

令和元年 9 月 5 日

株式会社データマックス
代表取締役 児玉 直 様

違法建築物を適法に戻せ！

－故意に隠ぺいされた違法建築物を糾弾する－

1. 西鉄サンリヤンマンション

西鉄が分譲したサンリヤンマンションにおける不適切な設計に関して、児玉社長から取材協力の依頼を受け、今回 協力いたしました。

サンリヤンマンションの不正な設計については、サムシングの設計案件においても 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）の建物を含めて数件、2年前に元・設計担当者からの報告で設計ミスが判明し、強度不足も判明しました。その際に、私自身も報告された違法の事実を自分の目で確認しました。それ故、2年前（平成29年8月15日付け）西鉄の倉富社長に対して 直接 配達証明にて この違法の事実を正直に報告しました。西鉄からは、この違法の事実を隠蔽・抹殺した回答1通が送付されてきただけで、区分所有者のための行動は何ら起こされませんでした。（添付資料参考）

この西鉄からの回答書には、「理由の如何によらず 行政から建築確認が下りているのだから、何も問題はない！」という趣旨の無責任な回答が書かれていました。それに付け加えて、「この事を公表すれば、名誉毀損などで 民事・刑事を問わず告訴する！」と脅しとも取れる内容が書いてありました。

私の意図するものは、行政事件に関しては時効が存在しないので 敢えて 来たるべき大地震に備えて「違法な建物は是正して 適法な建物にして下さい」というお願いをただけなのです。違法建築物を放置すれば、10%～15%の強度不足状態が続きます。

2. 姉齒事件、そしてサムシング問題

この西鉄の回答が正しいのであれば、「姉齒事件」なども 事件として発生していません。姉齒関係の建物は、結果的に 解体・建て替えされました。サムシング関係物件の場合は、行政による再検証と 私が行った自主的な検証により、行政のお墨付

きである「安全証明書」が 検証された全ての物件に交付されています。また、国交省からも認可されています。

この事実と サンリヤンマンションにおいて2年前にミスが判明（強度不足）したことの矛盾点に 未だ悩んでいます。このことを どのように解釈したら良いのか 自分でも分かりません。行政法上の一事不再理的なものとも考えることもできますが、エンドユーザに軸足を移せば、不良品は不良品なのです。「価値がない建物を買わせられた」という図式なのです。

私がサムシング関係物件を検証していた当時、行政から求められていたことは、違法かどうかの問題ではなく「安全か否か」ということでした。今回 私の意図するところは、理由の如何によらず「是は是・非は非」として 例え自分の会社が過去に設計した物件であっても、ミスが分かった以上 正直に違法を認めて、西鉄に報告したつもりだったのです。

区分所有者にとって、マンションが違法状態であれば、資産価値が毀損された状態となり、住宅ローンの前提である担保価値がなくなります。また、正当な金額での売買もできないので、違法な建物は 適法な建物に是正しなければならないと思っています。

3. 東京都豊洲市場における日建設計による設計偽装

東京都豊洲市場においては、国内最大手の設計事務所である日建設計による設計偽装が判明し 仲卸業者が東京都を提訴しています。豊洲市場における設計偽装に関しては、日建設計は、市場問題プロジェクトチーム（PT）に提出した説明資料において、メーカーのカタログに加工を施して 自らの設計偽装を正当化するなど、なりふり構わない隠ぺい工作を行っています。PT委員である 建築構造技術者の団体である一般社団法人日本建築構造技術者協会（JSCA）の会長は日建設計の擁護に終始していました。ちなみに、本年6月、日建設計の構造設計部門の責任者である常木氏がJSCAの新会長に就任しました。両者の深い関係を物語っています。

平成19年の建築基準法関連規定の改正により、一定の規模の建物の建築確認に際して ダブルチェック（適判）が義務付けられました。豊洲市場の場合も、東京都による計画通知（一般の建築確認に相当する）審査と併せて 適判機関によるダブルチェックを受けています。豊洲市場における日建設計の設計偽装に関して、東京都も

