

第183号

NPO 法人建築Gメンの会
〒154-0001
東京都世田谷区池尻 2-2-15-201
発行責任者：理事長大川照夫
TEL 03-6805-3741
FAX 03-6805-3719
E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp
Homepage URL
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- 「かぼちやの馬車」物件
- 取材協力・顛末録……………1
- 建築Gメンの活動……………2
- 事務局からのお知らせ……………4

「かぼちやの馬車」 物件取材協力・顛末録

文責 理事長 大川 照夫

最近、ある投資家向けのメディアから「かぼちやの馬車」という名称のシェアハウスについて、現地取材の要請を受けました。

投資会社が倒産し、融資を担当した金融機関が社会的批判の対象となつていきます。家賃収入で投資した金員の返済ができるはずのものが、入居者が集まらず収支が合わなくなつていく「シェアハウス」です。住室は1階2階それぞれ8室、全部で16室ありますが、入居しているのは1階の5室か6室です。

その建物は都内23区内の地下鉄の駅から徒歩10分ほどのところにありました。

当該マスコミからは、「建物に法的な問題はあるか。」「建物に利用上の問題はあるか。」「購入価格は妥当か。」と問われました。

外部・内部の目視点検の結果では、建築基準法上の問題は確認できませんでした。

シェアハウスは、建築基準法上「寄宿舎」に該当し、住室の面積は各々7㎡あればよく、実際は7㎡をわずかですが上回っていました。住室の界壁は、小屋裏または天井裏まで達する必要があります(建築基準法施行令第114条)が、2階廊下の天井点検口からの目視では、廊下と住室の界壁は小屋裏まであることが確認されました。ただし、界壁のボードの厚さや枚数は確認していません。

一方、利用上の問題として以下の事項を指摘しておきます。

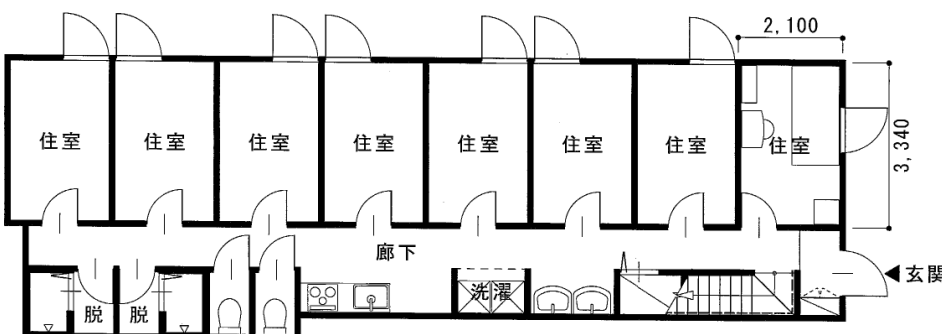
1階2階それぞれ8室あつて、住室各々には、ベッド、化粧台、コートハンガー、冷蔵庫が1つずつ設置されています。廊下側の出入り口ドアの反対側の外壁に窓があります。片開き窓でクローザーが付いていて、開け放しにすることができません。同じシリーズで引違窓のついているものもあるようですが、本件建物はとても閉鎖的な個室との印象を持ちました。

また、共用部である玄関、階段、廊下には、玄関ドア以外に開口部はなく、採光や換気が自然にとれない

状態で、建物全体としてとても閉鎖的でした。

各階とも住室に面して廊下があり、廊下を挟んで住室の反対側に、脱衣室+シャワー室が2つ、洋式トイレ2室、洗濯2台、洗面台2台、IH調理台付流し台1台、収納庫1つが設けられています。共同で団らんや食事をする部屋はありません。

