

第35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/>



- 阪神大震災から
- 10年を振り返って… 1
- もう一つの欠陥住宅… 3
- 新任建築Gメンの抱負… 3
- 社員・会員募集記事… 5
- イベント報告… 6
- 事務局からのお知らせ 6

連載特集

阪神大震災から10年を振り返って

この連載特集は、2004年11月20日に行われたNPO法人建築Gメンの会セミナー(於、国民生活センター)においての狩野芳一先生の講演内容をお届けします。

連載第3回目 建物の被害

木造建物はなぜあんなに壊れたのか、
講演 明治大学名誉教授 狩野芳一

今回の話題は、木造建物はなぜあんなに壊れたのかという話です。

これは阪神・淡路大震災における木造建物の被害率を調べたもので学会の調査結果ですが、垂水区、須磨区、長田区、兵庫区、中央区、灘区、東灘区に全壊、半壊、一部損壊が多く見られる。

我々にとって重要なのは半壊以上ということ、この辺を見ていきますと、40%近いものが半壊以上の被害であったということです。

これを関東大震災のときと比べてみると、関東大震災のときは、震度6だったということになっているのですが、今度の震災で初めて公式に震度7という震度階がつけられたわけです。

震度7の定義の1つは、木造建物が30%以上壊れる、倒れるということです。

関東大震災は東京市の地震のようになっているが実はそうではない。湘南地区、横浜といったところにも大被害を及ぼした。それも震度7の被害を及ぼした地震だったわけです。東京市は震度6強がせいぜいということ、東京の被害で関東大震災の被害、強さと考えてはいけないのです。こういうことで、今



大きな被害を受けた、神戸市中央区のビル



被害が目だった、壁のバランスを欠いた木造軸組工法の建物

度の地震による木造の被害は、関東大震災と同じような被害だったということをお分かりいただいたと思います。

地震の後の建築学会の調査によりますと、どんな建物が壊れたのかというと、木造軸組み工法、いわゆる在来工法という柱と梁でつくったものです。地震の後で、日本の在来工法はだめだと言われた理由がお分かりになると思います。

それが本当だったかどうかということは後でまた触れます。

その中でどういふものが悪かったかという、壁の少ない建物の方がたくさん壊れた。大体壁量にして(1平方メートルあたり)30センチぐらいのところ、まあ大丈夫だつ

た、駄目だったという分かれ目がある。壊れたものの典型が在来工法といわれているものです。

その中でも、関西で普通になっていた、土を乗せて瓦葺きをするいわゆる本格的な瓦葺き、それから壁は土壁の建物である。筋違はない、或いはあっても一寸というふうなものです。

それは建物が古いだろう、金がかかっていないからだと思われるかもしれないが、そういうわけではない、かなりお金がかかった立派な新しいものも同じように壊れています。これを見ますと、プレハブメーカーさんなんかは、在来工法がいい、プレハブがいいということになるがそうじゃない。

その在来工法はどういうものだったかと言うと、残念ながら、関西では地震が来ないと思われていたので住み心地を重点にする。そうすると筋違のある壁なんかは余り置きたくない。むしろパーツと庭に広がっているお宅が「良いお宅ですね」ということになります。そういうものを主に造っていた。

要するに、地震がないと思ってい



耐震的な配慮がなかった建物が壊れたと説明する狩野先生

たからそういうものを造った。結果としてそういう建物が壊れたということなのです。

プレハブなどがなぜ壊れなかったかと言うと、ツーバイフォーにしてもプレハブにしても、開発の過程で建設省による工法の審査があります。それを通していくためには、ちゃんと耐震的な配慮をしないと売れません。ですから、否応にかかわらず耐震的配慮がかなり進んでいたというもので、この様な結果が出てしまったのです。古い建物が壊れているそばで、プレハブは何の被害も無く建っていたということになります。

