

# 第127号

NPO法人建築Gメンの会  
〒142-0052  
東京都品川区東中延1-4-17-202  
発行責任者：理事長大川照夫  
TEL 03-6426-1350  
FAX 03-6426-1351  
E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp  
Homepage URL  
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- 千葉グループイベント報告
- 講演会・無料相談会……………1
- 東京グループ活動報告
- 無料相談会報告……………3
- 研修内容の紹介……………4
- 事務局からのお知らせ……………6



習志野市菊田公民館

千葉グループでは、毎年県内各地で講演会・無料相談会を開催しています。今回は、十月十九日土曜日に習志野市の後援を受け習志野市の菊田公民館で開催しました。あまり天候は良くなかったのですが、約二十名弱の来場でした。習志野市以外の方もお見えになり、講演中も各講演後の質問の時間も熱心さが感じられました。

◆イベント報告◆  
「千葉グループによる」  
講演会・無料相談会開催報告  
文責 正会員 武田 学

- 契約とは
- (1) あることに対して互いに約束すること
- (2) 騙される人、騙されない人
- (3) 売買契約と請負契約
- (4) 失敗の法則
- (5) セカンドオピニオン (第三者の



一、講演会の内容  
講演1  
「失敗の法則から学ぶ」  
失敗の原因はあなた自身によって作られる」  
講師 建築Gメンの会正会員 村田輝夫

- 意見) について
- Bトラブルのデパート、建築条件付き土地取引における問題点から学ぶ
- 建築条件付き土地取引 (建築条件付き土地売買契約+建物工事請負契約) に見られる諸問題
- (1) 建築条件付き土地取引とは
- ◇ 建売住宅、売建住宅?との違い
- ※ 完成した建物の正確な姿・形、仕様などが確認できる?
- (2) 条件付き土地取引は何が問題か?
- ◇ 土地および建物の同時契約
- ◇ 違法な仲介手数料
- ◇ 一括下請け工事
- ◇ 関与業者によるリベート授受の構図
- ◇ 短期の土地売買益に対する、税務上の特例措置を使った譲渡所得税逃れ
- ◇ 欠陥住宅を生む建築条件付き土地取引の仕組み
- (3) 不動産業界の、不動産公正取引協議会におけるルール3原則の変更と問題点
- (旧ルール)
- ① 三か月程度の期間内における建



村田氏の講演風景

- 建築申請負契約を締結することを条件とする
  - ②①の期間内に建築工事申請負契約が締結できなかった場合における預り金等、一切の金員の無条件での返還義務
  - ③建築工事を請け負うことのできるものの条件  
〔新ルール…2003年(平成15年)〕
  - ① 三か月程度の期間制限の撤廃
  - ② 土地売買契約時における、解除条件の容認に基づく解約手数料の請求容認
  - ③ 建築工事を請け負う建築業者の制限の撤廃
- ※不動産公正取引協議会(公的な機関ではなく、不動産業界の自主規制団体)

- 1 リフォーム事例  
雨戸一筋取り替え、外壁重ね張り、屋根ふき替え他
  - 2 リフォーム事例  
1階屋根ふき替え、雨樋取り替え
  - 3 リフォーム事例  
外壁・軒裏の塗装、バルコニー防水
- 業者を選んだ理由  
(1) テレビやラジオで宣伝している



講演2  
「リフォーム業者選びの鉄則」  
宣伝広告に惑わされるな！  
講師 建築Gメンの会副理事長  
石岡 善正

- るから安心できると思った(事例1・2)
- (2) よくチラシが入り、会ってみて人柄の良さを感じた(事例3)
  - (3) その他
  - ① 近所で昔から付き合いをしている
  - ② 昔から看板を見て知っていた
  - ③ 近所の工事現場で看板を見かけた
  - ④ インターネットで調べた
  - ⑤ 業者が訪問してきた(注 殆どが悪質リフォーム)
- なぜ問題(トラブル)が起きたのか(調査結果から)
- (1) 担当者の建築知識・経験不足(無資格者)
  - ① 既存建物が抱える問題点を見抜けない
  - ② 採用できる材料か否かを判断できない
  - ③ 工事の作業手順の組み立ができない
  - ④ 下職に対する筋が出来ていない
  - ⑤ 現場巡回の回数が少ない
  - ⑥ 自社製品の施工方法を理解



