

建築設計事務所による構造計算書の偽装と その対応について（概要）

1. 調査の状況

(1) 実施把握状況

- 姉齒元建築士の関与物件等の実態把握の調査を行ってきたところ、3月13日現在、以下の状況となっている。

調査対象	調査対象数	調査済			調査中
		計	問題あり※1	問題なし※2	
姉齒元建築士の関与物件	205 件	201 件	97 件	104 件	4 件
姉齒元建築士が関与していない物件※3	582 件	428 件	4 件	424 件	154 件
合計	787 件	629 件	101 件	528 件	158 件

※1 構造計算書に偽装があった物件及び構造計算の誤りと考えられる理由により建築基準法が求める耐震基準を満たしていない物件。（姉齒元建築士の関与97件、サムシング㈱の関与3件、㈱田中テル也構造計画研究所の関与1件）

※2 計画を中止したものや物件を特定できなかったものを含む。

※3 木村建設㈱、㈱ヒューザー、平成設計㈱、㈱総合経営研究所の関与物件。

- この他に、既存のマンション（400件）の耐震性のサンプル調査を行っており、今年度内を目途に調査結果をとりまとめる。また、来年度には、既存のホテル等（約100件）の耐震性のサンプル調査を行うこととしている。

さらに、国指定の指定確認検査機関（50機関）の確認済物件（103件）に係る構造計算書の再計算を行っており、今年度内を目途に調査結果をとりまとめる。

(2) その他

- 札幌市内のマンションの建築主による独自の調査において、偽装物件があることが発覚した。札幌市において調査中であり、3月13日現在、5件について偽装が報告されている。

2. 退去、建替え等の状況

(1) 危険性が確認されたマンション

- 危険性が確認された構造計算書偽装物件（マンション）（ Q_u/Q_{un} が0.5

未満となっており、緊急に入居者の退去等の対応が必要となるマンション)は、分譲物件が11棟、賃貸物件が7棟の計18棟である。

【分譲物件(11棟)について】

- 地域住宅交付金等を活用して、相談、移転、除却、建替えまでの総合的支援を行うこととしている。
- 当初309戸入居していたが、3月13日現在、271戸退去が完了し、38戸が入居している。このうち、退去予定が17戸、退去未定が21戸となっている。
- 建替え等の状況については、3月10日、グランドステージ溝の口(川崎市)において、公共団体と住民との間で建替え推進の方針が固まった。残りの10棟については、3月13日現在、公共団体と住民との間で協議中である。

【賃貸物件(7棟)について】

- 当初197戸入居していたが、3月13日現在、193戸退去が完了し、4戸が入居している。このうち、退去予定が2戸、退去未定が2戸となっている。
- 建替え等の状況については、3月13日現在、5棟において除却が行われている。残りの2棟については検討中である。

(2) その他

- Q_u/Q_{un} が0.5以上1.0未満の分譲マンションについては、必要に応じて住宅・建築物耐震改修等事業等を活用して、耐震診断・耐震改修を促進することとしている。

危険性が確認された構造計算書偽装物件(マンション)に係る居住者の退去状況等(注)

【分譲】

(平成18年3月13日現在)

特定行政庁	確認時物件	所在地	建築主	戸数	当初の入居戸数	現時点の入居戸数		自主退去の勧告	使用禁止命令	建替え等の状況
						退去予定	退去未定			
1 東京都	グランドステーションジ福城	東京都福城市	㈱ヒューザー	24戸	24戸	0戸	—	12/3	12/16	公共団体と住民で協議中
2 中央区	グランドステーションジ八丁堀	東京都中央区	㈱ヒューザー	36戸	33戸	0戸	—	12/5	1/24	公共団体と住民で協議中
3 墨田区	グランドステーションジ東向島	東京都墨田区	㈱ヒューザー	36戸	36戸	0戸	—	12/1	1/10	公共団体と住民で協議中
4 江東区	グランドステーションジ住吉	東京都江東区	㈱ヒューザー	67戸	67戸	0戸	—	12/1	12/22	公共団体と住民で協議中
5 川崎市	グランドステーションジ川崎大師	神奈川県川崎市	㈱ヒューザー	23戸	23戸	2戸	1戸	—	11/28	公共団体と住民で協議中
6 横浜市区	グランドステーションジ弁天橋	神奈川県横浜市区	㈱ヒューザー	19戸	17戸	10戸	9戸	—	12/2	公共団体と住民で協議中
7 藤沢市区	グランドステーションジ藤沢	神奈川県藤沢市区	㈱ヒューザー	30戸	15戸	0戸	—	11/29	12/15	公共団体と住民で協議中
8 世田谷区	グランドステーションジ北烏山	東京都世田谷区	㈱ヒューザー	31戸	31戸	0戸	—	12/19	1/10	公共団体と住民で協議中
9 川崎市	グランドステーションジ溝の口	神奈川県川崎市	㈱ヒューザー	24戸	24戸	6戸	0戸	—	12/20	建替え推進の決議
10 北区	グランドステーションジ赤羽	東京都北区	㈱ハウジングセンター(現㈱ヒューザー)	18戸	18戸	0戸	—	12/21	1/27	公共団体と住民で協議中
11 大田区	グランドステーションジ池上	東京都大田区	㈱ハウジングセンター(現㈱ヒューザー)	24戸	21戸	20戸	1戸	2/11	—	公共団体と住民で協議中
				332戸	309戸	38戸	17戸	21戸	分譲11棟計	

【賃貸】

特定行政庁	確認時物件	所在地	建築主	戸数	当初の入居戸数	現時点の入居戸数		自主退去の勧告	使用禁止命令	建替え等の状況	
						退去予定	退去未定				
1 船橋市区	湊町中央ビル	千葉県船橋市区	㈱サン中央ホーム	59戸	56戸	0戸	—	11/29,12/8	12/28	検計中	
2 船橋市区	船橋市本町3丁目ビル	千葉県船橋市区	㈱サン中央ホーム	59戸	58戸	0戸	—	11/29,12/8	12/28	除却中	
3 港区	芝浦2丁目マンション	東京都港区	㈱シノケン	18戸	18戸	0戸	—	—	—	除却中	
4 港区	芝大門2丁目マンション	東京都港区	㈱シノケン	8戸	8戸	0戸	—	—	—	除却中	
5 新宿区	西早稲田3丁目マンション	東京都新宿区	㈱シノケン	47戸	38戸	0戸	—	11/24,再勧告(12/5)	—	除却中	
6 港区	東麻布1丁目マンション	東京都港区	㈱シノケン	9戸	7戸	0戸	—	—	—	除却中	
7 大田区	(仮称)石川台ハイツ	東京都大田区	三基ビルマネジメント㈱	13戸	12戸	4戸	2戸	1/20	—	検計中	
				213戸	197戸	4戸	2戸	2戸	賃貸7棟計		
				合計	545戸	506戸	42戸	19戸	23戸		

(注)「危険性が確認された構造計算書偽装物件(マンション)」とは、Qu/Qu(保有水平耐力/必要保有水平耐力)値が0.5未満であり、震度5強程度の地震で倒壊するおそれがあるものをさす。