

第 9 5 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/>



●二〇一一・三・一一 東北関東大震災見舞い.....1
●建築Gメンだより①「いま、我々に求められているもの」.....2
●建築Gメンだより②「間違いだらけの施工図」.....3
●イベント報告①「木更津市消費生活講座・講演報告」.....4
●イベント報告②「松戸市市民活動見本市・参加報告」.....5
●酒田市消費者講座報告「建築Gメンに学ぶ「欠陥住宅を掴まないために」」.....7
●事務局からのお知らせ.....8

二〇一一・三・一一 東北関東大震災見舞い

文責 理事長 大川 照夫

三月一日午後東北から関東にかけて大きな地震と想像を絶する大津波が襲う東北関東大震災が発生しました。
犠牲となり命を落とされた方々に心からお悔やみを申し上げ、被災された皆様にお見舞いを申し上げます。

当日午後、新宿区の事務所にいた私は、必死になって長く続く横揺れで机の上に横積みした書類が崩れるのを抑えようとしていました。これはひよっとして東海地震に見舞われ、もっと大きな地震の始まりではないのかと少し恐怖感を覚えながらテレビのスイッチを入れました。地震速報は三陸沖を震源とする大きな地震が発生し、すでに大きな津波が寄せていることを報じてい

ました。

繰り返し寄せる余震の中、床に散乱した書類を整理しながら、道路を逃げ惑う車を、家々を、たんぼや畑、ビニールハウスを、次々に津波が呑み込んでいく様が生中継されるのを見続けていました。途方もない数の犠牲者が出そうだと報じられていました。

首都圏の鉄道がほとんど止まり、帰宅難民となった私は、新宿の事務所まで夜を明かし、翌朝回復した私鉄に乗っていつもより長い時間をかけて帰宅することとなりました。

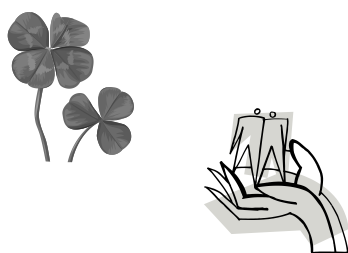
新宿駅ではJRはまだ動いてなくて、駅で夜を明かした人たちがいっぱいでした。

これが東海地震だったら帰宅することかなわないのか、一体どんなことになるのだろうかと電車に揺られてうとうとしながら思いをめぐらしようやくたどり着いた自宅のテレビに映っているのは東北各地の惨状でした。

被害の状況は日ごとに明らかになり、大地震の発生から二週間あまりが過ぎた三月末には、死者は一万

人を超え行方不明者と合わせると二万数千人に上ると報じられています。

津波による被害や原発の惨状が大きく報じられる中、地震による建物への損傷や道路やその他の都市インフラの被害の実態はなかなか伝わってきません。記憶に新しい阪神淡路大震災に比べても数倍の被災であると報じられていますが、全体像がわかるまでには相当の時間がかかりそうです。どれだけエネルギーが必要とされるのか想像することも困難ですが、今はただ、一日も早い復旧を祈るのみです。



《建築Gメンだより ①》
いま、我々に

求められているもの

文責 正会員 建築Gメン

千葉県 村田 輝夫

住まいづくりに関わってから、かれこれ約三〇年、建築Gメンの会に入会してから早一〇年になります。私が会員になった動機は、以前お世話になった或る建築設計事務所において、いくつかの建物瑕疵・欠陥問題に関する建築訴訟事件の支援に関わったのがきっかけですが、会員としてのこれまでの活動の中で感じたことについていくつか述べさせていただきます。

これまでの活動を通して率直に感じたことは、会の活動が欠陥住宅など、既に発生した建物の瑕疵・欠陥に対する調査・鑑定等に基づいて、問題の解決の支援を行うことが主な活動のベースであり、瑕疵・欠陥の予防と云うより、どちらかと云うと事後の問題解決に重点が置かれているということです。

