

# 第93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/>



- 年頭のごあいさつ……………1
- 建築Gメンだより①「自ら誘発する欠陥住宅」……………1
- 建築Gメンだより②……………1
- 「遺憾千万」……………3
- 事務局からのお知らせ……………6

二〇一一年、

年頭のごあいさつ

文責 理事長 大川 照夫



理事長 大川 照夫氏

新年明けましておめでとうございませう。皆様方には、ご健勝で新年をお迎えになられたことと存じ、お慶び申し上げます。

さて、世間の景気動向に目をやると、就職内定率が最低を記録するなど景気の低迷は続いたままです。当会の関係する不動産・建設業界においても景気の良い話は聞こえてきません。このような「不景気」の折は、経済的理由から意図的な欠陥工事がおこなわれることが懸念されます。また、売り主や請負者による問題点に対する必要最小限の対応すらなされないことも懸念されます。

最近、中古物件で、建物下でゴミ

を埋め立て造成した部分が陥没したとか、杭支持された建物で建物本体は変形がないが、建物直下や周辺の埋設配管が下がり、排水不良や排水管・ガス管の折損が生じる等、新築時の欠陥が隠蔽されたまま、あるいは発覚しないまま売買されて、入居後対策に苦慮しているという相談を複数受ける機会がありました。

事前の調査が十分であれば、売買契約前に問題点が判明した可能性が高いと推定されて、このような折、建築Gメンが関わることで問題を回避することに役立てたのではないかと改めて考えた次第です。

私たちの建築Gメンの会は、わが国から欠陥建築をなくし、欠陥建築で悩む人を救うことを目的として掲げています。

どんな状況下でも、よりよい住まいを求める消費者の強い味方であり続けることを信念として、活動を続けてまいりたいと考えます。

会員の皆様の奮闘をお祈り申し上げます。

本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。



《建築Gメンだより①》  
自ら誘発する欠陥住宅

文責 正会員 建築Gメン  
武田 学

建築主自らの自己判断が、欠陥住宅にしてしまったという実例を紹介いたします。

新築住宅を建てる時に一般的に渡される図面は、平面図・立面図程度です。特に建築にあまり詳しくない建築主の方にとって、出来上がる内観の状態は工事が進行しないと想像出来ないことが多いのです。そんなこともあり、工事が進行していく途中に変更や追加工事が発生しやすい実状があります。

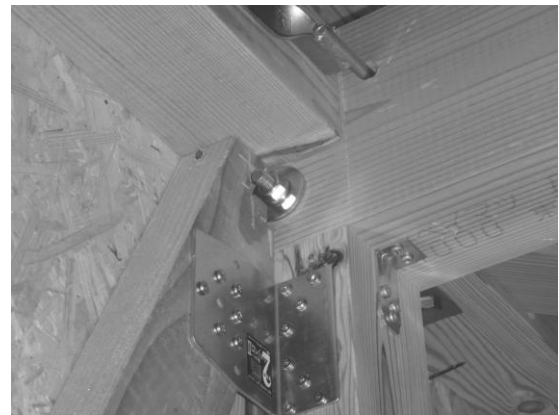
一方で、資金計画の面から、変更工事や追加工事をお願いしても、できる限りコストアップにならないようにしたい気持ちを持つてしまいうことも多いのです。このような人の中には安易に「大工さんと仲良くすれば自分の思い通りの変更がコストアップ無く出来るのではないかと考えてしまうのです。これは、

一概に悪いことと言えることではありません。しかし、大工さんや請負業者の組み合わせによって最悪の状態、欠陥住宅が完成するという事態が起こるのです。

その現場の大工さんは「筋かいの欠き込みをしてはならない」との建築基準法令を無視し、筋かいを欠き込みしても「しようがない」と言っています。是正をしなかったのです(後に請負業者の社長も同じ考えを持っていたことが分かった)。その上「検査の人が見逃してくれば助かる」「これぐらいで家が倒れることはない」などと考えている、最悪ともいえる大工だったのです。当然、実際の検査の際には欠き込みをした筋かいの箇所は不合格になり、是正が必要になりました。この時には、請負業者の社長さえも検査員に対して「そんな細かいことを指摘されたら、建築なんかやってられねーや」と食って掛かる始末です。明らかに最悪の組み合わせです。後に洩々、この箇所は是正を行いました。



