

第43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/>



- 第一回研修会報告……………1
- イベント報告……………2
- 阪神大震災から10年を振り返って……………3
- トピックス……………4
- 構造コラム……………5
- 事務局からのお知らせ……………6

第一回研修会報告

06年7月23日(日)、品川の国民生活センター大会議室において、本年度第一回目の研修会が次の内容で開催されました。

1 時限目

『最近の欠陥工事の判例』

講師 田中峯子副理事長 弁護士
1 時限目の田中先生は、7つの判例を基に物件ごとのポイントを説明されました。

- 1 溶接欠陥等がある建物につき取り壊し再建築費用等の損害賠償を認めた事例 (長野地裁)
- 2 伝統的日本建築及び鉄筋コンクリート構造の書庫につき施工会社との契約解除を認め、工事監理建築士にも損害賠償を認めた事例 (東京地裁)
- 3 ホルムアルデヒド濃度が水準に達していない瑕疵を認め勝訴した事例 (東京地裁)
- 4 痴呆症患者を相手とする不要・高額な契約の取り消しを認めた事例 (札幌地裁)

5 杜撰なりフォーム工事に對し、債務不履行責任による慰謝料と弁護士費用を認めた事例 (大阪地裁)

6 溶接欠陥等がある建物につき取り壊し再建築費用等の損害賠償を認めた事例 (大阪地裁)

7 鉄筋コンクリートの設計圧縮強度不足を認めた事例 (広島地裁)



田中峯子講師

これらの判例について、判決の分析及び、主張・立証上特に工夫した点や所感などを説明して頂きました。当会の会員が建物の調査及び報告書の作成にあたり、大変参考になったことと思います。

2 時限目

『実践 建築Gメンの業務』

講師 大川照夫 理事長
2 時限目の大川理事長は、最近問題となった姉歯事件(耐震偽装)や東横イン事件(建築基準法・条例等

違反)、悪質リフォーム、アスベスト問題など建築Gメンの果たす役割が更に大きくなってきている現状のなか、改めて業務について見直す必要があるとして、実践的な項目について説明されました。

1 業務にあたって把握しておくべき事項

- ・ 瑕疵概念・判断基準
- ・ 瑕疵担保期間
- ・ 建物その他の権利関係

2 相談業務について

- ・ 「住まい110番」無料電話相談
- ・ 資料持参による面談
- ・ 現地確認による面談

3 建物の状態による業務の種類

- ・ 計画中の建物
- ・ 工事中の現場監理・第三者検査
- ・ 新築引渡し前
- ・ 新築引渡し後
- ・ 中古物件

更に、昨年度の第5回建築Gメン認証試験や、最近の事例などに基づいて説明がありました。

これらの内容を踏まえ、更に自己研鑽し、建築Gメンの会の業務に役立てて頂きたいと思えます。

(文責 理事 塚田泰大)



大川照夫講師

瑕疵の概念とは

本年度の第一回研修会において、大川理事長の講義の中にありました「瑕疵の概念」は、瑕疵の判断基準・視点となることから、ここに変更して掲載します。

1 瑕疵の概念

a 「建築大辞典」より

物の使用価値または交換価値を減少させる欠点
当事者があらかじめ定めた性質を欠いている点
請負工事の場合には注文者の提示した図面仕様に適合しない点。

b 我妻 栄 博士説

「目的物に瑕疵あるとは、完成された仕事に契約通りでなく、使用価値若しくは交換価値を減少させる欠陥があるか、または当事者があらかじめ定

めた性質を欠くなど、不完全な点を有することである。」

2 建築物における瑕疵の概念の適用

a 中村幸安先生(当会顧問)による概念規定

関係法規に違反しているもの

契約に違反しているもの
設計図書に違反しているもの

設計に間違いがあるもの
監理・指導が間違っているもの

経済的交換価値が損なわれているもの
使用価値が損なわれているもの

安全性が損なわれているもの
居住性が損なわれているもの

過大な維持保守費用を要するもの
設計図書に明記されていない部分の性能が損なわれているもの

外観の仕上げが工事単価

に比して損なわれているもの

(文責 常任理事 石岡善正)

イベント報告

講演報告

「狙われる住宅・リフォーム詐欺にあわない為に」

講師 常任理事 石岡 善正

柏市では、市民が安全で安心して消費生活が送れるよう、市と地域社会相互のパイプ役として、柏市消費生活コーディネーター制度を設置、現在43名の方に消費生活コーディネーターを委嘱しています。

去る7月20日、この消費生活コーディネーターの月1回行われる研究会において、石岡善正常任理事が「狙われる住宅・リフォーム詐欺にあわない為に」と題し講演を行いました。

