

第 19 号

NPO 建築 G メンの会
 〒206-0025
 東京都多摩市永山 4-2-4-108
 発行責任者：理事長大川照夫
 TEL 042-311-4110
 FAX 042-311-4125
 E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp
 HomePage URL
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- 欠陥住宅問題の解決法…………… 1
- 建築 G メンの横顔…………… 3
- イベント報告…………… 4
- 講演・相談会 (横浜)…………… 4
- 講演・相談会 (埼玉)…………… 5
- 欠陥住宅の講演会 (市原)…………… 5
- 横浜グループ講習会…………… 5
- 事務局からのお知らせ…………… 7

連載企画 (第二回) 欠陥住宅問題の解決法

この連載は、今年 2 月 15 日東京地区講演会においての公演内容をお届けする全 3 回の企画です。第二回目今回は欠陥住宅の事例の紹介を中心にお届けします。

弁護士 山本 孝 (当会社員)

(前号よりつづき)

訴訟との絡みで、欠陥住宅の欠陥とは、どういう所に現れてくるかという所をお話したいと思います。建物のどこが大事かというと、まず基礎や、在来の木造建築物でいえば軸組みと呼ばれる構造耐力上主要な部分、雨漏りの有無等が重要です。又、地盤はどうなっているかということが、非常に大事です。

東京では、関東ローム層が一般的と考えられるのですが、関東は広いですから沼地、くぼ地、池や畑・田んぼを埋め立てた土地もある。もちろん東京湾の新橋周辺は全部埋立地で、お台場は海の中に大砲があった所です。つまり、前から陸地だと思われる所でも、実は埋め立てた地

域があり、そういう所は、決して地盤は強固ではない。

地形はいろいろ変化しますので、硬い所と柔らかい所が接近している所もある。複雑な地形

になりますと傾斜の問題もありまして、家が建つてからでは、その地盤がどうであるかという正確な地盤調査が出来ない。地盤の耐力や許容応力度について、国土交通省の告示でいろんな試験方法が定められています。ボーリングの調査や標準貫入試験、平板載荷試験、その他一般的には、スウェーデン式サウンディング法という方法が多いですが、家の建つ真下の所を是非、地盤調査をやり建設して頂きたいですね。伊豆あたりで複雑な地形になりますと溶岩等も入ってきますので、岩の程度とか 1m 違えば地質が違ふことがある。家が建ってしまうと、地質の内容、耐力の内容を測定することは困難ですので、家を建てる前に、是非、地盤について調査してください。



住まい 110 番講演・相談会 (03/2/15 東京) で講演する山本弁護士

盛り土をした場合も結構、不等沈下として争われることが多い。マサ土というのを聞いたことがあるか分かりますが、花崗岩の風化したもので、これは、風化の進行度合いが違い、風化がどんどん進んでいきますとそれ自体によって沈下が発生してしまう。関東地方ではそんなに使われてはいないとは思いますが、各地にはありますので、そういうものを使った場合には、このマサ土は、どの程度の進行度なのかというのを測っていただきたい。こういうことの問題が生じると研究所とか大学の先生に頼まないとマサ土の進行状況というのは分からない。鑑定されると 50 ～ 60 万ぐらいになってしまいますので、鑑定問題にならないように、盛り土した場合にはどういう土を使うのか気をつけていただきたい。盛り土を転圧する際に

はランマーとか重機で押し均していきま。よく沈下の例で何回も何回も転圧したと業者さんは言うのですが、それ自体うそではないのですが、例えば、1m土を盛ってから転圧するのと、30cmぐらいずつ盛って、3回に分けて転圧するのとどちらが良いか、こういう風な形で質問されれば、皆さん当然答えは、30cmに分けて転圧するというのが良いとお解かりだと思えますが。業者さんは、土を運んできてすぐ盛らないと、転圧して盛って転圧して盛ってとなると、土の置き場所にも困るし、時間もかかるし、なかなか、そういう面倒臭いことはやらない場合が多い。盛り土したことで不等沈下とか土が締まっているかとか、転圧の過程をチェックしておかないと、本当に土が締まっているかどうか分からない。よく、一年置けと言われますが、なかなか余裕がないので、転圧の仕方というのが重要になってくる。仮に訴訟になった場合、どうしても写真がものをいう。言葉では、十分説明できない。写真と出来ればビデオが欲しい。