筋かいの欠き込み(別な箇所)



筋かいの欠き込み

その後も違う問題が起こりました。建築主は変更工事をお願いしたい箇所があったので大工さんに直接お願いしました。その変更箇所は、構造上重要な金物を取り付けられており、簡単には変更ができない箇所です。しかし、大工さんは「検査が終わったから、(構造上重要な)金物を取り外したって大丈夫だよ」「経験上問題ないよ」と金物を取り外して、変更に応じました。建築主は追加費用を発生させずに自分の希望通りに変更してもらおうことを優先したい為に「大工さんが大丈夫と言っているから大丈夫だろう」と容認したのです。建築主自らが、違法行為を行っているともいえる行為で欠陥住宅が完成したのです。

このような現場に限ってその他にも多くの問題が起きるのです。断熱材の防湿を無視した施工(断熱材が湿ってカビの発生や脱落、断熱性能不足の要因)、工事監理者の名義貸し(正しく工事が行われているかチェックする人の不在)、金物取付間違い(強度不足の発生)など様々な問題点です。このような状態を知っても、やはり建築主は追加費用を

発生させずに自分の希望通りに変更してもらおうことを優先し、全て容認です。



当該箇所の釘間隔は 150 mm以内でなければならないが、実際は 250 mm以上となっている



取付けビスが間違っている

気を付けなければならぬことがあります。違法行為は、建築主責任となる。建築主が将来売却の際に「欠陥住宅である」ことを告げずに売却したら、相手方を騙すことになり、買主は困ります(欠陥住宅とわかっていて買主は困らないと思いますが)。

一般住宅の大工さんの工期が二か月とすると、この大工さんは年間に六棟の現場を造れる。このような意識の大工さんがいることを考えると、他にどれだけの欠陥住宅が潜んでいるか恐ろしいことです。欠陥住宅と知らずに住み続けている人も大勢いるのではないのでしょうか。カビによる健康被害や大地震が起きて死傷してからでは手遅れです。



《建築Gメンだより②》  
設備コメントターリ  
遺憾千万

文責 正会員 建築Gメン  
織笠 聡

《不景気の影響で、消費者の

考えに変化が・・・》

「コンクリートから人へ」の影響かどうかわからないが、昨年、配管の調査依頼は、消費者が実際に漏水、排水詰まりの現象を半年以上前から知りながら何も処置していないものばかりでした。一般住宅では生活、施設では業務に影響がでるまでは放っておいた状況でした。修繕に関しても、「原因が分かれば自分たちで直す」と言う消費者もいました。

建物への価値感が、薄らいでいる感じがします。外壁、内装の変化(劣化、色あせ、汚れ等)は、毎日見ているので、あと何年後には塗り替えよう等準備できますが、隠蔽部分(床下、小屋裏、壁中等)の変化や、不良箇所は、何かのきっかけが無い限り、見ることは無いでしょう。

過去に社会問題となった耐震偽装や、悪質リフォームが、マスコミ

に取り上げられなくなり、その後話題が出なくなると、「もう偽装や悪質リフォームは無くなったんだろ」と思い込み、そうした人の中には、業者を疑うことなく住宅を購入したり、リフォームをした人も多いと思います。

建築Gメンの会では、無料講演会を通して、新築、リフォームトラブル等の注意点を説明していますが、現在お住まいの住宅に不満を持っていない消費者の方にも、足を運んでいただきたいと思っております。

《給排水設備が関係する

住宅リフォームの留意点》

住宅リフォームは、私の経験上、築十年以上経過した建物の外装、屋根に続き、キッチン、浴室、洗面所等の水廻りが多く、その中で様々な疑問と問題点が発生しています。既存建物の意匠図はあっても設備の仕様書、器具表は無く、あっても建築確認申請のみの排水経路が書かれていて配置図(実際と異なることが多い)ぐらいのもので、リフォームの際、建築業者は、配管の材質による経年劣化、耐用年数を消費者

