

第101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Gメンだより 「情けない行政指導！」……………1
- イベント報告 「横浜グループ無料相談会 実施報告」……………2
- イベント報告 「千葉県船橋市消費生活講座 講演報告」……………2
- イベント報告 「フェロスキャン取扱い説明会」……………3
- 事務局からのお知らせ……………4

《建築Gメンだより》 「情けない行政指導！」

文責 建築Gメン
兵庫県 大川 堅人

いつも楔の建築Gメンだよりを興味深く読ませていただいております。最近では82号に“相談の件数や、相談内容(欠陥)の深刻さは、小規模工務店が建築した建物に圧倒的に多い”また87号の“無知な建築士にご用心”などは私が受ける電話相談の参考になっております。

私は主に関西地区で活動している建築Gメンですが、今回のGメンだよりは大都市の建築監視員のところの訳の判らない行動(措置)を紹介したいと考えました。

今年六月にHさんから以下の内容のファックスが届いた。

『大阪市中央区に地元の個人経営の工務店に木造三階建住宅(在来工法)を建てて貰いました。当初の完成引渡しは三月末の予定でしたが少し遅れています。引渡前の“最終チェック”を自身で何度も行い、不

具合の是正を依頼しましたが「全く問題は無いと自信を持って言える」と繰り返すばかりで応じてくれません。工務店の誠意のない態度に不信感が増すばかりです。現状のまま建物の引渡しを受けるべきかと悩んでいます。つきましては、欠陥住宅か否か、公平・公正な判断をしてほしいと願っています。』

ファックスを見た限りではよくある電話相談と同程度の悩みに感じられた。完成時の検査ということ

で、契約書類や図面・打合せ記録等全て用意しておいてほしいと依頼し、建物の調査日を決めた。当日の朝近くの喫茶店にて、建物検査に先立って書類関係を確認したところ、契約書の写しと内訳書以外は何も貰っていないとのことであった。図面はプレカット図(木材の工場加工用図面)及びプレカット図に書き加えられた平面図とHさんが催促して作らせた簡単な立面図のみであった。図面が少ないことはあっても、確認申請に添付する図面位はあるのが普通であるが、それすら貰っていないということであった。続いてHさん自身が最終チェックした項

目を中心に目視検査を実施した。ところが確認申請時に必ず指摘されるような項目が、施工されていない箇所がいくつか出てきた。その都度簡単に説明したところ、Hさんも私の話す内容が少し分かって来たらしく検査を中断し、市の建築指導課にて確認申請手続きが行われていたかを確認することが先決問題だと感じたようだった。

市の建築指導課で何度も確認したが、確認申請書が出された形跡は無く、Hさんには想定外だった手続き上違反のある建物であることが判明した。これは検査中にHさんから聞いたことだが、建物の上棟直後に近所からの通報で市の建築監視員が駆けつけ、前面道路が基準法42条2項(以降は2項道路という)に該当する幅員しかないため、建物を道路中心線から二メートル以上後退させなければならない。(※この建物は、将来の道路拡幅のため建築基準法上必要な道路からの後退距離を確保していない配置上の違反があった)工事を中断するようにとの指示が出された。そして直ぐに工務店の社長が建築指導課に呼びだ

され、Hさんの奥さんも同行したとのこと。その時なぜか確認申請手続きの有無は問われずに、前面道路が2項道路であるから建物を適法に後退させなければならぬ。また三階建ての建物であるので斜線制限に抵触しないようにと、文書では無く口頭にて注意を受けたとのことであった。これらの事を再確認するため建築監視員に面会を申し込んだが、あいにく不在であった。

この日はHさんに建築監視員に對しての質問事項を説明して終了した。二日程後に、Hさんが担当の建築監視員に電話で質問したところ、概ね以下のような返事が返ってきたとのことだった。

「近所の人からの通報があり、急きよ現場に向かった。当該敷地に接する道路は2項道路であるにもかかわらず、建物が基準法に定められた位置まで後退していない。よって基準法に適合するように後退させること。また三階建ての建物であるから斜線制限に抵触しないようにすること。どちらも口頭にて指示をした。また確認申請については、申請書が出された建物は審査や検査

