

NPO 法人住まいのホームドクター／設計者の会  
460-0006 名古屋市中区葵 1-27-32 カイフビル 7階

# HD ニュース

No.40  
2016.8.15

今後の予定／於：事務局会議室

8月18日(木)18:00～ 相談委員会

8月18日(木)18:30～ 木造技術研究会

9月1日(木)18:30～ 三役会

9月12日(月)18:30～ 理事会

9月15日(木)18:30～ 木造技術研究会

9月20日(火)18:00～ マンション・ビル大規模修繕研究

## 「劇的ビフォーアフター」と設計監理

理事長 滝井幹夫

テレビ番組「大改造!! 劇的ビフォーアフター」の施工者が朝日放送と制作会社等に追加工事費に関わる損害賠償訴訟を起こしたと新聞報道で知りました。

詳細な内容を知る術が有りませんが、且つて「匠」として番組に出演した知人建築士から聞いた番組内情や、何回か番組を見て感じたことを基にして、設計監理を業としている立場から述べたいと思います。

「何とすることでしょうか?」「予算内で収まりました」とのフレーズと、依頼者が工事完了後に初めて我が家を訪れて「ビフォーアフター」振りに感嘆の声を上げることが定番になっています。

また、施工者でない「匠」が施工に関わるケースをしばしば見せています。

様々な問題点を持っている住宅を、建て替え以外のリフォームと言う手法で解決出来ると言う道を広く社会に認知させ、劇的な変化も可能なことで感動を与えたことは間違いありません。その一方で、様々

な問題点を指摘せざるを得ません。

二軒を繋げたり、柱や梁又は壁を大胆に撤去し、大規模に外装を造り替えたりで、最早建て替えの領域と思われるケースが少なく有りませんし、当然ながら高額工事費も推測されます。

第一に、建築法令上の確認申請書提出が必要な増改築、大規模な修繕・模様替えに該当したものは全てその手続きがされたのか。

第二に、現行法に従って耐震性能を始めとした建物の安全性確保が担保されたのか。

第三に、「匠」と称する建築士は工事に必要な設計図をどれだけ書き、見積もり明細を徴集しているのか。監理業務の実態はどうなっているのか。

第四に、設計監理料や工事費がテレビ番組での宣伝になるとして、不当に安く設定されていないか。

今回の訴訟に至った原因はそのへんにあるのではと思われてなりません。

## 熊本での1か月滞在を終えて(その1)

研修委員長 津島勝弥

4月15日夕方6時すぎ、熊本県で前夜(14日)に発生した地震において、損害保険会社の鑑定事務所から、概ね1か月の稼働が可能な建築士の応援要請がありました。私は、予めから火災保険で扱う風水害の損害認定研修は受けていますが、地震保険については本格的な研修を受けておらず、詳しい知識はありませんでした。しかし、限定的な業務なので今後の震災被害調査において募集は原則ないこと、愛知からの派遣は今回が初めてなので実践で習得すればよいということでしたので、急ではありましたが、はっきりとした目的の「仕事」であると家族の了解を得て参加しました。

当初は、事前研修を行ったのち4月20日に現地

入り、5月20日頃までの業務という予定でしたが、余震が何度も続いていた16日午前1時、これが本震となる大地震が再び発生、宿泊予定施設も被災してしまったため10日遅れの4月30日に現地入り、宿が確保できた八代市で5月1日から稼働することになり、5月の1か月間、熊本に滞在していました。連休中は宿を転々としましたが、明けてからは連泊が可能となり、熊本市内に異動になるまでの20日間で、国境なき医師団の沖縄と宮崎の部隊、どこかの看護師団体、福岡と関東からの建築士、熊本市内の大型店舗の補修現場で働く職人などが泊まっていました。皆、渋滞を避けるために朝早く出発しようと、朝食会場に時間前から並んでいるために、数日

本紙バックナンバーは当会のホームページ<http://www.sumaidoctor.or.jp>からご覧いただけます

後には、朝食が15分ほど早くなりました。(学者、研究者のほとんどは益城町と熊本市内が目的のため、空港から直接入るか、大学関連施設を拠点にしたようです。)

地震保険での被害調査は、居住用建物と生活用動産(それぞれ別々に契約)が対象で、契約者から申告があって実施する「損害査定」で、市町村が被災住民に発行する罹災証明に参考とされ、不在であっても関係なく全戸を調査する「応急危険度判定」とは違います。大きく被災した地域では家屋の損壊が明白で、4月のうちに『危険』の赤紙を貼り終わったようですが、比較的被害が少なかったり役所が被災したりした市町村では判定も遅れ、私たちの損害査定と混同する方もいました。連鎖的な余震で後追い損壊する家屋も多く、5月に入っても再判定や二次調査の要請が後を絶たないと、地元の報道にありました。

仕事は、地震保険の保険金支払い根拠となる現地の「損害査定」だけでなく、保険金額についての被保険者との“協定”、損害部分の写真と個所を示す図面をつくっての報告書の作成です。損害の認定は4段階あり、建物や家財の損害額が保険価格の何割になるかを損傷程度から算出するのですが、これらの算出方法(構造によって違います。)や地震保険の法律や制度については、またの機会に譲り、説明は思いつき省略します。

現地での1か月間。初日は経験者に同行してもらいましたが、2日目からはひとりで1日4件(1件で複数棟もあり)を調査し、100以上の被災家族と面談しました。調査は、事前に訪問時間を決め、所在地を住宅地図で探すことから始まります。当日はタクシーの車載ナビも使用できますが、どちらも現地の変化に追いついておらず、被害で道路や橋が不通の場合に迂回するためルートを見失うことも頻繁でした。また、大きな余震が続くため、昨日は無事だった道が壊れたり、倒壊ガレキで塞がれたりして渋滞し、遅れることもありましたが、訪ね先で文句を言われたことはなく、ほとんどがあたたかく迎えてくれました。現地では、ヒアリングと地震保険の説明をしてから、図面に被害個所を落として損害割合を計算、査定のうえ保険金を算定します。査定



に納得すればその場で協定を結びます。

現地での建物の把握がたいへんで、地震の片づけが終わって図面があればいい方で、増改築や改造がなされ、図面があっても実測が必要な住宅がほとんどでした。現地での作業に時間がかかると、書類書入れや昼食はほとんど車内で済ませる毎日でした。

本部に帰ってからは、まず、明日の調査先のアポを取りです。留守電に要件を入れて待つことも多くありました。その後、今日の分の写真と図面を添付して計算と判定を記入して報告書をつくります。地盤沈下や特殊な事情がある場合は要綱にて対応を確認しながら処理します。当然、毎夜遅くまでかかりました。現地で査定が完了せず協定できなかった相手には再度連絡をして査定結果を伝えますが、納得しない場合もあり、その場合は互いに別の者で再調査することになります。(次号へ続く)

#### ■マンション・ビル大規模修繕研究会

7/19 18:00~18:30 マンション・ビル大規模修繕研究会の広報について。

#### ■研修会 7/19 18:30~20:30

『風水害と屋根事情』講師/ケイミュー(株)中部営業開発室 中村浩三氏

#### ■木造技術研究会 7/21 19:00~20:30

『住宅省エネルギー技術 設計者講習テキスト(平成25年省エネルギー基準対応)』読み合わせ。

#### ■役員会 8/4 18:30~20:00

会員動向の概要、収支状況、HDニュース、HP一般向け相談メニューの充実、事務所移転について、総会日程・企画内容について