

第 8 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/>



- 構造コラム「良質で安全な住宅を手に入れるには消費者自身が専門家を知ることから」1
- 読者投稿「超巨大企業Aグループ、B都市開発、Cヒルズで生じた欠陥住宅」…………… 3
- 建築Gメンだより「九州・山口地区活動報告」…………… 5
- 事務局からのお知らせ: 6

構造コラム

良質で安全な住宅を手に入れるには

消費者自身が専門家を知ることから

文責 理事 佐藤 賢典(構造設計一級建築士)

住宅取得は一世一代の大仕事、失敗は絶対に避けたいもの。消費者が住宅取得する際には多くの専門家との出会いがあります。

不動産屋さん、建築士さん、ハウスメーカー、住設機器メーカー、多種・多業種の専門職人さん。多くの専門家の技術と知識の結晶が消費者の財産となるわけです。

トラブルの現場で「こんなはずではなかった」、「プロだろう」、「言った」、「言わない」……こんな訴えを聞いているうち、消費者が「一級建築士」「二級建築士」などの「称号」に大きな期待を抱くのは当然のことなのですが、関与者全てが「何でも出来る住宅の専門家」と思っているだけで、失敗の一因があるような気がします。なかには、ハウスメーカーの社員

(営業、設計、現場監督など)と現場の職人さんが同じ立場と勘違いしていたなんてケースも。

住宅造りの課程で多く目にする建築士、建築施工管理技士、宅地建物取引主任者などの有資格者、確かに資格を取得するには一定の知識を備え、それぞれがその道のプロなのです……。

筆者は建築士ですのでこれに関してお話しします。ひとつの住宅であっても、いろいろな専門分野があり、担当するそれぞれの専門職には必要かつ重要な情報がたくさんもたらされます。しかし、専門職といえども見落としや判断ミスは完全に無くすことは困難です。また、調査結果を読み違えたり、読み取る知識が欠如している建築士さんもおられます。情報を見落とし、読み違

え、設計や施工に生かせなければ単なる資料でしかなくなってしまう。例えば、重要情報の中で判断ミスが多いと感じているものに地盤調査があります。地盤調査はいくつかの方法がありますが、これらから得られた情報を読み取れない建築士さんが意外に多いことも現実のようです。また、調査方法そのものに疑問を抱きたくなるもの、ヒドイのは、地盤調査をしたが報告書の内容を全く読んでないと疑えるようなケースもあります(これらについては追って掲載します)。知識や情報に疎い専門家との出会いは消費者に不利益や不幸をもたらしますので、消費者自身が自衛策として、すべてお任せではなく、住宅に関する一定の知識と情報を得、さらに各担当者に何が求められ、何が求められないか?の区別くらいはしていただきたいと願う次第です。

さて、私どもが契約時、設計、施工、引渡し後、いずれにあっても第三者の技術屋として立ち合う際には、個人的見解は避け、己の知識の限り、関連する法律や技術基準(規準)をボーダーラインとし、これに

プライドを捨て、受け入れるか否かは人間性の問題と考えています。

住宅造りでつまずきたくなければ、ひとつに、消費者自身が例え一級建築士と言えども専門分野があり、他の分野は基礎知識程度ということを知り、それぞれの担当者に何が求められ、何が求められないのか？それは技術的、立場的な問題を含め、見極める必要もありましょう。

住宅ローンが支払い終わる時、自分が何歳になるか？その時の家族構成は？収入のアテは？こんな自らの将来を想定しただけでも、ただ単に「家が欲しい」だけでなく、素人なりの知識、情報を得る労を惜しんでいただきたくないもの。

