

# 第28号

NPO 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/>



- イベント報告 ..... 1
- 総務部会の設置について ..... 3
- 設備部会勉強会 ..... 3
- 新規入会者自己紹介 ..... 4
- 建築Gメンの横顔 ..... 4
- 事務局からのお知らせ ..... 5

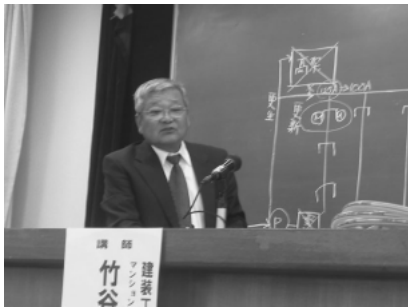
## イベント報告

### 2004年度 第1回研修会レポート

2004年度の第1回研修会が9月11日と12日の2日間にわたって、品川の国民生活センターで催されました。以下は簡単な研修会の報告です。

参加者は延べ56人でした。昨年の汗を拭きながらの研修会とは打って変わり、2日とも秋到来を思わせる涼しさで、最高の研修日和でした。9月11日(土)1時限は「マンションの給水管、排水管のリフォーム」と題して、竹谷一彦氏(建築工業株式会社マンションリニューアル事業部設備内装・担当部長)が講演されました。

リフォーム工事に先立っては、劣化調査を行い、配管を延命(更生)するか、新しく(更新)するかの判



建築工業株式会社の竹谷一彦講師



当会理事長の大川照夫講師

断が必要であり、建設された年代により使用されている配管材が異なることに留意すべきである。集合住宅に於いては、特に現場管理が重要であり、工事を円滑に進めるためには、住民の方の協力を得ることが何よりも大切である。その為、工事説明会の開催、入室作業日、排水禁止日の連絡等、きめ細かな対応が要求される。工程管理上また住民の方への説明のために戸別工程表一覧が有効である。と施工の立場からそのノウハウを交えながらの講演でした。

2時限は「マンション診断の実務」と題して、大川照夫氏(一級建築士、建築Gメン、当会理事長)がご自身の経験をふまえて講演されました。

マンション診断の動機としては



当会副理事長の田中峯子講師

2つあり、一つは不具合を感じたときであり、一つは計画修繕のためである。いずれにしてもマンション全体の合意があつて診断の具体化が始まる。診断においては住民の方へのアンケート調査が重要であり、問題点の抽出に大きな位置を占める。

具体的な診断のデモとして、測定器具を会場に持ち込み、その使用方法の説明がありました。話に熱が入り、1時間もオーバーする講演でした。

12日1時限は「建築Gメンとして知っておくべき法律の知識」と題し、田中峯子氏(弁護士、当会副理事長)が、メンバーの日頃疑問に思っている質疑に、まとめて答える形で講演されました。

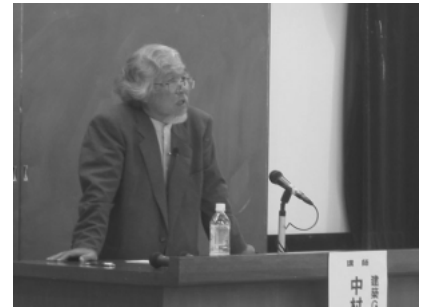
建物に瑕疵があつて、調停に持ち込もうとする場合、瑕疵担保期間内

に行動を起こす必要がある。その期間は民法ではRC造とS造は10年、木造は5年となっているが、契約が優先し、遙かに短い期間が設定されている。品確法に於いても10年と規定されているのは住宅の構造耐力上主要な部分等に限られ、その他の部分は担保されておらず、誤解の無いようにする必要がある。また、契約書の最後に添付されている仲裁合意書にサインしている場合は審査会の仲裁判断の内容に不服があつても、原則その内容につき裁判所で争うことができない事に注意すべきである。等、重要な話が多くありました。

2 時限は「建築Gメンに求められているものは何か」と題し、中村幸安氏(一級建築士、建築Gメン、当会顧問)が講演されました。

建築における瑕疵とは何かを厳密に定義している。この定義に照らして瑕疵を判断すべきであり、法規どおり建築されているとしても安全性や金額に見合う性能が損なわれている建物には瑕疵があるといえる。

