

第92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/>



- 二〇一〇年度第三回研修会報告……………1
- イベント報告……………2
- 建築Gメンだより・Gメンの現
場リポート……………6
- 事務局からのお知らせ……………8

二〇一〇年度 第三回研修会報告

文責 理事 松下 峻夫

去る十一月二十七日(土)、品川区立総合区民会館(きゅりあん)五階二号講習室で平成二十二年度第三回の研修会が「欠陥住宅訴訟における鑑定のあり方」のタイトルで開催されました。

今回の研修会は二部構成で行われました。第一部は弁護士・河合講師の講義と、第二部はコーディネーターの弁護士・赤坂理事と三人の討論者による公開討論会が行われました。



▼第一部

『欠陥住宅の調査鑑定について』



講師：
欠陥住宅全国ネット事務局長
弁護士 河合 敏男

シングではなく棒高飛びであること、建築士の思想の押し付けであってはならない等、基本的理念的を解説していただきました。

二. 欠陥(瑕疵)とは何か

欠陥判断の基準は何であるかを図示を沿えて、また、瑕疵担保と不法行為の違いについて解説されました。

建物の「安全性」については安全性という言葉の危険性を説かれ何が安全性であるかを分かり易く解説されました。また安易に安全性という言葉は表現しないこと等注意を促されました。

三. どのように補修すべきか

河合先生自らが関わった最高裁の判決事例三件(資料)と合わせて、補修の要求性能と補修のあり方について解説されました。

四. 調査報告書の作り方

自分で確認したことを的確に、人から聞いたことは伝聞を明記すること、どの年齢層を対象レベルとして捕らえるか等について、基

一. 調査・鑑定業務について
業務に取り掛かるには先ず頭の切り替えが必要であること、ボク

礎的なことから改めて意識改革が必要であることを感ずる解説を受けました。

最後に河合先生が問題ありと思われる鑑定例三例(資料)の内容と問題点等についての説明をされまして講義を終了しました。

講師の講義を受けて、今まで私たち建築Gメンが活動してきた調査や鑑定業務に対する基本的な心得を見直す必要はないか、主観的な判断で客観性に欠けていたのではないか等初心に帰ること、襟を正すことを強烈に感ずる非常に貴重な講義でした。

文責者としても暫く研修会に出席できませんでしたが、改めて研修会受講の意義を痛切に感じました。

参加できなかった方は是非テキストを取り寄せて研修いただく事をお願い致します。

▼第二部

『デスクッション(公開討論会)』

コーディネーター

弁護士 赤坂 裕志(当会理事)

討論者

弁護士 河合 敏男

(欠陥住宅全国ネット事務局長)

建築Gメン 一級建築士

大川 照夫(当会理事長)

建築Gメン 一級建築士

中山 良夫(当会事務局長)

「弁護士と建築士(建築Gメン)がどうやって業務をこなしていくか」を主題にして、赤坂弁護士のコーディネートで公開討論が行われました。電話相談の受け答えの注

意点から検査の手法、調査費用、トラブルが発生した時の施工会社の説得、補修工事に関する要点等幅広いケースについて討論が行われました。コーディネーターの赤坂弁護士からの多くの課題に対して、三人の討論者からそれぞれの経験と実績を踏まえたお話があり、傍聴者としては実になる貴重な討論会でした。ここに討論の行われました課題についてご紹介いたします。

- ①電話相談で受付た時の注意点は
- ②相談で終わるか、調査を進めるかの振り分け方はどうするか

③調査報告書をまとめてからの進め方はどうするか

④施工会社に「瑕疵」を説得させるには

⑤補修工事で問題を起こさない要点は

⑥検査手法の心得は

⑦訴訟に持つていくべきか、断念すべきか

⑧裁判用の調査報告書のキーポイント

⑨調査費用の捕え方

⑩調停に対する注意点は

⑪その他

以上の討議のあと、研修会参加者からの質疑応答を行い、定刻過ぎまで続けられ有意義な研修会の幕を閉じました。

◆イベント報告◆

「あなたの家は大丈夫ですか?」

千葉市での

建築Gメン講演報告

文責 理事 下堀克巳

「あなたの家は大丈夫ですか?」のタイトルで消費生活の安定及び向上に向けた千葉県民提案事業として建築Gメンによる講師の講演会が行われました。

千葉市生活デザイン研究会・千葉県の主催による開催でした。

日時・平成二十二年

十一月二十日(土)