に伝える、スケルトン時(内装解体時)に、追加工事とすべきか否か、確認することを考慮すべきだと思います。

《新築後の定期点検》

以前ハウスメーカーから、十五年点検で排水設備を点検したいと言う事で、住宅を何棟か一緒に廻ったことがありますが。私は排水設備の点検を終え、興味があったのでハウスメーカーの点検の様子を見学しましたが、基礎の沈下点検(レベル使用)、亀裂(目視)、外壁(目視)、

屋根(目視)、床下(床下点検口から覗く程度)、壁紙(目視)、建具(開け閉めによる確認)ぐらいで、排水設備を除く設備に関しては、点検はありませんでした。十五年だと、耐用年数からいっても、鋼管、銅管、水栓、バルブ、給湯器等は、点検項目に入れるべきだと思います。

また、単独の点検調査で床下に入った時、折りたたんだダンボール(新築工事中作業着の汚れ防止のための養生)、垂れ下がった床下断熱材を見ました。数日前に定期点検したはずでは?

《調査は、どこに頼んだら良いか》

消費者からハウスメーカーへ、ハウスメーカーから私へ、点検調査を頼まれたことが何件もありました。が、見なかつたほうが良かったと思う事(欠陥、手抜き、無知による施工)が結構多いです。ハウスメーカーへ報告書を書きますが、修繕依頼はほとんどありません。このハウスメーカーは、欠陥や手抜きを、劣化の為とか、経年変化と説明しているのだろうか?消費者は、何か不具合を感じて点検調査を依頼したに違いないのですから、誠意を持った対応をすべきではないでしょうか。TVコマーシャルをしている大企業なので、消費者は、このことをどう感じるでしょうか?点検調査は、利害関係の無い第三者の専門家や技術者に任せることが、事実を知り一番の方法ではないでしょうか。信頼していたハウスメーカーに不信を感じ続けるより、第三者の作成した報告書をもとに、ハウスメーカーに直していただいたほうが良いと思います。特に設備配管の点検調査では、五感による点検調査をしますので、経験者でなければ感じら

れないものがありますし、塩ビ給水管の埋設配管探索には、第六感も必要になってきます。

《冬に多発する住宅火災の

死亡事故を防げないか》

寒くなると、必ずといっていいほど起こる火災死亡事故。今年に入ってから一週間の間に、多くの火災死亡事故を耳にしました。大変痛ましいことです。やっとな消防法が改正され、既存の一般住宅にも、平成二十三年六月一日までに住宅用火災警報器設置義務化になりますが、一般の方に、どの程度認知されているのか疑問です。住宅火災の死者の多くは、高齢者、体の不自由な方、子供ですが、健康な若い方でも、目の前で燃え上がる炎を見たら、気が動転し正常な判断ができなくなるでしょう。高齢者や子供なら、なおさらではないでしょうか。また、火災警報器は火災を知らせるだけで、それ以外の事は何もしてくれないため限界があります。

もう一つ、平成二十一年四月一日施行で、延べ面積二七五㎡以上の小規模社会福祉施設(グループホーム

等)に、スプリンクラー設備(水道連結型スプリンクラー設備も可)の設置が義務付けられました。逆に二七五㎡に満たない(他の条件もある)施設は、設置しなくても良いという解釈になります。水道連結型スプリンクラー設備とは、水量が確保できれば、宅内給水管から分岐させ、天井内に配管し、スプリンクラーヘッドを設置するもので、従来の消火ポンプ、水槽タンク類が不要のため安価で設置できます。また、設置義務の無い一般住宅、アパート等にも設置可能なので、高齢者だけ、子供だけで家、個室に居るケースでは、最も適した防火対策になります。

《勉強不足な業者が、存在する》

- 一. 水道局、下水道局の申請をできない指定工事店。
- 二. 無届で給水管引き込み工事をして、指定取消になった指定工事店。
- 三. 専門家の設計を無視して、勝手に配管経路を変える建築士。
- 四. 困ったときだけ、専門家に聞いて

る。また、申請書に添付する図面、書類の作り方、書類の集め方から申請の流れ、手続き、納付書の受取方法、検査申請、検査の立会までの一連の事務をできない業者が、私の知り合いにいました。「できないなら教えてあげるよ」と言うと、「大変だから、やってください」といわれました。実は、申請業務は複雑で添付書類がやたらと多く、特に千葉県では、設計図書に書き入れる図等に決まりごとが多く、その場で手直しに時間がかかる場合、翌日以降に申請せざるをえなくなります。だから慣れた所に頼むのです。

