

6 3 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/>



- 事件レポート
「欠陥住宅なのに合格証？」
1
- 新任建築Gメンの抱負……
3
- 欠陥住宅59の手口……
3
- 事務局からのお知らせ……
4

〈事件レポート〉 「欠陥住宅なのに合格証？」

文責 理事 鈴木 幸司

一、調査依頼者様からの

アンケートのご回答

昨年末、事務局へ届いた一通の調査業務に対するアンケートのご回答をご紹介します。

信頼していた工務店に裏切られた形で工事を中断しました。

その後を任せられた業者のアドバイスで建築Gメンを知りました。

そして、先の工務店の工事の評価を建築Gメンさんに依頼した結果、自分たちが思っていた以上の深刻な欠陥が見つかりました。

：地震があれば倒壊してしまう可能性があることが判明……

Gメンさんは、何度も現場に足を運んでくださいました。

あと、メールのやり取りで、自分の

疑問に対して、丁寧に教えていただき、先の工務店が言い訳出来ない様にと詳細な報告書を作成、更に行政機関にも同行願ひ、今回のことについて説明していただき、是正命令を出して貰うことに成功しました。そして先日、無事、賠償して貰えることが出来ました。

この事案を担当した久保田さんから、この物件の調査レポートをいただきましたので紹介いたします。

二、調査レポート

(文責 久保田 敦)

調査依頼者(建築主)は、「親戚に紹介された大工」という手前、何とか信頼しようと話し合いを持ちながら本当に我慢強く工事を見守っていた。しかし、それも限界に達していた……

■依頼内容

施工者の中途変更に伴う出来高の算定と、これまでの工事の不備の確認。

■調査依頼時の現場の状況

静岡県西部で新築中の木造在来工法二階建てである。外壁、屋根、サッシは施工済み。

内部は大部分の床が施工済み。しかし床の断熱材無し、壁の断熱材はユニットバスや一部胴縁は施工済みであるが未施工……。また、工事の進捗が非常に悪く、この時点で既に四ヶ月半を経過しており、それに加え、図面どおりに施工しないなど、依頼者は大工と交渉や話し合いをするが進展がなく、やむを得ず工事にストップをかけ、施工者の変更を決めた。設計・工事監理者は大工の手配による地元設計事務所。指定確認検査機関による中間検査は「合格」となっていた。

■調査結果(抜粋)

- ① 請負契約書が交わされていない
- ② 見積書がない
- ③ 施工者が確認申請上、実態と違う「直営工事」となっている
- ④ 依頼者が所有する図面と確認図面の相違多数
- ⑤ 壁量計算の間違い(偏心率が○・三を超えてしまう)
- ⑥ 地盤調査を行っていない



⑨の状況

⑨ 筋交いの切欠き(欠損)



⑦と⑧の状況

⑦ 筋交いの金物の選定違い(二ツ割筋交いに三ツ割金物) 全数
⑧ 筋交い金物の取付け方の間違い(柱に取付けていない)

依頼者が「検査機関に行きたい」ということで、私も立ち会うことにした。特に目立った筋交いについて、「金物の選択間違い」「切欠き(欠損)」など現場の状況を改めて指定確認検査機関に説明した。その上で検査機関の所長は「確かに欠陥である」と理解を示した上で説明はこうだった。「筋交いがあるか無いかは検査の対象といえるが、それを取り付ける金物や欠損(切欠き)があることは検査対象外になる。よって、検査機関としては合格であり、合格

証は取消すことはできない」ということであった。「欠陥住宅に合格証が存在する」という状況に対し理解に苦しむのも当然である。カラクリと言えばカラクリだが、住宅は工事監理者の監理責任が広い範囲で与えられている。その結果、検査機関の検査対象範囲はごく絞られた範囲となることが多い。今回のように工事監理者が適切に監理を行っていなかったり、怠ったりしていれば、検査機関の行ったわずかな範囲の検査は合格であっても、安心できる家には絶対にならない。一般消費者には非常に判りにくい大きな落とし穴である。不動産業者が「建売住宅」を販売する際、「合格証または検査済証」の存在を挙げて安心を強調しているが、この場合も、重要なのはその検査機関が発行した証明書よりもむしろ「工事監理」が適切に行われていたかどうかである。

指定確認検査機関は、今後ますます業務の効率化、合理化を目指すものとなる。検査の対象範囲から超えた欠陥の指摘はまず行うことはない。消費者にとってはますます工事

■「中間検査は合格」の謎
調査の結果、筋交いをはじめとする構造上の欠陥は明らかであった。しかし、なぜ中間検査は合格だったのか。「あの時不合格としてくれていれば、今になって手戻りは生じない」そして「もし今回、調査していなければ、危険な状況のまま何も知らずに一生欠陥住宅の中で生活することになる…」誰もがそう普通に考える。

「中間検査は合格」の謎
調査の結果、筋交いをはじめとする構造上の欠陥は明らかであった。しかし、なぜ中間検査は合格だったのか。「あの時不合格としてくれていれば、今になって手戻りは生じない」そして「もし今回、調査していなければ、危険な状況のまま何も知らずに一生欠陥住宅の中で生活することになる…」誰もがそう普通に考える。

■是正命令のお願い
こうなれば行政による「是正命令」しかないということで、依頼主と私は指定確認検査機関を出てその足で管轄の特定行政庁に向かった。ここは判りやすい。「悪いものは悪い」である。厳密に言えば「是正命令」ではなく、建築基準法第十二条の五項により特定行政庁が建築主、工事監理者ほかに対し報告を求めらるものである。是正計画の提出、その審査を経て改修手直し工事を行い、完了後は行政が確認する。これについての対応は非常に早く依頼者もとても感謝している。