場所・千葉市生涯学習センター

(メディアエッグ)



研修会:会場の様子

受講対象者…千葉県民の方々
参加人数…一般消費者、デザイン研究会の方、消費生活相談員の方等含めて三十名強

《第一部講演》

『リフォームで

失敗しないために』

講師 常任理事

石岡 善正



リフォームとは、建物を改良すること、造り直すこと。リフォームは、通常のリフォームと悪質リフォームに大別されること。規模的には、数千円のプチリフォームから、増改築を伴い従前のイメージを一変してしまう規模のものまであると出だしから順を追って本論に入りました。

1. リフォームの目的

① ライフスタイルや家族構成

の変化による

② 居住性の向上

③ 耐震性や耐久性の向上

④ 高齢者・身障者対策

⑤ 省エネ(エコリフォーム)対策等

2. リフォームの特殊性

① 住みながらの工事となるケースがほとんどである

② 捲き込まれて見ないと分からない場合が多々である

③ 工事の範囲や工事費の変更が起こりやすい

④ 建築業者には新築工事以外の経験と技術、きめ細かな工事監理が求められる

⑤ 建築主、建築業者共に神経を費やす工事である

3. 映像による

リフォームトラブル事例

五件の事例について、映像により視聴者を引き込む分かり易い説明をされました。

4. リフォームトラブルは

なぜ起きるのか(原因)

① 出来栄えが満足できない

② 思惑(イメージ)違い

③ 追加費用の請求

④ 建築業者(職人)の無知

⑤ 打合せ・約束事項の不履行

⑥ 建築業者による勝手な仕様変更

⑦ 工事関係者のマナー

⑧ 近隣問題

5. リフォームで失敗しないために

表題については、左記の項目についてレジュメのほかに細部にわたって丁寧な説明が行われました。

① 建築業者選びについて

② 設計及び打合せについて

③ 設計図書について(設計図・仕様書等)

④ 工事見積書について

⑤ 契約に際して

⑥ 工事に関して

《第二部講演》

『悪質リフォームに

あわないために』

講師 副理事長

川口 晴保

大多数の消費者は快適な住まいを夢見て、不景気とは言えリフォームを行っています。その一方で一部の業者による悪質リフォーム被害やリフォーム工事に関する様々なトラブルが多発しています。その実態とこれらに対する対処方法や予防対策について解説します・・・とのお話で講演が始まりました。

1. 悪質リフォーム工事等の実態

耐久性・耐震性の維持と向上等を目的とした補修工事は、その内容・方法は少なくとも建築基準法及び関連法規に適合しており、使用材料や工法・施工方法等も、公的な仕様書や品質基準に適合したものを使用することが条件として求められます。しかしながら、これらの条件が満たされることなく、暴利行為ともいえる異常な価格で、無意味で無駄な部品・材料が多用・乱用され、



講義に熱心に耳を傾ける受講者の皆様

杜撰な施工が行われています。

2. 悪質リフォーム工事等の主な特徴・共通点

① 悪徳商法(点検商法・次々販売・無料商法)