写真はどうしても範囲がいっぱ

んに撮れなくて細切れになるので、ビデオがあるとないのでは、全体のことが良く分かるか分からないかということがありますし、建築作業している状況とかそういうものが映っていれば、もっと実感が湧くのではないかと思います。カメラかビデオは、家を建てるときは用意して欲しいと思います。これは、決して最初から欠陥の問題が起きたときの対処のためということではなく、一生に一度か二度の高い買い物ですので、そういうものを記念として撮っておく。子供の成長記録のようなものです。皆さんが、お子さんができたなら成長記録を撮っていくように、自分の住まいの成長記録をとっていくというように、後々問題があったときにも重要なことですし、記録としても次の家を建てるときにも参考になりますので、そういうことをして頂きたいと思えます。

そして、地盤のお話をしましたので、建物の基礎ですが、これにはいろいろな形があります。T字型を逆にしたものが連続したような形のもの、つまり立ち上がり部分があっ

てフーチングという底盤のある布基礎やべた基礎と言われるものがあり、阪神淡路大震災以来、べた基礎が非常に建築として増えておりますが、布基礎も使われています。基礎の形状については、普通の平面図とか立面図には出てきませんが、かなばかり図(矩計図)と言うものに表現されています。このかなばかり図を契約書作成の際に付けてこないハウスメーカーさんがありました。かなばかり図とは何かと言うと、断面詳細図のことで基礎の構造から柱や小屋組み等まで明記した図面のことです。契約の時、かなばかり図があるかどうか、チェックして頂きたいのです。家を作る時には、やはり間取りと言うのが気になって、どうしても平面図であるとか見栄えは立面図とかそういうものが気になって、かなばかり図が一枚付いているかどうか、要求しないと出さないことがありますので、是非それを要求して頂きたいと思えます。布基礎について、東京ではあまりないのですが、私の経験だけかもしれませんが、地方に行くと、型枠を使わないで布基礎を作っている場合

がある。布基礎というのは、定形の四角形でないと上部の力を地面に伝えにくい。木の枠とか鉄の枠を建築現場で見たことがあるかと思いますが、これを使わないときちつとした寸法がでない。ある程度寸法があつても形が不定形ですと安定した力を伝えることができない。家ができるしまつと外から見えませんが、実際建売を買うときは、施工写真でも見せてもらえると一番良いと思うのですが、果たしてそういうものがちゃんと出来ているのか、型枠を使わないと、もちろん形が不定形になってしまうこと他に、コンクリートの水分が流れてしまつて、コンクリート強度にも狂いが生じるという問題がある。そういうものを使つてきちつとできたのかどうか、やはりチェックしていくべきです。

話が前後しますが、布基礎に鉄筋がいつたいどういう風に配筋されているのか、ということが問題になるので、家が出来てしまつてからは、コンクリートを壊さないと分からないので、写真を撮っておきたい所ですね。べた基礎が最近増えてい

るのですが、結構、一段の配筋のべた基礎を扱っているハウスメーカーが多いですね。

住宅金融公庫の仕様書を見て欲しいのです。公庫の仕様書を見ると、べた基礎の配筋は二段配筋になっています。公庫融資の住宅となつていながら、公庫融資の図面をどこまで遵守しなくてはいけないかというの、解釈論としてあるのですが、ほとんどの住宅が公庫融資で建てられていながら、公庫融資のべた基礎が二段配筋でなく、一段配筋で工事されている例がいっぱいある。それをべた基礎と呼んでそれではうそではない。一段配筋をべた基礎として解説している立派な理論書がありますから。そうすると、配筋の場所がコンクリートの上部になるのか中段に位置するのか、下部に位置するのか難しい問題があるのです。公庫の仕様書で二段配筋にしているからそのようにすれば良いのと思うんですが、そうでないハウスメーカーさんがいっぱいある。カタログに麗々しく一段配筋でべた基礎とうたっている。これも結局配筋の時の状況を撮っておかない