適判機関も、審査ミスを隠ぺいするために、日建設計を擁護しています。

もはや、我が国における建築確認制度は崩壊していると言っても過言ではないと思います。このような業界の構図に嫌気がさしたことも、今回 西鉄の件を公表した背景の一つです。

4. 全国に存在する違法建築物

私がこれまで検証をしたSRC造の建物の8割前後において 違法なマンション・ホテル・病院などの違反建築物を確認しています。特に 12階建て以上の高層マンションにおいて、鉄骨柱の柱脚がピンの場合、この「8割前後」に該当します。これは、設計関係の同業者であれば、当然 知っている公然の事実です。現役の建築構造設計者に尋ねれば 否定出来ない客観的事実そのものです。(議論の余地など皆無!) 彼らは この事実を知っていながらも、立場的にも経営的にも その事実を公言できないのです。

しかし、エンドユーザーにとっては、毀損された耐震強度=資産価値を取り戻すため 何らかの形での是正措置が必要ですので、私は、ブーメラン現象を承知で 自らの傷口を開いてまでも、建築構造界のブラックボックスをこの際 オープンしておくべきと考えます。

※ マンション強度不足問題は、全国のマンション販売会社のほぼ全てが抱えている問題と言っても過言ではありません。

5. 西鉄には質問書に対して 誠実な回答を求める

偽装された構造計算書に基づき 作成・申請された建築確認申請書において、「構造計算書の結果が設計ミス?」か「偽装?」により「耐震強度が不足して結果・NG」となることは違法以外の何物でもありません。何故なら、この不正書類に基づく建築確認申請を提出し、結果的に「不正に建築確認を取得している」からです。

この事は 当然 建築確認の取り消し処分?に当たる事案です。違反が判明したのであれば、『建築確認取消』は 法治国家として当然の事であると共に 行政処分も受ける事になります。2年前に 西鉄に対して 私が警告を発しているにもかかわらず、全く何も行動をしていないなど 不誠実と判断せざるを得ません。

「建築確認処分の取消を求めることにより自己が有利となる状況は 建築物の建

築工事の完了によって失われる」という意見もあります。建築確認は、建築物を建築しようとする場合に必要なものであり、その効力は、建築物を建築している間しか存続しないものと解されています。したがって、建築工事が完了すれば、建築確認処分自体の効力も消滅するため、もはや存在しないものの取消しを求めても意味がないので、取消しを求める利益も失われる、という考え方が存在している事は理解していますが、違法建築を放置する事は決して許される問題ではありません。特に建築確認申請時に不正を行い建築した建物であれば なおのこと 適法な状態となるように是正すべきです。是正のため 法的・技術的に解決する方法の選択肢において、最悪の場合には「解体・建て替え」（区分所有者の4分の3以上の合意が必要）という選択肢も否定できません。

今回、データマックスが西鉄に対して送付された質問書は、サンリヤンマンションの区分所有者にとって 非常に重要な質問ですので、西鉄には 指摘された事実を真摯に受け止めていただき、保身や責任回避を目的としない法根拠に基づく誠実な回答を求めたいと思います。

西日本鉄道株式会社
代表取締役社長 倉富 純男 様

平成 29 年 8 月 15 日

協同組合建築構造調査機構

代表理事(構造設計一級建築士) 仲盛 昭二

前略

私 仲盛昭二は、以前、サムシングという構造設計事務所の代表を務めていました。当時、西鉄のサンリヤンシリーズのマンションも数多く構造設計をさせて頂いていました。サムシングは平成 14 年に建築士事務所を廃業しましたが、その後、平成 18 年、耐震強度問題に巻き込まれ、国から一級建築士免許取消処分を受けました。この処分の対象となった物については、福岡県などの行政において建築確認され、耐震問題発生後、対象物件の安全性について、さらに、行政から安全証明が交付されています。