私自身、これまでの仕事や会の活動を通じて欠陥住宅被害者や相談者の生の声を聞いて感じたことは、瑕疵や欠陥被害に遭った方々にはひとつの同じ傾向や原因が見られます。それは、住まいづくりに対する明確な想いやビジョン、また、基本的な建築知識などが無いままに、不動産業者やハウスメーカー、工務店などのセールストークを安易に信用して、極めて曖昧なままに土地・建物の売買契約や請負契約などに踏み切っていることが多くの瑕疵・欠陥に結びついていることです。住まいづくりに対する明確な想いやビジョンを持ったうえで、身近な専門家に相談し、土地を選んだり、建築工法・構法、仕様、デザインなどを考え、設計者や施工者選びをしていたら決して瑕疵や欠陥の問題は起こらなかったであろうし、より希望に叶う住まいづくりが出来たであろうと思います。

欠陥住宅に遭ってしまった方々にまず話すことは、「もっと早く相談してくれていたら良かったですね！最初から相談してくれていたらこのような欠陥住宅に遭うことはなかったですね！」という言葉ですが、これに対して被害者の方から返ってくるのは、ほとんどの場合、「建築Gメンの会のような相談機関や建築士の方がいることを知らなかった！もっと早く知っていたら良かった！」という言葉です。このように、「最初から我々のような住まいづくりの専門家が関わっていたら、戸建住宅などにおいて、多くの欠陥住宅を未然に防ぐことが出来たのに」との想いが拭い去れません。

信の機会や数も減ってきていると感じている会員の方は私以外にもおられるのではないのでしょうか。このような中で、いま我々に求められているのは、欠陥住宅などの瑕疵・欠陥などの問題等に対する後追いの活動から、これまでの活動で蓄積してきた多くの経験やノウハウを活かしながら、新たな視点で、幅広い視野に立った、住まいづくり全般に対する啓蒙活動や支援活動に広げていくことであると考えます。このような新たな視点に立ち、地道な活動を行っていくことが、我々自らの活動範囲を広げ、会の認知度や存在価値をも向上させることに繋がるものと考えます。そのために、我々会員一人一人が、より一層、その保有する技術や見識の研鑽に努め、相談者や依頼者の幅広いニーズにに応じていくとともに、建築Gメンの会が組織として結束をはかり、広報活動などを通じて広く情報発信していくことが、今後の建築Gメンの会の更なる発展に繋がっていくものと確信しています。

《建築Gメンだより ②》
「間違いだらけの
施工図」

文責 正会員 建築Gメン
千葉県 織笠 聡

一般住宅の設計図書とマンション、ビル等の設計図書とは、大きく違いがある。

建築設備の中の給排水衛生設備を例に挙げれば、マンション、ビル等を施工する場合、設計図を重視しながら建築との打合せを重ね、各所の納まり、取り合い、水量、水圧、配管経路等を考慮して施工図を作成し、施工者は施工図どおりに施工する。

施工図を作成する者は、基礎図、躯体図、意匠図、その他設備図はもちろんのこと、屋外の外構図も読み取らなければならない、それなりの経験と知識や他業種の仕事のこと、が分からなければ施工図は作成できない。最近ではCADオペレーターという業種があるが、設計図のトレースになっていて、できそこないの施工図になっているのではない

か？だから現場では、「この施工図は使い物にならない」と言う声を聞く。

では、一般住宅ではどうかと言えば、設備関係の添付図書は設計審査に最低必要なものだけとなる。住宅性能表示評価や長期優良住宅を利用する場合、添付図面には配管の出口、空調ダクトの位置、点検の為の開口、掃除口の位置、換気孔の位置、給排水設備配置図、空調、電気各階平面図がある。また、仕様書には維持管理、換気の対策等が書かれている。