始めに、「建築Gメンの会」の活動を簡単に紹介した後、講演では悪質リフォーム業者の手口やトラブルの実例を紹介し、床下や屋根裏等、私達の見ることの出来ないところ

でどのような工事が行われているのか、具体的にスライドを用い説明しました。

悪質業者のこのような工事は耐震補強に何の益もないこと、かえって建物に悪影響を及ぼすことなど問題の指摘を行ない、参加者の注意を促しました。

このような被害に遭わないために、
1 工事内容を良く把握し
2 設計図書・見積書・契約書などの書類の内容を確認し
3 不安な場合は人に相談する
などが必要である等の対処法を紹介しました。

最後に、当日の朝日新聞の記事から、火災報知機の訪問販売の問題を紹介しました。

消防法の改正に伴い、一般住宅にも火災報知器の設置義務が課せられることになり、これに伴う悪質な訪問販売が早くも出てきていること、今後ますます増える恐れがあり、注意が必要であると強調し講演を終えました。

(文責 社員 長谷川浩之)

特集 連載

阪神大震災から10年を振り返って

この連載特集は、04年11月に行われたGメンの会セミナー(於、国民生活センター)においての講師狩野芳一先生のご講演内容をお届けします。

連載第11回目(最終回)

「建物の被害」

日本の耐震構造の発達史

講演 明治大学名誉教授 狩野芳一

今までお話したようなことを総合しまして、私が阪神・淡路大震災から何を学んだかということ、簡単に申し上げ終わりたいと思いません。

先ず第1に、これだけの地震、つまり、私は400galぐらいだろうと思ってたのが、実は600galが来ました。そのぐらいのものが来て、新耐震設計法はほぼ満足に機能したというふうに、私は少なくとも確認しております。

新耐震設計法は、その結果を必然的に出来る余力のことも含めて、あの程度の地震に対して何とか建物を壊さずに済むという機能を発揮したと思っております。

ただ、今申し上げましたように、設計法の意味を考えずに形式だけを

たどっていったようなものは、ちゃんと地震によって罰せられます。

2番目に、何処でどうという地震動を想定するかということになると、

我々が400galぐらいと思ってたものが600galぐらいのものが来た、場所によっては800galというものが来た。今度の中越地震でも100galというふうなものが出ています。

地盤の条件、それから地震の発生のメカニズムによって、局部的、局所的に大きな地震が来るといいうのは避けられないと思います。

だから、これからの耐震設計では、そういう局所的な地震の予想の違いをきめ細かく反映していかないといけない。

これは多分、私の個人的な考えでは国がやる仕事ではなくて地方自治体の仕事だというふうに思っています。3番目に、今までのお話では申し上げませんでした、ああいう新耐震設計法で設計して、強さの上では満

足した、つまり、阪神・淡路の地震でも倒れないで済んだという建物の中で、いざ直そうとすると直し方が分からない、余りに金がかかるといふことで、壊す以外仕方がないという建物が出てきた。

これはオーナーにとつてすごい不満を残したわけです。我々にとつては、あれだけの地震で倒れずに済んだんですから、設計法の最小目的は達したわけです。

ですけれども、これだけ高密度に発達した都市、高度に発達した経済の中では、倒れないだけでは目標にならないということがあることを思い知らされました。

そうになると、お求めに応じてこういうものをつくれますよという設計法も、これからつくっていくか、ちやいけな。

これはなかなか大変なことです。国土交通省は、2000年の基準法改正でそういうものが出来たといつて、品確法なんかでそれができると言っています、私は、あれは形だけで、とてもそこまではいかない、と考えます。

今、我々にできるのは、つぶれない

ようにするという最小目的を100%近く達成すること、それがまだまだ我々の課題だと思っております。

それから4番目に、新耐震以前の建物についても、古い建物だったらどうしてもこのぐらいの被害がでるだろうと思っていたレベルでの被害が実際に生じたということは言えます。

そういう意味では予想の範囲内であつた。

ですが、その予想の範囲内のこと、起こったことがいかに悲惨だったかということ、地震の実態を見て初めて思い知るんですね。

予想の範囲だから起こっても仕方ないでは済まないわけです。つまり、法的に言う既存不適格の建物、これを一日も早くなくしていかなくてはならない。

ところが、これは最近の調査ですが、2001年の段階で既存不適格の建物の耐震診断がどのくらい進んでいるか、診断を実施したものは4%にすぎない。

その中でもしかも補修をしたのは、補修が必要だといふものの中の40%に満たない。

これは大地震の後ですよ。

いかに我々にとって、地震を本当に正しく怖がるのが難しいかということを示しているデータと言えます。

そこで最後の取りまとめは、これからは、活断層であるとかあるいは地盤の状況による特別なことであるとか、そういうものの危険度をきちんと認識して、地震に対しては地球のスケールで物を考えて、都合よく人間のスケールで考えないで、地震を本当に怖がらなければいけないということ、やらなきゃならないことは愚直にきちんとやるといことが我々にとって今課せられている一番大事なことだということ。実につまらない結論でも申し訳ございませんけれども、それが私の結論でございます。