現在、私は、協同組合建築構造調査機構という団体の代表理事を務めており、建築構造に関する不正な設計について全国的に独自の追跡調査を進めています。この活動のきっかけは、久留米の欠陥マンション裁判において、鉄骨鉄筋コンクリート造（以下「SRC造」）の不正な構造設計が判明したこと、及び、別件において国が作成し提出した構造計算書（再現計算・推測計算）において不正な計算が判明したことに始まります。その後の調査により、東京の豊洲市場の施設（設計者：日建設計）においてもSRC造の不正な構造設計（偽装）が判明し、東京都及び国土交通省に報告をいたしました。

私たちの活動により不適切な構造設計が判明した場合、それが「利用者の安全に影響を与える」若しくは「資産価値に影響を与える」懸念があれば、問題提起し、安全確保や資産価値の保全を促すことを目的としたものです。福岡県が管轄する物件について現在進めている調査内容は、以下①～③の3点です。

①鉄骨鉄筋コンクリート造（以下「SRC造」）マンションの構造計算における
不適切な係数の採用＝不正かつ違法な設計

SRC造は、主に12階建て以上の建物に多く採用されている構造です。この構造は、鉄筋コンクリートの内部に鉄骨を埋め込むことにより、コンクリートの剛強さと、鉄骨の粘り強い特性を併せ持つ構造です。この規模の構造になると、構造計算の方法として「保有水平耐力計算」（いわゆる「耐震強度」を算出する計算）を採用することが一般的です。この保有水平耐力計算に用いる係数の一つに「**構造特性係数（D_s値）**」というのがあります。SRC造の場合には、構造特性係数D_s値を低減できる特例があり、この特例を適用すると、建物に加わる水平力を小さく計算するので、結果的に、構造部材の寸法や鉄骨断面などを小さくできコスト削減につながることも考えられます。

但し、この特例は、1階の柱内部の鉄骨の柱脚が基礎や地中梁に埋め込まれている「埋め込み型柱脚」に限られています。大半のマンションでは、1階柱内部の鉄骨が基礎や地中梁に埋め込まれていない「非埋め込み型柱脚」（ピン柱脚）形式を採用しているため、法的にも、D_s値の特例を適用することができません。しかし、多くの構造設計者たちは、この係数を不正（違法）に低減し設計を行い、建築確認において審査を担当した行政庁も、この違法な設計行為を見逃したため、不正（違法）な設計の建物が建設されたのです。

このピン柱脚におけるD_s値の違法な低減は、残念ながら、建築確認（計画通知含む）審査が厳しくなった平成19年以降である最近でも行われており、東京の豊洲新市場水産仲卸売場棟の構造計算においても、設計者である日建設計（日本で最大の設計事務所）による「D_s値の不正」が発覚しています。国内最大手の設計事務所である日建設計でさえ、ピン柱脚のD_s値に関する認識が薄く、結果的に係数を不正（違法）に低減していたのです。他の設計事務所も、福岡県内の物件において、同様の不正・違法な設計が行われていた可能性はあります。日建設計によるD_s値の偽装が、建築確認の運用が厳しくなった平成19年以降の設計物件だったことには、私も相当驚いています。

サンリヤンシリーズのSRC造マンションにおいても、平成19年以降に設計された物件であっても、D_s値の偽装が潜んでいるかもしれません。

②鉄筋コンクリート造（以下「RC造」）マンションの構造計算における 柱・梁接合部の検討の省略＝不正な設計

鉄筋コンクリート造の建物においても構造計算の不正な省略が判明しています。それは、「**柱・梁接合部（仕口）の検討**」が行われていないということです。接合部の検討は、日本建築学会の鉄筋コンクリート構造計算規準や建設省監修の構造規定に明記されている重要なことであり、柱や梁、壁、床、屋根と同様、重要な構造部材の要素です。接合部の検討を正しく行った場合、通常は梁幅を相当大きくしなければ安全を確認できません。接合部の検討を不正に省略したことにより、構造耐力が20～30%程度、毀損されていると考えられます。

私が代表を務めていたサムシングが構造設計を担当したサンリヤンマンションにおいても、この問題が存在していたことを確認しました。

この柱・梁接合部の検討の省略は、福岡市営団地の設計においても発覚しています。この事実は、既に福岡市に報告し、現在、関係者に事情を聞いているところです。御社が分譲されたサンリヤンシリーズをはじめとする民間の物件においても、この検討の省略が判明しており、今後も追跡調査を続けていきます。