特に、構造に関するつまずきは、仕上げが行われてしまうと修繕どころか、専門家でも調査さえ困難となり、取り返しがつかないものとなりかねません。

〈次回は土地選びについて〉

◇◇読者投稿◇◇

超巨大企業Aグループ、B都市開発、Cヒルズで生じた欠陥住宅

〓B都市開発と
D建築家(建築家協会会員)によって
「終の棲家」を奪われた65歳夫婦〓

文責
理事 高木 幸一

この記事は投稿者の原稿をもとに編集したものです。

平成一四年四月、町内の建物を見て、D建築設計事務所を訪ねました。平成一五年三月末、凶面は出来上がりましたが、何故か一年遅れの平成一六年三月二日に着工、その間B都市開発からEホームズさらにF組へと施工業者が下請けに回されてしまいました。

着工はしましたが、玄関庇の勝手な仕様変更、スロープ仕上げ部材の変更、危険なトイレ照明や、和室・予備室・キッチン照明の変更、キッチンの換気扇の変更、打ち合わせ通りでないコンセント位置、和室天井の落下する竹、配線ができない電気錠等、数え切れないほどの勝手な設

計変更と施工ミスの続出です。工事中は、養生シートもなく、誰もが入る工事現場。ゴミ入れもなく、現場監督や関係者の弁当の空箱、飲食物の缶、袋の散乱。木材は雨に濡れっぱなし、猫や犬の糞尿もあちこちに

信じられないような光景にD設計事務所連絡しましたが、一向に改善されません。その内、建物の中への雨漏り、サッシも入っていない、外壁も出来上がっていない状態で断熱材を入れる。断熱材はびしょ濡れ、木材は黒かびに覆われました。設計事務所に連絡しましたが、改善されず断熱材は一部、私達で外しました。リビングに雨漏りが起きている最中、リビングの床板の施工。三月着工、トイレを除き、サッシが入ったのは一一月末、信じられないよ

断熱材を入れる。断熱材はびしょ濡れ、木材は黒かびに覆われました。設計事務所に連絡しましたが、改善されず断熱材は一部、私達で外しました。リビングに雨漏りが起きている最中、リビングの床板の施工。三月着工、トイレを除き、サッシが入ったのは一一月末、信じられないよ

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。

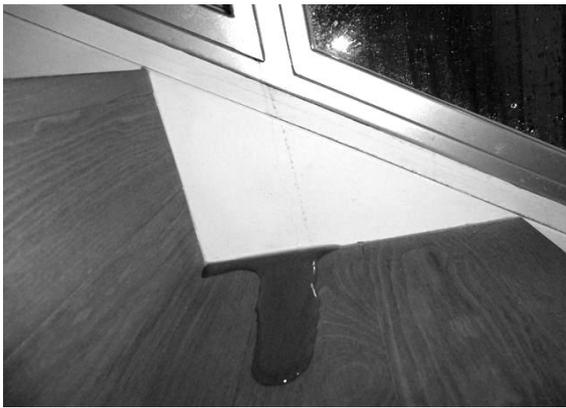
▽正会員

「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。

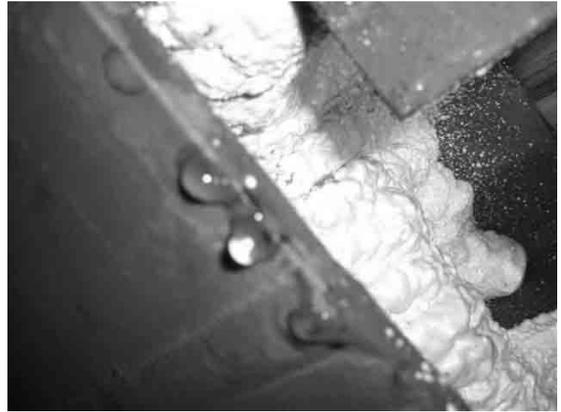
▽一般会員

「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。会社など団体で登録される場合は「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、団体一般会員であることを宣伝したり、名刺等に表記できません。