てくる建築士。五. 施工要領も知らずに、器具、部材を決める購買課。

一の場合、申請書に添付する図面、書類の作り方、書類の集め方から申請の流れ、手続き、納付書の受取方法、検査申請、検査の立会までの一連の事務をできない業者が、私の知り合いにいました。「できないなら教えてあげるよ」と言うと、「大変だから、やってください」といわれました。実は、申請業務は複雑で添付書類がやたらと多く、特に千葉県では、設計図書に書き入れる図等に決まりごとが多く、その場で手直しに時間がかかる場合、翌日以降に申請せざるをえなくなります。だから慣れた所に頼むのです。

二の場合、開発後の大手ハウスメーカー分譲地で、数棟、建売住宅の給排水設備を受注したときの話です。現場調査の時、給水、排水、都市ガスの引き込み工事跡はありましたが、管網図に新たに書き込まれた給水管、汚水桝が無く、現場にあるはずの給水止水栓表示杭が見当たらない為、確認の為掘削したところ

る。また、申請書に添付する図面、書類の作り方、書類の集め方から申請の流れ、手続き、納付書の受取方法、検査申請、検査の立会までの一連の事務をできない業者が、私の知り合いにいました。「できないなら教えてあげるよ」と言うと、「大変だから、やってください」といわれました。実は、申請業務は複雑で添付書類がやたらと多く、特に千葉県では、設計図書に書き入れる図等に決まりごとが多く、その場で手直しに時間がかかる場合、翌日以降に申請せざるをえなくなります。だから慣れた所に頼むのです。

ろ、隠すように深さ七〇〜八〇センチの所に止水栓を発見。このような施工は絶対にありえない為、すぐに無届工事だとわかりました。水道局に事情を話し、私のほうの工事は着工できましたが、引き込み工事をやった業者は指定を取り消されました。後日わかったことですが、申請はしたが、ハウスメーカーに水道の開発負担金の支払いを拒まれ、申請は取り消され、開発は進んで行くと言う事で、無届で工事をしてしまったと言う事でした。ここで思ったことは、事前に開発負担金が掛かると言う事を、ハウスメーカーに伝えてあったかどうかです。

三の場合、以前、給排水設備の平面図を計画段階で作成していたころ、二階の排水経路において、一階の床下にて、大曲継手一つで屋外へ排水するようにしていましたが、一級建築士のA子さんから、床下排水配管経路を大きく変えられたフアックスが送られてきた為、「こんな曲がりをたくさん使えば、流れが阻害され、一時的に満水状態になるとエアが上がってしまう可能性がある」と言うのと、「私は、こういう

形が好きだから」と言われました。同業者がこのことを話したところ、「あの人は、頑固だから何を言ってもダメ」と言う返事が返ってきました。四の場合、あるとき一級建築士のA子さんから、「専門家に教えてもらいたい」と電話がありました。それは、「中庭にグレーチング(格子状の溝蓋)を取り付けたいんだけど、どうやって取り付けるの?」と質問されました。私が「何回もやったこととはあるけれど、それは建築工事なので、そちらの専門では」と言う。「知ってるなら教えてくださいよ」と半切れ状態だったので、「どのよう仕上げたいのか分からないが、グレーチングも色々あるので、カタログを見れば取り付け方の説明図がある」と教えてあげました。

五の場合、たとえば、現在システムキッチンで多く見られる、シンク下が引出となっているタイプの場合、見た目は良いのですが、維持管理に必要な、見えるべき配管が全く見えなくなります。ハウスメーカー仕様の水栓器具の場合、将来の交換時、他のどのメーカーの水栓も取り付けられないこともあります。