③構造スリットの未施工＝施工の不具合

構造スリット（柱と壁の間で力を伝達しないための構造的空隙）についても、相当数の物件において、意図的に施工されていません。これは、施工の不具合（手抜き工事）が原因の場合もありますが、構造計算で考慮されている構造スリットが、構造図には意図的に反映されていないこと（改ざん）が原因の場合もあります。構造スリットが施工されていない場合、大地震時に、柱などの部材に大きな被害が生じ、最悪の場合、内部の人間が避難できない事もあり得る、非常に危険な手抜き工事です。

この偽装は、構造図と構造計算書、及び、実際の建物の調査により確認する事ができます。平成19年以前に設計された建物の30%前後において、構造スリットの未施工という不正が行われていることを、私なりに確認しています。横浜の傾斜したマンションや、また名古屋のマンションでも、構造スリットの未施工が発覚し報道されました。私たちが熊本地震で被害を受けたマンションを調査した結果でも、相当な数のマンション

2年前（平成29年）の質問状

仲盛から西鉄への質問

において、構造スリットが施工されていませんでした。福岡県内の分譲マンションの管理組合からも問い合わせが増えています。構造スリットの施工に関する不具合も、平成19年以前の建築確認物件において、かなりの確率で見受けられるので、今後、御社が分譲されたサンリヤンシリーズを含め、福岡県内の分譲マンションについても調査を拡げていく予定です。

総括

現在、私は、直接・間接を問わず、サムシングが構造設計に関係した物件のデータの復旧に取り組んでおり、ある程度まで復旧に成功し、さらに作業を進めています。他の設計事務所においても不正な設計が行われていたと思われませんが、先ず、自らの責任において、自分が関係していた会社の物件の調査から開始したのです。これらの物件を調査したところ、残念ながら、SRC造・RC造とも、かなりの物件において、先に述べた現実が見受けられました。

サンリヤンシリーズでいえば、サンリヤンガーデン春日、サンリヤン県庁前、サンリヤン大野城駅前、サンリヤン和白駅前などの検証が進んでいます。

例えば、サンリヤン和白駅前においては、SRC造である1番館の柱脚はピン柱脚ですが、構造計算において、 D_s 値が低減された設計が行われていました。また、RC造である2番館は、柱・梁接合部の検討が行われていないことが判明しました。

これらの物件の設計当時、私自身は、SRC造のピン柱脚の D_s 値、RC造の接合部の検討について、技術的には認識していましたが、実際のところ個々の社員がどこまで認識していたかは分かりません。しかし、私が事実を知った以上、区分所有者や居住者に対して隠蔽することはできないので、区分所有者に知らせるべきであると思っています。区分所有者に知らせることにより**ブーメラン現象**で私にも戻ってくることは、当然、承知していますが、これは、建築に関わる者が果たすべき義務であり、知り得た事実を隠すことは私の良心が許しません。

サムシングは既に建築士事務所を廃業して10年以上経過していますが、多くのOBが構造設計事務所として独立し、中には、独立後、サンリヤンシリーズの構造設計を担当したOBもいます。もし、彼らが独立後、不正な構造計算を行っていたとすれば、私には直接関係の無いこととは言え、平穏な気持ちでは

2年前（平成29年）の質問状

仲盛から西鉄への質問

いられません。

平成30年4月から、既存建物の売買の際、重要説明事項書に、建築士による建物調査の項目が加えられ、一定の資格を持った建築士の記名押印が必要になります。

既存のサンリヤンシリーズが中古売買される際に、SRC造であればDs値の問題、RC造であれば柱・梁接合部の安全が確認できなければ、その旨を重要事項説明書に明記しなければなりません。そうなれば、売買価格に大きな影響を与え、結果として、分譲業者へ賠償を求めるケースも想定されます。また、インスペクションを活用し中古住宅市場を活性化しようという国策を破たんさせることとなります。