『阪神大震災から10年を振り返って』は、11回に及ぶ長期連載となりましたが、今回をもって最後となりました。永い間のこ愛読大変有難うございました。

トピックス

早くも発生住宅用

火災警報器被害

04年5月に改正消防法が成立し、今年の6月1日から全ての新築住宅に「火災警報器の設置」が義務づけられたが、早くもこれに便乗した悪質な訪問販売による被害が開始されています。

既存の一般住宅には2～5年の猶予期間が設けられ、適用期日は各自自治体で定められますが、この辺が十分周知されていないこともあり、この制度に付け込んだ悪質業者が高齢者などの家庭を訪問、「改正消防法の施行で火災警報器の設置が義務づけられ、すぐに取付けが必要」と、通常価格の数倍の価格で取付けた例もあるという。(朝日新聞)

今のところ実被害件数が少ないのは、前回の悪質リフォーム問題の教訓を生かし、各自自治体においてチラシなどを作成、回覧するなどいち早く対策を講じ、PRに努めた結果の表れと思われる。

訪問のケースには、消防署や市町村の職員を装って訪問する、また火災警報器の点検と称して訪問するなどのケースがあるが、消防署や市町村では火災警報機の販売は勿論のこと、職員が訪問販売をすることもない、また特定の業者に販売を委託することもありません。

何れにしても、住宅用「火災警報器の設置」の義務化に絡む悪質な訪問販売には一層の注意が必要です。

1 設置義務化の概要

改正の背景には、建物火災による死者の約9割が「住宅火災」で、住宅火災による死者の約7割が「逃げ遅れ」という事実である。

2 適用時期

- ・新築住宅：平成18年6月1日
- ・既存住宅：条例で定める日

原則：平成20年6月1日

3 設置の場所

- ・寝室と寝室のある階の階段
- 但し、1階を除く

- ・3階建てで寝室が3階にしかない場合の1階の階段

- ・3階建てで寝室が1階にしかなく、かつ3階に居室がある場合に設置がある場合を除く
- ・キッチン(各自自治体による)

注：設置基準の詳細については、各市町村の条例によって定められるので地区の消防署に確認することが必要です。

4 設置の位置

- ・壁から60以上離れた天井
- ・天井から15cm以上50cm以内の壁

- ・エアコンや換気口等空気の吹き出し口から1.5m以上離れた位置

5 火災警報器の選び方

- ・選びに際しては、次のようなマーク付の器種が安心です。
- ・東京消防庁の確認マーク付
- ・日本消防検査協会NSマーク付
- ・UL規格適合マーク付



器種は大きく分けて煙感知式、熱感知式の2つのタイプがあり、煙感知式は主にキッチンに取付けます。

設置方法によっては乾電池式と、配線式の2つのタイプがありますが、簡単に取付けたいなら乾電池式をおすすめします。

(文責 常任理事 石岡善正)



文責 理事 佐藤賢典

(技術研究部会・構造)