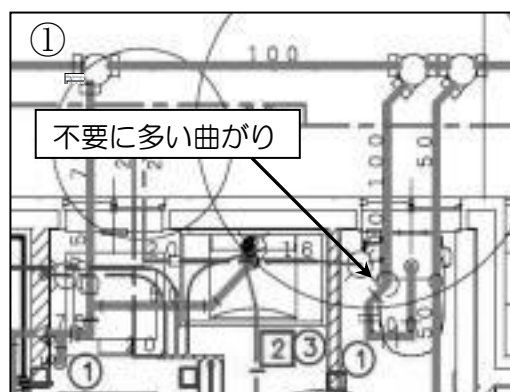
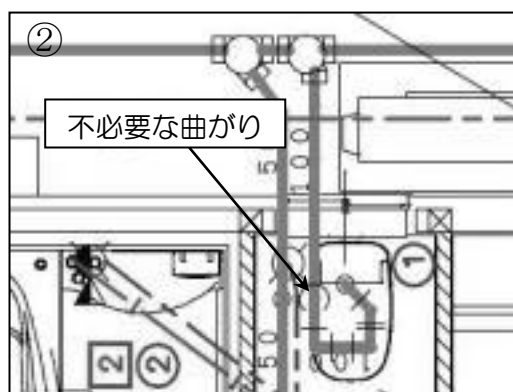
では、現場の施工はどうなっているかといえば、配置図を見て、それぞれの職人が手間のかからない方法、短い施工時間の方法を優先に考えて施工しており、必ずしもその性能が十分期待できない。換気設備の全熱交換器や換気ユニットでは、ダクトの静圧の大きさ、排水設備では継手類や、排水ヘッダーの排水能力、給水給湯で使用されている架橋ポリエチレン管の線膨張等、それぞれの部位で考慮しなければならない。しかし、設計検査では不適正な配管経路図があっても、検査項目外な

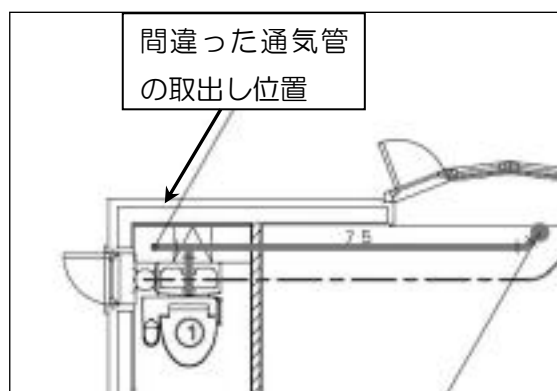
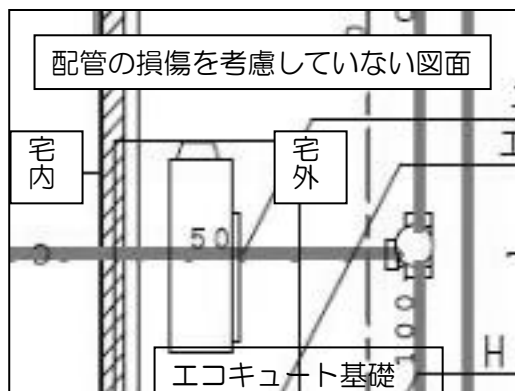
ので、住宅性能表示評価や長期優良住宅の申請がスルーパスされてしまう。

知的能力のある者が施工図を作成し、それを正しく施工しなければ、維持管理の項目だけ書かれていても、消費者には意味の無いものになってしまう。

最近、節水型のトイレとして、四リットルという節水トイレができているが、数年前の最も少ない洗浄タンクの8リットルの半分である。BL基準では、配管管径、管長、勾配などについて、適切な処置を講じてくださいとなっている。このBL基準で確認していることは、管径75A、勾配1/100、曲がり2箇所、管長10mにおいての搬送性能が確保されている。ということなので、図面①、②のように、宅内で曲がり6〜7箇所もあれば、汚物の停滞や、節水トイレなのに、洗浄水を何度も流さなければ流れていかないことにもなりかねない。このような考えられない図面は、現場の職人も混乱するので、無いほうがまだ良いかもしれない。最近では、大中のハウスメーカーが、このような図面の委託

