

# 第102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/>



- 二〇一一年度第二回研修会報告……………1
- コートの風……………2
- 事務局からのお知らせ……………3

## 二〇一一年度 第二回研修会報告

文責 常任理事 原田 久義

去る一〇月一日(土)品川区立総合区民会館「きゅりあん」において二〇一一年度第二回研修会が開催されました。

今回は「建築Gメン認証試験」受験の必須科目にもなっている科目であり、すでに建築Gメンに登録されている方にとっても基礎知識を再確認する研修会でした。

ここに研修会の講義内容を要約して報告します。

### ▽一時限目

#### 『建築瑕疵概念について』 『実践建築Gメンの業務』



講師 大川 照夫  
(当会理事長、  
一級建築士)

### 一. 瑕疵の概念と

#### 瑕疵判定の基準・視点

瑕疵概念については、「建築大辞典」、「我妻栄博士説」、「建築紛争ハンドブック(日本建築学会編)」、「住宅紛争処理技術ハンドブック」などに示されている瑕疵の概念について解説がありました。これらの文献では、概ね住宅の瑕疵であれば設計図書または契約図書と異なる施工が行われていたり、住宅として最低

に添付される設計図書、確認申請書類、特記仕様書等の契約書類があります。その他当該建物の建築時の関係法規および諸基準が瑕疵判定に用いられると解説されました。

限期待される機能を持たないものとなっていた場合に瑕疵として取り扱われると聞いています。

### 二. 建築物における

#### 瑕疵の概念の運用

・ 当会創立者である中村幸安先生による瑕疵概念の規定

・ 建物に現れる瑕疵の分類

について解説があり、関係法規・契約・設計図書違反、安全性・居住性が損なわれるもの等が瑕疵であり、また構造、性能・機能、仕上げ等に分類されると解説されました。

### 三. 瑕疵の判定に用いる諸基準

瑕疵の判定基準は契約書、契約書



講義の様子

### 四. 瑕疵担保とアフターサービス

(1) 請負契約における瑕疵担保期間

・ 民法(六三四条・六三八条・六三九条)では木造五年、木造以外一〇年、但し伸長は契約による

・ 民間請負契約の慣例では木造一年、木造以外二年

・ 品確法では基本構造部分一〇年、雨漏り一〇年(二〇〇〇年四月

以降の契約の建物)

(2) 不法行為責任

・民法(七〇九条・七二四条)では二〇〇年 または、損害と加害者を知ってから三年と解説されました。

その後、「相談から検査・調査業務までの事例と注意事項」、「鑑定書の書き方・検査報告書の作り方」の解説をされ一時限目を終了しました。

▽二時限目

『建築Gメンのための法律知識』



講師 山本 孝  
(当会顧問、弁護士)

建築Gメンが相談にのり、建築紛争等に関与する上で知っておくべき法律知識として

(1) 建築請負契約における建物の瑕疵担保責任

(2) 売買契約における建物の瑕疵担保責任

(3) 住宅品確法における構造耐力上

主要な部分等の瑕疵担保責任

(4) 住宅品確法施行令に定める「構造耐力上主要な部分」

(5) 不法行為責任

の解説をされ二時限目を終了した後、山本孝弁護士に参加者からの質問に答えていただき研修会を終了しました。



コートの風

(法律コラム6)

文責 弁護士 山本 孝

【報告書は誰のためか】

建築Gメンが建物を調査して報告書を作成するときに、どんな観点で作成しているのだろうか。研修会でも、報告書作成のポイントをテーマとして取り上げているので、それぞれ、十分知識があることではある。報告書は、調査依頼者(消費者)

に報告するためのものであるから、調査依頼者に理解できるようなものでなければならぬ。

調査依頼者は、建築知識が様々であるので、報告書は建築知識のない人に理解されるものでなければならぬ。そうすると平易な言葉で書くのが良いかというと、正確性を失わないためには専門用語が不可欠である。そこで、報告書に使用した専門用語は、冒頭とか末尾にまとめて解説しておくことが考えられる。

専門用語の解説は、自分で、常日頃から「辞書」を作っておけば、そんなに大変ことではない。使用頻度が高い専門用語は、そんなに数が多いわけではないからである。「辞書」を自分で作る手間が大変だとか、自信がないという人には、他の方法もある。

【わかりやすい報告書】

建築Gメンは、調査すると、写真を撮り、寸法を計測してデータ化する。それらを基にして報告書の本文ができあがってくる。本文は、どんな構成になるか。構造耐力上主要な部分(建築基準法施行令一条三号)

書籍の紹介

「監修」当会理事長 大川照夫

／事務局長 中山良夫

日本一やさしい

建築基準法の学校



ナツメ社/定価1628円

(目次)

- 建築基準法のどこがどう改正されたのか
- 建築基準法の基本知識を押えておこう
- 建築における用途・形態に関するルール
- 建築の防火・避難の規定・設備に関するルール
- 建築物の室内環境・安全に関するルール
- 建築物の構造強度に関するルール
- 建築にまつわる手続きに関するルール
- これまでの総復習！自分の実力を知ろう

