

# 第 24 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/>



- 建築行政の現場から… 1
- イベント報告 1
- 練馬区消費者講座… 1
- 依頼者からのお便り… 2
- 建築 G メンの横顔… 3
- 団体会員除名処分報告… 3
- 事務局からのお知らせ… 4

## 不定期連載 建築行政の現場から(4)

### 民事不介入

役所には地域住民から陳情や相談、問合せが数多く寄せられる。

その内容は様々である。「隣で工事中の建物は違反ではないか。取り締まれ」「工事の騒音がひどいが、何とかして欲しい」「家を修繕したいが、良い業者を紹介して欲しい」「工事を始めたが、自分の考えていた工事内容と違つがどつしたらよいか」などなど。建築と名がついただけで、こと建物に関わることや住環境、地域のことなど千差万別な問合せが殺到する。

代表電話にかけると、簡単に用件を聞いて最寄りの部署に回すのだけれど、建築といった専門的な問合せは、ほとんど例外なく建築確認申請を担当する私の職場に回ってくる。しかし、問合せの内容によっては他の適切な部署がある場合など、「電話のたらい回し」みたいになつて怒られたりする。例えば、騒音・振動などはそれを所管する部署がどの役所にもあるから。

最近の相談で多いのが、建売を買

う時や住み始めての不動産業者や工事施工者とのトラブルだ。受けた職員が「それはお宅様と業者との間のこと、民事上のことなので対応できません。どちらか一方の肩をもつわけにはいきませんから」と応えている。こんな電話や窓口での対応を良く見かける。そして、私が役所に入った20数年前からこう言われ続けてきたのだ。私は基本的な点で、この様な対応の仕方は間違つてい

ることはおかしい。この様なお役所的体質が、悪質な施工業者や不動産屋の暗躍を許す結果になつていないか、行政として再点検が必要な気がしてならない。  
次回から具体的な事例について紹介したい。  
区役所構造審査担当

### イベント報告

#### 練馬区立石神井公園区民交流センター 消費者講座

去る1月30日(土)13時~15時に開催されました練馬区立石神井公園区民交流センター主催の消費者講座「安心・快適！住まいのリフォーム」業者選

びから契約のポイントまで」に参加いたしました。  
その折の区民の聴講のため参加者は60名締切で満席でした。講演は大川理事長の独演であり、内容としてはレジュメに沿って基本的な問題について

- 1 リフォームの概要
- 2 リフォーム実施前の建物の現況・設計等を入念に把握すること

- 3 業者選び、業者の実績を調べる
- 4 契約の重要性、契約の内容の明確化

等の説明がありました。その他、法的な視点から建設業法（請負契約の規定）第18条、第19条に關しての詳細な説明がなされ、更に請負契約上必要な

- 1 設計図書（設計図・仕様書）を揃える
- 2 仕様書の内容の確定の重要性
- 3 見積内訳明細書の作成
- 4 瑕疵担保の期間、アフターサービス標準

等の説明がありました。結びとして、リフォームの動機・きっかけについての事情の説明がありました。大震災時の被害状況説明もパネルで行われ参加者の感銘を更に深くしたと思われま

す。大川理事長も多忙の毎日と思われませんが健康に留意され会の発展の為頑張ってください。

文責 社員 塩田 清

### 依頼者からのお便り

大手メーカーの2×4工法の建売（売買契約）物件購入者の方からのお便りです。建築Gメンが工事中の検査を行いました。

家を購入するにあたり、欠陥住宅などの心配があり日ごろからテレビなどで気にかけていたところ、テレビで建築Gメンの存在を知り、インターネットで調べました。

依頼をし、やり取りが始まってからは途中経過が分からなかったり、日程のやり取りがこまめに出来なかつたので、内覧会など一緒に立ち会ってもらえる事など知りませんでした。

