

第32号

NPO法人建築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/>



- イベント報告……………1
- 新規入会者紹介……………5
- 事務局からのお知らせ……………5

イベント報告

講演相談会(全浦市)

「失敗しないすまいづくり」

開催レポート

2月20日に県南生涯学習センター「ウララ」にて行われたこのイベントは、当会千葉グループ・茨城グループが(社)NACS茨城分科会(日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会東日本支部)との共催により、消費者への正しい住まいづくりへの理解に資するものとして、講演会と相談会を開催いたしました。

本欄では、講師の講演内容を中心に「報告いたします」。

講演第一部

『欠陥住宅の見分け方・防ぎ方』

講師 川口晴保(副理事長)

講演の概要

欠陥住宅とは学問的にどのような定義されるのかを述べて、次いで、欠陥住宅とは何かを中村顧問の12項目に及び概念規定で解説した。

また、戸建て住宅及び共同住宅に於ける欠陥現象をそれぞれ10項目に整理してわかりやすく説明した。欠陥住宅をつかまなかったための防止策としては11項目を示して契約時の注意事項や施工監理に於ける第三者検査の重要性を強調した。最後

に不幸にして欠陥住宅をつかんでしまった時の対処方法として、証拠書面の収集の必要性や司法的解決方法を含む7項目を示し詳細に解説した。

資料は項目毎に良くまとめてあり大変わかりやすいものであった。



欠陥住宅に対する具体的な対策などを講演した川口講師

講演の解説

建築基準法の趣旨とは

建築基準法の目的は、「国民の生命、健康、及び財産の保護をはかる最低限の基準」とその第一条に謳われています。しかし、この「最低の基準」を満たしていない「欠陥住宅」が、今日においてもなお、数多く造り出されていることに對し、この問題を看過することは出来ません。

欠陥(=瑕疵)住宅とは学問的にどのような住宅を指すのか?

瑕疵とは、「完成された仕事が契約で合意された品質や性能等を欠いている状態」(債権各論/我妻栄)と広く理解されています。

そしてこの概念を建築瑕疵を巡る問題を解決する際に適用できるように整理したものが次の12項目です(1977年日本建築学会発表論文/中村幸安(当会顧問))。

- 関係法規に違反しているもの
- 契約内容に違反しているもの
- 設計図書に違反しているもの
- 設計図書に間違い・瑕疵があるもの(設計上の瑕疵)
- 工事監理に間違い・瑕疵があるもの(工事監理上の瑕疵)
- 経済的交換価値が減少しているもの(杜撰な工事等を含む)
- 使用価値が減少しているもの(使い勝手の悪さ等を含む)
- 安全性の減少(耐久性の欠如等を含む)
- 居住性能が損なわれているもの(空間性能の欠如等)
- 過分な維持保守費用を要するもの

