

5. 宅地擁壁のトラブル事例

池田 基行（大和ハウス工業）



Daiwa House
大和ハウスグループ

2013年3月16日

宅地擁壁のトラブル事例

1. RC擁壁の小変状事案
2. 間知擁壁の崩壊事案

大和ハウス工業株式会社
設計施工推進部 住宅構造PJ室
池田 基行

1.1 RC擁壁小変状事案の概要

Daiwa House

築15年、高さ約2mの擁壁に約5mmの傾斜が発生

#



施主

安心できない
再造成かつ建替
もしくは
購入時金額で買取れ

擁壁は安全
建物は沈下なし
安心して
お住まいください

建設会社



© 2007 Daiwa House Industry Co., Ltd. All rights reserved. Jan. 09th, 2007 1

1.2 解決に向けた標準的な手法確立への提案I

Daiwa House

【本件のポイント】

- ①実質的な損害は発生していないが、**安心できないため**、建替・買取を要求
- ②擁壁微小変状原因の究明に至らなかった
- ③相手側建築士、弁護士が常識的であったため、比較的早期に解決（約1年）

【提案1 建築紛争解決のために】

建築紛争にたずさわる**推奨**弁護士・**推奨**建築士の制度



【知見の必要性】

一般の弁護士や建築士では、地盤基礎に関する知見不足のために対応困難

【倫理の必要性】

悪意があればいたずらに長期化させることが可能

© 2007 Daiwa House Industry Co., Ltd. All rights reserved. Jan. 09th, 2007 2

2.1 間知擁壁崩壊事案の概要

Daiwa House

施主様が設計施工した間知石積擁壁が崩壊

#



施主

建設会社の責任で
修復せよ
擁壁は安全と言ったで
はないか

擁壁はお客様で
修復してください
弊社は擁壁の設計
施工していない

建設会社



© 2007 Daiwa House Industry Co., Ltd. All rights reserved. Jan. 09th, 2007 3

【本件のポイント】

- ①設計施工していない擁壁の修復を求められる
- ②確認申請時に「**擁壁は安全である**」との一筆が必要



【提案2 擁壁崩壊事例防止のために】

既存擁壁安全性評価手法の確立

既存擁壁の安全性評価は、建築士の個人力に依存しているが、
個人で評価手法を確立できる建築士は少ない