このような事態は避けたいところですが、事実を知った以上、区分所有者に知らせるべきであり、市民の安全を確保するためには、行政にも通達すべきであると考えています。豊洲市場の例を出しましたが、公共建築物にも不正・違法な建物が多数存在しており、実際に、某福岡市営住宅において、不正・違法な設計が発覚したので、福岡市に警告を発しました。福岡市や福岡県の公共建築物について調査を進めており、不正・違法な建物が判明次第、福岡市・福岡県・その他関係行政庁に報告をする予定です。民間の建物は、公共建築物以上に、設計や施工のレベル差が大きいいため、より多くの建物において、問題が判明する可能性が高いと思います。

私どもが非力なため、問題を解決する方法を見つけられずにいますが、御社におかれましては、直接、影響を受ける問題ですので、何らかのアクションを起こされては如何でしょうか。否、アクションを起こすべきであると考えます。

本文書にて私が提起した問題は、法令規準に反していることが明白であり、非常に重要かつ単純な内容です。サンリヤンシリーズの多くの物件に関する問題でもあります。法令規準に違反した建物を販売したのであれば、行政処分や購入者からの損害賠償請求も十分に考えられます。

これらの問題、「鉄骨鉄筋コンクリート造マンションの構造計算における不適切な係数の採用＝不正かつ違法な設計」、「鉄筋コンクリート造マンションの構造計算における柱・梁接合部の検討の省略＝不正な設計」、「構造スリットの未施工＝施工の不具合」

について、今後、御社が、どのように対処していくのか、対処の方針を、平成29年8月31日までに、概略で結構ですので、ご回答いただきますようお願いいたします。

特に、SRC造の柱脚の問題、RC造の柱・梁接合部の問題の回答については、元請設計事務所の見解を求める必要があると思います。

上記期限までにご回答を得られない場合、合理的かつ法的根拠に基づく反論ができないものと見なして、区分所有者及び居住者のために、インターネット上、及び、実際においても行動を起こすと共に、行政に連絡をいたします。

できれば、区分所有者に知らせる前に、御社からの合理的かつ法的根拠に基づく反論をいただきたいと考えていますので、この機会に、御社の説明責任を果たしていただきたいと思います。

私は、全くの部外者とも言えない立場ではありますが、サンリヤンシリーズマンションの区分所有者及び居住者のために敢えて、設計者本人の実名を出して提言をさせていただきました。一般人が実名を公表して提言をすることの重さを理解していただいた上で、区分所有者たちのために、誠意あるご回答をお願いいたします。

草々

平成 29 年 8 月 30 日

協同組合建築構造調査機構
代表理事（構造設計一級建築士）
仲盛 昭二 様

〒810-8570
福岡市中央区天神 1 丁目 11 番 17 号
西日本鉄道株式会社
住宅事業本部 マンション事業部

書類送付のご案内

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、早速ではございますが、下記の書類を送付いたします。
ご査収の程、どうぞよろしくお願い致します。

敬具

記

「回答書」 1部

以上

平成 29 年 8 月 30 日

協同組合建築構造調査機構
代表理事（構造設計一級建築士）
仲盛 昭二 様

〒810-8570
福岡市中央区天神1丁目11番17号
西日本鉄道株式会社
住宅事業本部 マンション事業部



回答書

前略

貴協同組合より受領致しました平成 29 年 8 月 15 日付文章につきまして、以下の様にご回答させていただきます。ご査収の程、よろしくお願い致します。

草々

ご連絡を頂きました件につきましては、当時、適正に対応し、問題ないことの確認を得て、管理組合等にも説明済みです。

なお、弊社としましては、貴協同組合がいかなる理由をもって現在無関係である管理組合の資料を許可なく調査されているのか理解出来かねます。いずれの物件につきましても、弊社としましては対応済みですし、その内容については、既に分譲後の具体的な物件に関する情報ですので、個人情報保護等の観点からも、無関係の貴協同組合にお伝えすることはできません。

また、貴協同組合が主張する管理組合及びインターネットへの公表等により風評被害等が発生した場合、刑事告訴及び損害賠償請求等の法的手続を取らせていただくことを申し添えます。

以上、ご回答させていただきます。