その理由は今申し上げたように、

なすべき耐震的配慮が否応なしにしてあったものが建っていた。言ってみれば油断から、これは潰されて亡くなった方には本当に申し訳ない言い方ですけれど、油断からと申し上げる以外にありません。

耐震的な配慮がなかった木造が壊れたというのが、現在の調査の結果の大まかなところだと思います。学会が纏めた壊れた原因の第一は何かといいますと、耐力壁の不足です。中には、耐力壁はあるのだけでも壊れたというものもあります。それはよく言われているように、バランスの悪い耐力壁の配置をしてあったものです。

バランスが悪いということとはどういうことかと言うと、一続きの構面がばらばらで繋がっていない。それから、壁は置いてあるのだけれども平面上に偏って置いてある。それから2階の下に壁がない、2階の壁の下に壁がないから上の階の壁は効かない。それからなけなしの壁は入れるのだけれども、圧縮筋違と引っ張り筋違の区別もついていないし、その接合もちゃんとしていない。それから入れられるところに壁は

あるのだけれども、床が完全にすか空いていて、地震の力を壁まで伝えてくれないというふうなもの。それから腐っていたものなど。そして、部材は形の上で置いてあるのだけれども繋がっていない、基礎がないというふうなことが原因として挙げられています。

壁量の規定というのは3回変わっています。終戦直後、福井地震の後、それから1980年。例えば当時の壁量と比べてみますと、2階建ての1階の壁は、終戦直後は1平方メートルについて長さ18センチで良かった。1981年以降は33センチですから約2倍だということですから、これは経験を積んだ結果ということになるわけです。

先ほど壁量30センチぐらいのところから大丈夫と駄目の分かれ目があると言いましたが、つまり、この程度の壁が耐震的にきちんと配慮があれば、まあまあ大丈夫な筈であったということがお分かりになると思います。

次号へ続く

コラム

もう一つの欠陥住宅

文責 理事 丹羽 稔

先日、都市内の住宅密集地のある3階建ての雨漏りの件で電話を受け、建築Gメンの会として当然の業務として早速伺った。雨漏りの技術的な問題はさておき、大都市及びその周辺に密接して建つ3階建ての建物郡の中にある建物である。今日このようなお宅は町のあちこちにわんざと見受けられる。

欠陥住宅問題については話題が悪徳のリフォームの問題に人々の注目の目が向けられている。

しかし、もう一つの欠陥住宅問題は住宅のハードの問題だけでなく、今後は住む人にやさしい、住まい方に関する

ソフト的な問題に注目の目が向けられてくるようになることが今後必要になると思う。これは長年都市計画の進め方の臀部を放置したまま、建設行政が進められてきた結果によるもので、住民間の生活トラブルにまで発展する可能性を大いにはらんでいる。都市の街づくりにはこれまで経済理論優先の考えが先行し、度重なる建築基準法の改正にも拘らず、都市は高密度化に拍車がかかり、地球環境の保全はもとより、都市の気温上昇防止にも配慮されないまま放置されてきた。我々の住環境改善についてはあまり配慮されてこなかった街づくりが、今日の都市の建物に歪を生じさせているように思う。

規則はあるものの、密集地で夏の夜の住まい方までについては何ら規制もなく、民・民間の問題として今も放置されたままである。調査に伺ったお宅は街中の鉄骨造3階建ての住宅であり、隣接建物間の空きは25センチ程度である。外壁はサイディング張り、シールの不良箇所からの雨漏りもありその補修も出来ない状態である。雨漏りの調査の折、余分なことであるがこの暑い夏の夜、どのような住まい方をされているかを依頼者に尋ねてみたところ、就寝時にベットの窓も開けることが出来ず、夜クーラー無しでは3階の寝室では休めないとのことであった。その理由は2階建ての隣家の屋上に置かれた数台の室外機からの放熱が充満して、窓の開放は全

