

平成18年2月11日

報道機関 各位

大 田 区

グランドステージ池上の耐震強度偽装調査の経緯

グランドステージ池上の耐震強度偽装に係る調査の経緯をお知らせします。

[平成17年11月16日(水)] 特別区建築主管課長会で、東京都から偽装問題報告。

① 国土交通省発表の資料が配布された。

姉齒建築士偽造物件として大田区内の建築物はリストアップされていなかったが、姉齒建築士が設計したものとして区内の2棟が調査対象として挙げられていた。

② この2棟には、グランドステージ池上は入っていなかった。

[平成17年11月21日(月)] 区民からグランドステージ池上について電話があった。

① 大田区は、この電話情報に基づき、調査を開始した。

② (株)ヒューザーは、区への何らの事前通知もせず、「大田区へ構造計算について確認をしたところ、建築基準法を遵守しており問題は無いとの報告を受けました。」との内容の文書を入居者に配布していた。(資料1)

③ 上記②にある大田区への確認方法、確認相手、確認内容等については、大田区には記録が残っていない。おそらく電話による問合せと思われる。はたして、ヒューザーは、設計者、工事監理者及び工事施工者に対し、建築主として、設計・施工上の問題の有無を問い合わせていたのか、また、ヒューザーがなぜ資料1の文書を居住者に配布することにしたのか、事態が飲み込めないまま、事件が進展していった。

[平成17年11月24日(木)] 下河辺設計事務所に設計図書があることを知る。

① 東京都が設計事務所に立ち入り検査を行った際、グランドステージ池上の設計図書が事務所にあったとの情報を東京都から得た。

[平成17年11月25日(金)] 設計図書の提出を求めるため、設計事務所に電話連絡。

[平成17年11月28日(月)] (株)ヒューザーが独自調査結果を発表した。

① 建築主(株)ヒューザーは、自社で調査した結果、「建築基準法上の耐力を有していない建築物であることが判明いたしました。」という文書を居住者に配布した。(資料2)

この発表は、区に対し何らの説明もなく、突然行われたものであった。

また、ヒューザーは、11月21日から約1週間で構造耐力の再調査を行っており、極めて迅速な処理である。

② 区は、28日に下河辺設計事務所から設計図書を入手した。設計図書は、建築確

平成18年2月11日

報道機関 各位

大田区

認図書副本の写しとしては不完全な形で保管されていた。(資料3)

図面は、意匠図、構造図、設備図を背張り製本した形で保管されていた。

特に、構造図は、建築確認副本ではない図面に差し替えられていた。また、構造計算書は、表紙に受付印がなく、建築確認副本の計算書でないことが分かった。さらに、この構造計算書には、一次設計用の入力データ、一次設計における鉛直時及び水平時の応力計算結果、保有水平耐力の計算部分の全てが欠落していた。ただし、基準値を満たしていることを示す Q_u/Q_{un} 結果一覧(必要保有水平耐力比較表)や断面算定表などは残されていたが、残されていた計算書の一部が建築確認副本であると確定することはできなかった。これは、構造計算書については、表紙のみに受付印を押印しているためである。

[平成17年11月29日(火)] ユーザーに耐力不足の算定根拠資料の提出を求めた。

① ユーザーに対して、建築基準法第12条第5項の規定に基づき、建築確認書副本一式及び耐力不足の算出根拠資料の提出を求めた。(資料4)

[平成17年11月29日(火)] 報道機関向けに調査状況説明文書を送付。(資料5)

① 報道機関に対して、グランドステージ池上の調査状況を説明する文書を送付した。

[平成17年12月1日(木)] ユーザーから要求した資料の一部が提出された。

① ユーザーの担当者が来庁し、耐力不足を算定した基礎資料である構造図面を含む背張り製本された設計図、再計算の結果である計算書及び下河辺設計事務所にあった構造計算書と同一内容の計算書を提出した。

ユーザーが持参した背張り製本の設計図は、下河辺設計事務所にあった背張り製本の設計図に設備図が加えられたものであったが、構造図の内容は同じものであった。

もちろん、ユーザーが提出した構造図にもすべて受付押印がないので、再計算の基礎資料とした構造図は建築確認副本でないことが判明した。はたして、ユーザーが再計算した構造耐力とは何を意味するものなのか、今後の調査に待つこととなる。