をしていることも、多くなっている。





イベント報告①

木更津市消費生活講座

講演報告

文責 理事 下堀 克巳

『リフォームトラブルに気を付けて! プロが教える住宅・設備のチェックポイント』のタイトルで木更津市民の生活の安定・向上を目的とした講演「木更津市第2回消費生活講座」が行われました。

▽主 催…木更津市商工観光課

▽日 時…平成二三年二月二四日

▽場 所…木更津市民総合福祉会館

二階第一・第二研修室

▽出席関係者…木更津市商工観光課

主幹 本多 豊氏他三名

▽受講対象者…木更津市民

一般消費者

▽参加人数…三三名

(第一部講演)

「住宅リフォームの

チェックポイント」

講師…副理事長 川口晴保

最初に一般消費者の方にお話しして置きたいことは、リフォームは老朽化防止や家族のライフスタイルの変化等に合わせて行うもので、生活の向上を目的とした「幸せ」という大きな目的のために行うものですが、一歩間違うと「不幸せ」になってしまいうので、十分な配慮が必要で安易な契約はしないようにと前置きされ、本論に入りました。



第一部：講演の様子

内容は次の五項目で、各項目に関して具体的な説明がありました。

- (1) リフォームの目的を明確にする
- (2) リフォーム工事のトラブルの

実態

(3) リフォームトラブルの防止方法

(4) トラブルや被害に遭ってしまった時の対処方法

(5) 不誠実なリフォーム業者が行う原因・背景

(1) に関しては、耐久性の維持・向上や居住性の向上、生活スタイルの変化に対応する為、あるいはバリアフリー・省エネ対策等リフォームの目的を消費者としてしっかり持っていることが大事であると語られました。

(2) に関しては、その目的が達成されないことや設計・契約・施工上の多岐にわたる問題、消費者と業者の思惑の相違、施工・監理能力不足等々に起因している場合が多い事。また、リフォームは見えない部分での変更や追加工事が発生しやすく、その都度見積書や文書で双方が確認する必要がある事を指摘されました。その他、悪質業者の特徴・共通点等についても説明されました。

(3) については、業者の物件を見学

する事や建設業の許可の有無を確認する事。耐震診断は専門家でもその場ですぐ判断は出来ないこと、見積書・契約書・工事内容等は納得の行くまで確認が必要があること、第三者の専門家に相談することが大事であること等を語られました。その他、リフォーム工事瑕疵担保責任保険についても説明されました。

(4) については、消費者契約法に基づき契約の取り消し又は無効とすることができるとの事柄や、改正特定商取引法、クーリングオフ等についても解説されました。

(5) については、協会や団体に所属していない業者に多いことや、五〇〇万円未満の工事等は建設業の許可が不要であるため、問題が起りやすい事、補助金の申請が可能な工事を悪用するケース等についてその背景を語られました。

(第二部講演) 「給排水設備のチェックポイント」

講師…正会員 織笠 聡

築十数年を経過した一般住宅の

リフォームにおいて、水廻りに関する注意が必要な事象等について解説されました。

内容は次の三項目で、各項目に関して具体的な説明がありました。

- (1) すでに使用されている各配管材料や衛生器具等の耐用年数を知っておく
- (2) リフォーム工事前の給排水設備に関する確認・点検事項
- (3) 給排水設備の悪質リフォーム事例

(1) に関しては、配管材質により耐用年数が異なり、十五年〜四十年と大きな差があるので、配管材料を確認することで大まかな交換等の判断材料となることや、目視では判断が難しいことなどを説明されました。そして一般消費者が配管材料を見分ける方法として、各配管の色をリスト表に基づき説明されました。その他各設備機器・衛生器具等の耐用年数についても触れ、衛生器具の水漏れ・排水の詰まり・給湯器等のトラブルは突然起こることが多いので注意を要すると語られました。