地震や台風等での建物の倒壊等



当会顧問の中村幸安講師

が原因する死亡事故よりも、階段での死亡事故の方が遙かに多いのは何故なのか。何故業者は法律を守らないのか。様々な切り口から現在の問題点を指摘し、当会の最終目的はできた欠陥を指摘することではなく、欠陥住宅ができないよう、長年培ってきた知識技術を周囲に伝えていくことである。と熱く語られました。

3 時限の「デイスカッション」では特に耐震補強セールス、設計の対価、宅建における重要事項説明等に対するやりとりが活発にとりかわされました。

その後、有志により場所を変え「懇親会」と名前も変えてデイスカッションが続けられたことを付け加えておきます。

文責 会員 長谷川 浩之

### 横浜グループ勉強会報告

9月14日(火)13時30分、17時、当会顧問の中村幸安氏による「マンションの修繕計画に先立つ調査について」と題した勉強会が、横浜グループが活動の拠点としている横浜市民オフィスの1階会議室で行われました。



横浜グループ勉強会風景

てが対象なのか、それとも建築だけなのか、建築だけの場合は外壁の仕上げ部分の劣化調査・床仕上げ部分の劣化調査・防

まず、調査契約をする前に必要な事柄から講義が始まりました。最初に調査依頼内容を確認する事、業者に発注する為なのか長期修繕計画を是正・立案するための目的か、後者であれば通常の立案方法(設計図書に基づく耐用年数周期での計画修繕)で提案、前者の場合では基礎作業が必要となります。それは足場の架けを前提にしての調査が出来るか否か、できる場合は外周壁の打診や目視調査が可能になるため具体的な仕様・積算が可能になります。できない場合は積算数量が確定できないため、支払い方法を出来高払いにする等の工夫が必要になります。さらに調査対象の範囲について配慮する必要があります。建築・設備の全

水層の劣化調査等が必要です。設備まで含めて調査をする場合、通常「共用部・専用部」として分けて考えますが、場合によっては利用実態にあわせた分け方とする必要があります。(例：排水の引込み管を何処まで交換するか等々)これらを調査契約する前に決定する必要があります。実際には全住戸に対して、アンケート調査をする必要があります。これは長時間そこに滞在していないと分らない事がある為です。

これらの他中村氏の実例を交えて講義が行われ、その後積極的なデイスカッションもあり、有意義な時間となりました。

文責 理事

塚田 泰大(横浜グループ)

## 総務部会の設置について

総務部会担当常任理事

大沼 敏夫

特定非営利活動法 ( NPO 法 ) が成立して、早 6 年が経過しようとしています。認証数も 1 万 8 000 を超え、各地で活動が根付き始めたとの声もあります。しかし、一方では、10 月 5 日付け朝日新聞に「裏社会系 NPO に苦悩」の見出しで、「NPO 法人を犯罪の隠れみに使うケースが目立ってきた。」との記事が掲載されたように、NPO 法人だから信頼できるといった状況でないことが指摘されています。

NPO 法人建築 G メンの会は、2000 年に当時、明治大学の教員だった中村幸安氏 ( 現顧問 ) の呼びかけにより、「欠陥建築をなくせ」を合言葉に結成されました。現在では社員及び会員は、100 名を超え首都圏を中心に全国的な組織に成長してきています。会の主な活動を紹介すると、会としては、欠陥建築にまつわる講演会、無料建築相談会の開催や建築 G メンの認証試験の実施などの非営利活動を行っています。

また、消費者からの依頼による調査や鑑定業務等については、社員・会員が個別に対応しています。また、マスコミの取材や自治体の消費者センターからの講演依頼などには会として対応していますが、今後、建築 G メンの会がより社会貢献に取り組むには、未だ、NPO 法人としての組織運営には手探りの状態が続いております。

ひとつは、行政との連携です。横浜市での市民活動共同オフィス入居や消費者センターからの講演依頼など行政との協働も見られるようになってきていますが、まだまだ構造的ともいえる欠陥建築問題に対しては、断片的かつ局所的な連携でしかありません。欠陥建築の撲滅をすすめるためには、より行政との連携を密にし、消費者行政のみならず行政の他セクションと多面的かつ継続的に関わっていく必要があります。

