

第39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/>



- 建築契約の注意点……………1
- イベント報告……………2
- 阪神大震災から……………4
- 10年を振り返って……………6
- トピックス……………7
- 事務局からのお知らせ……………7

建築契約の注意点

家を買ったり建築したりするときは、何か決断する原因があることが多いと思います。そのため、長年構想を温めてきた人も、急に必要に迫られた人も性急になりがちです。

まず、その、せいた気持を落ち着けてください。あらためて情報を調べたり、知人の話を聞いたり、目の前に見えたものが素晴らしく感じられても、ちょっとブレーキをかけてみてください。それが建築で失敗しないために大切です。「これで、建築契約の注意点は終わりです」とも言えないので、そのブレーキのかけたらについて次に考えてみます。

どの業者と契約するか

絶対に欠陥建築を建てない業者がいたら、と思います。しかし、現実を見ると、そのような業者を探すのは大変むづかしいことです。欠陥建築は、有名な全国的住宅メーカーから地域の業者まで、様々な業者で発生しています。最近では、センスが良いコピーライターが多数いますから、人にやさしいとか、自然志

向とか、家族のふれあいとか、心に訴えかけてきます。けれど、宣伝は、しょせん宣伝でしかありません。

業者を選ぶ基準、むづかしいテーマですね。ところで、皆さんも感じたいことはあると思いますが、建売建築と注文建築、それぞれ別の個性がある建築です。では、建売建築と注文建築の両方を扱っている業者に、注文建築を発注するのはどうでしょうか。その業者は、自分のところは扱い量が多いから材料が安く入るので、割安に品質の良いものを提供できると言うでしょう。でも、その業者の建築スタイル・建築の品質基準・下請けの技術が建売建築の世界に固定されているとしたら、注文建築でありながら建売建築のような建築になってしまいます。ですから、注文建築は注文建築の業者に頼むべきでしょう。

まずは
ブレーキを…



建築士に依頼したら

コンクールに入賞した建築士に頼んだらどうでしょうか。コンクールはコンクールの基準であって、実際の建築と相違するような気がしますが、コンクールに入賞し、著書も出版されている建築士の設計が、建築確認で80箇所も訂正させられた例があります。建築主との対話を謳い文句に設計するという建築士もいます。それなのに、通常の監理ができていなかったり、こまっただけです。だから、ブレーキをかけてください。コンクールの勲章や謳い文句は、飾りなのだ。

契約書の注意点

契約書で大事なものは、添付されている図面・仕様書・見積書です。契約書にきちんとした図面・仕様書・見積書が添付(一体となっている)されていない場合は、契約を止めましょう。

契約書の本文は、ごく一般的には短い方が建築主に有利なことが多いので、文字の多い契約書はじっくり読んでください。注意する点は、瑕疵担保責任の期間です。住宅の品質確保の促進等に関する法律で、構

造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分は瑕疵担保責任が十年となりました。でも、それ以外の部分は、契約書では引渡から一年とか二年になっている例が多いのです。民法の規定なら木造建築で五年なのに。その他、注意する点は、代金の支払時期、引渡時期、引渡が遅れた場合の補償でしょう。

図面・仕様書・見積書

いま契約すれば決算期なので安くなります、設計は後でも変更できますから。こう言つて、業者は契約を急がせます。ブレーキをかけてください。一度契約した図面・仕様書・見積書は簡単には変更できません。

図面・仕様書・見積書が簡単すぎませんか。とりあえず、これで契約をと急がされていませんか。急いで契約しても、早く建築できません。きちんとした図面・仕様書・見積書がなければ建築は始まらないのです。

