

第45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/>



- 新連載
- 建築Gメンが暴く
- 欠陥住宅59の手口: 1
- 新任Gメンの抱負: 2
- 事務局からのお知らせ: 3

新連載
建築Gメンが暴く
欠陥住宅59の手口

今号より、新連載として毎号掲載して参ります。この新連載は、平成16年6月25日に(株)日本文芸社より発行した「建築Gメンが暴く!欠陥住宅59の手口」(編著者 中村幸安、執筆担当者 当会社員)からの転載です。

■どんな立派な上屋でも、地盤が悪ければ砂上の楼閣

文責社員 丹羽 稔

どんな建物でも足元は基礎を通じて支持されて建てられている。住まいは人間が安心して生活を送れ、万一の地震や台風の災害に際しても生命の安全の確保を前提として考えなければならぬ。

しかし残念ながら地震国・日本では「ここに住めば絶対大丈夫」といえる安全な場所は見当たらない。住まいの安全確保には、自らの目で確かめ、安全な場所を選ぶ努力をする必要がある。

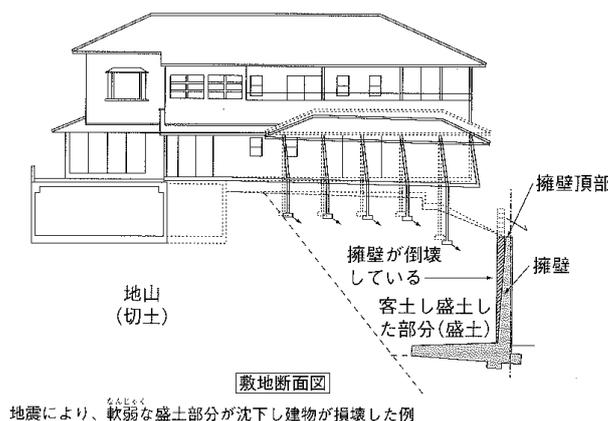
わが国は沖積層*1が深く、柔らかい地盤に多くの都市が立地している。

そこに建つ多くの木造住宅は構造的に柔軟性に富んだ骨組みであるのが特徴だ。地盤の条件もあり、地震の影響を受けやすい。過去の地震ではしばしば大きな被害に見舞われる苦しい経験をしている。まさに住宅は大海原に浮かぶ小船のようなもの。地盤の動きに対し、建物自体はまったくの無防備であるといつていい。不同沈下*2した建物を直すのに、上部構造に頼って、地盤の沈下をカバーすることは不可能。すべての建物は地盤任せの代物なのだ。

下図は竣工直後に襲った阪神・淡路大震災の被害をまともに受けた住宅の例である。同じ建物でも左右まったく異なる壊れた方をしていることがわかる。建物の左半分は以前山林であったところを削って造成された安定した切土。右半分は山裾の傾斜に設けられた擁壁背面の盛土部分。建物は二つの異なる地盤の上に建っていた。

この建物は震災の際、擁壁頂部*3が地震により移動し、擁壁背面に地表の土砂が流れ込んだ。右半分のみ地盤が沈下して建物もろとも引き込まれる結果になった。同一敷地内の

建物でもこのように地盤の条件がまったく異なる動きを示す。建物は地盤の動きでいかようにも支配されてしまう。



*1 沖積層: 地質学上最新の地層をいい、台地を刻む谷を埋め堆積した、やわらかく水を含んだ粘土・泥炭などの地層をいう。

*2 不同沈下: 不等沈下ともいい、地盤や基礎が同一でなく、不同に沈下すること。

*3 擁壁頂部: 擁壁の天端ともいい、擁壁の一番上の平らなコンクリート部分。

■仕様書は、住まいの中身と質を表す不可欠なもの

文責 中山事務局長

設計図書には設計図と仕様書がある。

① 設計図 建物内容を表現した図面

② 仕様書 図面で書けない部分を言葉で表現した文書

標準的な仕様を書いた標準仕様書と、その建物だけの特殊なことを書いた特記仕様書の2種類がある。

市販の標準仕様書には、日本建築学会の建築工事標準仕様書(JAS S)や住宅金融公庫監修の工事共通仕様書などがある。とくに高価な工事の仕様を記載したものではない。建物としての性能を満たす、ごく一般的な仕様に関するものである。しかし、この大事な仕様設計図書はどこにも明記されていないケースが多々あり、契約後に問題化する。

たとえば、公庫仕様書には、断熱工事の施工部位について書かれており、そのとおりに工事すれば、最低限の断熱性能を確保できることになっている。仕様書なしでは、断熱材をどのような種類でどのよう

