

第54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/>



- 特別レポート……………1
- 欠陥住宅59の手口……………3
- 事務局からのお知らせ……………4

特別レポート 法改正の余波

文責 事務局長 中山 良夫

最近、日本の住宅着工数が激減し

ているという話題を良く耳にしま

す。一方、米国のサブプライムロー

ン問題で、住宅着工数減少による米

国経済の停滞が世界中で話題とな

っています。日本でも、住宅着工数

減少によるGDP成長率減少が懸

念されていますが、その原因は経済

ではなく、建築業界・行政の問題に

あります。

耐震偽装事件を受けて、07年6月

20日に改正建築基準法が施行され、

確認審査が厳格化されました。改正

内容の骨子には次のものがありま

す。

1. 一定の高さ・規模以上の建築物

は、確認申請を受ける時に、これ

までの確認審査に加えて、指定機

関等による構造計算適合性判定

を受けなければならない。

2. 確認申請書類・構造計算書の様

式が変更になり、提出書類の量・

記載事項が増えた。

3. 構造計算ルール・審査基準が変

わった。

4. 着工後の計画変更は、建築確認

の再申請となる。

そして、改正法の詳細な解説書の

発行が8月にずれこむ、具体的な運

用ルールが統一されていない等、国

土交通省による改正の周知が遅れ

たこともあり、建築業界全体として

次のような現象に陥り、着工数の減

少を招いているようです。

1. 確認審査期間長期化による着工

遅れ

2. 建物供給者側が審査基準を見極

めるための申請先送り(再審査に

なれば時間や手数料がかさむた

め)、

3. 改正法施行前の駆け込み需要に

対する反動

*

実際に、国土交通省が各都道府

県・特定行政庁、指定確認検査機関

に調査を依頼し、まとめた統計によ

ると、建築確認件数について、4

6月の水準(平均約5万5千件)に

比べて7月(約3万6千件)は大き

く落ち込んでいます。8月は、4号

建築物(木造2階建等の小規模建築

物)については、ほぼ従前に近い水

準に戻りつつありますが、1号3号

建築物(特殊建築物、一定規模以上

の建築物)については改善の兆しが

見えるものの低水準にあります(4

号6月平均約1万8千件、7月約1

万件、8月約1万1千件)。

*

国土交通省は、改正建築基準法に

基づく建築確認申請手続の円滑化

を図るため、次のような取組みを行

ってきました。

1. 9月18日(改正建築基準法電

話相談室)を開設)

設計・施工・審査の実務者からの

質問や相談を受け付ける「改正建築

基準法電話相談室」を開設。改正建

築基準法の運用に関する質問、建築

設計の実務に当たって直面してい

る困難の解決に向けた相談等につ

いて、相談員(行政職員、専門家等)

が電話で対応。

2. 10月上旬(都道府県)との周知

徹底)

中央の団体(連合会等)及び地域ブロックごとの説明会と同様に、各都道府県において、建築主側、設計・施工側及び確認審査側の関係団体に対する説明会を実施。改正建築基準法に関する設計・施工側の関係者からの相談にきめ細かく対応するため、各都道府県に相談窓口を設置。

3. 10月上旬(指定構造計算適合性判定機関等に対する技術支援)

構造計算適合性判定における判定機関の工学的判断等を支援するため、国土技術政策総合研究所及び(独)建築研究所の担当者等を活用した「判定支援ネットワーク」(構造計算適合性判定に係る判定機関からの質疑に電子メールで回答する仕組み)を整備。

4. 10月中旬(改正法アドバイザーの登録と地域研修会への派遣)

改正建築基準法の内容や運用等に習熟した「改正建築基準法アドバイザー」を登録し、関係団体等からの要請に基づき、全国各地で開催される研修会等へ派遣。全国アドバイザーとして50名程度、都道府県アドバイザーとして100名程度を確保。各

都道府県内の関係者を対象とする研修会については、原則、都道府県アドバイザーが対応し、必要に応じて全国アドバイザーがサポート。

5. 10月中旬(地域の構造設計実務者に対する支援)

(財)日本建築センター等の主催により9月5日から全国18会場で開催されている「2007年版建築物の構造関係技術基準解説書」の講習会について、各都道府県の建築士会及び建築士事務所協会の協力を得て、都道府県単位の追加講習会を開催。(社)日本建築構造技術者協会等に対し、構造設計実務者向けの研修会・相談会の開催等を要請

6. (確認審査等に関する苦情の受付)