- 設計図書に明記されていない部分の性能が損なわれているもの(PL法等)
- 見てくれ(外観)が工事単価に比して損なわれているもの
- 当会では、この概念規定をもとに住宅の欠陥(=瑕疵)の判断を行っています。
- 建物に現れる具体的欠陥はどのようなものがあるのか?
- 一戸建て住宅の欠陥事例としては主に次のようなものがあります。
- 地盤が沈下し、建物が傾いているケース
- 壁・基礎等に大きな亀裂が発生しているケース
- 建具の開閉不良や壁等に大きな隙間が生じたケース
- 建物が大きく揺れるケース
- 雨漏りが止らないケース
- 上下の騒音が筒抜けのケース
- 室内での結露やカビの発生が著しいケース
- 断熱効果の悪いケース
- 電線の接続が違法に行われているケース
- 排水不良、台所の換気不足(吸気口の未設置)
- 共同住宅では次のようなものが目立ちます。
- 生活騒音がひどいケース
- 外壁・ベランダ等の亀裂・タイルの浮き
- 排水不良
- ウォーターハンマー音の生じるケース
- 雨漏り
- 床鳴り(きしみ)
- 結露やカビの発生
- クロスの上じれや亀裂が生じているケース
- 鉄筋に対するコンクリートの被り厚さが不足しているケース
- 換気口に防火措置が施されていないケース
- 欠陥住宅をつかまないためにはどうすればいいのか。
- 建物の欠陥は、現象も様々、原因も様々ですので、残念ながら絶対に防ぐ方法というものはありませんが、最低限次のことが守られれば大事に至ることはありません。
- 契約書の内容をよく吟味してから契約を締結すること(第三者の評価を受ける)
- 設計図書の点検を受けること(第三者)
- 敷地の地盤調査を必ずおこなうこと(地質調査の先行)
- 基礎の配筋検査を実施すること(第三者)
- 基礎のコンクリート工事をチェックすること(第三者)
- 上棟時に、建物の水平・垂直等を確認すること(第三者)
- 防水工事のチェックを行うこと(第三者)
- 建物の竣工前に「駄目だし」を行うこと(引渡し前のチェック)(第三者)
- 「駄目なおし」が終了して、合格した後に最後の工事代金を同時履行で支払うこと
- 融資金の代理受領は認めないほうが良い(対抗手段の確保)
- 工事費内訳書・仕様書(特記仕様書・共通仕様書)の添付されていない契約はしない
- 欠陥住宅をつかんでしまったときの対処方法
- 疑問箇所を「書面」で業者に質問し、書面で回答をもらうこと
- 「引渡し時」「入居後1年時」「入居後2年時」「入居後5年時」「入居後10年時」に前項の指摘を行う。
- 回答に納得できない時に「建築Gメン」等の専門家に相談する。
- 補修工事の要求においては、「補修方法(仕様)」は原則として、指示しないこと
- 業者の対応が悪い場合は、法的手段に訴えることも検討する
- 瑕疵補修請求が損害賠償請求か状況によりいずれかを選択、または併用する
- 最終的に問題が解決した際には、和解合意書を作成する(弁護士に依頼)
- 講演第二部 『悪質リフォーム被害の防ぎ方』
- 講師 石岡善正(当会社員)
- 講演の概要
- 昨今のリフォームブームの社会的背景に触れ、悪質業者がはびこる現実を説明した。そしてリフォームが新築とは違った工事態様を持つことを強調すると共に、リフォームの動機、目的を話したが、これは多くの事例を経験している講師だか

ら可能と言える。

悪質リフォームの実態については講師が扱った事例を具体的に示して説明したので大変わかりやすく、好評であった。特に、講師による業者のステップ1からステップ6に至る時系列に区分した手口分析からは彼らの営業スタイルがある程度のレベルにあることが想像できる。

最後に工事のトラブル防止のためには工事の内容・範囲を明確にすること、そして、契約や設計図書等の書類の充実が必要であり、加えて施工中の書面や、写真などの記録の保存が必要と力説する。

講演の解説

悪質リフォーム業者の手口

ここでは実際に講師が調査を行った事件での業者の手口を順にご紹介いたします。

ステップ1(営業マンの訪問の実)

・ 近くに来たので… の点検を…

・ この地区の特別キャンペーン中です…

・ 近くで工事が始まりご迷惑をお掛けするので挨拶に…

・ 下水の点検(あたかも市町村が関与しているような口ぶり)

・ 外壁に亀裂…、屋根瓦が…

・ TVのアンテナが… e t c

ステップ2(建物の点検)
話に乗ってしまい建物の点検をOKすると、居住者が簡単に見るこ

との出来ない床下や小屋裏に潜り、次のような口実を見つけるまたは捏造する。彼らは本当の意味での建物診断はしない 出来ない

・ 屋根から雨がにじみ出ている可能性ポテンシャルがある

・ 床下が湿っている

・ 床下が結露している

・ 調湿材(防湿材)

・ 基礎に亀裂が入っている

・ 小屋裏の梁のねじれや割れ…

・ 野地板が割れている

・ 小屋裏に湿気がある e t c

これらは実際に有りもしない「ウソ」の説明であることがほとんど

ステップ3(工事の必要性を訴える)