そういう事から連絡をこまめに取ればよかったのではと思いましたが、完成後いただいたファイルで具体的な事が分かり、きちんと見てもらえたと言う安心感が沸きました。

ただ一つ心残りなのは基礎工事前に依頼をすればよかったと思いましたが。

大里利美

在来木造3階建て建売（売買契約）物件入居後にご相談された方からのお便りです。

今回、建築Gメンの会にご相談し、スムーズに家の補修が終了し、とても感謝しております。

建築Gメンの会にご相談したきっかけは、仔細な不安からでした。新築建売一戸建てを購入したので

すが、入居前に、「天井が少し斜めになっていて」「手摺が緩んでいる」と電気屋さん指摘され少し不安が生じていました。入居後同じ物件を購入したお隣の方から、クロスが剥れてきませんか等質問され色々気になってきました。そんな時インターネットやテレビで建築Gメンの会を知りました。さっそく電話し、

一級建築士のT氏を事務局で推薦していただきました。まずは、書類からと設計図や契約書等を確認し、設計図の不備と建築確認申請書等書類がないことがわかり、益々不安になりました。

また、見える範囲内での指摘もとても細かく、素人では気がつかない箇所も見えていただき感心してしま

いました。そのような状況の中T氏に、適切にアドバスを頂き、書類で確認できないので点検口を業者に開けてもらうことになりました。そして、床下のユニットバスの水漏れ、火打ち土台の欠如、筋違の金物の不備、天井のカビなど色々問題があることが分かり途方にくれてしまいました。

何回か、このような状況で大丈夫かと不安になりましたが、T氏にはその都度アドバイスしていただき、おかげ様で年内に無事家の補修が済みました。本当に感謝しております。色々欠陥住宅の相談所はありませんが最後まで適切なアドバイスをして頂けて、ほんとに建築Gメンの会に依頼して良かったと思っております。ありがとうございました。

平成16年2月16日 伊藤亨子

会員の皆さんに届いた依頼者からお便りがありましたら事務局までお知らせ下さい。ご紹介させていただきます。

## 団体会員R社除名処分の

### 報告とそのいきさつ

団体会員として01年4月より本会に所属しておりました東海地区所在の株式会社R社を、本会定款第3条に反する行為を行ったとして、同第10条に基づき、本年2月26日をもって除名いたしました。

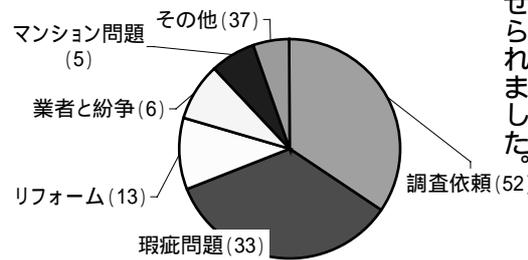
同社が昨年7月に訪問販売により高齢者と締結した床下調湿剤敷設工事・床下補強工事等に関して、その契約手法と内容が、昨今社会問題化している「高齢者を狙った悪質なりフォーム工事の訪問販売」に酷似していることが、本会社員の調査等で明らかになりました。

本会では、この問題を重大に受け止め、同社へのヒアリングおよび度重なる催告・通知を行い、その都度弁明の機会を提供してきましたが、最後まで同社からは弁明の申し出がなく、ここに除名処分によることといたしました。

なお、関係各位には多大なるご迷惑をおかけしたことを深くお詫び申し上げます。これを契機として、今後、より一層悪質なリフォーム工事契約の問題に取り組みとともに、当会の組織強化に努めたいと思っております。