次に、消費者の信頼を得ることです。先に述べましたように 1 万 8 000 もの NPO 法人の中には、NPO 法の理念から大きく逸脱しているものも少なくありません。また、

建築市場が縮小している中で、従来の建築関連企業から調査・診断といった分野に参入してきているものもあります。これら他団体と当会との違いを名実ともに外部から容易に判断できることが重要となっています。また、NPO 活動「ボランティア活動と誤解している消費者からの苦情も増えています。会の活動の原資は、社員や会員による会費により賄われていますが、毎年厳しい財政運営を強いられています。個別の建物の調査・診断に掛かる経費については、依頼者 ( 消費者 ) の費用負担により行っています。これらのことを依頼者 ( 消費者 ) に説明し、理解を得ていく必要があります。

そのためには、社員・会員が欠陥建築を見抜く技術の習得の研鑽に励むと共に、NPO 法人として組織運営の透明性を抜きに考えられません。可能な限り組織運営に係る情報を公開し、消費者に対する説明責任を果たす必要があります。そうすることにより、消費者や行政からの信頼を得、建築 G メンの会が、NPO 法人として社会的に存続し続けられることができるかと思えます。

そうした状況の中で、組織運営に関わる基本原則を整備する必要性から、今年度より NPO 法人建築 G メンの会の部会として総務部会を立ち上げました。現在、常任理事会・理事会にて社員・会員が業務を行うにあたっての必要な事柄を定めた「業務規定」を検討中です。近々成案を得たいと考えています。総務部会としては、今後、消費者・行政から見て会の透明性を高め、信頼を得られるような作業を進めていきたいと考えています。

この会は、志ある社員・会員により支えられていますが、消費者の信頼を抜きにして存続はあり得ません。消費者が適正なコストでまともな住宅を取得できるようにするために、建築 G メンの会は、消費者のご意見、ご要望によって、今後とも健全な組織運営を図っていききたいと考えています。

### 新規入会者自己紹介

今回の楔より、読者に新しく会へ参加した方の人となりを知っていただくための欄を設けました。第1回目は、大阪府堺市在住の久保寺捷治氏の自己紹介文を掲載いたします。

今回、NPO法人「建築Gメンの会」に入会させて頂き、誠に有難うございます。

私は1938年生れで、1961年に福井大学工学部建築学科を卒業して以来、施工会社で工事関係の分野に在籍し、1998年まで38年間施工一途の仕事をしてまいりました。

会社を退職したら、施工を裏から見ること(造るのではなく、造ったものを評価する仕事)、『建築Gメンの会』のような仕事をするべく施工会社で籍中より勉強を続けてまいりました。

本会理事の丹羽氏とは退職後5年間、色々な仕事の指導を受け、共同で仕事をしてまいりました。自分は正義感が強く、施工に対する手抜き工事及び商業主義による金銭的ごまかし、施工技術の低下について

も依頼があればとことん調べる性格です。幸い会社に在籍していたときの人脈をいかして、仮設・コスト・施工計画について調査することには不自由しません。

今後は、『建築Gメンの会』の精神に法り、誠意をもって依頼者に対し社会の為に役立つよう精一杯努力し、貢献したいと考えています。今後とも宜しくお願いします。

文責 社員 久保寺 捷治



イベントや相談などを通じて、広く配布している、当会オリジナルシール(原寸)「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メン認証試験の

### 位置づけ

理事長 大川照夫

本会の設立の趣旨にもあるように、世の中から「欠陥建築」を無くすために、建築Gメンは、建物の欠陥を暴き、欠陥を造らせないために、計画中、建築中の建物の適正な検査を出来るものでなくてはならない。

欠陥であるか、欠陥となりうるか、判断することが建築Gメンに求められるのであるが、その判断基準は私的なものであってはならず、常に客観性が求められる。



建築Gメンには、建築技術者として建築士程度の知識があることが前提となる。その上で、建築紛争における瑕疵鑑定が出来る公正な姿勢と、論理性が求められる。

以上のような建築Gメンに求められる概念を持ち得た者であるかを試すのが、建築Gメン認証試験と位置づける。

### 建築Gメンの横顔

当会は、建築Gメンの認証試験を行い、「建築Gメン」を会として社会に送り出しています。

	登録番号 02007
	所在地 埼玉県三郷市
	得意分野
	欠陥の補修工法、その費用算定、漏水・止水・防水の調査、地盤改良
やまもと ふみお 山本 文雄	住まい110 電話相談員 048(952)4588 平日19時~22時 土祝は終日