・ 屋根瓦や漆喰のシリコンの施工

・ 床組みの補強 金物、樹脂の塗布等

・ 調湿材(除湿材)

・ 防蟻工事(白蟻の消毒)

・ 床下や小屋裏換気扇・攪拌機

・ 小屋組の補強 金物
その建物が本当に必要としていない工事の提案はまずしていない、不適切な工事の押し売りが殆ど

ステップ4(見積り・契約)
・ その場で見積り、その日に契約を迫る(深夜までの例も)。その価格は異常に高い(通常の3倍)

・ 消費者を信用させる材料も整えている クーリングオフのお知らせ、お客様相談センター、お問合せ窓口、リフォームローン、保証書 e t c

・ 大きな値引きを提示する

・ 工事代金は完成後の一括払いのケースが殆ど

ステップ5(工事の施工)

・ 工事は即着工し工事期間は短い(1日、長くても2~3日程度が一般的)

・ 工事中に別の工事が必要と次々と持ち出し次の契約を迫る(殆ど初日)

・ 消費者を安心させる材料を用意
・ 工事報告書の提出
・ 工事の状態は素人仕事
・ 工事終了認定・同意確認書へのサインを求め
・ 完了後シールを貼る 「いい鴨」の表示

ステップ6(アフターサービス?)
・ 3~6ヶ月経過後に訪問して点検と称して次の契約の材料探しが目的



悪質リフォームの実態を聴講者に訴える石岡講師。その営業手法は実に巧妙だ。

文責(講演の概要報告)

藤田 勇(茨城グループ)

NPO市民活動見本市(千葉県
松戸市)に参加しました。



建築Gメンの会ブースの様子。左から千葉グループの川口副理事長、武田社員、田中社員。

平成十七年二月二十七日に松戸市民活動サポートセンター主催「第二回選べる！見て聞いてNPO・市民活動見本市」に建築Gメンの会として昨年に引き続き参加しました。近隣の社員の協力を得て千葉グループが中心となって参加しました。欠陥住宅の実情の写真を掲載したパネルの展示を行い、それに加えて今回はプロジェクターを使用し大画面にてスライドショーを行いました。リーフレット等の配布を、無料相談を行いました。
「見本市」自体も第二回目となり、今回は実行委員会から参加しまし

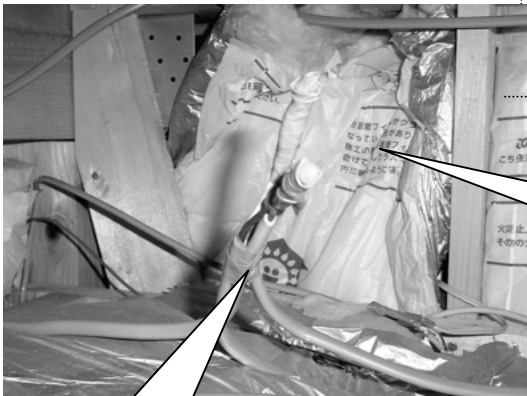
た。

会場の人の流れを含め落ち着いた雰囲気の中、興味深くパネルをご覧になったり、直接話を聞かれたりしました。また、実際に一組の相談者が来られ「中古住宅を購入したが安心できる建物であるか不安であるので調査して欲しい」との依頼がありました。

「今後もこのようなイベントには積極的に参加し、少しでも多くの人に建築Gメンの会の活動を広く知ってもらおう事が重要だ」と再認識したイベントでした。

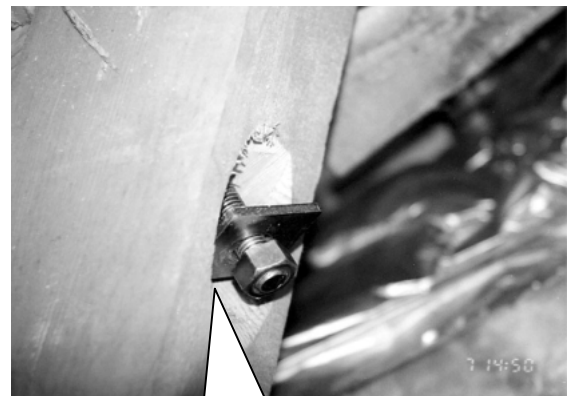
文責 武田 学(千葉グループ)