した。

(2) に関しては、次の確認・点検項目をあげられました。

- ① 排水はスムーズに流れているか
- ② 排水口から悪臭はしないか
- ③ 水栓から赤水、青水は出ていないか
- ④ 水栓のストレーナーの目詰まりはないか
- ⑤ 水、お湯の水圧・水量を確認しておく
- ⑥ 配管が耐用年数を大きく超えていないか

これらの項目に異常や問題が確認された場合は、専門家の調査点検が必要であることを述べられました。(3) については、排水管の高圧洗浄や下水・水道の無料点検などと呼ばれる、不要な工事を施されたり、高額な工事費を請求された事例等を紹介されました。

両講師の話は消費者側に立った目線で話され、また、写真を多用して説明されるので、受講者はよく理解されたようです。そして質問等も多く充実した講演会でした。



第二部：講演の様子

イベント報告②

松戸市市民活動見本市

参加報告

文責 正会員 武田 学

平成二三年三月五日土曜日に松戸市民活動サポートセンター主催「第八回NPO・市民活動見本市」に建築Gメンの会として例年同様、参加しました。

近隣の会員協力を得、千葉グルー

プの会員が中心となつての参加でした。



活動紹介の様子

今回は、欠陥住宅の実例写真のパネルを展示、リーフレットやシールの配布を行い、併せて「建築無料相談」も実施しました。

今年の見本市は、天候にも恵まれイベント全体の来場者数は一八〇名以上という、大盛況でした。見本市自体も八回目となり、出展方法などの工夫を重ね、会場全体の雰囲気も年々良くなってきています。

展示しているコーナーに来られた方は、一つ一つの写真をしっかりと見て、説明を真剣に聞いていました。

少し気になった点は、興味を持たれた方がいる一方で、全く関心のない方が見受けられたことです。



会場全体(展示&イベント)

最近はまだ欠陥住宅などの話題がマスコミで取り上げられることが少なくなったせいなのでしょう。うか。

衣・食・住と言われるように、建物は生活するうえで大きな要因です。それが欠陥住宅になってしまっているのは、精神的にも(悩みが増え)肉体的にも(健康を害し)良くないことは言うまでもありません。

住宅瑕疵担保履行法や消費者保護法など新法や法律の強化で以前より大きな被害は目立たなくなりました。

ましたが、実際の現場では、まだまだ正しく工事が行われていない所が多く見受けられます。

このような問題や、被害にあわないようにするには、一般消費者に認識を持ってもらうことが重要なのです。

その為には、イベントなどを通じて、一般消費者の方に対し、広く啓発活動を行わなければ、欠陥住宅はなくならないと思っています。

次回以降の出展では、もっと興味を引く「仕掛け」を工夫しようと思っています。



展示場所

書籍の紹介

「監修」当会理事長 大川照夫

／事務局長 中山良夫

日本一やさしい

建築基準法の学校



ナツメ社／定価1628円

(目次)

- 建築基準法のどこがどう改正されたのか
- 建築基準法の基本知識を押えておこう
- 建築における用途・形態に関するルール
- 建築の防火・避難の規定・設備に関するルール
- 建築物の室内環境・安全に関するルール
- 建築物の構造強度に関するルール
- 建築にまつわる手続きに関するルール
- これまでの総復習！自分の実力を知ろう

※お求めはお近くの

書店にてお願いします。

酒田市消費者講座報告

酒田市消費生活センター主催

建築Gメンに学ぶ

「欠陥住宅を掴まないために」

文責 理事 蒲生政明

山形県酒田市まちづくり推進課の酒田市消費生活センターより依頼があり、去る三月六日に、建築Gメンの蒲生政明が消費者講座の講師を務めました。第一部では建築Gメンに学ぶ「欠陥住宅を掴まないために」と題して講演を行い、第二部では予約をいただいた方々との個別無料相談会を行いました。