く不可能とのことであった。折角の窓もカーテンも閉められたままで、夏の夜はクーラー頼みの生活しか考えられないとのことであった。クーラー無しでは1日たりとも過ごすことは出来ないだろうと思われた。今回の調査目的が雨漏りの調査で伺ったにも拘らず、依頼者の健康を懸念するだけしか対応できずに終わってしまった、この段階にいたっては手を出せない自分が情けない。この問題も大きな欠陥住宅問題の一つとは感じながら、即対応策をその場では自分では見出すことが出来ず、今となっては設計時点で相談されていればと歯がゆい思いで調査を後にした。

新任建築Gメンの抱負

今年行われた第4回建築Gメン認証試験において、新たに6名の建築Gメンが誕生しました。

以下、新任建築Gメンとしての各人の抱負を紹介します。

新任建築Gメンひとり

社員 村田 輝夫



建築Gメンの会に入会して丁度4年が経ちました。東京駅八重洲口の書店で中村顧問の『建築Gメンの住居学』を、ふと手にしたことが入会をきっかけでした。昨今、欠陥住宅や悪質リフォームの問題が多く

のマスコミやメディアで取上げられるようになり、一般消費者の関心も高くなりましたが、現実にはまだまだ意識が高いとはいえない状況にあります。現に、このように頻繁にマスコミや各種メディアで捉えられるようになった現在も、被害にあったり、騙されたりする人が後を絶ちません。マスコミやメディアからの情報

はあくまで他人事のことが多いからです。個人の自己責任が強く問われている現在、個々人の自助努力も当然必要ですが、我々建築Gメンの役割は限りなく大きいと思います。実際に被害に遭われて困っている方々に対して、積極的に手を差し伸べ、救済に力を尽くすとともに、このような被害を未然に防ぐ為の組織的な活動が是非とも必要であり

ます。そのためには、我々建築Gメンが強力なスクラムを組んで取り組んでいく必要があります。

このたび、新任の建築Gメンとして認証されたのを機会に、心を新たに、技術面や法律面の研鑽に務めるのはもちろん、建築Gメンである前に、人間として、良識と人間力に溢れた、依頼者・相談者からの真に信頼される建築Gメンを目指していきたいと思います。

『建築Gメンの抱負』

社員 伴城 喜恵



この度、「建築Gメン」としての認証を頂きました。専門は建築設備なので、設備領域での「建築Gメン」としての活動になります。

実は、物を買うときに、その比較において、建築工事のように図面、仕様書が先にあるって仕事に取り掛かるというのはまれなもので、素人のユーザーにとって不可解なものだし不安だろーうと思います。さらに、

建築というのは元請けと下請け業者、そして設計者とが互いに絡み合っており、これらの複雑な関係は千差万別で、対等な契約関係となっていないことが多く、そのまま工事進捗してしまいます。

特に設備については、仕上げを含めた総合図の作成が不備で、性能は何とか確保できたとしても、納まりの見てくれや使い勝手など品質上、満足できない例が多くあります。ユーザーにとっては「こんなはずでなかった」と思惑とは異なつたまま引渡しを受けることになり、後からクレームをつけることになります。「言ったことが守られていない」、「手抜き工事ではないのか」といきり立ち、対応の遅れから不満、不振が一層つより、被害者意識いっぱいとなつてしまいます。

紛争にまでなつたときは、会社や業者は証拠を持っていて、個人は証拠をあまり持っていない。だから弱い人の事実を聞いて、正しいアドバイスをしていくのが「建築Gメン」の任務かと思つています。皆様のご指導を宜しく願います。

『新任建築Gメンの抱負』

社員 坂井 進



はじめまして！今年度建築Gメンとして登録されました坂井 進と申します。私は群馬県の前橋市で設計事務所を主宰するかたわら、住宅に関する調査や診断等の業務をも行っております。

