIは、各要件や前提条件を満たせば、昭和56年以降の新耐震基準により設計された建物であっても、申請は受けるという事です。

耐震診断の判定を日本ERIに申請すると仮定した場合、新たにコンクリートのコア抜きが最低でも45箇所(3箇所×15階分)必要となります。ただでさえ、強度が大幅に不足している建物に多くの孔を開ける事や、これ以上、専有部分に立ち入る事を嫌がる住民が多いと聞いています。

構造計算による検証を補足する役割としての耐震診断であれば、現状を把握するという意

味では価値があるかも知れません。しかし、久留米市長は、構造計算による検証結果を精査することなく、耐震診断を提案しています。これでは道理的に順番が逆です。

本件マンションについては、すでに、住民側が「危険である」と久留米市長に安全確認を求め、また、施工業者である鹿島建設自身が、「施工ミスにより危険な状態となっている」として、下請けの栗木工務店に損害賠償を求めています。 久留米市長を除く、全ての関係者が、本件マンションについて、「危険」と言っています。これほど分かりやすい構図は無いのではないのでしょうか？

久留米市長は、行政庁として、公平に判断すれば良いだけの話です。しかし、久留米市長は、「危険」である事の判断から逃げ、時間稼ぎの為、法の適用外である耐震診断を求めています。

久留米市長が、構造計算による検証ではなく、あくまで、耐震診断による判断を求めているのであれば、行政の責任として、**久留米市長自身が、耐震診断に対して、法的判断を下すべきです。**

本件マンションの耐震診断を実施したと仮定した場合、診断結果に対して、久留米市長は、どのレベルを以って、「安全」又は「危険」を下すのか、耐震診断を提案した時点で、明確な指標を示すべきです。色々な不具合を抱えた本マンションが100%の耐力を有しているとは思えないので、久留米市長が、何%程度を目安としているのか、示す事を求めます。

久留米市の能力欠如により、判断する事ができないのであれば、そもそも、建築確認に関しては久留米市のミスであるので、久留米市長が費用を負担し、第三者の判定を求めるべきです。

3. 施工業者鹿島建設が、8年前(平成19年12月20日、提訴)に、

危険極まりない施工不具合を認識しながら放置していたこと

本件マンションは、設計事務所による構造計算の偽装、建築確認において偽装を見逃した久留米市のミスに加え、施工業者である鹿島建設による施工の不具合のため、倒壊の恐れがある、非常に危険な建物となっています。鹿島建設による施工の不具合の一例をあげると、