	登録番号 03005
	所在地 福岡市南区
	得意分野
	RC造、SRC造、S造における工事中の検査
たかぎ こういち 高木 幸一	住まい110 電話相談員 092(512)5948 FAXでの受付

事務局からのお知らせ

セミナー開催(11月28日)

今年度のセミナーは、講師に狩野芳一先生(明治大学名誉教授・東京建築検査機構顧問)をお迎えして、11月28日(日)に国民生活センター(東京都港区)にて、消費者から技術者まで幅広い層を対象に開催いたします。詳細は追って、次号会報・ホームページ等でご案内いたします。ご期待下さい。

2004年度の第8・9月期の

電話相談業務等実績

○ 月別相談件

62件

● 8月期

(有効数130)

● 9月期

(合計133)

○ 相談内容の内訳

● 調査依頼 38件(29%)

● 瑕疵問題 36件(27%)

● 契約問題 12件(9%)

● 業者と紛争 7件(5%)

● 近隣問題 5件(4%)

● リフォーム 5件(4%)

● その他 29件(22%)

○ 都道府県別相談件数

● 東京都 67件(47%)

● 埼玉県 18件(14%)

● 千葉県 17件(13%)

● その他 28件(26%)

○ 相談窓口の情報源

● インターネット 49件(41%)

● 消費者センター等 20件(17%)

● 書籍 17件(14%)

● テレビ 10件(8%)

● その他 23件(20%)

○ 構造の種別

● 木造軸組構法 53件(61%)

● RC造 15件(17%)

● 枠組壁工法 6件(7%)

● その他 11件(15%)

○ 調査(見積り)依頼件数 40件

○ 内容は左表参照

最近のマスコミへの協力活動紹介

● テレビ朝日系列「スーパーモーニング」(川口副理事長、9月20日放送、「次々販売」)

● テレビ朝日系列「スーパーモーニング」(中村顧問、9月24日・10月1日放送、「欠陥住宅」)

● 朝日新聞生活面(大川理事長、10月6日朝刊、「欠陥住宅 どう見抜く?」)

● 日本経済新聞(川口副理事長、10月10日朝刊、「住宅リフォーム成功のコツ」)

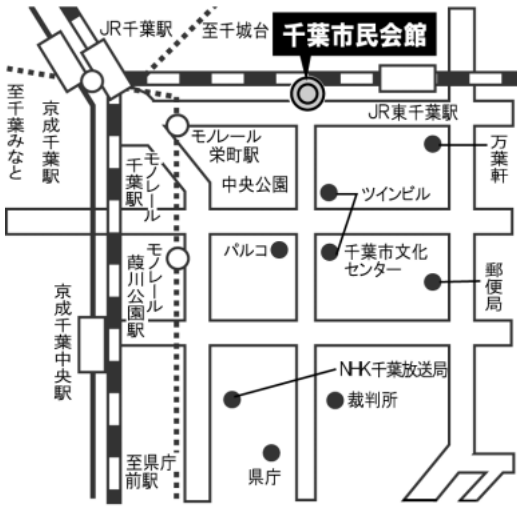
● 日本テレビ系列「ザ・ワイド」(大川理事長、10月12日放送、「住宅トラブル」)

● リクルート「月間ハウジング12月号」(中山事務局長、10月21日発売、「欠陥住宅を防ぐポイント(仮)」)

● 中京テレビ「ニュースプラス1」(中山事務局長「悪徳リフォーム」)

調査依頼の内容(04年度8・9月期)