捨てコンクリートは施工しなくても良いの？

捨てコンクリートとは、基礎や地中梁・耐圧版(基礎スラブ)等の下地で、底面を平らにし、位置出しをするために施工される厚さ50~100mm程度のコンクリート盤です。

住宅程度の小規模な建築物では、既存地盤を根伐(地盤を基礎設置深

さまで掘り下げ)し、写真Aのように、砕石(砂利)を敷設・転圧後、



写真A

捨てコンクリートを未施工のまま、鉄筋を配置、型枠を組み上げ、コンクリートを打ち込む施工を多く見かけますが、未施工の場合次のような問題が起こります。

鉄筋のかぶり厚さ(コンクリート表面から鉄筋までの被覆寸法)確保のためのスペーサー(かぶり厚さ確保のための部品)が不安定となり、かぶり厚さ不足を招く。

厚さや幅の一定しないコンクリート躯体が築造される。

基礎コンクリート下部がジャンカ(コンクリートの成分分離やモルタル成分の漏出により、コンクリート表面に粗骨材(砂利)ばかりが集まり空隙となる不良施工)となる。

コンクリート硬化前必要な水が地盤に浸透しコンクリートの強度不足を招く。

充填不良があり、コンクリートがジャンカ状になると、底面から水分が浸透、やがて鉄筋が錆びることにより膨張し、コンクリート躯体を中から破壊(爆裂破壊)させる。

これらは全て基礎の構造強度不足、耐久性の低下につながります。

法律的には、建築基準法施行令79条で基礎部分の鉄筋のかぶり厚さを『捨てコンクリートの部分を除いて6cm以上』としています。

写真B中央、水平の帯状になった部分は布基礎底盤の側面です。



写真B

下面はモルタル成分が漏出し、平滑でなく、ジャンカ状となっていることが判ります。この部分の厚さは当初15cmで施工したようです。しかし

計測時、厚さは11cm程度(写真C)しかなく、しかも下面は骨材を指先で掻き巻くことができませんでした。コンクリート強度が欠如していることが明白です。

写真Aのようなベタ基礎工法にあつては、鉄筋が配置された下に捨てコンクリートも防湿用のビニールシートも施工されていないため、基礎底盤コンクリートの下面は平滑のはずなく、写真Bのようにジャンカ状になり、スペーサーは60mmのものが使用されているにもかかわらず、コンクリート強度と鉄筋のかぶり厚さが不足している疑いが高いと考えます。

大手ハウスメーカーでも捨てコンクリートを未記載の設計図面で契約・そのまま施工しているものがあります。メーカーの本社技術開発部に問い質したところ、『国土交通大臣認定を得ている、見えないところに金をかけるのは、消費者の負担が大きくなる』との回答に唖然としました。耐震安全性や耐久性をカタログの前面に謳いながら、徹底した原価管理、消費者心理を逆手に取った見栄え最優先の商品開発は、消費者を愚弄する以外の何ものでもありません。瑕疵主張はしましたが、

契約上の問題に関わるには限度があります。



写真C

ちなみに、写真B・Cの案件は、上屋にも小さな瑕疵事象が幾つかありましたが、これらについての修繕は充分可能と考えておりました。しかし、『基礎を修繕することは事実上困難』という結論に至り、施工者は新築時の契約金額とほぼ同額の弁済額を支払い、消費者にあつては解決までの長い年月と調査・弁護士・解体等の費用負担が生じ、双方にとって大きな痛みを伴う和解に至つたと聞いております。

一生に一度の大きな買い物をするに当たり、取り返しのない失敗をしないためには、契約書に印を押す前に今一度契約書類に目を通すことを勧めます。

事務局からのお知らせ

2006年度第8月期の

電話相談業務等実績

○ 月別相談件

● 8月期 52件

○ 相談内容の内訳

● 調査問合せ 18件(40%)

● 瑕疵問題 10件(22%)

● 近隣問題 4件(9%)

● 設計問題 3件(6%)

● リフォーム一般 3件(6%)

● 業者と紛争 1件(2%)

● マンション問題 1件(2%)

● その他 6件(13%)

(有効数 46)

○ 調査(見積り)依頼件数 17件

主な内容

● 売買物件の引渡し前の

● 検査 5件

● 瑕疵総合調査 3件

● 工事中の第三者検査 2件

● リフォーム関連調査 1件

● 耐震診断 1件

● 雨漏り原因調査 1件

● その他 4件

○ 相談窓口の情報源

● インターネット 14件

● 新聞・雑誌 2件

- 行政窓口 1件
- 業界団体 1件
- 書籍 1件
- 口コミ 2件
- テレビ 1件
- その他 1件

(有効数23)

件数は事務局で集計可能なもののみ掲載

06年度第2回研修会のご案内

10月1日(日)午後1時30分

4時45分まで、国民生活センター大

会議室にて開催いたします。内容は

次のとおりです。建築Gメン認証試

験受験者は参加必須となります。

第1時限「RC建築物の雨漏り、

漏水の診断と補修」

講師 江田特殊防水工業(株)

江田氏

第2時限「鑑定書、診断報告書の

まとめ方」

講師 大川照夫(当会理事長)

講師 川口晴保(当会副理事長)

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。

第3回研修会は11月26日(日)午後を予定しております。

すまい110番 建築無料相談会の
ご案内(予約不要)

日時 10月15日(日)午後1時30分

5時00分(開場午後1時)

場所 「みなとみらいクリンセン

タービル4階」(研修室)

交通 JR「桜木町」駅下車 徒歩8

分・市営地下鉄「桜木町」駅下車北

1ゲートより徒歩9分・みなとみら

い線「みなとみらい」駅下車クイ

ーンズスクエア連絡口より徒歩10

分・横浜市営バス「紅葉坂」バス停

より徒歩3分

主催・お問合せ

NPO法人建築Gメンの会

横浜グループ

045(846)4210

編集後記

6月から7月にかけて西日本を襲

つた集中豪雨、8月の猛暑と今夏の

日本列島は異常気象に見舞われた。

暑さも峠を越し、朝夕の涼さやすい

秋が感じられたのも束の間、秋雨前

線の停滞による連日の鬱陶しい雨、

農家は稲刈りのタイミングが掴め

ないという。一日も早い透き通った

秋空の到来が待ち遠しい。(石)