

第116号

NPO法人建築Gメンの会
〒142-0052
東京都品川区東中延1-4-17-202
発行責任者：理事長大川照夫
TEL 03-6426-1350
FAX 03-6426-1351
E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp
Homepage URL
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- 千葉地区講演会・無料相談会
開催報告……………1
- 2012年度第三回
研修会報告……………2
- 第三者検査ご依頼者からの投稿
「マイホームづくり」……………3
- 事務局からのお知らせ……………6

◆イベント報告◆
～千葉グループによる～
講演会・無料相談会開催報告

文責 正会員 田中 功

千葉グループでは、**「あなたの家は大丈夫ですか?」**失敗しない住まいづくりと題して県下各市からの後援の下、講演会・建築無料相談会を行ってまいりました。

今回は、去る十一月十日(土)十三時十五分から十六時四十五分まで市原市の後援をいただき、JR内房線五井駅に直結する『サンプラザ市原』に於いて開催しました。

当日は風がやや強いものの眼下には東京湾が、遠く富士山・東京スカイツリーも眺めることができるほどの好天に恵まれました。

受講者の方々はプロジェクターのトラブルで画が見られない中、講師の話しに長時間熱心に受講されました。又講演後の相談会では、時間を超過するほど熱心に回答者に相談される方もおられました。

一、講演会の内容

講演・1

「地震と住まいの豆知識」

講師・建築Gメンの会副理事長

川口 晴保



東日本大震災と名付けられた昨年三月十一日の巨大地震を教訓に地震対策として、正しい住まいの基礎知識について講義が行われました。

1・建築物の安全基準

① 現行の耐震基準の基本的考え方

② 必要耐力(必要保有水平耐力)

③ 建物の耐力(保有水平耐力)

④ 耐震強度

2・地震対策としての構造種別

① 耐震構造(揺れに耐えられる)

よう強化する)

② 免震構造(揺れを建物にできるだけ伝えない)

③ 制震構造(建物に伝わった振動エネルギーを他のエネルギーに変え外部に逃がし揺れを減少させる)

3・簡易耐震診断から住まいの地震対策を考える

① 耐震診断の判定結果による耐震工事

② 住まいの地震対策として区域と地盤、基礎、建築時期、建物形状と屋根材の重量、耐力壁の配置と割合、老朽度と健全性

その他、耐震工事に関するトラブルの実態について体験された実例を基に講演されました。



会場全体の様子

講演・2

「広告・宣伝に惑わされるな！」

講師・建築Gメンの会副理事長

石岡 善正



- リフォーム工事のトラブル対応
処理に数多く携わってこられた実
体験を基に講演が行われました。
- 1・リフォームの事例とその問題点
(3例)
 - 2・リフォーム工事に際しての業者
選定
 - 3・トラブル発生原因は何か
- ① 業者の知識・経験不足
 - ② 業者の下請け任せ体制による
管理不足
 - ③ 業者自身の企業体制
- さらに、ではどのように業者選
びをするかを業者探しから業者の絞
りこみ迄を今迄の体験を基に参考
意見が述べられました。

二、相談会の内容

受講者・二十名 相談件数・5件
参加会員・7名

- 1・不同沈下に対する今後の対応に
ついて
 - 2・子供との同居を考えて今後、建
替え・増築をどのようにすべき
か
 - 3・ハウスメーカーでの建築の際、
下請会社の信用程度をチェッ
クする方法はあるのか
 - 4・市の耐震診断を受け「倒壊の危
険性がある」と判断されたが、
どのようにして耐震リフォー
ムをしたら良いか知りたい
 - 5・新築物件を購入する際の問題点
(価格・環境騒音問題・気密性・
仕様・建材の化学物質・床暖房
やソーラーパネルの効果等)
- 講演終了後受講者から、『講演の
説明に画像があればもっと解りや
すかったのに』『専門用語で解り難
い処があった』『今日の話しを聞き
計画に少し自身がもてた』等の意見
をいただきました。以後の講演会の
参考にさせていただきます。