消費者講座の案内は二月の酒田市広報で行い、当日は二十名の参加者がありました。

第一部、講演の内容は次の通りです。

- ① 建築Gメンとは
- ② 欠陥住宅、手抜き工事、施工不良、瑕疵とは
- ③ 住まいの勘違いと間違い



熱心に聞き入る受講者

④ 消費者が知らない大事なこと
⑤ 悪い工事業者の決まり文句
⑥ 第三者検査で指摘が多い施工ミス
⑦ 終わりに
質問を含めて約九〇分の講演でしたが、参加者のアンケートでは「時間が足りなかった」「もっと話が聞きたかった」「たいへん参考になった」という声が多かったようです。

第二部、個別無料相談会では次のような内容の相談に応じました。

- ① 希望した内容と違うリフォーム
 - ② 防音・遮音設計の進め方
 - ③ 工事業者の選び方
- 一人三〇分で、約九〇分の相談会でしたが、やはり時間が足りない感じでした。
- 建築Gメンという立場で講演をさせていただいたのは、山形県では初めての企画だと思います。住宅トラブルが地方では少ないというのは間違いです。地方で起きている住宅トラブルの多くは、相談窓口が見当たらないことから泣き寝入りをしているというのが実態です。このたびの企画が、東北地方の相談窓口の端緒になれば幸いです。



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・消費者団体等は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

□無料電話相談：住まい110番

建築Gメンの会では、欠陥住宅など、住まいに関するさまざまな相談を受け付ける「住まい110番」をボランティアで開設しています。

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問のある方は当会HPで案内している「住まい110番名簿

(<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html>)」をご覧ください。

き、お近くの相談員まで直接ご連絡ください。無料で電話相談を受け付けています。ただし、電話代についてはご負担願います。

誰に相談すれば良いかわからないなど、不明な点がありましたら、**事務局**にお問合せください。適当な相談員をご案内します。

□ご相談の際の注意事項

- ・各相談員の相談受付時間をご確認ください。
- ・お名前、ご住所、電話番号をお知らせください。

・ご相談内容は、予めまとめていただき、長電話にならないご配慮をお願い致します。

※瑕疵の判定は、現物を見ても難しいものです。電話では十分な回答を得られない場合があることを予めご了承ください。

※窓口は各相談員の事務所、自宅、勤務先などいろいろです。相応のご配慮をお願い致します。

□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。

新築戸建住宅目視調査

ご依頼の方からのご回答

基礎のひび割れで調査していたのですが、家の作り全体も見ていただけたので、とても安心して今は住んでいます。ひび割れに関するものもアドバイスを頂けたので、とても感謝しております。

素人には分からない事が多く不安な気持ちになる方がいると思います。そういう方々の為にもぜひ活動を続けていって欲しいと思います。(東京都在住の方から)

建物の目視調査

ご依頼の方からのご回答

建築に関しては全然分からないので、少しでも家のことが聞けてよかった。今回は欠陥がなかったが、もう少し早くGメンさんを知っていればよかったな、と思いました。今後も活動を続けていってほしい。(茨城県在住の方から)

く編集後記く

今回の巨大地震、大津波、そして原子力発電所の緊急事態等々、各被災地の模様は言葉を失うほどの惨状でした。我が国は過去においてもそうであったように、現在においても、将来にわたりこの自然災害と常に向き合い、共存していくしかない、

つまり逃避することのできない宿命にあります。そうした中で現在の日本の耐震・制震・免震技術は世界でも有数なレベルであるのに対して、想像を絶する大津波とは言え、津波対策があまりにも無策で無防備であると考えられます。スーパー堤防あるいはそれ変わる大津波対策をすみやかに講じていかなければならないと思います。

この度の東日本大震災により、亡くなられた方々のご冥福をお祈り申し上げますとともに、被災された皆様、そのご家族の方々に對しまして、また、各地で避難されている皆様に心よりお見舞い申し上げます。そして一日も早い被災地の復旧復興をお祈り申し上げます。(H・K)