石岡氏の講演風景

- ⑦ 施工結果を確認(検査)していない
  - ⑧ 誤った施工に関して是非判断が出来ていない
  - ⑨ 教育の欠如
  - (2) 下請け任せの施工体制(監理不足)
  - ① 下請けに対する教育・指導が欠如
  - (3) 企業体質
    - ① 業績優先の企業体質
    - ② 上意下達の企業体質
- 業者選びをどうするか(参考)  
▼その前に(事前準備) ▲  
① 何をしたいかあらかじめ検討し整理する

住む人自身が望むもの、建物自体が要求しているもの。何処から何処まで、何を使って、どのようにしたいかなど

② 予算の目安を付けておく

③ 既存建物の設計図などリフォームに必要な資料を用意する。

(1) 業者探し

① リフォーム瑕疵保険を取り扱う保険会社に事業者登録をしている業者

② 民間の事業者情報提供機関の利用

③ ハウスメーカーや、住宅設備機器・建材メーカーの系列会社

④ 地元に着し真面目に営業している業者

⑤ 知人などから紹介 など

(2) 業者の絞り込み

① 徹底して業者情報を得ること

・ 建設業登録の有無を確認する  
・ 建築士や増改築相談員などの資格者の有無を確認する

・ 業者の専門分野や評判を確認する

・ 諸団体への加盟の有無

② 数社に絞り込み「相見積」をと

り比較検討するのも一つの方法  
・ まず、相談・見積もりが無料であることを確認する

・ 相見積をとることを事前に断ることが必要

・ 見積もりは各社同一条件でとることが原則

・ 工事範囲、別途工事を確認する

③ 絞り込んだ業者の作品を見せてもらう  
・ 同時に建築主の感想などを聞いてみる。

・ この際に業者との相性などを確認する

④ リフォームの見積もり相談制度の活用 (すまいるダイヤル)

⑤ リフォーム瑕疵保険への加入 (事業者加入↓検査と保証がセット)

⑥ 専門家 (第3者) に相談

⑦ ○○キャンペーンや、値引きやサービスに注意

⑧ 月末や期末は契約がほしい↓泣き落としに負けて契約しない

⑨ じっくり検討し決定する↓決して焦らない事

⑩ 後に 宣伝広告をしている業者イコール優良業者ではない事

■ 契約に際して

(1) 契約には下記の書類を完備する

① 契約書

② 設計図書 (設計図・仕様書・見積もり明細書・工程表等)

これらの書類によって①何処から何処まで②何を使って③どの様に④いくらで⑤何時までに⑥その他工事の問題点等などが明確になっていることが大切

(2) 契約書類は預かってゆつくりと

内容を確認し、設計・打ち合わせの際に依頼したこと、約束したことなどが反映されているかどうかを確認したうえで調印しましょう。

講演会の一部ではプロジェクトとスクリーンを使い事例の写真をまじえながら講演しました。

二、無料相談会

講演後、引き続き無料相談会を開催致しました。相談会では、5件の相談が行われ、「リフォーム業者の依頼先はどのように決めたら良いか」「欠陥の無い建物を造りたいがどうしたら良いか」「専門外の工事を請け負いますと言っている業者

に頼んでよいものか」などといった内容で、会場の制限時間いっぱいまで相談会が続ききました。



相談会の様子

東京グループ活動報告

「無料相談会」

文責 正会員 浅賀 宏美

(技術士・一級建築士 建築Gメン)

東京地区主催により10月26日土曜日午後1時30分大井町駅前「きゅりあん」5階研修室で、一般消費者向け建築相談会を実施しました。小生が対応した件について報告します。

相談者はご夫妻及びお子さんの計三人でみえ、2時間ほど話をされてお帰りになりました。

相談内容は、東京都23区内の準防火地域に建築条件付土地を購入され、木造3階建準耐火構造の住宅を建築中で現在、基礎工事が終了し建前時に工事を中断されており、基礎から解体して工事やり直しを要望されています。