・ 複数の工事契約をさせられている

・ 不必要・無意味な工事

・ 高額な工事

・ 見積書が不十分

・ 工事終了後は連絡取れない

② 耐震工事と称する安心偽装工事

③ 耐久性向上偽装工事

④ 補助金等の悪用工事

3. 悪質リフォーム被害等の防止方法

① 悪質リフォーム業者対策

・ 優良なリフォーム業者は、

飛び込み営業をしない

・ 安易に建物を見せない、家

に入れない

・ 大幅な値引きはありえない

・ 躊躇せずハッキリと断る

・ 契約する前に検討期間を充分にとる

・ 高齢者を一人にしない

② 建設業の許可の有無を確認する

③ 耐震診断は専門家でもその場で出来ないことを理解する

④ 工事内容・仕様書・見積明細書・工程表の添付されていない契約はしない

⑤ 契約前に第三者の専門家に

見積書や契約内容の評価を受ける

⑥ 工事が始まってから第三者

の専門家に検査を依頼する

4. 被害に遭ってしまったときの対処法

● 消費者契約法(契約の取り消し又は無効とすることが出来る)

① 契約時に事実と異なることを説明された為、誤認して契約した場合(不実告知)

② 断定的判断の提供

③ 不利益事実の不告知

④ 困惑による取り消し

・ 平成十三年四月一日以降契約の場合

・ 工事完了後でも有効、代金

返還請求が可能である

・ 取消権の行使期間は追認を

することが出来る時から

六ヶ月間、契約締結から五

年間とする

● クーリングオフ、暴利行為の契約

解除、改正特定商取引法その他大

切な基本的対処法等について具

体的に分かりやすく解説されま

した。

5. 悪質・不誠実なリフォーム業者

が横行する原因と背景について

講師の講演のあとに四〇五五の

質問があり、お二人の講演会は終了

となりました。お二人とも、写真を

多用して解説していたので視聴者

は良く理解が出来たようです。その

為か「具体的」な質問が多く、充実

した講演会でありました。



講義をする
川口副理事長

イベント報告

木更津市市民会館

フェスティバル参加の報告

文責 理事 松下峻夫

平成二十二年十一月二十三日(祭

日)に千葉県木更津市市民会館フェ

スティバル二〇一〇に、建築Gメン

の会として始めて参加して展示等

及び無料相談を行いました。

主 催…千葉県木更津市商工観光課

参加展…第三十六回

木更津市消費生活展

場 所…木更津市市民会館一階

小ホール

時 間…午前十時〜午後十六時

参加者…建築Gメンの会

千葉グループの三名

当日は各種の催し物が開催されて、お子さん連れからお年寄りまで多くの木更津市民が参加されて、大ホール、中ホール、小ホールのほか出店の広場まで人と人で埋め尽く

されました。

我々建築Gメンの会は、小ホールの指定場所六番で欠陥住宅の事例写真展示とモニターによる建築及び設備の欠陥写真によるスライドショーをパネル(二八〇〇×一八〇〇、二枚)に掲載して行いました。

長テーブル(二六台)には建築Gメンの会関係書籍と会報「楔」を番号と、来年二月の成田市講演相談会のチラシを展示し、その他来場者には当会のリーフレットとシールを配布しました。

テーブルでは特設相談窓口を設けて、無料相談の活動を行いました。

当フェスティバルは事前から、会場マップから催事内容とタイムスケジュールジュール及び出店名が配布されているが、まだまだ当会の認知度が低いことと、初めての参加ということも影響して立ち寄る方も期待通りにはいきませんでした。周囲の出店(イオン・電話館・生活クラブ生協・東京電力・農政事務所等)には沢山の方が集まったこともあり余計に感じざるを得ませんでした。

無料建築相談では四件の相談を受けて対応したことは収穫でした。

来年以降も積極的に参加していきたいと感じていますが、出展方法、掲載方法、対応手法等については更に工夫を凝らす必要を感じました。



会場の様子



建築Gメンの会
特設相談窓口テーブル

〜建築Gメンの会・
地区グループ活動報告〜
千葉グループが成田市詣で

去る十二月十五日に千葉グループが、来年二月五日に成田市保健福祉会館で開催予定している「講演会・建築無料相談会」に多くの方々にお越し頂くことを主眼として成田詣でを行いました。