建築確認の図面だけでは通常少なすぎます。どれだけの図面があったら良いかは建築士と相談してください。建物によって異なりますか

ら。口頭の約束では責任追及できません。図面・仕様書・見積書が整備されていれば、業者も誤魔化しやすさの程度が違います。

業者を見抜く力

業者は契約を急がせますと書きましたが、大きな会社になると、営業部門に、のんびりした人や会社の利益を考えていないような変人を配置したりもします。そういう人に出会うと、この会社なら欠陥建築とは無縁と思つたりします。でも、そういう営業部門と施工部門はちがいます。業者の実態を見抜くことは困難です。せめてブレーキをかけて考えてください。魅力的な謳い文句に飛びつかないで。

文責 山本 孝弁護士(当会監事)

イベント報告

講演 相談会報告

「失敗しない住まいづくり」

講演(社)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

副委員長 神谷 端

当会常任理事 石岡 善正

2月18日(土)、土浦市男女参画センターウララ2において、(社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会(通称名ナックス)東日本支部茨城分科会主催、当会千葉グループ・茨城グループ共催の講演会・建築無料相談会が開催されました。



ナックス 神谷副委員長の講演

初めに主催者側の副委員長 神谷 端氏から「消費生活アドバイザー制度について」の講演が行われ、制度の内容や参加することの意義・重要性をはじめ、資格取得・試験方法等まで詳細に渡り紹介されました。引き続き、「住宅購入やりフォームで失敗しないために」と題

して、当会石岡善正常任理事が講演致しました。一般消費者からの相談内容やトラブルの実例を挙げ、問題点の指摘やその発生原因に触れ、どのような注意が必要かを解説しました。又、悪質リフォームの手口やその対処方法等についても紹介し、約30名もの一般参加者は熱心に聞き入っていました。最後に相談会を実施し、建築Gメンがそれぞれの相談者にアドバイスを行いました。

文責 川口晴保(副理事長)

講演 相談会報告

3月5日(日) 船橋市の後援による、当会千葉グループ主催の講演会・相談会が船橋市東部公民館において行われました。

「失敗しない住まいづくり」

一・上手なリフォーム

講師 当会理事 槻田 昌明

リフォームは新築工事より難しいもの。

リフォームも建築基準法の規制や・民法の制約を受ける。

増築には街並みや隣接建物とのバランスも大切であるなど。

契約は工事前に・そして契約前に

すべきこと。
 建築は夢が形となって実現する楽しいもの、その夢が壊れるようなことは決してあってはならない。
 そのためには、『素人で分からない・お任せします』では思わぬ結果を招くことに繋がる、工事の前にきちんとした契約が必要である。
 また、契約の前にもすべきことが多々ある、それは工事の依頼方法、工事の施工先、工事の施工範囲、工事の保証内容の確認などであるが、難しいことは専門家を利用することが賢明である。
 工事の目的・施工箇所をはっきり決めること
 健康・快適、バリアフリー、耐震・耐久工事、防音・防犯工事など。
 工事に着手したら
 施工業者にまかせっきりではない、工事中の写真や記録を撮ることも必要であること、工事関係者や近隣への配慮なども怠ってはならない。
 ワンポイント
 車椅子の動きは通路巾だけでは

ないこと、部屋ごとの段差と敷物の厚さにも注意、手摺りの取り付けは堅固が肝心であることから職人さんに依頼するなど。
 上手なりフォームをするために自分参加で消費者・生活者の目で判断すること、着事前に全体の流れ・すべきことを書き出しておくこと、不明な点は聞いて正確に理解すること、追加・変更工事はメモで残すなど。



講演する槻田理事

二 失敗しない住まいの選び方・つくり方

講師 当会社員 村田 輝夫
 耐震強度偽装問題が遺したものと、耐震強度など住まいに対する強い不安感、関係者への強い

不信感があげられる。
 住まい選び・住まいづくりの失敗がもたらすものとして、夢に描いたものとはまるでかけ離れたマイホームを掴んでしまったこと、無縁と想っていた欠陥被害に現実遭遇してしまったこと、欠陥被害がもとで人生が狂ってしまったなどの傷痕例がある。