とコンクリートを流してしまつと分からなくなる話ですので、是非、写真を撮っておいて欲しい。家はその後、柱とか軸組みとかに進んで行きますが、図面を良く見て頂きたいのです。通し柱が確認図面にはありませんが、契約図面には入っていない。これは、確認図面に従うべきであつて、契約図面は単なる書き落としだと私なんかは思うのですが、「通し柱としては契約していない！」と建築会社が主張することがあります。そうになると、契約時に図面をじっくり見るしかない。実際には、忙しいですし、お金の手配やら、引越しやらでなかなか図面を見る機会がない、時間も無い見る力もないというのが、現状だと思いますので、そういう意味では建築士さんに手助けをしてもらうのが良いかと思えます。ボルトの締めがしっかりなされていないとか、最初から手抜きしようということではなく、仮締めにしておいたのが、本締めしなまま終わってしまうということがあります。結構、揺れる建物には、そういうことがあります。

(次号につづく)

建築 G メンの横顔

本会の設立趣旨書において、

『欠陥建築』を作らない優秀な生産者を紹介することにより、建築・住宅産業の正常な発展に寄与することを目的とします。

- 一 自ら審査・監理技術の向上の為の研修を行う
- 二 生産者に対し、消費者の意識を正しく伝える活動を行う
- 三 消費者に対し、『賢い消費者』になるための情報を提供する
- 四 不動産売買を行う技術者を持たない業者に代わり、物件の監理・検査を行う
- 五 大型・高価調査機器のリースを会員に対して行う
- 六 売買・請負契約関係に於ける係争に対し第三者的に技術鑑定を行う
- 七 消費者・生産者に対し、Gメンを公表し、日常的な相談窓口となる
- 八 その他、欠陥建築を防止するため活動を行う

とし、建築 G メンの認証試験を行い、「建築 G メン」を会として社会に送り出しています。今回は、千葉県建築 G メンの二名をご紹介します。



のぎ むねいき
野木 宗生

登録番号 01017
所在地 千葉市美浜区
得意分野
住宅に関しては 30 年経験あり。木造(軸組み、枠組壁構造)軽量鉄骨造
住まい 110 電話相談窓口
043 (278) 9002
(平日の午前及び 18 時 ~ 21 時)



いしおか よしまさ
石岡 善正

登録番号 02011
所在地 千葉県沼南町
得意分野
木造・S 造・RC 造
特に木造の検査・監理・調査鑑定
住まい 110 電話相談窓口
04 (7191) 6722
(月 ~ 土 9 時 ~ 18 時)

・ 氣力に欠けることなかりしか
ト・至誠に慥ることなかりしか
ツ・努力に憚みなかりしか
モ・不精にわたるなかりしか
・ 言行に恥することなかりしか

横浜グループ
講演会・無料建築相談会
「住まい110番」

去る8月9日(土)に横浜関内の『青少年育成センター』にて芥川賞作家の新井満氏の協力を得て、NPO建築Gメンの会横浜グループ主催により、「無料講演会及び相談会」が開催されました。

当日は台風の直撃を受けてしまい、とても不安定な天候の中約四十名という多数の方々に来場して頂きました。その後の相談会においても十組の方々が相談に訪れ盛況のうちを終了することができました。

- 講演会の内容は次の通りです
- 1 「欠陥住宅をつかまないために」
講師 本郷成史社員
- 2 「設計者の選び方」
講師 田岡昭良社員(常任理事・横浜代表)



横浜で二回目となる住まい110番

3 特別講演

「私有家を持つなら」

講師 新井満(芥川賞受賞作家)