② 来庁した担当者は、ユーザーには建築確認副本がないことを告げ、翌日、改めて同一内容にて文書報告がされた。

[平成17年12月4日(日)] グランドステージ池上の居住者説明会を開催した。

① 居住者説明会は、居住者代表からの要請を受け、非公開で開催することとなった。

② 建築確認書副本の構造図、構造計算書の引渡しをユーザーに対し内容証明郵便で求めたが、引渡しされなかった旨の発言が居住者からあった。

③ 説明会では、区は建築確認書の副本を入手できていないこと、ユーザーが再計算した構造耐力は施工図に基づく可能性があること、 Q_u/Q_{un} の値と震度との関係は

平成18年2月11日

報道機関 各位

大田区

厳密なものではないので過度な不安を抱かないこと、国が示した除却命令等を出す場合の耐震強度の値、区として検討している仮住居等の支援策などについて説明した。その後、区が入手した構造関係図書をすべて閲覧してもらった。

- ④ 居住者から構造耐力を確認するため、現地調査を行うよう強く要請され、区はこれに応じることを表明した。

[平成17年12月7日(水)] ヒューザーに再度の調査・報告を求めた。

- ① 区は、改めて管理組合理事に建築確認書副本の構造関係図書が存在しないことを確認した後、ヒューザーに対して、建築基準法第12条第5項の規定に基づき、建築確認書副本の構造関係図書の所在に関する再調査を求めた。

[平成17年12月12日(月)] ヒューザーから再調査に対する文書回答があった。

- ① ヒューザーは、平成12年5月末日頃に管理組合に「弊社の書類」を受け取りに行ったが、返却してもらえなかった旨を文書回答してきた。

なお、建築確認図書副本が、当時、「弊社の書類」に該当していたのかは未調査である。

[平成17年12月15日(木)] 大田区総合対策案作成。区長コメント発表。

[平成17年12月16日(金)] 大田区ホームページに耐震強度偽装関連掲載。

[平成17年12月22日(木)] グランドステージ池上の予備調査(1)を実施した。

[平成17年12月28日(水)] グランドステージ池上の予備調査(2)を実施した。

[平成18年1月6日(金)] グランドステージ池上の現場調査を開始した。

[平成18年2月5日(日)] グランドステージ池上の現場調査を終了した。

- ① 以後、図面作成、構造耐力の再計算、調査報告書の作成などの作業に入る。

[平成18年2月11日(土)] グランドステージ池上の現場調査結果報告。

- ① 現場調査の結果、ヒューザーが再計算を行った際の構造図面と施工状況とは、極めて高い適合率を示している。(適合率98%)

- ② したがって、ヒューザーが再計算に用いた構造図は施工図と思われる。

- ③ 本来、施工図は建築確認図書に基づき作成されるべきものである。しかし、下河辺設計事務所及びヒューザーが所有していた背張り製本された設計図では、意匠図の3

平成18年2月11日

報道機関 各位

大田区

階～屋上階までの平面図については建築確認書副本の写しとなっているが、構造関係を含む他の図面は、建築確認書副本ではない図面に差し替わっている。

④ 差し替わっている図面は、建築確認書と同一の内容なのか、それとも建築確認書と異なった内容なのか、どの時点で建築確認書の図面と差し替わったのかを明確に述べることができず残念です。

[区で行った調査について]

次に、事件発生から今日まで区として行った調査についてお知らせします。

1 確認申請から完了検査までの区職員の対応

区では、当時の建築確認審査および完了検査に携わった職員から事情聴取を行った。確認審査では、構造担当者を中心に、意匠、設備関係者も含めて聴取した。当時の審査方法や気になった点について記憶している限りに述べてもらったが、当該建物が確認申請書類上、特段気になる物件ではなく、いずれも通常の審査を行ったとの回答であった。