二〇一二年
度

第三回研修会報告

文責 正会員 山本 文雄

十一月十七日品川区立総合区民
会館5階にて、本年度第3回研修会
が開催されました。

一時限目は、大川照夫理事長によ
り、「実践建築Gメンの業務」につ
いて講義されました。

(一) 相談から検査・調査業務までの
事例と注意事項として、相談業
務に於ける対応の基本姿勢に
ついて様々な例題により説明
されました。

(二) 建物の状態別業務事例として、
計画中、工事中、引渡しの前・
後、及び中古物件等、の状況別
点検時の注意点を各々説明さ
れました。次に、構造別(木造
在来軸組、枠組壁工法、鉄骨ブ
レミアブ工法等)に、それぞれ
の第三者検査の明細な点検内
容等を講義されました。

Gメンの実務の実際項目事例の
多彩さを改めて再確認しました。
時々、初心に帰り、再読すべき資
料だと思います。



講師 大川照夫理事長

次二時限目は、山本孝講師(当会
顧問、弁護士)による「建築Gメン
のための法律知識」として請負(民
法634条)、売買(民法570条)
と住宅の品質確保の促進等に関す
る法律等の瑕疵担保責任比較表を
提示され、各微妙な違いを説明され
ました。改めて各法律上の違いを認
識出来ました。
次に日本住宅性能表示基準等の
事項では、特に基礎コンクリートの
「クラック巾0.5mm以下、深さ

20mm以下、とか、床の勾配は1000分の6以下までなら検査基準内である。」等の基準について、様々な意見交換がありました。

当会としての考え方による一定の基準を持つべきではないか、との講師からの提案も有りました。建物の種類や状況により基準値に違いが有っても良いのではないかと、とも思います。当会として更なる検討はすべきと考えます。



研修会風景

本日配布されました資料は、実務の基本資料として活用したいと思います。

以上

〔戸建て住宅新築工事の第三者検査〕依頼の消費者からの投稿〕

マイホームづくり

投稿者 千葉県 A・H様

一・家を建てようと思ったきっかけ

我々夫婦が家を建てようと思ったきっかけは、2010年夏に娘が生まれたことでした。

当時住んでいた賃貸マンションはお世辞にも広いとは言えず、すぐに元気に動くようになる娘が伸び伸びと成長できる環境を与えてあげたいと思ったところから、二人の新居探しがスタートしました。

家造りのことなど何も知らない二人。長い長い家造りの始まりでした。



二・土地／工務店選び

まずは土地と工務店を決めなければと、住宅展示場に足を運びました。初めての人間にとって、広く設備も最新の住宅展示場は夢を膨らませてくれる場所でした。

しかし、大手のハウスメーカーの豪華な家よりも、木の匂いがする家がいいというのが夫婦の一致した意見となりました。建売住宅も見学したのですが、やはり自分達の思いが詰まった家にしたいの思いが勝り、注文住宅を建てようとの思いが強くなりました。工務店探しを始めてほどなくして、以前から気になっていた土地が分譲されることを知りました。区画整理中で広々とした土地でこれからどんどん家が建ち、街が出来ていく楽しみに惹かれて抽選に申し込み、見事に当選しました。

またま住宅雑誌に載っていたスキップフロアの木の家に惹かれて展示場を見学。夫婦二人とも第一印象が良く、結局そこに決めました。後述する仕様決めなど、議論に議論を重ねて決める部分もありますが、最初の印象で決まってしまうこともある。家造りとは不思議なものだと思います。



三・間取り決定

無事土地と工務店が決まり、いよいよ仕様打ち合わせが始まりました。企画住宅のため、基本的な間取りは決まっているものの各部屋の大きさ、水回りの場所など決めることは多く、工務店の方と議論を重ねました。開き戸と引き戸、収納の大きさ、洗面所／トイレの位置などこれまで大して意識したこともないことが何十年も住む家となると決めるのが大変でした。生活の動線をイメー