本郷社員からは、瑕疵の条件として
一、建て主の要望が満たされていない。
二、不具合が既に発生している。
三、将来、不具合の発生が十分に予測できる。

四、関係法令に抵触している。
の四点で整理され、またその原因として

一、施工者(施工管理者)の知識不足。

二、職人が意図的に手抜きをする。
三、無意識に手抜きをする。(施工ミスと呼ばれるケース)

これらに加えて施工会社の施工管理者が一度に多数の現場を担当させられている実態などを紹介しながら設計・工事監理が非常に重要であり、不可欠であると講演しました。

これに続いて田岡社員より、設計者の選び方として

一、設計者には物件特性による得意不得意がある。病院、住宅、工場建築・・・等の建物用途による特性等に対する得意不得意がある。・・・なんでも出来ま

すという売り文句には注意が必要。
二、設計者との相性を見極める
三、打合せの時点で臨機応変にス

ケッチなどを描いてくれるかどうか。
四、建て主には責任がある、全てを人まかせにしない。

などの事例を含めた説明と、「設計する」という事は施工者に建て主の意図を伝える為に重要であると講演しました。

また、両講師共、施工に必要な「設計図書」の重要性やその内容で施工会社が都合よく他の解釈が出来ない様に設計図書を整備する事の必要性を訴えました。

そして特別ゲストである新井満氏は、作家、作詞家、写真家、歌手、ビデオプロデューサー、DJ、長野

冬季オリンピックのイメージ監督などなど多方面に活躍されている方です。新井氏は本郷社員とプライベートでお付き合いされている関係で今回の講演を引き受けてくださいました。二十五年前に「ワインカラーのときめき」というヒット曲でご存知の方も多いと思います。

新井氏は本郷社員とプライベートでお付き合いされている関係からNPO建築Gメンの会の活動趣旨に賛同され、今回の講演をボランティアで引き受けてくださいました。

冬季長野オリンピックのイメージ監督をされた時のご経験や自宅のリフォームを通じて感じたことを本郷、田岡両講師の講演を踏ま



特別講演の新井満氏

えて、建物の新築やリフォームをする場合の考えるべきことを分かりやすく述べられました。
氏は、一番大切なのは、建て主の「意識」であり、その意識をコンセプトとして明確化し、それに基づいてイメージを起こし、設計者から施工者へ正確に伝えることが大事であると述べられました。自身がリフォームを計画した際には、空間は控えるべきだと考え、南仏プロバンス地方のバンスの画家マチスが晩年に家具までデザインしたという「マチスの教会」をイメージして望んだが結果的には「マチスの教会」にはならなかったと話し、会場を沸かせていました。
最後に悪天候にもかかわらず当日ご出席頂き、相談会にご協力頂いた皆様には横浜グループ一同お礼を申し上げます、本当に有難うございました。

文責 横浜グループ
社員 塚田 泰大

埼玉グループ

講演会・無料建築相談会

「住まい110番」

7月19日、会場は埼玉県の「ふじみ野交流センター」2階講座室(定員40人)で行われ、一般参加者は松本建設伊東社員の勧誘による「朝日匠の会」の方を含め32人でした。

講演は山本孝弁護士による「建築紛争と裁判の現状」と佐藤賢典理事による「欠陥住宅の実態・原因と対策」という演題により行われました。

相談は3組より有りそれぞれ得意分野の社員が対応し、後日連絡があった時調査を行うということになり、時間は13時30分～19時まで時間一杯行われました。

文責 埼玉グループ

理事 松山巖

千葉県家庭部会市原地区の研究活動会

欠陥住宅の講演会

7月28日に千葉県消費者センターの紹介による市原地区高等学校家庭科の先生を対象に講演会がもたれました。大川理事長がスライドにより欠陥住宅(マンション)の事例を細かく説明され、その後質疑応答に大川理事長及び千葉グループ会員による回答を交えて熱心な講演会でした。

日時

平成15年7月28日13時～16時

場所

千葉県立市原園芸高校

内容

高等学校家庭科先生方の地区研究会の一環としての勉強会

参加人員

家庭科先生方18名
建築Gメンの会 大川理事長、川口副理事長、石岡、金義、野木各社員

質疑応答の内容(代表的なもの)

- ・事例説明中の専門用語について
- ・消費者に対する注意点
- ・教育の一環として、家庭科の教師としては如何なることを「住まいを造る時」教えるべきか?