(財)建築行政情報センターのホームページ上に開設している「改正建築基準法質問箱」において、確認審査等に関する苦情を受け付け。

*

さらに、大工・工務店など関連中小企業等への資金繰りなどの経済的影響が懸念されることから、建築関連中小企業の資金繰りを支援するため、次の措置を講じています。

1. 10月9日(セーフティネット貸付の実施)

中小企業庁に対応の要請を行い、本日より、政府系中小企業金融機関等に特別相談窓口が設置され、セーフティネット貸付及び既往債務の返済条件の緩和措置を講じる。

2. 10月16日(建築確認・建築着工減少の影響を受ける中小企業に対する金融の円滑化の要請)

民間金融機関による金融の円滑化を図るため、建築確認・建築着工減少により資金繰りに影響を受ける健全な中小企業向けの資金の円滑な供給への配慮と、全国銀行協会等の各金融関係団体に対する同趣旨の周知徹底を、金融庁に対し要請。

*

建築着工件数の減少により、建築関係中小企業の倒産が予想されます。建築Gメンの会事務局には、新築工事中に建設会社が倒産した旨の通知があったという、相談も入っています。引渡しを受けるまでは、工事中の物件は建設会社の所有物という考え方もあり、建築主はこれまで支払った工事金額を回収できない上に、住宅も取得できない可能

性もあります。どの建設会社も、いつ倒産してもおかしくない時代ですが、これまで以上に、住宅を取得する時は、業者の倒産に備えて、完結保証制度、保険を利用したり、契約書に連帯保証人を明記する等の措置を講じる必要があります。

事務局には、工事着工遅延の件で、消費者からの相談が増えています。消費者と建物供給者との些細なトラブルが大きな欠陥住宅トラブルに発展することは少なくありません。工事着工前から消費者が建物供給者側に不審を抱いている状況では、欠陥住宅トラブルが増える可能性は高いと考えます。今回の法改正に関しては、国土交通省が事後に講じた策を見ても、国土交通省による建築関係者への周知は明らかに遅れており、結果として建築業界が大きなダメージを受けている点がメディアで取り上げられています。しかし、一方で、国土交通省、建築関係者による消費者への周知・説明はより不足しており、消費者不在でこの問題が議論されていることに対して大きな疑問を感じています。

建築Gメンが暴く 欠陥住宅59の手口

■天井が低いと言ったら、そんな約束がないと言われた

文責 社員 磯辺重夫

部屋の空間構成は、床・壁・天井の三要素から成り立っているのはご存知の通り。この中で天井が最も変化のつけやすいところである。

居室の天井の高さの最低基準は、建築基準法施行令第21条で2.1m以上と決められている。

一室で天井の高さが異なる場合は、その平均の高さによる。

その他の要素で、天井高が制約を受けたら、形が規制されるのは、法律上(建築基準法第56条)形態制限が挙げられる。

これは道路に面しているところで、は道路斜線の制限が、隣地からは隣地斜線という制限線となつてかかってくる。

天井の高さを決めるのに、大きく玄関・居間・食堂・寝室と4通りくらいに大別される。

設計の段階で自分の好みを設計者に伝え打ち合わせすることが肝心

だ。

だが、天井を高くすれば、部屋の体積も大きくなる。それによって空調費のランニングコストが高くなるデメリットもあることをお忘れなく・・・。

いろいろな構造部材に囲まれて空間が形成される。

構造設計が進んだ段階では、工程が逆戻りしているんな損失を招くことになる。

出来上がってから、「こんなはずではなかった」といわなくてもいいように、人任せでなく、ご自分で空間イメージをスケッチなどしておくのも大切なことだと思う。

通常は、天井の高さは、内部仕上表の中に明記されるものだ。そこに自分の好み・希望を明記して貰うことが、設計打ち合わせである。

希望も述べず仕上表にもそれも記入されていないければ、その契約は争いの種を買ったようなものだ。

■電気工事が違法と言ったら、役所の検査が通っているとされた

文責 社員 石川芳久

マンションの引き渡し前には、各

種の検査がある。電気設備の施工検査には、大きく分けて次の3種類がある。

①官庁、電力会社、消防署、都道府県庁によって行われる立会い検査

②施工、設計事務所、建築設備担当者によって行われる検査

③現場担当者自身が行う試験
検査・試験は、現場のケースによって異なるが、必ず現場で行われる。検査、試験のデータは必ず保管されているはずだ。



写真③ 写真② 写真①

きに現れた床のシンダー内の電線やテレビ用配線。

写真②は、リフォーム工事で流し台上部に棚などを設置するため、アンカーを打ち写真にあるコンセントの配線を切ってしまった事例。配線はケーブルで直接躯体に埋め込まれていた例。電気の使用には影響がなく、気がつかなかった。写真を表側からみると正しくついているように見えるが、コンクリートの躯体に配管を打ち込み、配管の中に配線し、埋込ボックスでジョイントする工法が望ましい。