※お求めはお近くの

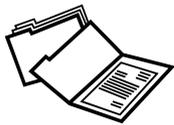
書店にてお願いします。

を順に確認し、瑕疵ある部位ごとに記載することが考えられる。それは、基本であろう。

しかし、その際、その建物にとつて、大きな問題点は何かがわかるものであつてほしい。重要な点は、たいがい一つか二つである(問題は瑕疵の数ではなく、重大か否かであつてほしい。建築Gメンの皆さんは、調査漏れがないようにと一所懸命調べている。それが、時として、羅列の報告書となつてしまい、メインテーマが見えてこないときがある。もつとも、中村幸安先生の報告書で、この建物は重大な欠陥はないが、欠陥が多数(一〇〇以上であつた)あることが特徴であるという報告があつた。つまり、中村先生は、メインテーマとしての欠陥を意識して、部位としては無かつたので、メインテーマとして数の多さを位置づけたのである。欠陥を記載していくと、それは、一見、羅列の形になるが、それがメインテーマだといふのである。そういう建物もあるから、メインテーマの捉え方は、はなはだ難しい。

【模式図 その他】

もう一点、わかりやすい報告書について述べると、模式図の活用である。文章で細かく正確に書いていくと、読んでいて頭に入つてこないことがある。こんな時、模式図が文章の横(上下)にあると理解が早い。文章が下手でも、模式図がわかりやすいれば、理解できる。ただ、わかりやすい模式図ほど、正確性は失われかねない。だから、模式図であること、寸法は図に反映されていないことを注記しておく必要がある。そうでないと、でたらめな図面だと言われかねないのである。そのほかにも、添付した写真の説明のことや写真のことも言いたいが、今回は一点だけ述べて終わりとする。建物の全体写真、もちろん四方向の写真である、これが無い報告書を時折見る。これは、宜しくないのである。



事務局からのお知らせ

□イベントのご案内

11年度第3回研修会のご案内

▽日時 11年11月26日(土)

13時00分～16時15分

▽場所 品川区立総合区民会館

(きゅりあん) 5階第2講習室

▽交通 JR/東急線 大井町駅前

▽講演内容

一時限目・13時00分～14時30分

「建物の不同沈下の修正工法および実例」

講師 今井敬介(株式会社グラウト

工業 積算・設計部課長)

二時限目・14時45分～16時15分

「近年の建築基準法関係法令と住宅瑕疵担保履行保険の設計施工基準」

講師 浅賀宏美(建築Gメン、一

級建築士)

▽参加費 会員四千元・非会員五千

円

▽主催・問合せ 建築Gメンの会

TEL (042) 311-4110

書籍の紹介

当会 顧問 田中峯子(編)

【改訂版】

建築関係紛争の法律相談

青林書院/4620円(税込)



内容

第1章 土地・建物を取引するときの

注意

第2章 私道・近隣をめぐる問題

第3章 建築工事請負契約を締結する

前の注意

第4章 建築工事着工後の問題

第5章 建築の瑕疵に関する問題

第6章 建築紛争における損害賠償

第7章 建築工事をめぐる紛争

※お求めはお近くの書店にて

お願いいたします。

### □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。」

#### 戸建住宅新築工事

##### 第三者検査

ご依頼の方からのご回答

お忙しい中でも親身になって多大なるご尽力を頂きました。お陰さまで家族が喜ぶ家を建てることができました。本当にありがとうございました。

（若輩者がこんなことを記載するのはとても申し訳ないのですが）営利目的で設立し、チェック箇所も甘い会社が散見される中、御団体の活動の素晴らしさを強く感じております。これからは是非とも活動を続けて下さい。※強いて申し上げればインターネットで御団体の名前を存じ上げない場合での初検索で御団体に辿り着きにくいことを改善いただければもっと私のような施主が増えると思います。

（千葉県在住の方から）

### ↳編集後記

東日本大震災からまもなく八カ月になります。被災した住宅はその修理方法が大きな課題となっています。地震の揺れに瑕疵や施工ミスが重なった場合は、その原因から直す必要があるからです。

先日も、被災した住宅の沈下修正工事を準備されている方から相談がありました。検討しているうちに、施工者が地盤調査報告書を正しく理解したのか、地盤補強の方法を適切に選択したのか、問題になったということです。

調べてみますと、この敷地は自沈層を含む軟弱地盤であり、表層改良工事をすべきところを行っていませんでした。しかも、布基礎ということでした。

平成一二年から、基礎の構造形式は地耐力によって決定することになりました。地耐力の確認は地盤調査によるのが一番手軽です。現在ではほぼ一〇〇パーセント行っていると思います。しかし、調査データを読み込み、地盤補強の方法や基礎の構造形式を適切に判断することは容易ではありません。

せん。

施工者は地盤や基礎にお金をかけたくないという傾向があるようです。一方、地盤調査者はあくまで科学的に判断をします。最終判断は、多くの場合施工者にあるというのが現状のようです。

建築Gメンの業務に、第三者検査という仕事があります。基礎工事や上棟時の構造検査などを行うのですが、一番指摘事項が多いのが基礎工事です。第三者検査をひとつに絞るとすれば、断然基礎工事検査だと思えます。

土台から上に問題が生じても大抵は直せません。しかし、基礎から下の問題はとても深刻です。

地盤や基礎のことで、少しでも不安材料があるようでしたら、第三者の建築士に相談することをお勧めします。

(M・G)



### あなたの家は大丈夫ですか？

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問がある方は、「[住まい110番名簿](http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html)」(http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html)に掲載されているお近くの相談員まで、直接アクセスして下さい。

誰に相談すれば良いかわからないなど、不明な点がありましたら、事務局にお問合せいただければ、適当な相談員をご案内します。

TEL : 042-311-4110 / FAX : 042-311-4125

E-mail : jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