欠陥の写真とその解説をつけてパネル展示いたしました。ここでは、その一部をご紹介します。



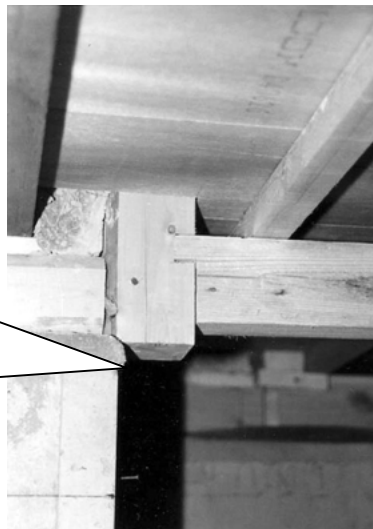
断熱材はしっかり見付け面に固定必要

結線部分はボックスへ入れる



締め忘れではありません。意図的に締めていません。

柱は沈下を起こす。柱の下に基礎(土台も)がない！



新規入会者自己紹介

第3回目となる今回は、大阪府堺市在住の伴城喜恵さんの自己紹介文を掲載いたします。

新しく入会いたしました、大阪府堺市の伴城喜恵です。どうぞよろしくお願ひいたします。

NPO 法人「建築Gメンの会」については、当会理事の丹羽稔氏が、かねてより堅実に活躍されている姿を拝見していました。

私も生きがい追及として、企業在職中に得た経験を生かした、息の長い活動をしてみたいものだ、かねてより考えていました。

この度、志の高いメンバーの一員に加えていただき、大変うれしく思っています。

私は大阪府建設工事紛争審査会特別委員を5年間務めたことがあります。

そこに訴状される事件は様々ですが、概して契約時の内容が詰められないまま、工事が開始され、途中段階での確認もあいまいとして経過し、引き渡された建物が建築主の思惑と著しく異なつたと言う場合

です。

大手のハウスメーカーであつても安心は出来ません。建築地の地形や条件により、技術者の能力や判断が異なり、タイミングのよい指示がなされないまま進行してしまうことがしばしばです。

引渡し後、欠陥が見つかつても請負契約を解除できず、軽微な過失による不備も業者側に補修を求めても、中々打ちが明かず、イライラが募つて紛争審査会に駆け込むことになりました。

住宅の素人である個人が、業者からの譲歩を勝ち取ることは簡単ではありません。

そのようにならない為に、また欠陥住宅だと思つたときに、欠陥を立証する手助けとして少しでも役立てればと思つています。

専門は建築設備です。おのずから限界がありますが、それをわかまえて取り組みたいと思います。皆様のご指導をよろしくお願ひいたします。

文責 社員 伴城 喜恵

事務局からのお知らせ

2004年度の第2月期の

電話相談業務等実績

○ 月別相談件数	2月期	81件
○ 相談内容の内訳	調査依頼	27件 (33%)
	瑕疵問題	24件 (30%)
	リフォーム	6件 (7%)
	契約問題	4件 (5%)
	その他	20件 (25%)
○ 都道府県別相談件数	東京都	36件 (46%)
	千葉県	15件 (19%)
	神奈川県	14件 (18%)
	その他	14件 (18%)
	(有効数79)	
○ 相談窓口の情報源	インターネット	37件 (49%)
	消費者センター等	14件 (18%)
	書籍	9件 (12%)
	テレビ	5件 (7%)
	新聞・雑誌	3件 (4%)
	その他	8件 (10%)
	(有効数76)	
○ 構造の種類別	木造軸組構法	30件 (61%)
	枠組壁工法	10件 (20%)
	軽量鉄骨造	4件 (8%)
	RC造	3件 (6%)
	木質パネル工法	1件 (2%)
	重量鉄骨造	1件 (2%)
	調査(見積り)依頼件数	20件
	(内容は次表参照)	