最近の講演相談会の参加者がジリ貧となってきていることに歯止めをかけようと全員でPRに一日をかけて実戦活動をしました。

成田市役所を基点として市内の施設や銀行を、三班(二班二名)に分けて持ち回り分担を決めて、三区城をそれぞれの班が訪問してから講演会会場の保健福祉会館に集結し、会場施設の下見をして解散となりました。

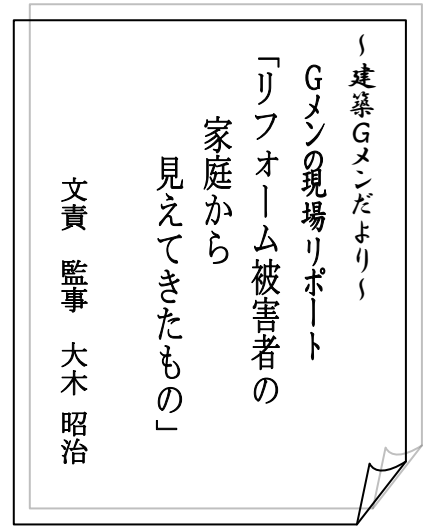
左記に主な訪問先をご紹介します。

- ① 成田市役所
- ② 三里塚コミュニティセンター

- ③ 中央公民館(十三箇所公民館を一括申入れ)
 - ④ 各銀行(都市銀行と地方銀行含めて十二行)
 - ⑤ JA成田公津支社
 - ⑥ 多古町の施設(会員の知人に依頼)
 - ⑦ 会員の知人先
- 以上の各所を廻り、チラシ配布枚数は二八〇部でした。



PR活動に努める
千葉グループのメンバー



被害は独り暮らしの

高齢者に集中している

埼玉県富士見市の老姉妹が総額五〇〇〇万円のリフォーム被害にあったことが新聞、テレビで報道された記憶は衝撃だった。同様に被害相談は、本会の住まい一一〇番にも多数寄せられた。また、東京都消費生活センターは、東京、千葉、埼玉、神奈川の四都県と政令指定都市(八都県市)で、「リフォーム契約トラブル一一〇番」を同時に実施したそうである。

その結果、八都県市に寄せられた相談は二日間で三二二件、主な特徴では、契約当事者の年齢は、六〇歳以上が二一四件で全体の七割、八〇歳以上が一割を占めていたという。

事例一

本会住まい一一〇番↓建築Gメン

契約者…

七九歳、一人暮らしの男性、

築四〇年

契約金額…

三一四万円

契約内容…

外壁の改修、小屋裏補強

相談内容…

外壁が剥がれている、鉄板が錆びている。台風や大雨が降ると室内に雨水が浸入する。また、屋根裏の小屋組に金物が不足している。地震が来ると倒壊する恐れがある。早めに直したほうがよい。二日置きに訪問して親切に対応してくれたので契約した。

四五〇〇万円(数社と数回にわたり契約)

契約内容…

屋根工事四回、塗装工事一回、

小屋裏補強一回

契約内容…

「屋根が剥がれている」と言
って訪ねて来た事業者に点
検を頼んだら「このまま放置
したら屋根が吹き飛んでし
まう。早めに直したほうがよ
い」と言われた。去年の台風
のときは屋根が吹き飛びは
しないかと一人なので不安
で仕方がなかったので丁度
いいと思い契約した。その後
も二日置きに訪ねてき、親切
に説明してくれたので次々
と新たな契約をした。子供た
ちには相談しなかった。