失敗の生まれる背景には、行き過ぎた自由競争や規制緩和、倫理観や道徳観の欠如、自己責任に対する認識の甘さ、住まい選びや住まいづくりに対する消費者自身の不勉強などがあること。
 失敗をなくす視点・方策として、

住まいの購入や建築は本来に必要なのか・何故必要なのか、またどのような家に住みどのような生活をしたのかなど目的を明確にした上で情報収集を行う、そして住まい・設計者・建築業者の絞込み・選択を行うこと。
 次に、工事の検査は設計監理者・第三者に委ねるのか。

また、土地建物に対する基本的な知識を学び、確かな目を養う、そして、営業マンに負けない知恵・

交渉力を高めることも必要であること。
 更に、住まいの購入・建築はあわてず時間をかけて、重要事項説明書、売買契約書や請負契約書、工事請負約款など納得のいくまでは署名・捺印はしない。

最後に、専門家を上手に活用して、第三者としてのアドバイザーを受け、設計・監理を依頼する、契約書の内容確認や調印時の立会い、建物の竣工・引渡しや内覧会の立会い依頼をするなどが失敗しない住まい選びや住まいづくりに繋がるであろうと力説しました。



講演中にもぞくぞくと参加者が増えました

尚、当日は40数名の参加者があり、相談の申し込みは20件にも及びました。講演会に参加した動機は、家を建てる・購入するための知識を得るため、現在の建物に問題があるというのが圧倒的でした。



建築無料相談会(船橋)

相談の内容は、柱のほとんどが欠き取られたという目を覆いたくなくるものを含む欠陥問題、構造・耐震問題、リフォームの是非や価格に関するものまで幅広いものでした。

文責 石岡善正(常任理事)

特集 連載

阪神大震災から10年を振り返って

この連載特集は、04年11月に行われたGメンの会セミナー(於、国民生活センター)においての講師狩野芳一先生のご講演内容をお届けします。

載第7回目「建物の被害」

日本の耐震構造の発達史

講演 明治大学名誉教授 狩野芳一

今まで、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造を通じて、1981年で被害が随分と違つという話を申し上げてきました。これがどういことだったのか、1981年で一体何が変わったのかということをお話したいと思います。いわば日本の耐震構造の発達史のようなものをごく簡単にたどりたいたいと思います。

1880年、このときに地震学会ができません。地震学会をつくつたのは実はジョン・ミルンという人で、この人は英国から来たお抱えの学者です。日本の工部大学校で建築学を教えるために来た人です。この人が日本に来てびっくりしたのは地震だったのです。これはすごいということで、それで本性を明らかにしなくちゃいけないということので地震学会をつくり

ました。このジョン・ミルンという人の名前はもう一つ記憶されています。実は日本の考古学会をつくつた人なのです。考古学も土を掘っていきますよね。この人は地質学者なのです。ですから地震にも興味を持つたけれども考古学の専門家でもある。日本の考古学界もこの同じ人がつくつた。それを私は知らなかつたのですが、十数年前、明治の文学部の方とつき合うようになって

「おやそつなの」ということになり両方でびっくりしたということがありました。1886年に造家学会、現在の日本建築学会の前身になるものができています。1891年にご存じの濃尾地震という非常に大きな地震が起きた。このような震災を招かないためにということ、震災予防調査会というものが内務省の中にできました。ここで日本の耐震工学が始まったわけです。この間にいろいろなこと

があつたのですが、東京大学の佐野先生が、関東大震災の少し前に、家屋耐震構造論という耐震設計の論文を出しています。こうやれば耐震建築構造がつくれるという構造計算の方法を提案しています。それから間もなく関東大震災が起こります。その直前に早稲田の建築科をつくつた内藤先生が架構建築耐震構造論というのを発表している。これは建物の中に壁をつくる非常に耐震的になる、耐震壁はこういう理由で効くのだ、だからこういう計算で耐震壁の強さを利用していけばいいというふうなことを論文として発表されたわけです。