①鉄筋のかぶり厚さ不足

建築基準法施行令では、錆から鉄筋を保護する為、かぶり厚さも規定を設けています。

しかし、本件マンションにおいては、かぶり厚さがゼロの箇所が多数判明しています。

「かぶり厚さがゼロ」とは、「鉄筋が剥き出しで外気に晒されている」状態であり、内部の鉄筋の腐食が進行し、無筋状態に向かいます。

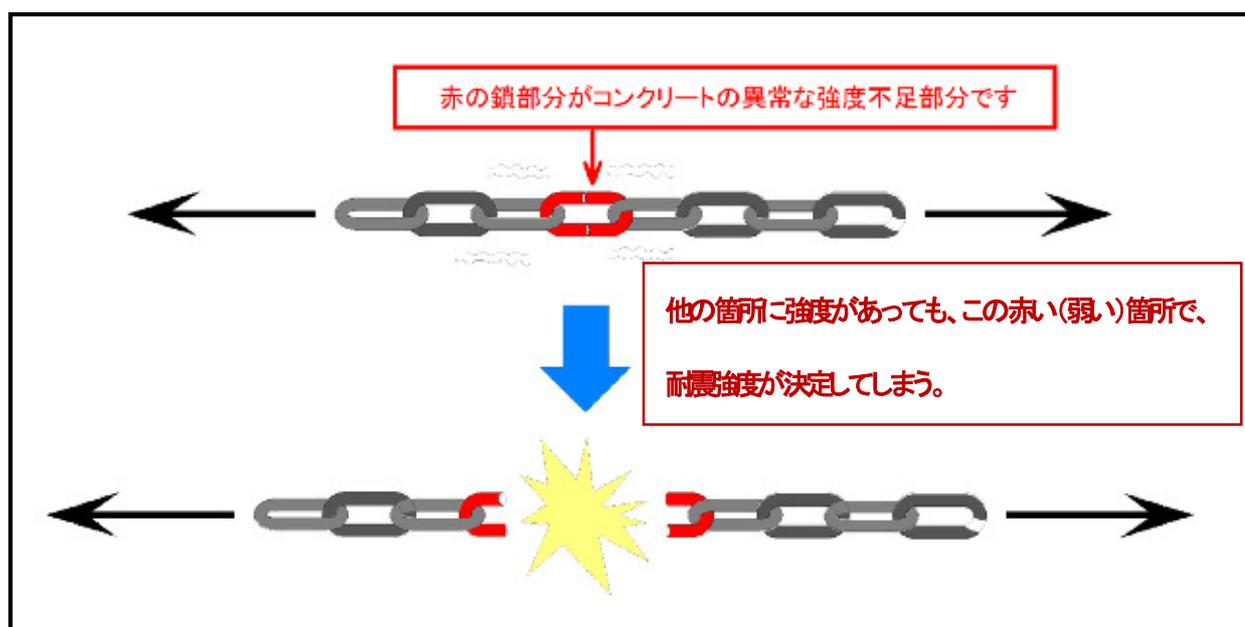
②コンクリートの中酸化

鉄筋の錆(酸化)を防止するため、コンクリートはアルカリ性である事が正常な状態です。

何らかの原因によりコンクリートが中性化し酸性に近づくと、内部の鉄筋の腐食が進行し、無筋状態に向かいます。

③異常にコンクリート強度が低い

施工業者鹿島建設自身の調査で、コンクリート強度が、設計基準強度の2/3しか無い事が判明しています。コンクリート強度が低い箇所は早く崩壊します。



④支持地盤の確認が行われたのか不明

本件マンションの設計図書や図面には、土質柱状図等の地盤に関する資料が一切ありません。構造図 (No. C-7) に「GL-42M」と杭先端深さが記載されているだけです。本件マンションで地盤調査が行われてなく、近隣のボーリングデータを参考に杭先端深さを決定しているのであれば、施工に先立ち、現地で、支持地盤を確認する事は欠かせない常識です。

上記は、鹿島建設の施工ミス一例であり、原告住民は、以前からこれらの不具合を被告の久留米市に報告し、対策を求め続けていました。しかし、久留米市は何の調査もせず、住民250人や近隣の住民を危険に晒したまま、放置を続けています。これが、久留米市という特定行政庁の無責任な真の姿です。

元請施工業者である鹿島建設は、下請業者である栗木工務店の施工ミスに起因する不具合のより、本件マンションが極めて危険な状態になっているとして、下請業者の栗木工務店に損害賠償を求め、平成19年12月20日、訴訟を起こしています。

施工業者である鹿島建設自らが、訴訟において、本件マンションが極めて危険である事を立証しているのです。この訴訟の資料により、コンクリートの中性化が最大で64mmも進行し、鉄筋のかぶり厚がゼロの箇所が多数ある事も判明しました。**鹿島建設はこの人命に関わる重大な事実を8年間も区分所有者に隠蔽していました。**

建設業法第28条は、「(1)建設業者が建設工事を適切に施工しなかったために公衆に危害を及ぼしたとき又は危害を及ぼすおそれが大であるとき。(2)建設業者が請負契約に関し不誠実な行為をしたとき」に、「国土交通大臣は一年以内の期間を定めてその営業の全部又は一部の停止を命ずることができる。」と定めています。

鹿島建設は、施工不良により極めて危険な建物を建設しただけでなく、この人命に関わる重大な事実を8年間も区分所有者に隠蔽したという、悪質極まりない行為であり、まさに、不誠実行為に該当するものであり、業務停止を伴う行政処分を受ける事は必然です。

8. 小 括

被告久留米市の回答書（平成 26 年 8 月 28 日付）4 頁では、「本件マンション建設当時、建築確認は適切に行われていたものと認識している」と述べられています。

しかし、本件マンションの設計には大きな問題点があります。「地震力の大きさを左右する地盤種別の偽装」、「鉄骨梁と柱が接合されていない不自然なモデル化」、「15 階建ての鉄骨鉄筋コンクリート造建物では考えられない柱脚のピン構造」、「保有水平耐力計算における RC 造部分の D s 値が低減され危険側となっている」などです。「これら、設計上の単純な偽装を見逃しておいて、「建築確認は適切に行われていた」との被告久留米市の主張は、市民を馬鹿にした、非常識な主張です。行政庁のミスを隠すための開き直り以外の何物でもありません。」「建築確認が適切」であったと主張するのであれば、「久留米市長自らが、建築確認が適切であった事を、法的根拠に基づいて立証すべきです。」

また、「施工業者鹿島建設は、「鉄筋のかぶり厚さがゼロなど違法状態」、「コンクリートの中性化が異常に進行し、鉄筋に達し、鉄筋の腐食が進んでいる」、「コンクリート強度が、設計基準強度の 2 / 3 しかない」などの危険な状態を把握し、下請の栗木工務店を訴えるほどの状態であるにもかかわらず、住民に対しては、ひたすら隠蔽を続け、何ら、対策を講じていません。」

久留米市長も、住民から鹿島建設の施工ミスを知らされた後も、何ら対策を講じていません。鹿島建設という企業の利益よりも、市民の安全が優先されるべきではないでしょうか？

久留米市長には、市民の安全を最優先に考え、是正命令を発していただくよう、切に願います。調停における原告（申立人）からの質問に対し、「久留米市は、のらりくらりと不誠実な発言ばかりを繰り返し、技術的にも法的にも、何一つ、回答をしていません。反論できない状況を認識しているから、回答できないのです。もし、これを否定するのであれば、直ちに、技術的、法的回答をすべきです。」

本裁判においては、第三者鑑定を受けることが、工学的にも、時間的にも、最良の方法であると進言します。第三者鑑定の項目としては、前述した「前提条件を欠いている建物の安全性」です。設計における「地盤種別の偽装」、「不適切な柱・梁の配置と接合されていない部分のモデル化の偽装」、「1階柱脚におけるD s 値の偽装＝保有水平耐力の偽装」などです。

被告久留米市長が主張する耐震診断についても、この意見書において、本件マンションが前提条件を欠いていることを説明しました。これらの「前提条件」を鑑定して頂ければ良いと思います。前提条件がゼロであれば、何を掛け算しても答えはゼロなのです。

原告である住民も、本件マンションを危険と指摘し、施工業者である鹿島建設も、ともに、「危険」であることを、自ら証明しています。両者の方向性は一致しています。

これほど、簡単な問題が、**行政庁である久留米市によって、責任回避のため、無意味に阻害されている**のです。久留米市の阻害要因は、自らのデタラメな建築確認の審査のずさんさを隠蔽する為以外の何物でもありません。