持参された写真によると、基礎主鉄筋の破り不足、基礎の断面不足及びアンカーボルトの設置不良等が確認されました。

相談者が工務店担当者に指摘すると「問題ない」という回答のみで、基礎屋及び大工に丸投げし、基礎コンクリート打設及び建前の日も現場不在であったとのことです。

この様な現場管理で、より複雑な準耐火建築のためのファイアーストップを始めとする防火被覆が正確に施工されるのでしょうか？

相談者は非常な不安・心配と怒りに駆られており、基準違反を指摘するのみならず、余計な誤解を与えることなくかつ冷静に建築構造の考え方・補修法・司法対応の場合の判

例・費用及び時間等を相談者に説明する必要があります。

最近の消費者はインターネット等で良く勉強され、また鉄筋被り・基礎断面・アンカー設置等は基準と比較しやすい項目のため自分達で欠陥を発見されますが、専門知識と建築経験の欠如は如何とも困難なもので、本件以外にこの時点での同種の相談が小生に多数来ています。

相変わらず同じ相談ばかりで、工務店の説明能力のなさ、技術や消費者に対する真摯な態度の欠如及び下請けへの丸投げ体質を見ると、日本においてもはや木造戸建て住宅を中小工務店に依頼することへの絶望感と産業として存続への危惧さえ抱かざるを得ません。

そして、消費者へは、可能な限りできれば着工時点から、専門家である第三者活用を望むのみです。



相談会の様子

### 東京グループ活動報告

#### 「研修内容の紹介」

文責 常任理事 原田 久義  
(構造設計一級建築士・建築Gメン)

#### 日本の地震

「日本に地震の多いわけ」

地球を構成している世界中の海底と陸地の岩石(プレート)は11個ほどに分けられる。そのうち日本列島には4つのプレートがある。しかも「陸のプレート」と呼ばれるものが2つ、「海のプレート」と呼ばれるものが2つと計4つのプレートがひしめき合っている。そのうちの海のプレートは陸のプレートの下に潜り込んでいる。個々のプレートの動きは非常にゆっくりで1年に4~8cm程度で移動しています。それでも25年で1m、250年で10mとなる。東日本大震災では、陸のプレートの1つ北米プレートが50m移動し7m隆起したとの発表がある。移動量50mとすると2

50年×5年の1250年間にたまったエネルギーということになる。7mの隆起が起こったのが津波です。津波の速さは、水深2,000mでは時速500km、水深200mでは時速160km、水深10mでは時速36km、水深が浅い所では波の速度は遅くなるが波高が高くなる。

地震は、地下の断層面のある一点(震源)の岩石の割れから始まる。この震源からずれが四方八方へ拡大してゆき、ある広がりを持って割れた場所が震源域と呼ばれるものです。この震源域から伝わる地震エネルギーが地震波です。この地震波にP波(縦波)とS波(横波)がある。この2種類の波はそれぞれ速度が異なり、縦波は秒速7kmと速く、横波は秒速3kmでこの時間差から震源位置からの距離が推測されます。地震の大きさは「マグニチュード」という単位で表し、地下の震源域でどのくらいエネルギーが発生したかを示すものです。マグニチュードは震源域の大きさ、地下で岩盤がずれる大きさと比例しています。た

たとえばマグニチュード4の地震でずれる部分の幅は約1kmです。マグニチュードは対数で大きくなり、マグニチュードが1増えるとずれる部分の大きさが約3倍になり2増えると約10倍になる性質がある。岩盤のずれる大きさはマグニチュード6の地震ではずれ幅は10kmとなり、M8では100km、M10では1000kmとなり計算上ではM12では10,000kmの岩盤がずれることとなり地球の直径が13,000kmなので地球は壊れてしまいます。ちなみに、東日本大震災はマグニチュード9.0、岩盤のずれ幅は長さ500km、幅200kmです。過去の観測された地震で最大なのはずれ幅800kmで1960年に起きたチリ地震マグニチュード9.5です。

地下の変動によって本来1つであった岩盤や地層に割れ目に入ったものを断層と言います。「正断層」「逆断層」「横ずれ断層」がある。断層は日本列島全体に万遍なく走っており、その中で過去に繰り返し活動した記録があるもの、さらにこれからも活動しそうな断層を「活断層」という。その活断層の中で、1,000年間に1m以上ずれたものを「A級活断層」、1,000年間に10cm以上ずれたものを「B級活断層」、1,000年間に10cm以下ずれたものを「C級活断層」という。さらに「AA級活断層」として1,000年間に10m以上ずれたものもある。この「AA級活断層」の中に南海地震を引き起こすとされる南海トラフ断層がある。