最近世間では、悪質業者のリフォーム工事による詐欺まがいの事件が相次ぎ、国が取り締まる事態に陥っておりますが、そもそも住宅において、最低限守らなければならない法律である建築基準法を全て守っている住宅は多いとは言えず、これに加えて、手抜き工事が横行しているため欠陥住宅は後を絶ちません。私の住む地方都市やその周辺部においても同様で、知らぬは建主ばかりと言つた現状です。

私達Gメンは、依頼者の立場に立ち、適正なものは適正、不適なものは不適、欠陥であることは欠陥であることを第三者の視点から客観的に判断、検査し、依頼者の抱える不安や疑問を払拭することが責務であると考えております。

また、訴訟に関わる鑑定などについては、裁判の判断材料となり得る鑑定書を作成することにより、少しでも依頼者のお役に立つ調査や診断ができればよいと考えております。

微力ではありますが今後はGメンとして、欠陥住宅が根絶することを願い、日夜努力し、社会に少しでも貢献していきたいと考えておりますので宜しく願いいたします。

『建築Gメンになって思うこと...』

社員 田中 功



今回第4回建築Gメン認証試験に合格させて頂きました田中 功と申します。

私は建築学科卒業ではありませんが、設備工学の専攻で、卒業後は設備の施工会社に三十二年間勤務しました。よって、合格発表時にも設

備の分野」で頑張つて下さい」と書かれたものです。設備は建物の構造的面に直接関係する部分(梁のスリプ貫通部の補強、鉄筋の補強等)は比較的少ないのですが、住宅という人が生活を営む上では非常に重要な分野であると認識しております。

なお、設備配管はその殆どが土中、床下、壁体内に配管され、いざ不具合が発生したというような場合には、原因の追究・点検が非常に困難な状況にあります。また、その半面修理は緊急を要します。

そういう場面に建築Gメンが要請されるわけで、今後は迅速な点検・確認を旨に頑張りたいと思います。

一年半前から先輩Gメンの下堀氏に同行、いくつかの現場を見させて頂き感じたことですが、「施工者のプロ意識の欠如」、「発注者のお任せ主義」、「両者の無責任感覚が欠陥住宅を創り出していると思います。発注者も安価な安い物ではありません。自分なりに勉強し、分からない点は然るべき人に依頼し、チェックをしてもらう必要があります。建物



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。

が完成してからではなく、事前に打ち合わせやチェックを受けることが大切です。「建築Gメン田中」はそういう視点に立って努力をしていきたいと考えております。最後に、私の学んだ先生の「設備無くして建築(住まい)は成立たない…」の教えに基づき、設備のアフターの施工性という観点に立ったGメン活動ができたら幸いです。今後ともご指導のほど宜しくお願いいたします。

社員・会員募集記事

当会は、志のある社員・会員に支えられる市民活動団体。

ひとりひとりの消費者が賢くなること、良心と高い技術を身につけた建築Gメンを育成すること、この二つを目標に掲げ、2000年の発足以来、欠陥住宅をなくすためにさまざまな活動を行ってきました。

すべての活動は、良識に従い、勇気を持った言動をとることが出来る社員・会員に支えられており、欠陥住宅の撲滅に向けて、私たちは一人でも多くの同志を募っています。

皆様の参加をお待ちしています。

建築Gメンの担い手となる、業界の論理に与しない公正な姿勢を持ち、調査業務の知識の習得に意欲的な技術者の方、建築紛争に積極的に取り組む法律家の方、そして、住宅産業の実態に心を痛め、会の活動を通じ社会に貢献したいという消費者の方、このような方に、ぜひ当会の活動に参加していただきたいと思っております。また、会からの情報提供を期待して入会を希望される方も歓迎いたします。