内藤先生が壁の利用を考へつた理由というのが実に面白い。外国から帰つてこられるときトランクがばらばらに壊れたものと壊れないものがあつた。壊れたものは中仕切りがなかったのだけれども、たまたま壊れなかつたものは、資料がばらばらにならないようにということ、中で仕切りをつくつておいた、それでトランクは壊れなかつた。だから建物も壁をつくと壊れないのだということをおいついたという

のですけれども、ちょっとおもしろ過ぎて本当かどうか分かりません。



講演中の狩野芳一先生

1923年に関東大震災がやってきます。こういう準備があったから、そのすぐ翌年に日本で初めての耐震構造規定である市街地建築物法の中の耐震構造規定がつけられることになったわけです。

それはどんなものであったかといえますと、実はこの規定が本質的に1970年まで生きていた、この話をしておく必要があります。

設計用の地震力は、建物の重さの1割が横からかかるものと考えましよう、それに対していわゆる許容応力度、建物のいるいろいろな部分に生じる力が、材料の強度の3分の1を超

えてはいけないよという設計をする。そうすると、建物に働く力が3倍になったときに材料強度になるわけですから、設計用地震力^{0.1}で設計したものは、3倍の安全率を持つことで、つまり水平力にすると建物の重さの^{0.3}倍までは壊れないというものができるはずだという設計だったわけです。建物の重さの3割でいいということはどういうことで決めたかといえますと、当時地震計というものはあったのですが、関東震災のとき一番先に壊れたのが地震計だったのです。だから、地震の大きさというのは計れていません。ですけれども本を立てて横から力を加えると、1つの方向は簡単に倒れませんが、反対の方向からだとたやすく倒れますね。どういうプロポーションのものが倒れたかで、重さに対してどのくらいの力がかかったかということがわかるという墓石の調査、今度のメキシコ地震でも実はかなりそれが大きな威力を発揮した。その墓石の調査で、東京市では³⁰⁰gal、つまり重さの3割の力がかかったと見ていいというふうに佐野先生は考えました。

そのことを根拠に重さの3割の力に相当する加速度で地面が動いたと考えた。地面がそれだけ動いたとして、建物もそれだけの力に耐えられるものでいいのかということ。もし、建物が柔らかいもので揺れたとき、むちのようにしななって揺れるものであると、地面の揺れに比べ建物の揺れは大きいですね。だから、地面がある加速度で動いても、上のほうではもっと大きな加速度が出るはず。つまり、地面の揺れより大きな地震力がかかってしまう。これは、計算する式はもちろんです。19世紀ですから理論式はあるわけですが計算のしようがない。まず第1に、地震波というものがど

ういう形をしているか分からない。それが分かるところでそんな複雑な波にたいする揺れを計算する計算機がない。人間の力では計算出来ない、だからこれは分かりません。だったらどうするかということ。佐野先生はこ

このように考えた。

上の方がたくさん揺れる、だから地震より大きな力を受けるとい

なら、上も下も同じに揺れるようにすれば、地面の揺れと同じで済むではないか、うんとかたい建物をつくら、地面の揺れに相当する地震力に耐えるようにしておけば建物も大丈夫なはずだ。

これは卓見ですよ。計算機もない、地震も計れていない、理屈は分かっているけど現実には分からない、そういうときに唯一の現実と理屈を合わせるのが、建物をかたくつくるということであつたわけです。

ですから、先ほどの規定の正しさというのは、こういうふうに設計しておけば³⁰⁰galの地震に耐えるはずだという根拠は、建物をできるだけ剛につくるということにポイントがあつたのです。

次号へ続く

トピックス

ナックス
NACSとは

今回は、日頃大変お世話になっている(社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会、(ナックス)を紙上紹介します。