事例二

リフォーム契約トラブル一一〇番

↓消費生活センター

契約者…

八五歳、一人暮らしの女性、

築五〇年

契約金額…

家族制度の

崩壊が引き起こした悲劇

リフォーム被害の届け出は被害者本人ではなく、殆どがその子供からである。

訪問すると、契約の実態を知った子供は口汚く親を罵倒している。私

は啞然としてその場に立ち尽くした。何の権利があつて子供は親を罵れるのだろうか。

契約から代金支払いまでに三ヶ月は要している。少なくともその間子供らは一度も一人暮らしの年老いた親を訪れることはなかったのである。

人生の晩節を迎えた高齢者が、いつ襲ってくるかも知れない地震や大風雨の災害に備えてリフォームの訪問セールスに乗ってしまう心境を考えたことがあるのだろうか。現在住んでいる家屋は昭和三〇年に憧れのマイホームとして子供たちを育てるために建てたものであろう。

長じて離れてしまった子供たちではあるが、マイホームが朽ちてさえないなければいつか一緒に住めるのではないか、或いは、遺産として子供らに残せる価値が保てるのではないかと言う、大脳機能の黄昏が始まった親としての子を思う一杯の気持ちであつたであろう。

子供には世話になれない実情で、自活のために、小銭を蓄えている親の資産はやがて等しく子供に承継

されるのである。親の資産は自分たち子供の資産である。無断で勝手に浪費されることは許せないという親を罵倒する子の浅ましい心の裏が見えてくる。

二〇一〇年の七月に、足立区で都内の最高年齢一一一歳の男性が自宅の一室でミイラ化されて発見されると言う衝撃的な事件が報道された。

老人は既に三〇年前に死亡しており、その間家族はそれを隠し続け、死んでいる老人の年金と、数年前に死亡していた老母の遺族年金も受領しつづけていたという。

この事件を皮切りに、全国の各自治体が一〇〇歳以上の高齢者の所在を確認したところ、所在不明者があちこちに多く露呈してきた。

亡くなった親の弔いもせず、それをひた隠し、襖一枚で隔てただけの家の中に放置された死せる親は三〇年という驚くべき長き間、わが子らに一体何を訴え続けていたのだろうか。

弔いで思い出すのは、近ごろ、親族だけの内輪で葬儀を済ませる家族葬が流行しているという。

今月始め同じ地域に住む世帯主の男性が死亡した。自治会活動を一緒にした仲間意識があった私には、死亡したという連絡はいただけなかった。道端で未亡人になられた奥様に遭遇しても、挨拶の言葉が見つからない。

家族葬とは何だろうか。弔いに余り金銭を遣いたくないということなのであるか。生前、当人の意思があるならばまだしも、死者の尊厳を無視した家族だけのご都合主義と思えてならない。

戦後の教育が人間の変質を

加速させた

明治維新以後、西洋の模倣で日本の近代化が進み、個人主義の思想が導入された。

本家の西欧文明には、人の生き様を律する宗教 \parallel 神が存在する。かつての日本は、家族制度が健在で残っていて、勝手な個人主義には地域社会の規制が働いていた。

戦勝国から半ば強制的に押し付けられた戦後の新憲法のもとでは、結婚は個人の自由でだれの許可も要らない。子供は平等に親の残した

ものを受け継ぐ権利を有すると言いながら、親の扶養に関しては責任の所在を明確にしていない。実に不合理なものである。

昔は、社会通念として長男が親を見、その代わりに財産は全て長男が継いだものだ。

戦後教育が家族制度の崩壊を加速し、人間関係を物欲、金銭欲の支配する荒涼としたものに変質させてしまった。

悪質な訪問セールスの

被害は防げるか

高齢者が全人口の二〇%を超える今日、高齢者の財産を狙う悪質な勧誘は後をたたない。

小額の建築工事の受注には、業者の営業許可が不要なので、規制を強化して経験が不足する一発屋の悪質業者の進出を防止する。また、家族や親戚、ケアマネジャーなどが成年後見制度の「法廷後見制度」の手続きを行い、高齢者を悪質な訪問販売から守ることなどが対策として行われている。これで高齢者のリフォーム被害は無くなるだろうか。

われわれは今何を伝えるべきか
被害者は、口を揃えて、訪問販売員が親切であったと言っている。孤独と人の優しさに飢えていた高齢者は、訪問販売人の親切さに、過ぎ去ったわが子の面影をダブらせて親近感を抱いたとしても不思議ではない。