区分 (尚、社員は会社員という意味と異なります)	社員		会員	
	社員	消費者社員	個人会員	団体会員
対象	個人	個人	個人	団体
総会での議決権			×	×
理事の立候補、推薦			×	×
建築Gメン受験				×
相談員の登録、調査依頼への対応		×	×	×
会からの情報提供				
その他の活動				
こんな方が入会されています！	建築Gメン取得者、建築士、施工管理技師、技術士、建築設備士、弁護士、欠陥住宅被害者、他	新設(消費者向け)	欠陥住宅被害者、建築予定者、建築士、他	建設会社、建築士事務所
お問合せは事務局まで 042-311-4110				
参加者数	82	0	32	3
年会費(円)	24,000	12,000	6,000	48,000

延岡市 消費者セミナー講演

七月十三日(水)宮崎県延岡地方消費生活センター主催の「消費生活セミナー」が開催され、私、建築Gメンの高木幸一が「住宅リフォームトラブル防止」のテーマで講演を行った。当日は、54名の参加者で熱心に聴講して頂いた。

講演は、リフォーム工事をする場合の業者の選定から、計画、工事、完成までの各状況に応じた注意点を中心に説明を行った。最後に東京福岡で建築Gメンが調査した悪質リフォームの実例を、OHPで紹介し、工事内容の不適切さを説明した。質疑応答では、最近のマスコミ報道を反映して、自宅のリフォームの適性についての質問が相次ぎ、今後のトラブル防止に理解を深めて頂いたと思っている。

質問の中で、悪質業者に寄せられたと思われるものも3あり、リフォーム被害の全国的な広がり、改めて驚くと共に、我々建築Gメンや、この業界に身をおく者は被害を未然に防止するための活動を、活発に行わなければならないと思った。

文責 理事 高木幸一

事務局からのお知らせ

2005年度、第7月期の

電話相談業務等実績

○ 月別相談件数 103件
○ 相談内容の内訳(重複集計)

調査問合せ	38件(37%)
瑕疵問題	32件(31%)
検査問合せ	18件(17%)
リフォーム一般	18件(17%)
リフォーム訪販	16件(16%)
契約問題	11件(11%)
業者と紛争	7件(7%)
設計問題	5件(4%)
その他	23件(22%) (有効数168)
○ 調査(見積り)依頼件数	34件
○ リフォーム関連調査	10件
● 売買物件の引渡し前の検査	8件
● 瑕疵総合調査	6件
● 工事中の第三者検査	2件
● 雨漏りの原因調査	2件
● その他	
○ 近隣工事の被害調査	
○ 悪臭の原因調査	
○ 漏水の原因調査、など	

05年度第1回研修会を開催

標記研修会は、9月4日(日)午後1時~5時30分まで、国民生活センター(品川)1F大会議室にて、「リフォームに関する法律問題」及び「悪質リフォームの実態」の二つをテーマに開催いたします。

悪質リフォームに心を痛める専門家の方、相談員の方、消費者の方等々、多くの方のご参加をお待ちしております。

参加費は5千円(会員は4千円)、お問合せは当会事務局まで。

各地の消費者センター主催のセミナー等で講演いたします。

8月26日(葛飾区消費生活センター)、「リフォーム・耐震工事その被害に遭わないために」大川照夫理事長

9月7日(市原市消費生活センター)、「地震に耐える住宅リフォーム術」武田学社員

9月27日(茨城県消費生活センター 取手分室)、「住宅リフォームでトラブルにあわないために」石岡善正常任理事

住まい110番を開催しました。

当会の神奈川県在住メンバー有志で構成される横浜グループでは、去る8月20日(土)に、青少年育成センター(横浜市中区)にて「住まい110番」建築無料相談会を開催いたしました。

当日は沢山の相談者の方にご来場いただきました。

編集後記

悪質リフォーム業者逮捕のニュースが流れて早や一カ月半。報道後に自分の所もひよっとした

たらの不安に駆られての問い合わせが続いたが、その中にまだ巧妙と思われる手口のリフォーム工事の相談が飛び込んでくる。彼らも中々しつこい。

消費生活センター等からの講演の依頼も増えていると感じる。悪質リフォーム被害撲滅のために行政側もどんどん我々を活用してほしい。

(石)