コミュニケーションがとれるよう直接契約してほしい。検査の制度、対象範囲がいいか悪いかは別に、「欠陥住宅に合格証または検査済証」などと理不尽な問題にかかわることも無く、安心を買うことができる。

今回、施工者は「親戚に紹介された大工」であったが、個人的になくなってほしくない家造りの慣習である。ハウスメーカーの営業マンには「親戚の紹介で何かあったら文句もなかなか言いにくいでしょ？」というトークがある。消費者も心得ていて「苦情を言い出しにくい」ことも現実にあるが、建築主と直接契約した工事監理者がいることで問題を回避できるのではないかと考える。

是正命令後、手直し工事から、新たな工務店が引き継ぐことになったのだが、私の調査の時から立ち会っている非常に熱心で思いやりのある浜松の工務店であった。見積書がもともと無い状況だったので出来高の見積書、是正費用の見積書の協力もお願いした。

そして何よりも、依頼者を一生懸

命支えていた依頼者の妹さん、そして浜松で板金業を営む叔父さんのほか、身内の方々の何とかしてあげたいという気持ちがとても印象に残る今回の現場でした。依頼者からは私および建築Gメンの会あてにとても温かい言葉を寄せていただきほんとうに感謝しております。ありがとうございました。

新任建築Gメンの抱負

文責 佐藤 正條

第七回建築Gメンの認証をいただきました佐藤正條と申します。

当会への入会の動機は、知りあいの弁護士からの度重なる欠陥住宅の調査依頼のなかで、不動産屋や工務店、建設会社がいいかげんな施工をしたために住宅の購入者が困っていることが多いことと、欠陥を直すためには、購入者が大変な労力がかかることを経験したからです。設計事務所にも長く勤め独立して設計

事務所を経営していましたので、どうしても設計監理の立場からの見方やアドバイスになりがちです。どうしたら適切なアドバイスができるかと、考えることが多かったのです。

入会して一年を過ぎましたが、地区の勉強会、相談会等に参加して、朗らかな雰囲気の中で真剣に討論していく姿は、他には得られないすばらしいことと思いますし、また一つ一つが私にはとても勉強になります。

会員の皆様の各分野での豊富な経験と知識には感心することが多く、一緒に学ばせていただきながら問題をよりよく解決できるように努力をしたいと思えます。

Gメンの認証をいただいたことさらに責任が大きくなりました。最初はわからないことが多いと思いますが一生懸命にやっています。

諸先輩方のご指導を今後ともよろしくお願いいたします。

建築Gメンが暴く

欠陥住宅59の手口

■計画図面・実施図・確認申請図・竣工図の違いのポイント

文責 田岡 照良

一般消費者は、建築図面の認識不足から、建築紛争に巻き込まれることが少なくない。住宅を作るために必要とされる図面(仕様書も含む)について、おさらいをしておこう。

図面には、表題の四種の図面があるのが普通である。まず、設計者が施工業者が計画図を作成し、打ち合わせが始まる。そこで結論が出ると、設計者は、建物を作るのに必要な実施図を作成する。

この段階で、何度も予算との関係で施工主と打ち合わせが行われるのが普通である。それが決まると、役所の確認を得るために確認申請図の作成にとりかかる。そして、建築確認が下りたら、はじめて工事に着工する。

加えて末尾に触れている竣工図を合わせて、建築には、四種の図面



事務局からのお知らせ

□2008年6月の

電話相談業務等実績

○相談件数 6月 62件

相談内容の内訳(重複回答有り)

- 施工問題 11件(17%)
- 調査問合わせ 7件(11%)
- 契約 4件(6%)
- 瑕疵問題 3件(5%)
- リフォーム 3件(5%)
- 相隣問題 2件(3%)
- 業者との紛争 2件(3%)
- マンション問題 2件(3%)
- 検査問合わせ 1件(1%)
- 地盤 1件(1%)
- その他 29件(45%)

相談窓口の情報源

- インターネット 31件(50%)
- 口コミ・紹介 11件(17%)
- 消費者センター 2件(3%)
- 新聞・書籍 2件(3%)
- その他 16件(27%)

○調査(見積り)依頼件数

- 建物購入前検査 8件
- 建物の目視調査 4件

- 雨漏り・漏水調査 3件
- 第三者検査 1件
- その他 5件

※件数は事務局で集計可能なもののみ掲載

□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。ご回答いただいた方の中から一部をご紹介します。

【建物購入前検査(建物全体、床下、屋根裏含む)をご依頼いただいた方からのご回答】

購入にあたり、いろいろな不安があったのですが、素人の私たちにもわかりやすく、ひとつひとつとても丁寧に教えていただき、不安を解消することができました。本当にありがとうございました。お忙しいと思いますが、欠陥住宅で被害にあっていただいても減るよう、これからもぜひ頑張ってください。

(神奈川県在住の方から)

編集後記

梅雨が明けて暫くはしのぎやすい天候が続くのが普通ですが、今年は一気に暑くなったような印象です。そして連日の夕立。太平洋高気圧が強まることなく、日本上空に冷氣が居座っているため、夕方は一気に下降気流が発生し雷が鳴ることになります。今年の夏は短いかもしれませんね。(K・S)

会の活動にご協力ください!

- 会員の種類
 - 社員 24,000円
 - 消費者社員 12,000円
 - 会員(個人) 6,000円
 - 会員(団体) 48,000円
- 年会費

※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。



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。