ジして決める必要がありますが、如何せん目の前にあるのは平面に描かれた設計図。なかなか日々の生活をリアルにイメージできるものではありません。設計図をペンで真っ赤にしながら連日の議論。なかでも夫婦で意見が食い違ったのは収納の大きさでした。部屋を広くしたい私と収納が大きい方がいいという妻。最後は妻の意見を渋々受け入れ5畳の収納部屋を設けることで決着しました。(この判断は大正解でしたが)

四・着工から引き渡しまで

(職人/建築Gメンさんとの出会い)

構造設計、各種手続きも無事終わり、地鎮祭を実施し無事着工となりました。天気にも恵まれ基礎工事く上棟と順調に進みました。しかし、ここで大きな問題が発生しました。職人さんの仕事は適切に実施されているか(勿論、一生懸命やってくれているのは見ているのですが)を素人の我々

では判断できず不安になってしまったのです。本、インターネットでいろいろ調べたところ、建築Gメンの存在を知りチェックを依頼することにしました。はじめは、現場に第三者が入ることで職人さんが気を悪くしないかとの正直不安になりましたが、担当のGメンさんが現場の方々と大変良好な関係を築いてくれてその心配は払拭。建築中の家についてもプロの目で細かくチェックし、指摘すべきところは指摘し、修正して頂きました。結果、我々の不安は無くなり、それまで以上に純粹に職人さんへの感謝の気持ちを持つことができる様になりました。



五・内装の仕上げ決め

工事と併行して風呂、洗面所、台所、照明、壁紙などの仕様決めも進めました。メーカーの展示場に何度も足を運び実際に目で見て、手で触って何が良いかを徹底的に話し合いました。水回り関係は主に妻が。電気関係は私を中心になって検討しました。家造りはとにかく決めることが多いので、夫婦で役割分担が出来たことほとても良かったと思っています。

六・ワックス掛けは自分で

工事は順調に進み無事引渡しの日を迎えました。感動もそこそこに最後の大仕事にとりかかりました。床のワックス掛けです。妻の義父にも手伝ってもらい丸二日かけて家中の床にワックスを塗りました。クーラーの無い真夏の室内、脱水で死ぬかと思いましたが、愛着のある我が家だけに自然と作業も丁寧になりました。ワックス掛けという形で、最後に家造りに参加することがで

きました。

あなたの家は大丈夫ですか？

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問がある方は、「[住まい110番名簿](http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html)」(http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html)に掲載されているお近くの相談員まで、直接アクセスして下さい。

誰に相談すれば良いかわからないなど、不明な点がありましたら、事務局にお問合せいただければ、適当な相談員をご案内します。

TEL:03-6426-1350 / FAX:03-6426-1351

E-mail:jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

七・完成した家に住んでみて・

思うこと

新居に住み始めて四ヶ月になります。とても快適に過ごしています。暖かい無垢の床、高所窓から差し込む光で明るいリビング、大画面で映画を楽しむシアタールーム、足を伸ばせるお風呂、オープンキッチンから漂うごちそうの匂い、などなど一軒家の醍醐味を味わう毎日です。

子供も毎日元気に階段を昇り降りし、庭で芝生や花に水をやり、ベランダで気持ちよさそうに日光浴をしています。普段使わないものは大きい収納部屋に入れておけるため、他の部屋はスッキリして広々と見えます。この点は妻に感謝です。

家造りの肝は男性より女性の視点なのだ実感しました。

家に友人を呼ぶ機会も増えました。大勢の友人を自宅に呼んでホームパーティをすることなど今までは考えられませんでした。が、友人が「いい家だね」と言ってくれる度に家を建てて良かった

たなと思います。

八・さいごに

規格住宅でも決めることがたくさんあり、ショールームへ何度も足を運んだり、パンフレットを取り寄せたり、週末は打合せをしたり等、子供がしながらの家造りは本当に大変でしたが、夫婦で納得いくまで話し合っただけで決めていった結果、満足度の高い家が出来ました。