うな施工経過です。スロープと階段のサッシはアルミからスチールに変更されてしまいました。完了予定から半年遅れの平成一七年三月、手直しを残したまま、請負元は引渡しを求めました。F組社長「逃げも隠れもしません」、請負元H氏は「責任を持って手直しを完了します」、B都市開発を信頼して引渡しに応じました。引渡し後も施工ミス、図面通りでない施工が次々に発覚、D設計事務所、請負元B都市開発、F組に手直しを要求しましたが、手直しはその場しのぎで出来上がりは汚く、手直しの上にもまた手直しを重ねる繰り返しで完全に直りません。更に家全体に雨漏りが起きました。小手先の手直しで根本が治っていないため、現在もあちこちで雨漏りが起きています。請負元B都市開発とD建築家に再三、雨漏りの原因究明と残りの手直しを要望しましたが、手直しをする条件として、B都市開発から出されたのはF組の「覚書(手直し工事は一度)」。担当者には夫に私の怒りを抑える為に文面を変えるからと、D建築家も立ち会って署名捺印を迫ったのです。



1階サッシの隙間から階段に落ちる黒い雨水



1階渡り廊下の天井内の鉄骨にしたたる雨水

県住宅センターなどの助言で「建築Gメンの会」に調査を依頼、報告書を添えて、B都市開発I支店長に「安全で安心して住める家に戻してください」と要望を送りました。その後、B都市開発J氏の目視調査があり、「建て替えを含めて安全で安心して住める家に致します。引越し先も探しています」との陳謝もありましたがすぐに豹変。手直し費用をF組に請求すると伝えたところ、F組が拒否したからです。B都市開発には多くの資料を送っています。F組とD建築設計事務所の聞き取り調査を元に手直し項目を作成し、一〇年保障を無視した「合意確認書」が提示されました。J氏の発言「呑めないようでしたら、無理に署名捺印しなくてもいいですよ」。何度も「一人の担当者に任せないで、会社として対応してください」と要望しましたが、一〇年保障を無視した「覚書」「合意確認書」の提示でした。私達を泣き寝入りさせようとしたのでしょうか。

平成二〇年一月提訴して現在裁判中ですが、相手方の書面は、私

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(税込)



新「青林法律相談」3 田中峯子 監

青林書院

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 建築工事着工後の問題

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
お願ひします。

をクレーマーに仕立て上げ、B都市開発はD建築家や、手直しの最中に手直しをさせない為の突然のデモンストレーション、時には破壊行為を行ったF組を支持しています。そして「雨漏りを現認したのは原告だけ、雨漏りの痕跡はない」と主張して証拠隠滅を図ろうとしています。

昨年一二月、欠陥住宅被害者の助言があり、民事暴力相談センターに相談を致しました。担当者が警察にも相談をするように、「破壊行為」を受けた時、警察に届ければ別な展開があったでしょう。「B都市開発を信頼してはいけなかったのです」このような言葉もありました。私達に非があるとするれば「B都市開発」を信頼した事に尽きます。人生で一番高い買い物、私達の「終の棲家」を一人の担当者に任せてしまう企業体質、一〇年保障を無視するAグループの企業理念、法令遵守に反する行為です。超巨大企業の親会社A株式会社とB都市開発、企業理念、法令遵守、『社会的責任と信頼』を問い続けます。

投稿者：北九州市 堀美津子

当該建物は多くの問題を抱えています。工事中にD建築設計事務所、B都市開発、F組が真摯に対応していれば、法廷の場に問題を持ち込むこともなく、良い建物が出来ていたと思うことでも残念です。



イベントや相談会などを通じて、広く配布している当会オリジナルシール。「リフォームの訪問販売が来なくなった」などの声が寄せられています。

建築Gメンだより
「九州・山口地区活動報告」
文責 理事 高木 幸一

建築Gメンの会発足当時から、九州・山口地区には数名の会員がいましたが、地区としての活動はほとんどありませんでした。去年一月に大川理事長の来福に会わせて第一回の連絡会を実施し今後も定期的に開催することを申し合わせました。