事案は異なるが、九〇歳に近い友人の母親が、中年の見ず知らずの男性と手を取り合って買い物に出かけるのを近所の人が見咎めて友人に電話をくれた。その男性は一日くらい前から老婆と同居しているという。驚いた友人が老婆の預金通帳の所在を問質すと同居している男性に預けてあるという。換わりに資産価値無きに等しい荒野の不動産登記簿謄本が出てきたと言う。

これも親族からも見放された高齢者の孤独が身にしみる事件である。

悪質な加害者は責められるべきは当然だが、親の扶養義務がないからと言って、見回りもせず放置しておいて、遺産資産の目減りに激怒する子供らの物欲、金銭欲に変質してしまった人間性こそが悲しむべきことであろう。

訪問販売の被害を防止する法律や手立ては講じられても、事態は解決されない。

人間が人間である限り世代や身分を越えて、今は奪われ失ってしまったかつての日本人の価値感を取り戻し、次の世代に引き継がれなければならない。

事務局からのお知らせ

イベントのご案内

事務局年末・年始休暇のお知らせ

2010年12月28日(火) 〃

2011年1月4日(火)

二〇一〇年度建築Gメン認証試験

日時… 2011年2月26日(土)

筆記試験 10時〜12時00分

会場… 都内会場(未定)

申込締切… 2011年1月31日(月)

〇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。

建売住宅購入前調査

ご依頼の方からのご回答

早期に業者と話し合いをしなればならない状況でしたので、電話相談の後、すぐに現地の調査をして頂けて良かったです。問題発生時、すぐ相談することができて助かりました。(千葉県在住の方から)

建売住宅の総合調査

ご依頼の方からのご回答

今回家が建ってから見てもらったのですが、ある程度の家の状態が知りえたことに安心致しました。ただ家が建っていく過程でチェックできていたらと思えました。それまでこの団体を知りませんでした。家が建っていく過程でのチェックがもう少し金銭的に助かればと思います。(千葉県在住の方から)

編集後記

平成二十二年最後の会報のお届けとなりました。

今年には特に日本近郊国との問題が多発した事が目に付きます。尖閣島問題はその典型でした。宮崎県の家畜伝染病や猛暑続きの異常気象も上げられますがひと際「チリ落盤事故全員救出」の被災者の忍耐力と、素朴でも基本に沿った緻密な救出振りに感動しました。来年こそは近隣国との調和がとれ安全で平和な関係になることを願うばかりです。

皆様方のご協力により会報「楔」も毎月発行が続けられ、原稿投稿を頂きました方々並びにご愛読頂きました各位に心より感謝申し上げます。意見発信場として来年もどしどし会報への原稿をお寄せいただきますようお願いを申し上げます。(T・M)



一緒に活動しませんか！

| | |
|--------|---------------|
| ●会員の種類 | ●年会費 |
| 正会員 | ----- 24,000円 |
| 消費者正会員 | ----- 12,000円 |
| 一般会員 | ----- 6,000円 |
| 団体一般会員 | ----- 48,000円 |

※ご入会の際は入会申込書が必要です。事務局までご連絡ください。



会員の種類:

正会員、消費者正会員、一般会員、団体一般会員の4種あります。「義務と権利」、「会費」が異なります。

▽正会員

「正会員」は、会の中核を担う存在で、総会の議決権を持ち、会の目的達成のために必要な活動をし、会の運営に携わるものとします。相談等の業務への対応は消費者正会員を除く「正会員」である必要があります。

▽一般会員

「一般会員」は「正会員」に比べ賛助会員としての性格を帯びています。もちろん積極的な参加もできますが、イベント参加や情報提供だけで良いという方向けのものです。会社など団体で登録される場合は「団体一般会員」となりますが、会社の責任者が別途正会員になる必要があります。また、団体一般会員であることを宣伝したり、名刺等に表記できません。