

# 第89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/>



- 千葉グループによる四街道市講演会・相談会実施報告：…1
- 講演会報告「消費生活学級連絡協議会総会記念講演」：…3
- 活動報告「消費者行政ウォッチねっと」に参加して：…3
- 事務局からのお知らせ：…4

〜千葉グループによる〜

四街道市

講演会・相談会

実施報告

文責 正会員 村田 輝夫

千葉グループでは、これまで、「失敗しない住まいづくり」をメインテーマの下、今日もなお後を絶たない建築トラブルや、リフォームトラブルに遭ってしまった方々の相談、救済活動や、これらのトラブルに巻き込まれないための啓蒙活動の一環として、千葉県内を中心に、千葉グループのメンバー、また他の地域のメンバーと共同で講演会・相談会を開催してきました。

今回は、去る8月29日(日) 13時15分より、(財)四街道市施設管理公社との共催により、四街道市の後援をいただき、四街道市市民講座の一環として四街道文化センター三階大会議室において、講演会・相談会を以下のとおり開催いたしました。受講者の方々は、欠陥建築等における瑕疵の概念、欠陥建築等の起き

る原因、その対応策、また欠陥建築に遭わなかったための予防策などについて講師の話に熱心に耳を傾け、プロジェクトに写し出された、講師が実際に経験した欠陥建築の具体的な調査事例について興味深く見入っていました。また、講演会終了後の相談会では、相談者自らが抱える問題や疑問について熱心な相談がありました。

なお、今回の講演会・相談会には(株)週刊住宅新聞社の取材が入り、同社の週刊紙に講演会・相談会に関する記事が掲載されました。

## 一・講演会

### テーマ1

「欠陥住宅を掴まないために」

講師 正会員 武田 学  
(建築Gメン)

法律用語で瑕疵と云われる建物の欠陥とはどんなものか?どのようしたら見分けられるか?また、その予防方法や対処方法はどのようにしたらいいか?等について講

演が行われ、我妻栄博士、中村幸安先生、建築大辞典などにおける瑕疵の概念や定義による説明が行われた後、プロジェクトなどにより、以下のような項目について解説がなされた。

(1)新築一戸建てに多い欠陥

(2)相談事例 新築その1  
金物の強度不足 他。

(3)金物設置は重要  
金物の設置間違いは構造強度に大きな影響を与える 他。

(4)相談事例 新築その2  
構造上あってはならない構造体の破壊があった事例。

(5)瑕疵担保履行法とは?  
平成二二年一〇月一日以降の新築住宅の引渡し物件については、瑕疵担保責任の履行を確保するため、請負業者等は保険をかけるか供託金が必要となる 他。

(6)相談事例 リフォームその1  
飛び込み営業にご用心 他。

「無料で〇〇診断をやります…」  
「近所で工事をしていきますが…」  
「地域で二軒のキャンペーン中です…」  
「全く必要の無い高額な工事を

させられて…」他。

(7) 相談事例 リフォームその2

「新築にそっくりに見えるようなリフォーム…」もオプションで高額に 他。

(8) 相談事例 リフォームその3

「大手だから…」、「TVコマercialなどで宣伝してるから…」多くの現場を見かけるから…」だけで業者を決めてはいけない 他。



講演会 会場風景：講義をする武田Gメン

は隠れてしまう部分は工事の進行に応じたチェックが必要 他。

(10) 問題が起きた時にはどこに連絡したらいいの

NPO法人建築Gメンの会など 他。

テーマ2

「住宅設備のトラブルとその対策」

- 講師 正会員 田中 功 (建築Gメン)
- 講師 正会員 織笠 聡 (建築Gメン)

住宅設備は、快適な生活に欠かせない重要なものであり、特に排水設備は、配管の劣化や腐食などによって、入居してから数十年経って発生するケースが多く、施工時点は勿論設計時点からも予防対策が必要であるとの観点からプロジェクターを使用し、以下のように実例に基づき解説がなされた。