を行うが、申請書が出されない建物は関知しない。これら以外の違反がもしあるなら、それらは工務店と民事で争ってほしい。建築指導課としては関与しない。」

建築監視員には違反建築物に對して、いろいろな是正措置を命ずる大きな権限が与えられている。しかし、このような大きな違反建築物の是正措置が正式文書ではなく、口頭にて指示したなど、なんとも情けない話ではないか。あり得ないことである。建築中の現場には必ず確認済の表示板を設置することになっている。それすら確認しない建築監視員など普通あり得ないことである。また確認申請手続きがなされていない建物こそ重大な違反を犯しているのではないか。この建築監視員のとつた奇怪な行動は、違反建築物を黙認するような行為であり、決して許される事ではない。頼れるべき行政に見放され、本件はまだ解決の糸口さえ見えていない。

Hさんの話では、「この建物は奥さんの母親が孫の為に残してやりたいと考え、旧知の工務店社長に依頼したものである。このような事態

になっても、母親はまだ工務店の社長を信用している。どのように説明すればよいものかと悩んでいる。」とのことであった。

◇イベント報告◇

横浜グループ

無料相談会 実施報告

文責 理事 古屋敷 直樹

横浜グループでは毎年夏季に実施しております建築無料相談会を九月三日(土) 13時〜17時、みなとみらい21クリーンセンター四階にて開催しました。

各地に大きな災害をもたらした台風の影響が懸念されましたが、幸いにも横浜では少々の雨が降ったりやんだりで済みました。天候があまりすぐれない状況でしたが、予約相談者三組と当日受付相談者二組が相談に來られました。相談者皆様はとても真剣で熱心に話し合いをし、相談時間が足りないほどでした。相談内容としては雨漏れ、擁壁工事、基礎クラック、隣地アパート建設問題、工事契約や建築完成遅延問題等でした。相談者の中には、相談

会で話を聞いてもらい心中もややしていたものが楽になり、ストレス発散されたようで、少しでもお役に立てばという無料相談会の開催意義を感じました。帰りがけにアンケートを回答して頂いたのですが、殆どの方が建築Gメンの会を認知されておらず、今回の無料相談会はインターネットで知って來られたということでした。会の活動として、無料相談会や講演会、マスコミ取材等をもう少し広げていく必要があるのではと感じました。



◇イベント報告◇

千葉県船橋市

消費者講座 講演報告

文責 理事 松下 峻夫

『地震と住まいの豆知識・失敗しない住まい作り』のタイトルで、市民の正しい住まいへの基礎知識の為に、消費者講座で当会の川口副理事長の講演が行われました。



講師の
川口副理事長

▽主催… 船橋市消費生活課

▽開催日…

平成二三年九月一五日(木)

▽開催時間… 午後二時～四時

▽場所… 船橋市役所七階

七〇五会議室

▽受講対象者… 船橋市一般消費者

▽参加者…

一般消費者 二〇名

船橋市職員 四名

▽取材者… JCN船橋習志野ケー

ブルテレビ社

川口講師は、東日本大震災と名付けられた、巨大地震、大津波、そして原子力発電所の緊急事態等々での各被災地の模様は言葉を失うほどの惨状であったこと、我が国は過去においてもそうであったように、現在そして将来にわたり自然災害と常に向き合い共存していく逃避できない宿命にあることを訴えま

した。この悲惨な事実を踏まえて、まず地震に対する建物の安全基準(現行法)から地震に対する対策としての建物の構造種別(耐震、免震、制震)を消費者向けにわかり易く説明しました。地震に対する建物の基本的な説明に引き続き、一般消費者対象の簡易耐震診断の方法と、特に木造住宅の地震対策について、さらに耐震診断・耐震工事に関する数々のトラブルの実態等について次の内容で具体的な事例とボード板の絵描きを添えて説明しました。

- (1) 建物の安全基準
- (2) 地震対策としての構造種別
- (3) 簡易耐震診断
- (4) 住まいの地震対策を考える
 - ① 区域と地盤(特に地盤調査の必要性と地盤改良について)
 - ② 基礎(地盤に適合した基礎形式の選択)
 - ③ 建設時期(新耐震基準の施行)
 - ④ 住まいの形状、屋根の重量
 - ⑤ 耐力壁の配置と割合
 - ⑥ 老朽度・健全性(既存不適格について、欠陥について)