首都圏の直下にはプレートという岩盤が3枚もある。首都圏は北米プレートという陸のプレートの上にあるがその下に海のプレートであるフィリピン海プレートが潜り込み、さらにその下に太平洋プレートという別の海のプレートが潜り込んでいる。これらのプレートの境界が一気すべったり、地下の岩盤プレート内部が大きく割れたりすることで、様々なタイプの地震発生が予想される。具体的には、①東京下町付近にある北米プレートとフィリピン海プレートの境界で起きる東京湾北部地震、②立川断層帯や武山断層帯が動く地震、③房総半島と伊豆大島の間を境とする2つのプ

プレートがずれることによって発生する「海の巨大地震」(大正関東地震の再来)、④東海地震、などである。このような地震が起きると、東京23区の東部では地盤が軟弱なため、建物の倒壊に加え、液状化現象も懸念される。これから起きる地震には、「活断層」が動いて起きる地震と「プレート」がずれて起きる地震がある。「活断層」が動いて起きた地震の立川断層帯は1万年から1万5000年の周期で動いていたものが最後に動いた時期から1万3000年から2万年経過。三浦半島断層帯の武山断層帯は1600年から1900年の周期で動いていたものが最後に動いた時期から1900年、2300年経過していると研究されています。「プレート」がずれて起きた地震の東海地震は100年から150年周期で発生しているが、前回の安政東海地震から160年経過しています。しかも3回に1回はさらに大きな巨大地震が発生していることが知られています。近い将来起こると予想される地震は

この3回の1回の番にあたるそうです。また、地震学者によると現在は平安時代中期と変動期と類似しているそうです。9世紀の869年に東北沖で東日本大震災と同規模の貞観(じょうがん)地震が起り、その18年後に東海地震・南海地震・南海地震の3連動である仁和(にんな)地震が887年に起りました。こうした大地震の連鎖は現在の状況ともよく似ているそうです。1995年の阪神・淡路大地震、2008年の新潟県中越沖地震などM7クラスの直下型地震の後で東日本大震災が発生しました。1000年に1度の巨大地震が2040年ころまでに起きるといわれていますが、平安時代と同じような三連動地震と首都直下地震が起きないことを祈るのみです。



参考文献:「生き抜くための地震学」  
鎌田浩毅 著

### 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。

「基礎コンクリート打設前の状況で、アンカーボルト・鉄筋の配置・被り及び断面に問題がある。」ということ、工事中の第三者検査業務をご依頼の方からの「回答

緊急でしたので、即、対応して頂き感謝申し上げます。11月7日に設計施工業者と合意が成立し、更地渡し、調査・解体費用を除き、払ったお金は戻ることになりました(弁護士、建築士を入れて、結果として向こうが契約解除)。建築士法違反、当該支店の営業所無登録、そして、資格を持っていない社員たちがやっている会社のように、この会社で建てなくて、本当に良かったと思っています。ただ、また、ひっかかる

人達が続くのではないかと気がかりです。本当にお世話になりました。



#### ↳編集後記

今回の「楔」では会の千葉グループ・東京グループの無料相談会、地域での講演会、地区での研修会(勉強会)等の様子を報告し、建築Gメンがそれぞれの地域でも懸命に活動している模様を紹介させていただきました。

さて、来年(平成26年)4月より消費税が5%から8%に上がることが決まりました。街中ではこれを見越していたと思われるように新築マンション、大規模修繕、建売住宅等の工事現場が数多く見受けられます。そして、2020年には東京オリンピック開催が決まり今後は施設事業が始まっています。東日本大震災の復興事業もペース

をあげていかなければなりません。また、引き続き消費税も8%から10%へと上がっていきます。考えると、益々、建築工事が多くなっていく事が予想されます。今でも業界では職人不足が懸念されている中、来年、再来年と技術者不足、職人不足が今以上に深刻になるものと思われます。こういった状況になると、技術も無く、知識も無く、経験も無い手によって進められていく工事が増えてゆき、これが、手抜き工事や欠陥工事を生んでしまうこととなります。

(H・K)



### 一緒に活動しませんか！

#### 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。

●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。



#### ▽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。