また、建築工事中の依頼検査（中間時の現場検査）については、奇数階の工程に達したら区に電話連絡をしてもらい、書類審査の合間を見ながら現場検査を行っていた。当時は、中間検査が義務付けられていなかったが、この連絡をしてもらうことで、工事監理者の現場チェックが確実にされるよう指導していた。この建物についても所定の連絡を受けたが、実際に行ったのは基礎梁配筋時のみであった。基礎梁配筋時の検査では現場に設置されていた図面を基に検査を行ったが、大きな問題は発見できなかった。

また、完了検査では、意匠・及び設備の担当者が現場検査を行ったが、このときも特段の問題点は見出しなかった。構造は、完了検査時は目視できないため、工事監理者の報告と現場写真等の書類により審査しているが、提出書類上は不備な点は見出せなかった。

2 下河辺建築設計事務所の下河辺氏に対する事情聴取

下河辺氏は、あくまで姉齒氏一人が行ったことであり、自分は一切関知していないと言っている。また、副本の所在や、現在所有している計算書・図面が副本と一致するかどうかについても分からないという陳述であった。

3 下河辺設計事務所に残っていた構造計算書

建築確認時の受付印がないので正規の構造計算書ではないが、この計算書の長期における柱の軸力を合算すると、ユーザーが再計算に用いたものよりも約5～6%軽減されており、荷重軽減による偽装の可能性が高いと思われる。

平成18年2月11日

報道機関 各位

大 田 区

【総括】

区として建築確認から工事完了までの間に事業者の不正を見抜くことができず、居住者を始め、多くの方々にご心労をおかけすることになりました。改めてお詫び申し上げます。

今後は、このような事態の再発を防止するため、あらゆる努力をしていくとともに、一刻も早い再建を実現することこそが大田区の責任を果たすことと考え、解決に向けて全力で取り組んでまいります。

平成17年11月21日

グランドステージ池上入居者各位

千代田区丸の内1丁目11番1号

株式会社 ヒューザー

代表取締役 小嶋 進

拝啓 向寒の候、時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素はひとかたならぬ御愛顧を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、この度は大変ご迷惑、ご心配をお掛け致しまして、深くお詫び申し上げます。

皆様が大変ご心配されているグランドステージ池上の確認申請・構造計算についてのご報告をさせていただきます。

グランドステージ池上においては元請設計が株式会社下河辺建築設計事務所、下請け構造設計が姉齒建築設計事務所、建築確認検査機関が大田区で設計業務を進めました。弊社が分譲致しました一部のマンションにおいて構造計算の改ざんが発見されてから早急に大田区へ構造計算について確認をしたところ、建築基準法を遵守しており問題は無いとの報告を受けました。

また、重ねて信頼のおける構造設計事務所に再確認を依頼している状況です。その結果報告を受け次第、早急に再度ご報告させていただきます。

何卒、ご理解賜りますようお願い申し上げます。

敬具

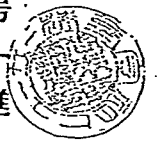
平成 17 年 11 月 28 日

ご入居者各位

千代田区丸の内 1 丁目 11 番 1 号

株式会社ヒューザー

代表取締役 小嶋進



「グランドステージ池上」の構造上の問題について

前略 平素は格別のご厚情を賜りまして深く感謝申し上げます。

この度は皆様にご迷惑とご心配をおかけしまして誠に申し訳ございません。

「グランドステージ池上」は構造計算を姉齒建設設計事務所が行なっておりましたが、平成 11 年 7 月 28 日付けにて特定行政庁の大田区より「検査済証」を取得しております。

しかしながら、今回、弊社にて調査しました結果、建築基準法上の耐力を有していない建物であることが判明いたしました。

建物の安全性等の詳細につきましては、後日ご説明させていただきますのでご了解いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