回答

- ・各用語の詳細説明
- ・契約の重要性、及び住宅の建設の際、建築を取り巻く関連法規の理解の重要性を説明しどのような法律が存在しているかレジュメ等を参考にして欲しい。

参考資料

- 事務局編「説明スライド(欠陥事例・地震による被害事例・施工不良による被害事例)」
- 大川理事長編「講習会用レジュメ」



欠陥事例を OHP で説明する大川理事長(写真右)と川口副理事長(同左)

横浜グループ講習会報告

はじめに

平成十五年七月二十八日、神奈川県内の「活断層」について基礎的知識を身につけるため、建築Gメンの会横浜グループ内で、講師をお招きしセミナーが開催されました。

- 講師 工学博士 中尾 健児氏
- 専門分野 地質工学・爆破工学
- 中央大学・香川大学講師
- 主要著書

- 「地質技術の基礎と実務」
- 「石が教えてくれたこと」

講演テーマ

「活断層とその工学的評価」

講演内容の要約

地震の震源としての地震断層の影響について講師の説明内容を項目毎に要約しますと

- ・活断層に対する一般的な認識について
- 活断層が注目されるわけは 阪神・淡路大震災で活断層が活動したことによって地震が発生し多くの被害をもたらしたことから注目されています。

● 活断層の実態

● 活断層とは

地下で発生する地震により地表に発生した地形の段差やズレを云います。

● 活断層が出来るわけ

プレート同士が衝突することにより、地殻に歪みが生じ、地殻内でその歪みを解消するため岩盤のズレが生じ、それが地表面に現れたのが活断層です。

神奈川県内に活断層は何本位ありますか？

全国でも有数の活断層が多い地域、活動が活発なA級活断層が10本ほど存在します。

● 活断層と構造物の被害

活断層からどれくらい離れば安全ですか？

地震の規模や地盤の状況により何とも言えないが、阪神・淡路大震災で大きな被害を被ったのは活断層上ではなく、神戸の沖積層平野の幅数キロにわたる地域であった。但し、断層そのものを跨ぐ構造物は避けるべきであ

る。カリフォルニア州法では活断線上15メートルほどは構造物の建設は許可されない。

● 活断層と構造物の耐震設計

断層線の直上以外の地点では一般的に振動変位の方が断層変位より大きい。地震時にける構造物の耐震性は地表での振動の大きさに支配されますので、現行の耐震設計に準拠していれば問題ないと考えます。

● おわりに

神奈川県内の断層と活動の可能性につきまして、神奈川県環境部地震対策課のリーフレットより引用し掲載します。参考として下さい。(筆者)

● 北武断層部

今後千年以内に活動する可能性が有ります。ただし、プレート境界で発生する巨大地震に伴ってより短い期間で活動する可能性が有ります。

● 秦野断層/渋沢断層

神縄・国府津 松田断層帯とあわせて活動する可能性が有ります。

● 神縄・国府津 松田断層帯

現在を含む今後数百年以内に活動する可能性が有ります。

● 武山断層帯

次の活動が近い将来に起こる可能性が有ります。

● 衣笠断層帯

次の活動期までには数千年以上の時期があると推定されます。

● 立川断層延長部

活断層としては、県内に延長していないことが確認されました。

● 今回のセミナーを通じ、建築Gメンとして心すべきこと、

備えるべきことをまとめてみました。

● 軟弱地盤は地震に弱い

昔の河川地域の岸に沿った地域の地盤は軟弱で地盤が場所により急に変化しており、地震の揺れに弱い。台地の上は大丈夫でも、坂を下った所で



地図上の活断層の位置を示す
中尾健児先生

● 住宅の耐震性

阪神・淡路大地震では死者の90%は圧死であるといわれている。おそらく地震が来たとき実感する前に家が倒壊してしまつた例が多かつたと思う。建築Gメンの活動の中で耐震性により力点を置いた住宅の調査、建設に意を注ぎ、構造的欠陥の排除に努めたいものである。