平成二一年度は七月に第二回連絡会を実施し、九月の理事会で承認された地方研修会(東京で実施される研修会と同等に取り扱う)を一月に実施しました。また、会の活動を浸透させるため、九州地区の消費生活センター(四二カ所)を訪問して会報『楔』の配布を新たにお願いました。

今年山口地区消費生活センターと、未訪問の九州地区消費生活センターを訪問する計画です。現在、九州・山口グループには、正会員六名(内、建築Gメン三名)、一般会員五名が登録されています。今後

連絡会、研修会を定期的を実施して活動の活性化を図り、建築Gメンの増員に努めて行きたいと思っています。

地区別会員分布図(括弧内の数字は建築Gメン登録者数)

				北海道地区 0名
	中国地区 3名(0名)	近畿地区 4名(2名)	北陸地区 1名(0名)	東北地区 4名(1名)
九州地区 10名(3名)	四国地区 0名		東海地区 3名(2名)	関東地区 79名(38名)
沖縄地区 2名(1名)				

NPO建築Gメンの会広報誌「楔(くさび)」は、エンドユーザーである住宅取得者のための情報を提供しています。

これまで当会の活動の案内や報告を通じて欠陥住宅への対処法やこれから住宅を取得しようと考えている方に住宅生産の現場からの情報を提供すべく編集に取り組んでいます。

現在、全国の行政機関・消費者団体に等に無償で配布しておりますが、配布ご希望の機関・団体及び公共施設で回読誌としてご利用頂ける場合は、当会事務局までご連絡下さい。



TEL 042-311-4110



jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp



FAX 042-311-4125



お待ちしております

事務局からのお知らせ

□イベントのご案内

二〇一〇年度 定例総会等のご案内

総会

▼日時：5月22日(土)

13時30分～17時

▼会場：五反田駅前会議室

▼住所：東京都品川区西五反田1-

2-9 アリアル五反田駅

前ビル

▼交通：JR山手線「五反田」駅

西口徒歩1分、都営地下鉄

「五反田」駅A1出口30秒

懇親会

▼日時：5月22日(土) 18時～20時

▼会場：ゆうぼうと

▼住所：東京都品川区

西五反田8-4-13

▼交通：都営地下鉄・JR「五反田

駅」西口徒歩5分、東急池

上線「大崎広小路駅」徒歩

1分

※宿泊施設：ゆうぼうと

意見交換会

▼日時：5月23日(日) 10時～12時

▼会場：南部労政会館

▼住所：東京都品川区大崎1-11-1

ゲートシティ大崎ウエスタワー2階 南部労政会館第四会議室

▼交通：JR大崎駅前 新東口より

徒歩3分

□業務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。

建物調査(雨漏れ)の調査を

ご依頼の方からのご回答

担当者のGメンの方には本当に何から何までお世話になり大変感謝しております。とても適切なアドバイス及びタイミング等の細やかな配慮をしていただき、なんとお礼を言ったら良いか分からないくらい、親身になっていただきました。

この場を借りてお礼申し上げます。私の家は、某市の中小の建設会社で施工した建売の建物を購入しました。全く素人が建築したとは思えないような建て方で、今回の補修工

事も工事管理能力がなく(最後にはGメンさんにやってもらいました)、三度もやり直しようやく完成しました。このような建築会社は他にも多数いるので我々のように困っている人をこれからも救ってください。(神奈川県在住の方から)

編集後記

今年も桜の開花便りが各地から届き、厳しかった冬も終わりを告げようとしています。四月からは新年度になり、新社会人や新入学生が、新しい場で希望に満ちて活動を始めます。しかし、期待された民主党は、政治と金にまつわる問題と、リーダーシップ不足で支持率が危機的水準まで低下し、景気も一向に回復の兆しが見えて来ません。早く立ち直って国民が納得出来る政治が行われることを切望しています。

(K・T)