まずは、本日、構造計算再調査の結果が出てまいりましたので、取り急ぎご報告申し上げます。

草々

構造計算書の構成と内訳

(株)下河辺建築設計事務所が所持していた構造計算書の概要

計算書のページ番号	項目	SS1を用いた箇所 (※1)	備考
構造設計概要書			
1 ～ 1.2	建築物の概要 (P1～P9)	—	
	偏心率・剛性率・層間変形角 (P9A～P9D)	102～105	
	保有水平耐力 (P10～P12)	—	P12が Q_y/Q_{un} を表す 総括表となっており、 総て $Q_y/Q_{un} > 1, OK$ である
構造計算書			
1～5	一般事項	—	
6	利用者証明書	—	
7	プログラム表紙	—	
8、9	使用プログラム評定書	—	
11～13	仮定荷重	—	
14～63	断面設計 (大梁・柱)	112～163	1～111 欠落 134、135 欠落
64～70	断面設計 (二次部材)	—	
71 ～ 75	(二次設計) 偏心率・剛性率・層間変形角 の結果のみ	102～107	106 欠落
76～94	基礎設計 (杭の設計)	—	
95～97	基礎設計 (FGの設計)	133～135	
98～100	基礎設計 (FBの設計)	—	

※1 数字は、SS1のページを表している。SS1とは計算プログラム名のとと。

ま審発第 112 号
平成 17 年 11 月 29 日

株式会社ヒューザー
代表取締役 小嶋 進 様

大田区長
西野 善雄

建築基準法第 12 条第 5 項に基づく報告について (依頼)

この度貴社より、大田区池上五丁目 3 番 21 号のグランドステージ池上の、構造上の問題について公表されました。

このことにつきまして、下記の内容について建築基準法第 12 条第 5 項に基づき報告を求めます。お忙しい時期とは思いますが、報告は平成 17 年 12 月 2 日までに届くようお願いいたします。

記

物件名	グランドステージ池上
確認番号	平成 10 年 7 月 15 日 第 3 9 7 号
所在地	大田区池上五丁目 584 番 1,2
構造規模	鉄筋コンクリート造 9 階建て

- 1、建築確認申請書副本一式 (構造計算書含む) の写し。無い場合には工事に用いた図面あるいは竣工図等の図面のうち構造関係図一式。
- 2、今回の構造計算再調査に用いた構造関係図一式。
- 3、今回の構造計算再調査に用いた構造計算書一式。
- 4、今回の構造計算再調査はどのようにおこなったのか。構造設計事務所名、構造設計者名、資格、構造計算再調査の方法、使用構造計算ソフト名、再調査結果、所見等について。

連絡先 大田区まちづくり推進部建築審査課

平成17年11月29日

各報道関係機関様

大田区まちづくり推進部
建築審査課

グラントステージ池上の構造耐力の調査状況について

マンション販売会社ヒューザーは、平成17年11月28日に、標記の共同住宅について、自ら構造耐力が不足しているとの調査結果を発表しました。

大田区は、この調査の結果について、ヒューザーに説明を求めているところですが、現在、結果を示す文書のみが入手できている状況です。

しかし、大田区は、設計者である下河辺建築設計事務所が保管していた構造計算書の一部及び建築設計図を別途入手し、この内容について審査しましたので、その結果を下記のとおりお知らせいたします。

記

1 設計者である下河辺建築設計事務所が保管していた構造計算書では、設計耐力は基準値を満たしている。

また、この構造計算書と同時に保管されていた構造設計図とは、その内容に食い違いはない。

2 大田区は、ヒューザーが計算に用いた設計資料については、現時点では、入手できていないので、建築基準法第12条第5項の規定に基づき、資料の提出を求めているところである。

3 ヒューザーが発表した計算結果と設計者が保有していた計算書の結果とが食い違うため、ヒューザーが計算に用いた設計資料と下河辺建築設計事務所が保管していた設計図書の内容が異なる可能性がある。

4 大田区は、この資料の提出があり次第、精査を行い、結果を公表したいと考えている。

なお、取材に当たっては、当該マンションに居住されている方々の生活を乱すことがないように、十分な配慮を重ねてお願いいたします。

平成18年2月11日

報道機関 各位

大田区

グランドステージ池上の耐震強度調査結果（概要）

建築審査課長

1 調査について

グランドステージ池上については、建築確認書の副本の構造関係図書が見つからないため、大田区は、昨年12月から建物のレーダー調査等を行い、構造図を復元し、構造計算を行ってきました。