文責 横浜グループ

会員 鈴木 基之

03年度7月期 調査依頼の内容

都道府県	内容
茨城県	築3年RC造 雨漏り・亀裂・など
東京都	契約のチェックと工事中の検査(見積り依頼)
東京都	道路拡張工事による廃水処理案のチェック
千葉県	新築物件(2×6)工事中の検査費用の見積り依頼
千葉県	木造3階建 基礎工事等の相談
東京都	老朽化住宅のリフォーム前診断
東京都	S造3F アルミ部材の損傷について
東京都	築15年 構造部材の検査
東京都	マンション内覧会の立会い
東京都	建売物件 工事中の検査 BEAM工法(木造)
東京都	床下補強材等の工事の妥当性の調査
千葉県	訪問販売によるリフォーム工事の調査
茨城県	前面道路に車が通行することによる振動問題
東京都	工事中の第三者検査(すでにアンカーボルトの施工に不具合あり)
東京都	地下部分の漏水の検査
東京都	RC3F建 工事中の検査
東京都	売建物件 契約のチェックと工事中の検査

事務局からのお知らせ

相談・調査業務報告

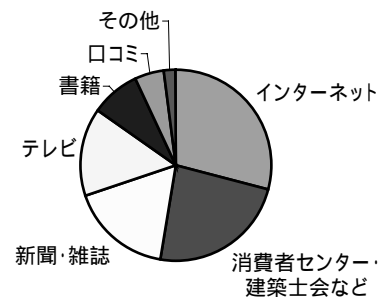
03年度第7月期は、118件の電話相談、18件の調査依頼があり、ほぼ前月期と同じような実績となりました。内容の傾向もあまり変わらず、リフォームと雨漏り関係のものが目立ちました。

今回特筆すべきは、当会への相談にいたるまでの経緯として、消費者団体・行政組織等から情報を得たと

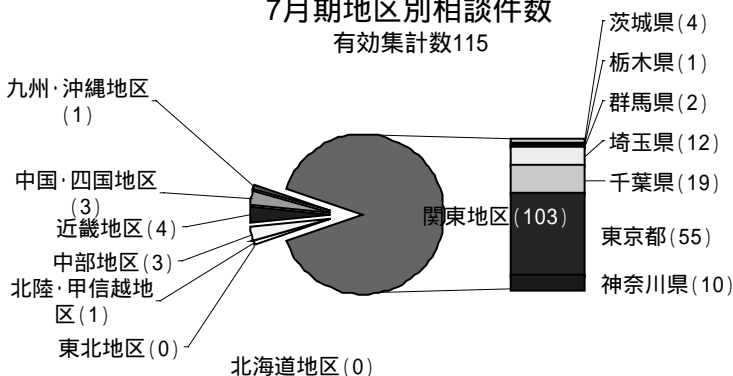
いうものが非常に高い割合を示していることです。

会報「楔」の配布や、機関誌への寄稿などにより多くの消費者団体に身近な存在として感じていただけるようになりました。最近では、消費者団体主催の講座で講師を担当する機会も増え、これらの活動が欠陥住宅の予防や悪質なリフォームの訪問販売対策など、同じ目的を持つ団体との協働へのきっかけになればと思います。

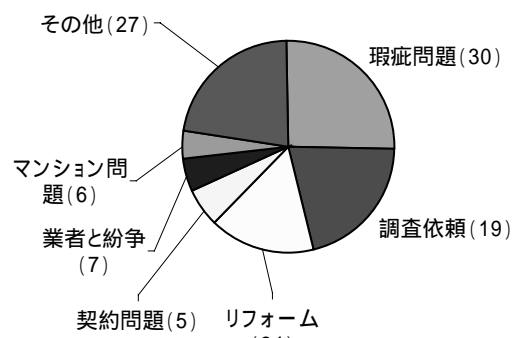
当会認知の情報源(7月期)