東京都	2×4新築建売物件	購入前の検査
千葉県	防蟻業者による訪問販売被害の調査	
東京都	重量鉄骨増築4年	総合瑕疵調査
東京都	共同住宅	の調査
東京都	内装工事	の不具合
茨城県	宅地造成工事	の地盤への影響の調査
千葉県	建売物件	総合瑕疵調査
千葉県	建売住宅購入前	の検査
千葉県	在来木造二階建	工事中の検査
埼玉県	在来木造	工事中の検査
東京都	在来木造建売	断熱材施工不良などの調
東京都	在来木造	引渡し後の総合目視調査
東京都	建物の傾きを含む総合調査	
茨城県	中古物件購入前	の検査
大阪府	耐震診断	
沖縄県	マンション建設による生活被害の立証	
埼玉県	建売住宅の引渡し前	の検査
千葉県	在来木造(工事中)	柱の亀裂等の調査
千葉県	中古住宅(築17年木造)	の検査
三重県	雨漏り調査	
東京都	在来木造着工前物件	図面のチェック
千葉県	外構工事	の不具合調査
東京都	マンション住戸	の調査
東京都	在来木造三階建	工事中の第三者検査
神奈川県	在来木造売建て物件	工事中の検査
長崎県	訪問販売による耐震補強工事	のトラブル
埼玉県	在来木造	総合目視調査
東京都	基礎補修工事前	の調査
東京都	在来木造築3年物件	総合瑕疵調査
東京都	S造三階建のリフォーム工事	契約違反
東京都	条件付物件	内覧会の立会い
埼玉県	マンションの瑕疵調査	と補修費用積算
東京都	家の揺れ	の原因調査
長崎県	訪問販売による耐震補強工事	のトラブル
東京都	SRC造マンションコンクリート	の打設不良
千葉県	建売住宅二棟	の工事中の検査
埼玉県	S造作業所	の鑑定
東京都	築6年	雨漏りほか違法箇所あり 総合調
東京都	訪販	屋根工事の妥当性に関する調査
大阪府	ビルの改修工事	の検査



**講演会・建築無料相談会開催**

住まいづくりと欠陥住宅をテーマにした講演会を千葉市で開催いたします。皆様のご参加を心よりお待ちしております。

あなたの家は大丈夫ですか？

**『失敗しない住まいづくり』**

講演「欠陥住宅の見分け方・防ぎ方」  
賢い住まいづくり  
講師 一級建築士 川口 晴保  
(NPO建築Gメンの会 副理事長)

講演「欠陥住宅とその対策」  
講師 弁護士 小川 芙美子  
(NPO建築Gメンの会 社員)

**建築無料相談会**

「住まい110番(要予約)」  
「新築、リフォーム、欠陥、その他  
住まいに関する相談・質問」

**会の活動にご協力ください!**

会員の種類	年会費
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

ご入会の際は入会申込書が必要です。

**日時** 04年10月17日(日)  
午後1時20分～4時30分

**場所** 千葉市民会館  
(3F) 特別会議室2

**交通** JR総武線「千葉駅」徒歩7分  
同線「東千葉駅」徒歩2分  
京成千葉線「京成千葉駅」  
徒歩10分

**入場** 無料(定員100名)

**相談のある方は要予約**

**お問合せ** NPO建築Gメンの会  
千葉グループまで  
TEL 043-225-8093

**主催** NPO建築Gメンの会  
千葉グループ

**後援** 千葉市

12月11日(土)には、東京都北区にて、講演会・建築無料相談会を開催いたします。詳細は、追ってご案内いたします。



無料電話相談「住まい110番」は全国50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。

**編集後記**

今回、はじめて会報誌の編集を担当させて頂きましたが、興味を持って読んでもらえるような会報を目指すことの難しさを非常に感じました。今後本会会員や一般の方々に「建築Gメンの会」の活動に参加・賛同してもらえような会報を提供したいと思えます。

尚、今回記事の執筆にご協力頂きました方々に御礼を申し上げます。

(Y T)

**建築Gメンが暴く! 欠陥住宅59の手口** 好評発売中!!  
中村幸安・編著 (株)日本文芸社発行

当書籍は、一つでも多くの住宅が「欠陥住宅」から逃れて、真っ当にできることを念じて書いたものです。当会の社員が現実に取り組んでいる事例を紹介し、それについて(1)何が問題なのか(2)原因はどこにあるのか(3)どうすればいいのか(4)他の例では、どうやって解決したのか が書かれています。したがって、これから住宅を購入しようとしている方には、欠陥住宅をつかまないためには、どうすれば良いかがわかります。一方、現実に住まい造りのトラブルの渦中にある人には、トラブルの現実的解決の参考になります。

お求めはお近くの書店にて

