

2007年12月26日

市川駅南口再開発事業A街区施設建築物新築工事における

工事上の不具合に関するお知らせ

市川駅南口地区第一種市街地再開発事業のA街区において建築中の施設建築物(再開発ビル)において判明した「工事上の不具合」につきまして、お知らせいたします。

1. 工事の概要

事業名：市川都市計画事業市川駅南口地区第一種市街地再開発事業
事業施行者：市川市

工事名：市川駅南口地区第一種市街地再開発事業A街区施設建築物新築工事
特定建築者：三井不動産レジデンシャル株式会社
(建築主) 野村不動産株式会社
清水建設株式会社

設計者：株式会社日建設計

工事施工者：清水・戸田・五洋・上條・京葉都市開発 建設工事共同企業体

工事監理者：株式会社日建設計

工期：着工日 平成17年10月1日
竣工予定日 平成21年1月31日

建築物概要：地下2階/地上45階/PH1階
鉄筋コンクリート造(RC造) 約160m.
建築面積 約7,000 m² 延床面積 約86,500 m²

特定建築者とは

この再開発事業では、都市再開発法による「特定建築者制度」を活用しています。これは、施行者(市川市)に代わって施設建築物(再開発ビル)を建築する者を公募により選定、県知事の承認を経て「特定建築者」と決定します。「特定建築者」は、自らの費用と責任において施設建築物を建て、完成後、施行者や権利者が取得する床部分を施行者に引き渡し、その他の部分は特定建築者自らが取得して分譲などができるという制度です。

2 . 工事上の不具合の内容

建築主である特定建築者が任意に活用していた「住宅性能表示制度」に係る「住宅性能評価機関」による中間検査において、30 階の一部柱に鉄筋の不足している箇所が確認され、その後の確認の結果、25 階から 29 階の各階で 12 ヲ所、30 階で 4 ヲ所の計 64 ヲ所の柱において、上下に通る鉄筋が設計図書上では 22 本あるところを 20 本で配筋していたことが判明しました。

住宅性能表示制度とは

「住宅品質確保の促進等に関する法律」(品確法)によって新設された制度で、住宅供給者または取得者の任意の選択により、供給または取得する新築住宅について、品確法で定める住宅の性能表示に関する基準(日本住宅性能表示基準)に基づいた評価を受けることができます。指定住宅性能評価機関は、申請者の求めに応じて住宅性能評価を行い、住宅性能評価書を交付します。

この制度によって、住宅の耐震性や耐久性などの性能がどの程度か表示されることで、住宅の性能を統一した基準で比較できるようになります。

3 . その後の経過

- 10月11日 本件工事上の不具合が判明。
- 10月23日 特定建築者から施行者市川市(市川駅南口再開発事務所)に対し、本件工事上の不具合について口頭による報告があり、同日、本市は、書面にて詳細な報告をするよう指示した。
- 11月 5 日 特定建築者から市川駅南口再開発事務所に報告書が提出された。
- 11月 9 日 特定建築者に対し鉄筋不足の件に関し 4 項目の要請書を発出した。
同日、現場の状況を確認を行なうので、現場にて工事監理者・工事施工者を立ち会わせて上、事情説明を行なうこと
11月14日・15日の両日、本市と協力して権利者に対する説明会を開催し、工事監理者・工事施工者を同席させた上、経緯・原因・対応方策・再発防止策等について説明を行なうこと。
不具合が発見された箇所以外の部分についても、新たに第三者検査機関による全工程の検査を受けるとともに、本市および権利者に対して説明を行なうこと。
残工事の実施に当たっては、工事施工者の現場担当者の増員、新たに第三者検査機関による全工程の検査を含む、再発防止策を講じること。
- 同日、市川駅南口再開発事務所が鉄筋不足に係る工事現場に立ち入り状況を確認した。

11月14日 11月9日の要請書に基づいて、両日、A街区の権利者を対象とした説明会を開催した。
11月15日

その他、11月28日～12月4日までの間、A街区権利者からの要請に基づいて同趣旨の説明会を計14回開催した。

12月3日 特定建築者に対し、関係権利者および近隣住民を含む市民の不安等を払拭すること等を目的に、関係権利者らから苦情・要望・協議申出などがなされたときは、当事者として誠意をもって対応すべきこと、関係権利者らの不安・不満の解消・緩和を図るため、瑕疵担保期間の延長について検討を行なうこと、など5項目にわたる確認書を締結すべく「協議申入書」を发出した。

12月25日 上記12月3日付「協議申入書」に基づき特定建築者と協議の結果、本市の申入どおりの内容で確認書を締結した。

4．本建物の安全性の確保について

工事上の不具合が発生したA街区施設建築物については、再開発事業の全体を統括する施行者として、本市は、「原設計どおりの構造耐力を確保した建築物とすること」を絶対の条件として、その是正、残工事の施工等を行うことを強く求めています。

特定建築者からは、工事上の不具合の是正方法について「原設計どおりの性能確保」を前提とした補修計画が提案されていますが、同案につきましては、今後、指定性能評価機関による性能評価、および国土交通大臣の認定といったプロセスを経ることになります。

また、24階以下の部分については、設計図書どおりに施工されているかについての検査が第三者機関によって行われており、さらにその検査結果について別の第三者機関による評価が行われることとなっております。

これらの結果につきましては、適時にお知らせしてまいります。