写真③を表側から見るとコンセントは正しくついているように見えるが曲がっている。

ボード取り付け時に曲がったものと思われる。自主検査時に発見できる不良個所だ。施工者の感覚を疑う引き渡し前の検査や試験が通っていても、見えないところにこのような不良工事がある。役所の検査に通つてから「絶対に問題はない」ということはない。その主な原因は「見落とし」。検査に見落としがあつても役所に責任を求めることはできない。

マンションの改修工事の時に現れた電線が、コンクリートの躯体の中から見つかった例。
写真①は、床を撤去して削つたと

事務局からのお知らせ

□2007年9月の電話相談

業務等実績

○ 相談件数 9月 84件

○ 相談内容の内訳

● 施工問題 24件 (32%)

● 調査問合せ 19件 (25%)

● 瑕疵問題 12件 (16%)

● リフォーム一般 4件 (5%)

● 業者と紛争 4件 (5%)

● 契約問題 3件 (4%)

● 設計問題 3件 (4%)

● 地盤 2件 (3%)

● 業者探し 1件 (2%)

● その他 3件 (4%)

○ 相談窓口の情報源

● インターネット 41件 (67%)

● 口コミ 9件 (15%)

● 新聞・雑誌 3件 (5%)

● 業界窓口 3件 (5%)

● 行政窓口 2件 (3%)

● 書籍 1件 (2%)

● その他 2件 (3%)

○ 調査(見積り)依頼件数 15件

● 売買物件の引渡し前の

● 検査 7件

● 建物の目視調査 2件

● 工事中の第三者検査 2件

● 瑕疵総合調査 3件
● リフォーム調査 (有効数 15) 1件

※件数は事務局で集計可能なもののみ掲載

□07年度第3回研修会のご案内

日時▽07年11月25日(日)

10時30分～16時45分

場所▽品川区立総合区民会館

(きゅりあん) 5階第2講習室

交通▽JR/東急線大井町駅前

講演内容▽

午前…「建築診断・現場検査の実際」

午後…「相談から検査・調査業務ま

での事例と注意事項」「鑑定書の書

き方、検査報告書の作り方」「事例

研究」

講師・コーディネーター▽

大川照夫(当会理事長)

参加費▽会員4千円・非会員5千円

主催・お問合せ▽建築Gメンの会

(042・311・4110)

□千葉県船橋市の無料講演・相談会のご案内(相談会は要予約)

日時▽07年12月2日(日)

午後一時～午後五時

場所▽船橋市東部公民館

第2・3集会室

交通▽JR津田沼駅(北口から徒歩3

分)または新京成新津田沼駅(駅か

ら徒歩5分)

講演内容▽

「リフォームトラブルとその対策」

「失敗しない住まいの選び方・つ

くり方」

講師▽川口晴保(当会副理事長)

村田輝夫(当会社員)

主催・お問合せ▽建築Gメンの会

千葉グループ松下まで

(047・439・7355)

後援▽船橋市

※詳細はHPに掲載

編集後記

温暖化問題の啓発活動としては

初めてのノーベル平和賞に、前米

副大統領のアル・ゴア氏の授賞が

発表されました。地球の一万年前

からの気温の変化は現在より高い

時期もあつたそうです。地球の回

転周期による太陽との影響で、高

温期と冷期の繰り返しが続いて来

たといわれてきましたが、近年の

気温上昇の速度は、過去に例を見

ないほどに急激に大きいと言いま

す。

石油エネルギーの消費などによ

る人為的影響で、地球は二酸化炭

素増加による対流圏の気温上昇が

進んでいます。二酸化炭素の削減

は、まず私達一人ひとりが身近な

日常生活(足元)から無駄をなく

す(エネルギーを減らす)ことが

重要であると、最近受けた環境講

座で認識しました。

住宅では新築・建替えのとき、

省エネルギー性能の取り入れと新

エネルギーの導入に取り組み、国

産木材を多用した家づくりと、

庭・ベランダなど周辺の緑化に

心がけることが望ましいと感じま

した。(T・M)



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。