現在に至るまで、各市町村の消費生活センターと当会は深い係わりを持ってきたわけですが、その様な中でナックスの東日本支部茨城分科会(代表 有馬恭子氏)とは、過去に「タイアップ講座」に一回、当会と共催による講演会・相談会は2回(昨年と今年)に亘って開催、消費者が欠陥住宅を掴まなかったための、また悪質リフォーム被害などに遭遇しないための講演を行ない、消費者の住宅に係わる問題の相談を受けられました。

その様なことから、各消費生活センターからの講演依頼や、消費者の抱える問題、特に悪質リフォームなどの相談や被害調査などの依頼も寄せられています。そのナックスとはどのような団体なのか、同じ消費者問題に取り組む団体として、ここで改めて紹介をさせていただきます、これを機会に更に連携を密にし、活動す

ることが必要であると考えます。

ナックス(NACS=NIPPON ASSOCIATION OF CONSUMER SPECIALISTS)は、経済産業省の許可を受けて1988年(昭和63年)に発足した団体です。

会員は主として消費生活アドバイザーと消費生活コンサルタントによって構成され、消費者問題の専門家として幅広い活動を行っています。発足以来、経済産業省および賛助会員(行政・団体・企業)の支援のもと、多様な活動を順調に実施し、現在はその会員約4千人を有する消費生活に関するわが国最大の専門家集団として、消費者利益と企業活動の調和を図りながら、健全な社会をリードする役目を担っています。

ナックスの日常活動
一 消費生活に関する消費者啓発と情報提供

主なものは、コンシューマーADR、ウィークエンドテレホン、電話相談110番、行政の相談業務の受託、環境問題への取り組み、消費生活アドバイザー制度の普及活動、講演会・セミナー・座

ナックスの活動



談会の開催、インターネットによるNACS情報の提供、消費者啓発および情報交換に関する刊行物の発行など。

二・消費生活に関する調査研究活動

三・会員スキルアップ活動
研修講座、自主研究・分科会活動など。

四・関係機関との情報交換

行政・業界団体・消費者団体関係機関との交流、提言活動、賛助企業との消費者情報交換会など。

五・消費生活相談員実践講座

全国組織の多様な活動について
ナックスは、全国に7つの支部を持ち、常に時代を先取りした施策を立案して種々の活動を実施する一方、全国のネットワークを活用した地域に密着した独自の活動を行っている。

消費生活アドバイザー制度

この制度は、消費者と企業または行政等との「架け橋」として、消費者の意向を企業経営者若しくは行政への提言に反映させるとともに、経済産業大臣の認定を得て実施する技能審査(消費生活ア

ドバイザー試験・年一回実施)に合格し、尚且つ一定の要件を満たした者に対し「消費生活アドバイザー」の称号を付与する制度である。

消費生活アドバイザーは、アドバイザーの役割をとおし、企業の消費者志向促進と、消費者利益の確保に役立てるほか、複雑化する経済社会において賢い消費者の育成にもその能力の発揮が求められている。

消費生活アドバイザーの役割

消費生活アドバイザー制度は、主に企業や行政機関、各種団体等の消費者関連部門において消費者の苦情相談に応じるほか、消費者の意見や消費者動向を的確に把握して、商品・サービス等の開発、改善に反映させるなど幅広い活動が期待されている。

たとえば、商品・サービス等に関する苦情相談または使い方の相談・助言、商品の性能・安全性など使用目的に応じた買い物相談・助言、商品開発・規格に関する消費する立場からの助言、消費者向けパンフレットや商品説明

書・各種資料等の作成チェック、その他・商品テスト・モニター・市場調査・取材等消費者の意向を反映する提言などを行うのが消費生活アドバイザーの役割である。

以上がナックスの概要ですが、今後更に当会との親交を深め、全国的な活動を展開することを期待し、紹介いたします。

文責 石岡善正(常任理事)