- (5) 耐震工事に関するトラブルの実態
- (6) 耐震診断に関するトラブルの実態

特に建物の構造耐力上主要な部分とはどこをいうか丁寧に説明し、耐震診断や耐震補強でこれらの構造耐力上主要な部分の補強がなされているか、不要な工事がされていないかを訴えました。

さらに不幸にも悪徳商法にあった時の消費者保護に関する「クーリングオフ」・「消費者契約法」・「特定商取引法」等について説明されました。



熱心に聞き入る消費者の方々

最後に東京消防庁発刊の《家具類の転倒・落下防止対策に関するQ&A》に基づいた家具転倒防止策につ

いて講演しました。

講演のあとの質疑応答では、四名の方から活発な質問をいただき予定時間を越える程の反響で幕を閉じました。非常に熱心な消費者が参加され有意義な消費者講座でした。

◇イベント報告◇
フエロスキャン
取扱い説明会
文責 常任理事 鈴木 幸司

非破壊鉄筋探査機器フエロスキャン取扱いセミナーに参加しました。開催場所は日本ヒルティ株式会社(横浜市都筑区茅ヶ崎二一六二〇)です。

「ヒルティ」といえばアンカーや留付け金物の代名詞みたいなイメージを持っていましたので、建築Gメンの会が以前貸し出していた「フエロスキャン」を作っている会社だとは、気がつきませんでした。元々は一九四一年に設立されたリヒテンシュタインの会社だそうです。そんな淡路島くらいしかない大きさの国から出発した会社が、日本人をもったのは一九六八年。今では鉄

筋探査機の分野では日本一のシェアを誇っています。

説明会はまず座学から始まりました。鉄筋探査装置の構造・原理というものをパワーポイントを利用して、映像を見ながら解りやすく説明してくれます。動作原理は金属に電気を通すと右ねじの方向に「磁界」が発生するというメカニズムを利用したものです。フレミングの右手の法則とか高校物理の授業を思い出しながら聞きました。要するに強力な電磁波を出す↓金属に微弱な電流が流れる↓その金属が磁界を発生させる↓その磁場を検知する…というものです。

鉄筋探査装置にはこうした「電磁誘導法」を利用した物の他に、レントゲン技術を利用した「X線法」という方法がありますが、こちらは放射線の遮蔽など大掛かりな対策が必要になる為、あまり一般的ではありません。

以前建築Gメンの会で貸し出し

ていた機種の後継となるのが「PS200」です。二〇センチ毎に線を引き、その線の上を走査していくと、金属がある場所で音が鳴り、別のモニターというかほとんどパソコンにコンピュータでした。そこにデータを転送するとそのモニター上に鉄筋の「径」「かぶり」「ピッチ」などが現れます。



測定状況

次に見たのはそのまた一段と高級な「PS1000」。これはコンクリートの内部構造を「3次元化」して見せてくれるという3Dモードを搭載しています。写真に撮るような手軽さというわけには行きませんが、PS200と同様にマトリックスを決めて合計八回の走査をするだけで、深さ三〇〇ミリまでの内部の状況を3D表示してくれます。平面画像だけではわかり難い

「鉄筋や配管の重なり」なども一目瞭然です。一度見たらこっちのほうに欲しくなりますよ。(お値段もそれなりに…自動車一台分くらい)



測定データ

防塵防滴構造で過酷な環境下でも使用可能。国交相「非破壊試験によるコンクリート構造物中の配筋状況及びかぶり測定要領」準拠。お客様の目の前で内部構造を見せることで、クレームなどのトラブルも未然に防ぎます。

ご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いたします。

進捗70%時の目視検査及び手直し部分が適性か否かの判断
ご依頼の方からのご回答

率直な意見が聞けてとても良かったです。助かりました。頑張ってください。(大阪府在住の方から)

編集後記

公衆無線LANの整備、端末の高機能化・低価格化が進んでいますので、比較的簡単に現場の映像をリアルタイムで飛ばせるようになりました。これを住まいの相談や診断に生かせればと最近よく思うのですが、残念なことに我が事務所はインフラ後進地域。試行錯誤を重ねるような環境にありませんので、一人で取り組む意欲が湧いてきません。

こんなことに興味がある方がもしいらつしやいましたら、ご一報ください。新しい住まいの相談システムを一緒に考えてみませんか。

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

(N・F)