「ここをこうすればよかった」というところを強いて挙げるのであれば、トイレや寝室の照明器具くらいです。それくらい、家造りでは現場監督に自分たちの思いを細かく伝え、職人さんにも良い仕事をして頂いた結果だと思っています。頻繁に現場に行き、現場監督と話す機会が多かったこと(家造り以外のこともいろいろ話したり)、これも凄く良かったと思っています。一軒の家を建てるのに本当に多くの方が関わっています。自分たちの思いを形にして頂いた多くの方々にこの場を

借りて手感謝の気持ち伝えたいと思います。本当にありがとうございます。



一緒に活動しませんか！

●会員の種類	●年会費
正会員	----- 24,000円
消費者正会員	----- 12,000円
一般会員	----- 6,000円
団体一般会員	----- 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。



会員の種類：

正会員、消費者正会員、一般会員、団体一般会員の4種あります。「義務と権利」、「会費」が異なります。

▽正会員

「正会員」は、会の中核を担う存在で、総会の議決権を持ち、会の目的達成のために必要な活動をし、会の運営に携わるものとします。相談等の業務への対応は消費者正会員を除く「正会員」である必要があります。

▽一般会員

「一般会員」は「正会員」に比べ賛助会員としての性格を帯びています。もちろん積極的な参加もできますが、イベント参加や情報提供だけで良いという方向けのものです。会社など団体に登録される場合は「団体一般会員」となりますが、会社の責任者が別途正会員になる必要があります。また、団体

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します。

不同沈下が生じた住宅の調査
をご依頼の方からのご回答

今回の件につきましては、いろいろな団体や役所等に相談に行きましたが、どこからも十分な回答は得られませんでした。その中で建築Gメンの皆様にはきちんとした調査資料を作成していただき、感謝しております。

現在、解決にむけての手続きをしております。今後ともよろしくお願
いします。



事務局年末・年始休暇のお知らせ

二〇一二年十二月二十九日(土)～

二〇一三年一月六日(日)

二〇一二年年度建築Gメン認証試験

▼日時:二〇一三年二月二三日(土)

筆記試験 一〇時～一二時

▼会場:未定

▼申込締切:二〇一二年一月三十一日

(木)



編集後記

今年も建築Gメンの会を頼って相談を受けた消費者からの、ご自宅新築工事の第三者検査のご依頼業務を実施して共通に感じたことは、ご依頼された方すべてが賢い消費者でした。そして施工会社が我々の立場を受け止めて、慎重に家造りに取り組み、無難に建物を完成させて引渡したことです。

こうした理想ケースが欠陥住宅

を無くすことに役立っていると改めて感じました。

長引く景気減退と国難(東日本大震災、原発事故等)に遭遇して将来に明るさが全く点らないこの時期に、日本の政局が旧態以前の政権に戻りました。

新政党が乱立し、「脱原発、消費税値上げ反対、TPP反対等」で多党数での選挙となり、誰に・どの政党に託すか投票直前まで迷ったのは私だけでしょうか。マスコミは例によって大騒ぎだが、国民の意識は薄く歯ごたえのない選挙戦でした。

まして戦後最低の投票率で政権を奪還した自民党、過去の長い与党時代の国民への「付けの政策」を払拭できるでしょうか。職業政治家の多い国政に半信半疑ですが、国民全員が安心して生活できる政治に期待します。

二〇一三年も会報「楔」をご愛読頂きますようお願い申し上げます。引き続き、会報担当者一同頑張つて発行に努めてまいりますので、ご投稿等にご協力いただきますように宜しくお願い申し上げます。

(t・m)

書籍の紹介

当会 顧問 田中峯子(編)

【改訂版】

建築関係紛争の

法律相談

青林書院

4620円(税)



内容

第1章 土地・建物を取引するとき

の注意

第2章 私道・近隣をめぐる問題

第3章 建築工事請負契約を締結する前の注意第4章 建築工事

普工後の問題

第5章 建築の瑕疵に関する問題

第6章 建築紛争における損害賠償

第7章 建築工事をめぐる紛争

※お求めはお近くの書店にてお願いいたします