調査依頼の内容 (04年度2月期)	
東京都	工事中の第三者検査
東京都	訪問販売によるリフォーム工事の調査
千葉県	2×4 建売物件 内覧会の立会い依頼
神奈川県	訪問販売によるリフォーム工事被害の調査
千葉県	地盤沈下の調査とその是正工事の検討
東京都	マンション内覧会の立会い
東京都	2×4 建売物件 引渡し前の検査
大阪府	建売物件のチェック
茨城県	リフォーム工事の瑕疵の鑑定と出来高の算定
千葉県	軽量鉄骨造 工事中の第三者検査
東京都	マンション内覧会の立会い
東京都	在来木造 2F 福祉施設の計画と建築中のチェック
神奈川県	中古マンション 契約前のチェック
東京都	雨漏りの原因調査含む総合瑕疵調査
千葉県	建売物件の購入前の検査
東京都	S造 工事中の検査
千葉県	浄化槽、暖房設備の不具合
長野県	係争中物件 湿気・カビの原因調査
千葉県	築13年リフォームの必要性について
東京都	軽量鉄骨造物件の耐震診断

「たしかな目05年4月号」に掲載。

国民生活センター発行の標記情報誌に当会の活動が紹介されました。記事見出しは「ばわふる市民活動 住宅のトラブルを解消」。

また同誌では、1月12日に開催された国民生活センター主催「第3回くらしの情報交流プラザ さろん」での大川昭夫理事長の地震をテーマとした講演の内容もレポートされています。

あきる野市「消費生活講座」にて大川理事長が講演。(3/9)。

あきる野市商工観光課主催・東京都多摩消費生活センター共催の「消費生活講座」にて、大川昭夫理事長(1級建築士)が「建築Gメンに聞く!住宅リフォームのポイント」をテーマに講演いたしました。

第4回建築Gメン認証試験実施。

2月24日の論文試験からはじまったこの試験も、筆記試験・面接試験を終え、いよいよ合格が発表されます(4月中)。なお、今年度は8名の当会会員が受験いたしました。

「業務依頼上の注意事項」を

まとめました。

会では、一般消費者の方に、当会の会員が行う調査などの業務について良くご理解いただいた上で、その業務をご依頼いただくために、基本的なスタンスやご了解事項などをまとめたリーフレットを作成いたしました。

このリーフレットには、業務の内容や責任、費用の考え方など、大変重要な事項が明記されていますので、業務依頼をご検討の際には、ぜひご参照下さいますようお願いいたします。

編集後記

今回は二ヶ所で行われました講演会・相談会及び市民活動見本市の報告がありました。

当会の活動を皆様知って頂ける機会が増えてきている事は非常に嬉しい事だと思います。

一人でも多くの方々に当会の存在と信頼性を知ってもらおう事で、欠陥のある建物をなくし、またつかまされないようにする為に相談できる窓口として活動していく事の重要性を改めて痛感しました。

尚、今回執筆して頂きました方々にこの場をお借りしましてお礼を申し上げます。(T.Y)

「業務依頼上の注意事項」はA4版2枚からなり、受け持ちの当会会員から業務の説明の際にお渡しするほか、ホームページでも閲覧やダウンロードが出来ます。



建築Gメンが暴く! 欠陥住宅 59 の手口

好評発売中!!

中村幸安・編著 (株)日本文芸社発行

当書籍は、一つでも多くの住宅が「欠陥住宅」から逃れて、真っ当にできることを念じて書いたものです。当会の社員が現実に取り組んでいる事例を紹介し、それについて(1)何が問題なのか(2)原因はどこにあるのか(3)どうすればいいのか(4)他の例では、どうやって解決したのか が書かれています。したがって、これから住宅を購入しようとしている方には、欠陥住宅をつかまないためには、どうすれば良いかがわかります。一方、現実に住まい造りのトラブルの渦中にある人には、トラブルの現実的解決の参考になります。

お求めはお近くの書店にて