### 相談内容の内訳(1/1~2/29)

total 146



### 相談・調査業務報告

03年第1月期の電話相談は71件、調査依頼は13件、第2月期の電話相談は75件、調査依頼7件が寄せられました。

### 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られる。

### 調査依頼の内容 (04/1/1~04/2/29)

千葉県	設計図書のチェックと工事中の検査
東京都	2×4築20年 改築後の構造のチェック
東京都	マンションの内覧会の立会い依頼
千葉県	2×4 リフォーム工事の調査
東京都	浴室のリフォーム工事の不具合の調査
埼玉県	新築物件 瑕疵総合調査
東京都	中古物件の購入前の診断
京都府	建売物件 入居前の検査
愛知県	在来木造物件(別荘) 図面や仕様との相違
千葉県	在来2F 工事中物件の検査
東京都	木3 総合目視調査と補修案の検討
茨城県	結露の原因調査
東京都	建売住宅 契約前の検査(工事中)
群馬県	2×4ユニット 駄目だしの立会い
東京都	マンション内覧会の立会い
三重県	建物の振動に関する調査
東京都	在来木造中古物件 購入前の検査
神奈川県	マンション内覧会の立会い
岡山県	軽量鉄骨造 不具合多数 総合目視調査
東京都	在来木造2F 異常音発生による建物の躯体

### 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。



にわ みほる  
丹羽 稔

登録番号 02005  
所在地 奈良県奈良市  
得意分野  
土質及び基礎  
住まい110 電話相談窓口  
0742(44)3393



かがつま のりひこ  
加賀妻 憲彦

登録番号 02012  
所在地 神奈川県茅ヶ崎市  
得意分野  
耐震診断 増改築 補強  
住まい110 電話相談窓口  
0467(87)1711

**事務局からのお知らせ**

**2003年度第4回研修会**

を開催いたします。

左記要領にて、建築設備をテーマとした研修会を開催いたします。

なお、参加費等の事項については、追ってご案内いたします。一般の参加も大歓迎ですので、皆様お誘い合わせの上、奮ってご参加ください。

日時 04年4月17(土)

午前10時30分～15時

場所 国民生活センター1階大会議室

港区高輪3-13-22 03(3443)7869

交通 JR・京急品川駅西口徒歩5分

定員 80名

お問合せ 当会事務局まで

TEL 042-311-4110

主催 NPO建築Gメンの会

講師 松山巖(当会理事/建築設備士)

田岡照良(当会常任理事/一級建築士)

級建築士)

内容

- ・集合住宅の設備配管先分岐工法
- ・衛生設備不具合事例
- ・天井内の表示例
- ・配管保温施工例
- ・松山先生の電気設備
- ・メーカーによる実施例ほか

**2004年度総会の開催日が**

決定いたしました。

2004年度定例社員総会は、6

月5日(土)・6日(日)に開催い

たします。5日午後より、報告・審

議を行い、その後親睦会、翌日は、

午前中に記念講演を予定です。詳細

は、追ってご案内いたします。

「選べる!!見て聞いてNPO・市

民活動見本市」(3/28)に参加。

3/28(日)まつど市民活動サポ

ートセンター「選べる!!見て聞いて

NPO・市民活動見本市」に千葉グ

ループの武田社員が中心になって、

出展の準備を進めています。

当日は、スライドの上映やパンフ

レットの配布などを行い、建築のご

相談にも無料にて対応いたします。

お問い合わせは、松戸市ボランテ

ニア室まで(電話)047 368

1814

「Cabiネット3/1号」

に掲載されました。

ト(3/1号)「」に当会の活動が紹介されています。

野田市、消費生活セミナー」にて、

石岡社員が講演いたしました。

野田市・野田市消費生活センター

主催「消費生活セミナー」(3/17)

にて、石岡社員(一級建築士)が、

「知っておきたいリフォームのポ

イント」をテーマにして、講演いた

しました。

「編集後記」

会報を手にする方に役立つ内容を目指しておりますが、多くの方が先輩なので、お披露目できる話題に限りがあり苦労しています。

(三)

**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。

あなたの地域の  
消費者保護目的

**住宅相談教室** 開催

1級建築士の方で事務所をお持ちの方、ご協力下さい。

山根裕太のリフォーム手法による三権分立の一権を1級建築士の方に第三者機関として提案・設計(又は監理)をして頂く仕事です。

資料請求は  
FAXにてお  
願い致します

**住宅リフォーム学院 事務局**

〒277-0005 柏市柏1-1丸井ビル5F  
FAX 04-7164-1121 / TEL 04-7167-5288



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。