(1) 住宅新築時の衛生設備工事の注意点

- ① 契約時には必ず図面を確認する
  - ・ 事前に打ち合わせた内容が図面に正しく反映されているか

確認する 他。

② 工事着工後、出来るだけ早い時期に直接、施工する業者と会っていき、事前に業者と顔を合わせ、信頼関係を築いておく 他。

③ 出来るだけ工事現場に足を運ぶ

- ・ 工程表を必ず作成させ、工程に合わせて自らもできるだけチェックを行い、後日のトラブル防止のため出来るだけ多くの写真を撮っておく 他。

④ 便器、洗面台などの色のある器具

は早めに決定しておく

⑤ 引渡しの際の立会い

- ・ 引き渡しには必ず立会い、設備機器等の試運転を行い、作動状況を確認する。
- ・ 竣工図、各種機器類の保証書・取扱説明書、業者連絡リストなどを必ず受領する 他。

⑥ 第三者に検査を依頼する、他

(2) 衛生設備工事のトラブル(欠陥)事例

- ① 排水設備施工図に関するもの
  - ・ 意匠設計図と照らして問題がな
  - いかなどチェックする。最近

大手のハウスメーカーなどが

コストダウンを図るため、設備設計図や施工図を中国などの海外の施工図作業者などに発注するケースが多く、トラブルの原因になるケースが多くなっている。

② 竣工時期と施工時

・ 設備工事の工程表は施工管理上大切なものであるため、必ず作成させる 他。

③ 故意に隠された瑕疵・欠陥事例

④ 設備工事の重要点

・ 設備配管終了後は、建築工事の施工監理者の検査を受け、意匠設計などとの整合性を確認することが必要である 他。

二. 相談会における主な相談の内容

① 施工業者の選定方法はどうか  
ら良いか

② 中古アパートを購入したが、構造的に大丈夫か心配である。筋交いなどの構造材が入っているかどうか、購入時売り主から受領した写真から確認してほしい。

(9) 報酬を払ってでも無駄にならない  
正しくチェックするために有償であっても第三者のチェックが必要。  
基礎や構造部分などの、完成時に

③建物の中心部に隙間が空いており心配だが、建物に傾斜などがあるのか。

④「いい家が欲しい」と云う松井修三氏の著書についてどう思うか  
・外断熱工法の是非 他。 以上

◇講演会報告◇

岡山県倉敷市消費生活センター主催  
消費生活学級連絡協議会総会  
記念講演

文責 常任理事 高木 幸一

去る五月一七日(月)、岡山県倉敷市消費生活センター主催の消費生活学級連絡協議会総会が開催され、建築Gメンの高木幸一が、『欠陥住宅で苦しまないために(新築・リフォーム)』と題して記念講演を行いました。

当日は、約二〇〇名の参加者があり、熱心に聴講していただきました。講演の内容は、人生最大の買い物である住宅購入について、"建物の安

全安心"を確保するために、建築欠陥(瑕疵)の定義や欠陥発生の要因、

①なぜ法律が遵守されないのか

②なぜ契約が遵守されないのか

③なぜ設計図書が遵守されないのか

④なぜ設計図書に欠陥が生じるのか

⑤なぜ工事監理に欠陥が生じるのか

⑥なぜ杜撰な工事が行われるのか

⑦何故、住まいの内部で事故が起きるのか

その背景について説明し、宅地探し、設計・施工業者の選定、契約時、工事中、完成引き渡しに至るまでの、各状況に応じた注意点を中心に説明を行いました。

リフォーム工事は、新築工事との違い、特異性について説明し、新築工事と同様に各行程での状況に応じた注意点を説明しました。また、悪質リフォーム業者の営業から、工事、完成までの一般的な手口と、悪質リフォームの被害防止策を説明しました。

最後に、東京、福岡で建築Gメン

が調査した、悪質リフォームの実例を、OHPにて紹介し、工事内容の不適切さを説明しました。

活動報告

「消費者行政ウオッチねっと」

文責 渉外部会 田岡 照良

昨年、自民党の麻生政権時に立ち上がった消費者庁。「消費者行政ウオッチねっと」は、その消費者庁を管理するために創設された消費者団体です。昨年の9月からNPO建築Gメンの会として参加しました。会議等に参加するためには幹事にならなければならず、当会として、田岡(私)が参加することになりました。