※ 開き窓にストッパーなし、クローザー付き



※ 共用部に玄関ドア以外、開口部なし
※ 1階、2階とも間取りは、ほぼ同じ

炊事や洗濯は廊下でめいめい行
つて、食事は各自の部屋に戻って、
小さな化粧台に置いて取るのだろ
うかと想像しましたが、明日の活力
をつくり出す、住まいとしての機能
を果たせるのだろうか疑問を抱
いた次第です。

どのような住まいに住むのかは、
住む人の選択に任せられますが、今
回取材協力した建物が、一般の人の
ニーズに答えられているとは思え
ません。

賃料について言うと、物件から1
0分ほどの最寄り駅の駅前の不動
産屋の店頭に掲示されている物件
案内には、少し加算すればワンルー
ムマンション(25㎡以上)が借り
られるようでした。

土地建物全体の価格としては、売
り主は相応の利益を上げたと思ら
れますが、賃料については、地域の
相場に見合わない相当高額なもの
が設定されているととらえました。

投資家(購入者)としても、物件
の立地、建物のニーズを自ら検証し
ていれば「騙された」という言葉を
吐かずに済んだのではと考えた次
第です。

建築Gメンの活動

文責 元建築Gメン

大木 昭治

■はじめに

思えば、2000年の春、欠陥建
築の調査を行う建築Gメンの会が
発足するという記事が朝日新聞に
掲載された。主宰者は欠陥問題で多
くの著書を執筆されている中村幸
安先生。かねてから、著者に興味を
抱いていた私は、早速問い合わせ
て参加を望んだことを覚えている。今
から18年前の事である。

■対応

電話相談者の第一声の殆どは家
庭の主婦である。長期の住宅ロー
ンを抱え、一家の財政を担っている主
婦には、住まいの不具合は看過でき
ない重大な出来事である。販売会社
又は工事業者に不具合を告げても
依頼者の不安は解消されていない。
業者への不信感が募り、ナーバスに
満ちた電話を建築Gメンは受信す
ることになる。クレーム扱いする
供給業者の初期対応のつたなさが

なせることである。情報社会にあつ
ては、消費者は容易に情報を得るこ
とができる時代である。素人とはい
えあなどることはできない。当方も
対応を間違えると厄介なことにな
りかねない。感情的になった依頼者
は法的な処置を求めてくることが
多いが安易に同調してはならない
と思う。言い分の事象内容を冷静に
判断し、誇大な瑕疵判断をしないこ
とが肝要である。一般的ではないの
で敢えて推奨しないが、私の問題解
決の手法の一例を紹介してみたい。
裁判による法的な処置は最終手
段として留保し、相手方業者との話
し合いを優先する。依頼者からの委
任を得て、まず相手方会社の管理職
である建築技術者を取り込むこと
を心かける。相手方企業の社員では
あるが技術者としての良識に訴え
る。全国的規模の企業であれば支店
長クラスを対象にすることもある
が、個人的な人間関係を構築するた
めにあらゆる手段を模索する。喫茶
をとものにできればベストであるが
決して焦らない。当然、妥協を許さ
ない姿勢で、技術的・法的に厳しい
瑕疵判断に基づいた「調査報告書」

の提示は必要であることは云うま
でもないが、相手方会社にダメージ
を与える裁判に移行するものでは
ないことを個人間の暗黙の了解を
前提として、欠陥事象の実態を話し
合い確認し共有する。修復に関わる
諸課題を合意した内容を確認する
メモを残し、当該会社の社会的信頼
を存続させることの重要さを納得
させ合意書の締結に持ち込む。この
段階で相手方会社の責任者が登場
することになる。管理職である相手
方技術者の説得力に期待することに
なるが、その間当方とはホット
ラインで頻繁に技術者と連絡を取
り合い間接的に当方の意向を相手
方に伝える。いわゆる外圧ではなく
内部告発の手法である。
問題の解決後、当事者個人間との
信頼の絆が結ばれ、いまだに交友が
続いていることは嬉しい副産物だ。
非弁行為に当たらないことを確認
した係争に至らない対応の事例で
ある。達成率は極めて高い。

■欠陥工事は無くならない?

