

NPO 法人 住まいのホームドクター／設計者
460-0017 名古屋市中区松原 1-17-6 朝日軒ビル3階

HD ニュース
No. 77
2019. 10. 15

今後の予定／於：事務所会議室

10月17日(木)18:00～ 相談委員会
10月17日(木)18:30～ 木造技術研究会
10月26日(土) 8:00～ 研修会(金山イオン前集合)
「輪中とその暮らしについて」千本松原・海津市ほか
11月7日(木)18:00～ 三役会
11月19日(火)18:00～ マンション・ビル大規模修繕研究会

設計者選択で「しまった」と、気づいた施主

副理事長 森 登

知り合いの弁護士から、相談者の自宅を見て欲しいと言われ、訪問しました。自宅新築工事に際し未払いが残っており、その金額について査定を頼まれたのですが、その査定・判断はさておき、気になる点があったので、報告させていただきます。

相談者の自宅は名古屋市内にあり、主要幹線道路から2～3本中に入った閑静な住宅街にあります。名古屋の暑い夏・どのような住まいにするのか、いろいろ考えていた際、あるコンセプトに基づいた家づくりを展開している設計者に出会ったようです。「住まいと地球環境」大きなテーマですが、相談者はそのコンセプト（自然エネルギーを消費するのではなく、エネルギーを取り出した上で活用し、また自然のあるがままに戻す）に共感し、この設計者に自宅の設計を頼んだとの事です（この設計者は、カタログ・パンフレット・取扱説明書等の他に、設計手法の本も出版しています）。相談者は自分のできる範囲で地球の環境に貢献したいと考え「次の時代を見据えて、今＝環境の時代だからこそ」のテーマ性に魅かれた。しかし仮に①現状の室内の温熱環境を目指していることが最初から解っていたら、②アフターメンテナンスに応じてくれないことが最初から解っていたら、この設計者には頼まなかった、と言っています。

今回の巻頭の記事は、そのテーマ性に答えているがごとく振舞っている設計者と工務店がいるということについての注意喚起と、今後似たような案件が増えて、トラブルになっていく可能性を孕んでいる、ということを相談委員長として報告させていただきます。

具体的問題点を指摘します。

1. エネルギーを取り出す為のシステム(?)の設計図が無い。



天井裏の冷熱パネル



冷熱パネルと散水口

2. 設計の基になる熱交換の計算書が無い。
3. 室内温熱環境の目標値の設定が無い、仮定条件も無い。
4. 各室の効果を示す室内温熱環境の計算書が無い。
5. 温熱環境を確認するためのデータ収集がなされない（作りっ放し）。
6. メンテナンスについて取り決めが無いし、メンテを断られた。
7. このシステムを構成する為の給排水設備図が無い。

い。

- このシステムを造る為の費用が、見積書の中に無い。(天井パネル=放熱板のみ)
- 建築主に対してどのような室内環境になるのか、具体的な説明が一切なかった。

このコンセプトに基づく家づくりが設計者の趣味ではないと願うのですが・・・具体的な設計が無い。住まいづくりの差別化を目指して、試行錯誤の段階なのでしょうか？システムの開発途上にある為、実情は他人の住まいを利用して実証実験中ということでしょうか？効果の予測が立てられないから設計図・計算書が無く、一切説明を省略しているのでしょうか？この部分は「タダで設計し、サービスにて工事します・しています」ということでしょうか？後々のアフターメンテナンスの内容・項目が定まっていないのでしょうか？

当然建築主は、費用対効果を判断することができません。当たり前ですが、費用対効果が悪すぎる設

備に、大事な建設資金を投資する訳にはいきません。きちんと全てを建築主に情報公開・説明し、仮に費用対効果が悪すぎても、建築主の同意が得られていれば何も問題にならないのですが、相談者の自宅はそういうことは無かった。だから相談者は「騙された」と思う。具体を示さず口先ばかり、絵空事ばかり。しかし素人はこれに騙される。イメージ、雰囲気にとことさら弱い日本人ならではの現象でしょうか？「しまった」と建築主が気付いても、「遅い」。工事金額を支払わねばならなくなっている。名古屋にあって、夏熱く、冬寒い家に、大金を支払わねばならない、相談者の後悔は、一生この家にまわりつくこととなります。

住まいのホームドクターを謳っている当NPOとして、こんな輩を野放しにしたままで良いのか？注意喚起はできないのか？こんな時こそ、文章=コトバの力が必要なのでは？ボランティア気分のどこかの団体とは違うのだから、と思案しています。

既存住宅状況調査報告

寺島一朗 既存住宅状況調査技術員

本年4月に既存住宅調査技術部会に、既存住宅状況調査(インスペクション)の依頼があり櫻井委員長と共に調査を行いました。報告させていただきます。

調査建物の概要

場所：名古屋市千種区

構造規模：鉄筋コンクリート、軽量鉄骨混構造3階建(一戸建て)

延床面積：240㎡

築年：平成19年

調査の目的としては、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。そのため、欠陥住宅調査、住宅瑕疵調査、住宅法定調査などとの違いは、下記の行為を行わない点です。

- 設計図書との照合をすること。
- 現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること。
- 耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること。
- 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵

の有無または原因を判定すること。

居住者がつけた傷等を除く調査では以下の状況を指摘しました。



ビルトインガレージの床のクラック



バルコニー笠木のクラック



雨樋の接続不良

- ①ビルトインガレージの床のクラック
- ②ビルトインガレージ出入口横の壁のクラック
- ③バルコニー笠木のクラック
- ④天井のクラック

■マンション・ビル大規模修繕研究会

9/17 18:00～19:00

新しく研究するテーマについて。

■研修会 9/17 19:00～20:00

10/26 (土) に行う「輪中とその暮らしについて」の行程の確認。

■木造技術研究会 9/19 19:00～20:00

「ヤマベの耐震改修」読み合わせ。

⑤造り付家具と天井の隙間

⑥雨樋の接続不良

などがありました。

欠陥住宅調査では、問題と思われる現象があった場合には、原因を特定する為の詳細な調査が必要となるケースがありますが、既存住宅状況調査では必要ありません、現況の報告のみが求められています。住宅の現状を把握する為には、不十分な調査だと感じていますし、きちんと詳細まで“自分の目”で確認できない点について矛盾を感じます。建築士としては、職能を十分に発揮できません。最近は状況調査のみの依頼も増えてきています。

今後は新しいニーズにも対応しつつ職能を充分発揮できる調査に向けて、不動産業界への啓蒙にも努めなければならないと考えさせられました。

■三役会 10/3 18:00～19:30

会員への総会報告・会費請求について。当会のチラシ作成について。各委員会の活動状況について。

今回の台風19号にて甚大な被害に遭われた皆様に謹んでお見舞い申し上げます。

1日も早く、もとの生活に戻れますよう、心からお祈り申し上げます。(事務局)