当初は、消費者の事故や事件に対する話し合いが持たれ、活発な意見交換がなされていましたが、途中か

ら参加した私には参加することで精一杯でしたし、直接建築に関するような議題はなく、強いて言えば、シンドラーのエレベーター事故や、パロマの湯沸かし器事故、流れるプールの排水溝に子供さんが吸い込まれた事故等々に関する議題ばかりでしたので、身につまされる思いでしたが(失礼な言い方ですが)、

当会として参加することに疑問を感じました。幹事会は、主に四ッ谷の主婦会館で月3〜4回開催され(毎回参加する事は出来ませんが)ですが、参加するだけでも一苦労でした。それから大凡1年間、幹事会に参加し、その疑問は払拭され

ました。「消費者行政ウオッチねっと」は、NPO建築Gメンの会として、建築(主に欠陥建築で悩む消費者のため)に関して国や行政などに対して意見が述べる事が出来、国それから行政へと影響を与えることの出来る団体であると感じ始めました。

と言っても受け入れてもらえなければ何にもなりません、手応えは感じました。

当然、黙っては何も動きませんが、活動を通して実際に悩んで

る消費者のため、当会活動の場の一  
つとして参加し続けたいと思うよ  
うになりました。  
この一年間のウォッチねっとと活  
動実績の一部を以下に記します。

### ウォッチねっと活動年表

- ・ウォッチねっと設立集会(2009/9/30)
- ・消費者行政予算に関する要望書提出
- ・消費者委員会傍聴
- ・国会議員挨拶、消費者庁訪問、マスコミ懇談会、懇親会
- ・「エコナ」の特定保健用食品表示許可返上に対する声明
- ・消費者庁工程表に対するパブコム意見を提出
- ・消費者委員会事務局との打合せ
- ・消費者基本計画についての消費者庁側との意見交換会
- ・地方消費者行政に関する情報交換会(中央5団体)
- ・消費者基本計画(素案)に対する意見、消費者安全の確保に関する基本的な方針(案)に対する意見を提出
- ・大臣との面談
- ・民主党公開質問会出席
- ・消費者委員会事務局の在り方についての意見書とりまとめ
- ・相談員問題についての意見交換会(相談員シンポジウム)

- ・衆議院消費者問題特別委員会傍聴
- ・事故調査機関についての勉強会
- ・地方消費者行政専門調査会傍聴、バックアップ会議
- ・事故調査機関についての意見交換会(こんにやく入りゼリーについての意見書とりまとめ、会見)
- ・公益通報者保護についての勉強会
- ・訪問販売被害撲滅キャンペーン(浅草でステッカー配り)
- ・事故原因究明機関のあり方に関する意見書とりまとめ、会見
- ・事故原因究明機関のあり方に関する意見書、消費者庁長官に提出
- ・消費者庁、事故調査機関の在り方に関する検討会傍聴
- ・地方専門調査会バックアップ会議、調査会傍聴
- ・消費者庁、消費者団体との意見交換会
- ・1周年記念集会(2010/9/6)

今後の渉外部活動のテーマとして「消費者行政ウォッチねっと」から発信していきたいと思っております。皆様の経験談から今後いろいろな情報を頂き、消費者庁に対しNPO建築Gメンの会として意見等を出していければと思っております。

徐々に皆様へお願いをすることになると思いますが、ご協力をお願いします。

### 事務局からのお知らせ

□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。

建物の不同沈下の原因調査  
をご依頼の方からのご回答

不同沈下の原因調査をお願いし適切な対応をしていただけましたことを感謝しています。こののちも続くことと予想しておりますが、よろしくご指導下さい。インターネットで御法人を知り感謝しております。

(埼玉県在住の方から)

### 編集後記

今年の夏は、気象庁が記録を取り始めて以来の猛暑で、各地で記録を書き換える暑さで参ってしまいましたが、彼岸を迎え秋らしく朝晩の気温が下がってきました。しかし猛暑の影響で、秋野菜や果物に生育異常が生じ、高値になっているよう。家計にとっては厳しい秋の訪れになっていきます。

政権交代から一年が経過して、党首選挙も終わり新しい内閣が誕生しました。しかし、ねじれ国会で議会運営は思い通りに行かないと思われませんが、与野党協力して国民の為になる政治が行われることを期待します。

会報の内容充実を図るため、皆様の寄稿をお待ちしています。宜しくお願いします。

(K・T)