かつて、わが国の住宅産業は、職
人の手造りである工務店が担って

きた。建て主は地元で信頼のおける業者に依頼し、業者は出入り工務店として長期にわたりアフターケアに携わり欠陥工事が社会問題になることはなかったのである。戦後の復興期に住宅の需要が高まり、他産業から多くの企業が参入し、住宅産業が肥大化した。激化する企業間競争の中で、よい建物を安く、早くを売り物としたが、住宅建築の実経験に乏しい他産業からの参入企業としては、生産現場は下請け業者に委託せざるを得ず、多重下請けの構図が生じることになる。従って末端業者は低価格で請け負うことになり、必然的に、安く早くと、良質な建築とは真逆な結果を生むことになる。

消費社会にあって、自動車産業と同様に住宅産業が耐久消費財に分類され、新築取得以後も建て替え、リノベーションの攻勢にさらされた消費者は稼働生涯にわたり、住宅ローンの借財返済に追われることになる。

首都圏の勤労者世帯で住宅ローン返済額は年間126万円、可処分所得の18%を超える。さらに消費支出に占める食費の割合(エンゲル

係数)は24.4%と上昇中。理想的には15%前後といわれる。このような国民の経済状況下で、さらなる長期固定化された取得住居費の返済は重く家計にのしかかる状況が実態である。

欠陥事象が指摘される新築住宅が多量に生産されるなかで、850万戸余の空き家が生じている事実と、欠陥問題とは無縁ではない。住宅難解決の方策として、わが国は公団住宅を中心に多くの公共住宅を建てた。戦後の産児制限の政策が尾を引き、そのときすでに少子家族を想定した住宅の間取りは、夫婦と子供二人の核家族構成を基本にした2DK~3DKが中心であった。子供が成長し社会人になれば親元を離れ、当面はアパートで新世帯を始めることになる。ところが家賃との対比で新築住宅取得に関わるローン返済額が有利であるという政策的なロジックによって借家から持ち家という流れが加速し新築需要が高まる状況が続いてきたのである。

政府は新世帯向きの借家系住宅政策には見向きもしなかった。国民

総生産額に大きな比重を占める住宅産業に着目し、経済成長策として裾野が広く経済効果が期待される住宅・建設の公共事業に投資を増大させてきた。新築住宅取得に関わる税制で納税者を優遇し、住宅建設を促進させてきたのだ。子供が離れた住宅は高齢者夫婦、高齢単身住宅となり、やがて空き家になる運命を辿る結果になる。政府の空き家対策は一向に見えず新築住宅量産化は止まらない。最盛期の平成19年度では住宅着工総戸数は190万戸を超えている。経済成長を重視する政策の一環として新築住宅着工数の押し上げにつながる種々の優遇制度で需要を喚起した結果、企業間の過当競争を生み欠陥住宅量産の素因になったのである。

欧州では住宅を建築する事は、シヤトーを築くことだといわれている。築100年を超える建物が多く現存する。大切にされ現役で稼働している。かれらは築造に時間を掛けることを厭わない。安くて早い工事は歓迎されない。簡易なプレハブ建築が普及されなかったゆえんであろう。米国で生まれたプレハブ住宅

が皮肉にも欧米の住宅産業では定着しなかった。消費者は良質な住まいを求めているのだ。耐久性に優れた良質な住宅を供給するには生産コストが高くなるのは避けられない。

我が国は、企業の好業績を謳いながら賃金は上がらず、忍び寄る物価上昇に勤労者賃金が生活コストをカバーできない状況が進んでいる。

衣食住の「住」を公的に保障するという感覚が日本では希薄だが、欧州では公的住宅手当は当然に存在する。わが国の住宅投資はGDP比で3.3%であるが、フランスでは5.9%である。個人的にニーズを満たすためには、必要な手当てが賃金に含まれ、しかもそれが正規雇用のみを支給される実態では不公平である。こうしたモデルは、安定的な正規雇用から弾かれてしまえば、意味をなさない。働き方または持家借家などの住み方に限らず全ての人公的に保障する事だ。その結果が住宅需要層の可処分所得を高め、取得能力を上げるとともに、しいては、安全で良質な住宅の供給につながることに相違ない。