7月期地区別相談件数
有効集計数115

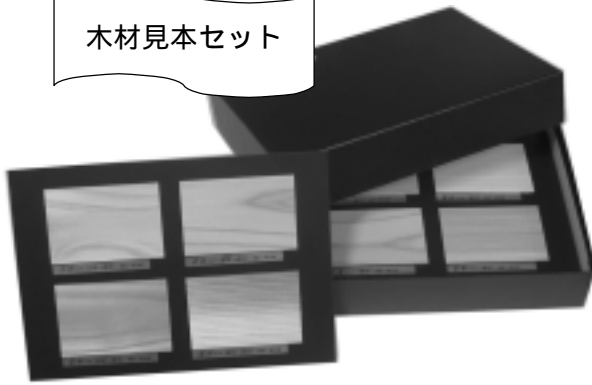


相談内容の内訳(7月期)
total 118



欠陥住宅・欠陥建築で悩む人を救い、住宅検査の技術向上を目指すNPO建築Gメンの会

木材見本セット



木材見本セットをつくりました

人に優しい住まいづくりへの取り組みの一環として、いろいろな種類の木の特徴を実感として伝えられるものを作りたい、そんなコンセプトの基に「木材見本セット」を企画しました。製作を担当した有環境創造研究所の意気とセンスもあいまって、非常に立派な出来栄になっています。

杉・松・榎(さわら)・樺(けやき)・樅(もみ)・地松・カラ松・銀杏・檜・桜・栗・桐・桂・米桐・米松・ピーラー松・スプ

ルース・米ヒバ・米杉・ホワイ
トファー・タモ・ラワン、それぞれを幅7.5cm、高さ5cmの板状にカットイングしたものが合計35枚、きれいな箱に詰まっています。厚さ1.5mmと、肌触りや香など木の温もりが十分に感じられるものになっています。

もともと当会会員向けに企画製作したのですが、ご希望の方にはどなたにでも、1セット¥3千150円(税込み・送料別)でお分けしております。当会ホームページまたは直接事務局にてご注文を受け付けております。数に限りがございますので、お早めにお申し付け下さい。

消費者センター主催イベントへの講師派遣

品川区消費者センターの「消費生活教室」では中村顧問が、葛飾区消費者センターの「消費者セミナー」では、大川理事長、田中副理事長、中山事務局長が住まいにまつわるさまざまなテーマで講師を担当いたします。いずれも9月に開講されます。詳細は追ってホームページ等でご案内いたします。

編集後記・次回の予告

今号は、これまでも行ってきた「住まい110講演・無料相談会」だけでなく、家庭科の先生の勉強会など、各地のイベントを数多くご紹介することが出来ました。今後もさまざまな形で正しい住まいに関する情報の提供を行いたいと思います。講師派遣のご依頼にも対応しておりますので、お気軽に事務局までご連絡下さい。

さて、次号会報「楔(くさび)」20号は、連載企画「欠陥住宅の解決法」の最終回、住宅金融公庫の仕様改定のポイント、本年度第1回研修会のレポートなどを中心に9月末頃お届けします。(ふ)

会の活動にご協力ください!

会員の種類	年会費
社員	24,000円
消費者社員	12,000円
会員(個人)	6,000円
会員(団体)	48,000円

ご入会の際は入会申込書が必要です。

広告欄



エコロジー
あくあ住宅研究所

NPO 建築Gメンの会
一級建築士 松永 勝利

佐賀市巨勢町高尾 332 番地 57

電話 0952-29-7360 Fax0952-29-7360

Email aqua@po.bunbun.ne.jp

http://www.bunbun.ne.jp/ aqua/



イベントや相談などを通じて、広く配布している、当会オリジナルシール(原寸)「リフォームの訪問販売が来なくなった」などの声が寄せられています。