調査は、①レーダー探査による鉄筋本数や間隔などの確認、②X線撮影による鉄筋径や間隔、壁厚、スリットの有無などの確認、③柱・梁のはつり調査による鉄筋径と施工状況などの確認、④コンクリートコア抜き試験によるコンクリート強度、劣化状況などを行いました。

この調査結果をもとにして、ユーザーが背張り製本の形で所持していた構造図を参考にしながら、構造図を復元し、実際に建っている建物の耐力を計算しました。

2 現場調査結果

(1) 配筋状況

鉄筋本数、配筋間隔を(株)ユーザーが所持していた構造図と比べたところ平均約98%の割合で一致していました。(表-1参照)

(2) コンクリート

コンクリートの圧縮強度は、基準値（設計基準強度）の約1.5倍～2倍の強度となっており、劣化も見られませんでした。

(3) 鉄筋径

柱3ヶ所、梁3ヶ所のはつり調査と壁8ヶ所のX線撮影を行った結果、図面どおりの鉄筋径で配筋されていました。

(4) 壁厚、スリットの有無

5階の壁厚が図面では20cmで設計されているところ、19cmで施工されていました。他の壁厚は図面どおりでした。

スリットについては、53ヶ所のうち8ヶ所でX線撮影を行い、7ヶ所にスリットが設けられていました。

3 保有水平耐力比 (Qu/Qun) の計算結果

Qu/Qun の最小値は、0.45 で、この最小値を除く他の数値は0.53 ~ 0.92 の範囲の値となっており、基準値である1.0を満たしていませんでした。

しかし、この建物は、中央部にあるエレベータ周りの三方向が強固な壁で囲まれており、また、1階~2階には壁が多く配置されています。さらに、コンクリート強度も基準値を大きく上回っていますので、直ちに崩壊するというものではありません。

4 耐震診断の結果

耐震診断の結果は、最小値が0.38で、他の数値は0.44~0.92となっています。補強可能かどうかの目安となる0.5を下回っていますので、補強は困難という結果でした。

5 その他の所見

(株)ユーザーが背張り製本の形で所持していた構造図と現場調査の結果とはほぼ一致しており、この構造図は、工事を行うために作成した施工図と思われます。

(表-1) 配筋状況とユーザー所有の構造図との整合率

	柱	耐震壁	梁主筋	梁せん断補強筋
部材数	106	48	157	157
調査箇所数	67	43	25	118
調査率(%)	63.2	89.6	15.9	75.2
整合箇所数	65	42	24	116
整合率(%)	97.0	97.6	96.0	98.3
全体整合率(%)	約98			

退去勧告について

建築調整課長

大田区は、本日、住民説明会を開催し、居住者の安全確保の観点から、できるだけ早い時期に自主退去するよう勧告しました。

再建に向けた主な取り組み・居住者に対する支援策

都市開発課長

住宅課長

国の支援策の積極的な活用と区独自の「耐震強度偽装建築物建替え等支援コンサルタント派遣事業」等を活用しながら、一刻も早く問題の解決を図っていく所存です。

1. コンサルタント派遣

耐震強度偽装に係る分譲マンションの建替え等を支援するため、コーディネート業務を行うコンサルタントを派遣します。

2. 建替え費用の助成（除却費、共同施設費）

建替えと除却については、国庫補助の導入を検討してまいります。

3. 移転費用及び仮住居の家賃助成等

〔移転費用の助成〕

1回あたり25万円以内の実費を助成します。

建替え住宅への戻り入居にも助成します。

〔仮住居の家賃助成〕

民間賃貸住宅の家賃の2/3（対象家賃の上限20万円）を助成します。

助成期間は2年間です。

〔区で管理する住宅の入居あっせん〕

区民住宅・プラム蒲田（住宅使用料の2/3を減額）

〔家具置き場の提供〕

区の施設を利用して、立替え住宅に入居できるまでの間、仮住居に収納できない家具をお預かりします。

4. 「粗大ごみ」の手数料の免除

引越しの際、不要となった粗大ごみを無料で引き取ります。