財源は当面福祉政策として消費税を充てるとしても、周辺諸国の安全保障環境が急激に変容しているなかで、現政権が進める仮想敵国政策を見直し、増え続ける防衛費を低減すれば住宅福祉対策費の捻出は容易であると思う。

■使命

わが国から欠陥住宅をなくすことを建築Gメンの会は目的とした。調査業務の流れは住宅需要者から相談等の接触を契機として、調査依頼など契約によって成立する受注業態の一種である。建築Gメンは欠陥工事を無くす一環として調査以外に工事中第三者検査を実施しているが、これさえも消費者の選択意思に依存されているのが現状である。一般的に建築業界の生産過程には直接関与できない片務的なものであり、建築Gメンは欠陥事象に遭遇するたびに焦燥感を禁じ得ない。つまり、調査業務は供給業者から流通された建物が依頼者を通じて提供された物件を評価するもので、欠陥住宅を失くす目的効果は残念ながら限定的であるということだ。

良質な住宅を求めるには、適正な生産価格、技術革新と流通慣行の正常化などの変革が必要とされる。これらは社会問題であり、住宅政策の政治問題に突き当たたる課題である。第三者の眼で行政・企業を批判的にみつめ提言することで、行政・企業のあり方に変革をもたらすことも、NPOの社会的使命である(NPOの社会的意義 山岡義典 公益財団法人助成財団センター理事)。

社会から欠陥住宅を無くすことは、社会的視野で、発言して行くことが必要であろう。マスメディア、インターネットなどあらゆる情報伝達手段を駆使し世論に訴え、政治・企業を動かし健全な住宅政策が推進される事を願ってやまない。

首都圏に間違いなく襲うと予測される直下型地震に備えるためにも、われわれは黙して語らずでは許されない。ソーシャルアクションは緊急な課題である。

■おわりに

私は当年85才になりました。年を重ねて心身の疲労を自覚しています。受託事案の未決で遅延して

ましたが、第一線の業務から離れた一般会員に転籍すると同時に、前期末を以って建築Gメンを引退しました。職業人生の3分の1に及んでさまざまな貴重な経験をさせていただきました。

末筆になりましたが、会員皆様のご健在で活躍されんことを、また建築Gメンの会には今後益々の発展を念願して筆を置きます。

長い間お世話になりました。



事務局からのお知らせ

□事務局夏期休暇のお知らせ

8月11日(土)〜16日(木)

※事務局電話受付は19日(日)までお休みです。

□2018年度第1回研修会

中止の報告

台風の影響により、7月28日(土)に予定していた第1回研修会は中止となりました。

〜編集後記〜

東日本大震災の津波や熊本地震での震度7を含む繰り返す地震、そして西日本への大雨で川の氾濫による被害と未曾有の災害に人も家も甚大な被害を受けた。

このたびの西日本の災害は、大雨がやみ晴れの日が続いて、まさか鉄砲水が川を流れてくるとは誰も予想はしていなかったことで被害が大きくなった地域もあった。

マスコミ報道で感じたことは、ハザードマップで指定されている地域はやはり被害が大きかったようなので、日ごろから避難経路や避難先等を把握し、迅速な避難の開始が重要であると痛感しました。

(N・K)

会の活動にご協力ください!

●会員の種類	●年会費
正会員	----- 24,000 円
消費者正会員	----- 12,000 円
一般会員	----- 6,000 円
団体一般会員	----- 48,000 円

※ご入会の際は入会申込書が必要です。事務局までご連絡ください。