事務局からのお知らせ

2005年度第2月期の

電話相談業務等実績

○ 相談件数	101件
○ 相談内容の内訳	
● 調査問合せ	37件(45%)
● 瑕疵問題	24件(28%)
● 近隣問題	5件(6%)
● マンション問題	3件(4%)
● リフォーム一般	2件(3%)
● リフォーム訪販	1件(2%)
● 業者と紛争	1件(2%)
● その他	9件(10%)
○ 調査(見積り)依頼件数	41件
	(有効数82)

主な内容
● 売買物件の引渡し前の検査

● 瑕疵総合調査 17件

● 工事中の第三者検査 5件

● 水漏れの原因調査 4件

● リフォーム関連調査 4件

● 耐震診断 2件

● 雨漏り原因調査 2件

● その他 1件

○ 相談窓口の情報源 6件

● インターネット 28件

● テレビ 11件

● 行政窓口 5件

● 書籍 2件

● その他 2件

(有効数49)
件数は事務局で集計可能なもののみ掲載

業務完了後アンケートから

事務局では、調査業務完了後に依頼者へアンケートのご協力を頂いております。ご回答いただいた中からのご紹介です。

【Q1 今回の調査等に関して】

建売購入時に売主側が引渡しを急ぎ、素人としてはとても不安でし



無料電話相談「住まい110番」は全国40箇所以上に窓口を設置。042-311-4110にて相談内容に応じて各窓口をご案内致します。

たが相談にのって頂き安心して生活を始める事が出来ました。建築Gメンのご指示通りに売主側に補修してただけました。本当にありがとうございました。

【Q2 当団体の活動に対して】

今後とも住宅についての不安な時はぜひ相談させていただきたいと思えます。又、私達の周りでも住宅について不安を抱えている方は多いので、今後も幅広く活動をお願いいたします。

(千葉県 A様・06年3月)

2006年度定例総会の開催

本年度の定例社員総会は、5月27日(土)午後1時に開催いたします。翌日には耐震強度偽装問題に関する、社員相互の意見交換会を行います。

総会開催要領

日付 06年5月27日(土)
場所 ヨコハマプラザホテル

時間 12時30分～ 開場受付
13時～15時 総会

(横浜駅東口徒歩2分)

(2005年度報告)
15時～17時30分 総会

(2006年度報告)

19時～21時

夕食および懇親会

耐震強度偽装問題に関する意見交換会要領

日付 06年5月28日(日)
場所 横浜市技能文化会館

費用 無料
時間 10時～13時

(JR関内駅南口徒歩5分)

編集後記

昨年に発生した耐震強度偽装問題、更には追い討ちをかけるように二級建築士による構造計算問題など、一連の建築業界を揺るがす問題がマスコミを賑わし、建築業界の問題は終息まで暫くかかるであろう。

その様な傍ら、自然は春の訪れを決して忘れない、今年も花の季節を迎え桜前線はどんどん北上している。新年度は景気回復の兆しが見られる中、穏やかな一年であることを願いたい。

(石)

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。事務局までご連絡ください。

[監修] 当会常任理事・渉外部会長 田岡照良



あなたの家は大丈夫? マンション再チェックハンドブック

(株)あおば出版 / 定価700円
耐震偽装マンションを再チェック 重要チェックポイントは必ずりココ 購入時のパンフレット、契約書を見直そう マンションのクオリティを再確認! マンション危険度 Yes・No チェック 問題発見時のさまざまな対処方法

携帯に便利なポケットサイズ

[監修] 当会理事長 大川照夫 / 事務局長 中山良夫



うちは大丈夫なの!? 自分でできるマンション診断 英知出版(株) / 定価950円
あなたのマンション命に関わる危険度をチェック! ストレスのない暮らしのために知っておきたいマンション知識 自分の家が欠陥マンションだったら

お詫びと訂正

この度本書に誤りがありました。編集、構成担当者の手違いです。出版元のHPより修正ページのPDF配布を行っております。当会のHPからもダウンロードできます。

書籍の紹介