「なぜ?こんな業者を見抜けなかったのか?」  
今年始めに、埼玉県にあったアーバンエステートの元会長、元社長が逮捕された報道をテレビで見ました。実は、五年前に元社長と、仕事の受発注の面談をしたことがありました。本社は高層マンションの一階にあり、建築会社と言うより不動産屋と思うくらい賃貸物件か、売り物件かの、チラシがウインドウ一面に張り巡らされていました。面談は、本社の斜向いの建物で行いました。小奇麗だが広い所ではなく、そこにもチラシが貼ってあり、お客さんとの打ち合わせ場所のようでした。私の第一印象は、「建築屋っぽくない」でした。仕事の取引、打ち合わせは、小規模の会社では社長と面談しますが、本社や支店のある会社では普通、工事責任者、購買課の担当者とするかと思っていたので、社長と面談するとは驚きました。

次に、工事金額についての話ですが、内容は、一棟いくらという金額設定でした。敷地の広さ、前面道路からの距離、高低差も関係なく、安い金額でした。積算の根拠を聞いたところ、「建物はだいたい同じで、道路からの距離も平均すると同じだから、同じ金額にしてる」と言う返事でした。私が思ったことは、「この会社は、積算ができないのでは?最も安いハウスメーカーの金額を参考にしてるのでは?」です。

支払いについては、建物完成後の検査合格した月の月末に請求書提出、支払いは翌々月末の手形(三ヶ月)だったと思います。「この支払い条件も、埼玉のどこかのハウスメーカーと似てるなあ」と思いました。私が思ったことは、「注文住宅で、入金が早いはずなのに、業者の支払い条件が悪いので、間違いなく自転車操業をやっている、あぶない会社」と言う事を強く感じました。もちろん、取引はお断りしましたが、数カ月後、TVコマーシャルを見て、「よく、資金があつたなあ」と驚いたものです。

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

事務局からのお知らせ

□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「ご依頼いただいた方へアンケート」の協力をお願いしています。ご回答を頂いた中から一部をご紹介します。

新築建売住宅内覧会立会い

「ご依頼の方からのご回答

見えない床下や屋根裏を見ていただき、結果を聞いて安心いたしました。依頼させていただき、本当に良かったです。素人ですと、どうしても分からなくて業者の言われるままになってしまっていました。今後何かとお世話になると思います。今後ともよろしく願います。(神奈川県在住の方から)



編集後記

平成二十三年のトップを切って

建築Gメンの会「会報」を編集する

立場となりました。昨年の後半には

「小惑星探査機(はやぶさ)」の地球

帰還、横綱「白鵬の連勝」、又学

術面では根岸・鈴木の二人の化学者

が「ノーベル賞」受賞の荣誉に浴さ

れ、日本の名誉を高揚されました。

それに引き換え、今年の「正月」

の天気は雲一つない晴天でしたが、

元日の新聞を開いて愕然としまし

た。一面トップの記事は「政治と金」

高止まりの円・政局の混乱・日中関

係の悪化先行き不安な日本経済

等々、社会面では住宅販売会社の元

会長、元社長の詐欺。社会を覆う閉

塞感に明るさの連鎖が起こる社会

になって欲しいものだ。早々に暗い

話は止めにして、毎日新聞に大晦日

から「働乱の時代に」…ものづくり

の現場から…という記事が連載さ

れはじめた。就職氷河期の学生たち

を主とした素晴らしい記事である。

就職口に暗澹としていた若者がハ

ツラツとして、中小企業で働いてい

る姿が掲載されている。海を渡る若

き技術者・タイのネジ工場・フィリ

ピン人に託す技、等々記事を読むた

びに素晴らしいと喜びに心が熱く

なりました。私たちも、消費者の安

全と安心を支えるために一生懸命

調査をし、安全・安心を担保してい

きたいと思えます。

皆様におかれましてはご指導、ご

鞭撻を宜しくお願い申し上げます。

(K・S)



書籍の紹介

「監修」当会理事長 大川照夫

／事務局長 中山良夫

日本一やさしい

建築基準法の学校



ナツメ社 / 定価1628円

(目次)

- 建築基準法のとこがどう改正されたのか
- 建築基準法の基本知識を押えておこう
- 建築における用途・形態に関するルール
- 建築の防火・避難の規定・設備に関するルール
- 建築物の室内環境・安全に関するルール
- 建築物の構造強度に関するルール
- 建築にまつわる手続きに関するルール
- これまでの総復習！自分の実力を知ろう

※お求めはお近くの

書店にてお願いします。