に工事するのがわからない。このように仕様書がないと、手抜き工事により異常な結露が生じたり、冬場に異常に寒く暖房が効かないということも起こる。

契約書類に「標準仕様書はJAS Sとする」と一言特記すれば、通常の性能を満たす住宅を契約したも同然。ぜひそうすべきだ。次に特記仕様書内の内部仕上表には、各部屋の各部位ごとの仕上げの使用が書かれている。たとえば、居間の壁がクロス張りを書いてあってもどんなクロスなのか明記しておかないと、自分が思っていた商品と違った場合、トラブルになる。設備機器についても、どのメーカーのどの商品なのかを明記しておく。特記仕様書や見積内訳明細書には具体的な商品名を記載させる。これで、それまでの打合せ内容や契約内容を間違いなく約束させたことになるのだ。

新任Gメンの抱負

○社員 大津栄之進



この度、第五回建築Gメン認証試験を受け「建築Gメン」として認証

を頂きました大津栄之進と申します。私は土木出身で港湾施設の設計施工監理、陸上関係では宅地造成、道路、上水、下水工事等の施工監理、建築では開発に伴う関係を少しやってきました。現在は建設関係の営業担当として東京横浜地区を主に活動しています。本会には平成17年2月の研修会から参加させていただき、毎月の東京グループの勉強会等に出席して先輩諸氏の講義で知識の習得に努めています。

私が建築Gメンに携わる事になった動機として、現在は都会を離れた地で戸建て住宅に住んでいます

が、以前暫定的に3年程横浜でRCの2階建て一軒家に住んだ事があります。時間が無く細部の確認も出来ないのも仲介の不動産業者にある程度任せて入居しましたが、上水道の赤水、しばらくしてダイニングの排水管接続不良による漏水、強雨時の外部コンセントからの漏電、浴室の壁にカビの発生、和室に白アリ被害等と続けて諸問題が発生し、家主は有名な建築家が設計したと言っていたが建物の北側には床下換気が無しの状態でした。

退去時の立会い要求にも応じず止む無く仲介業者に写真を撮らして事後の対応に備える様にさせましたが、敷金の返却もなく一方的に追加請求の来る有り様でした。仲介業者も手を焼いていましたが少額訴訟の進めを受け司法書士の意見を聞き当社と長年契約している弁護士さんの意見も聞いて、この様な家主をそのままにしていたら善くないと思い、自分で個々の件に付いて写真の添付、内容説明を付し少額訴訟を実施しましたが、その時感じた事は、自分でいくら細かく資料を添付して説明する事より第三者の

公正な機関(建築Gメン等)での判断資料が必要だと思いました。不運にも建物、設備、土地に付いて諸問題が生じた場合大部分の人々が内容判断に苦慮していると思いい自分で何か出来る事がないかと気にしていたらインターネットで建築Gメンの活動内容を見て共感してました、偶然にも同級生の川村氏が会のメンバーとして活躍している事を知り相談した所、勉強会への参加を勧められて入会致しました。私も諸問題で困っている人の相談に応じ、公正な姿勢で判断が出来る様に日々研鑽して会の活動を通じ社会に少しでも貢献していきたいと考えております。

- マンション問題 4件 (3%)
- 契約問題 4件 (3%)
- 施工問題 3件 (2%)
- 地盤 3件 (2%)
- 設計問題 2件 (1%)
- 業者と紛争 2件 (1%)
- 相隣問題 1件 (1%)
- 工事監理 1件 (1%)
- その他 12件 (9%)

事務局からのお知らせ

□2006年度第10・11月期の

電話相談業務等実績

- 月別相談件
 - 10月期 80件
 - 11月期 89件
- 相談内容の内訳
 - 調査問合せ 64件 (46%)
 - 瑕疵問題 36件 (26%)
 - リフォーム一般 7件 (5%)

○ 相談窓口の情報源

- インターネット 89件
- テレビ 2件
- 業界団体 2件
- 口コミ 4件
- その他 12件

※件数は事務局で集計可能なもののみ掲載

(有効数 109)

□業務完了後アンケートから

事務局では、調査業務完了後に依頼者へアンケートのご協力を頂いております。ご回答いただいた中からのご紹介です。
【建売住宅購入前調査依頼者からのご回答】
今回調査していただき、物件に問題があり購入に至りませんでした。何も知らずに購入してしまった後、今更に後悔しています。また、現地では一ヶ所すりやすく勉強になりました。現在の物件を探していますので、次回もお願いしたいと思います。
(千葉県在住の方から)

□事務局の年末・年始休暇

2006年12月29日～2007年1月4日

〜編集後記〜

今月号も発行が大変遅れて申し訳ありませんでした。今年最後の会報となりました。本年も建築Gメンの会の活動に賛同・協力して頂きました方々にお礼を申し上げますと共に、来年も欠陥問題を減少させる為に尽力していきたいと思っております。
(Y.T)

□東京地区の無料講演・相談会のご案内(相談会は要予約)

日時▽2007年1月20日(土)

午後1時30分～4時45分

場所▽品川区立総合区民会館(きゅりあん) 5階 第2講習室

交通▽大井町駅前

主催・お問合せ▽建築Gメンの会

東京地区連絡会 TEL 042・311・4110

※詳細は、近日中にHPに掲載します。



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。