

# 第 30 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/>



- 建築行政の現場から
  - イベント報告
  - 新規入会者自己紹介
  - ガンと欠陥住宅
  - 事務局からのお知らせ
- 1  
2  
3  
4  
5

## 不定期連載 建築行政の現場から(5) 建築現場の立入り

住民が役所に来て相談する時は、問題が深刻な状況に陥っていることが多い。ある住民が来庁して「1階の床下が湿っているが、業者は『問題ない』と言つが不安である。どうしたらよいか」と言ってきた。窓口で相談を受けたのは意匠担当だったが、すぐに構造担当の私が呼ばれ、話を聞くこととなった。今までは「民事不介入」の名のもとに、住民を追い返すのが通例だったことを思うと、行政として一歩踏み込んだ対応だ。話を聞けば、建築確認申請があり検査済証も出ている築2年が経過した建売である。施工した業者によると、「しばらく経てば、乾くから問題ない」と繰り返しだけで全く対応しないという。

話を聞くだけでは現状がよくわからない。本当にそういう状況なのか、相談者の言葉だけでは業者の対応の是非も判断できない。警察じゃないが現場百篇である。意匠担当に「現場に行つて見よう」と言つと、「どんな立場で行くの?」と不思議

そうな顔をしている。たしかに役所が現場に立ち入るには法的根拠が必要である。むやみに私有地に入ることはできない。通常の行政指導上の現場審査や中間検査、完了検査などは、建築基準法第12条4項に基づき「建築物・建築工事現場等立入検査証」を携帯し、現場に入る。

今回の場合、どんな法的根拠で入るのか。建築基準法施行令第136条による危害防止にも該当しない。私は法的根拠などどうでもよかったが、意匠担当がこだわっているようなので「責任は私が取るから」と「無責任」に比べ、相談者には「施工業者を立ち合わせてほしい」とお願いし、話は終わった。役所が施工業者から訴えられるとすれば、検査済証を交付した責任を問われるのだろうか。意匠担当者は面倒な相談に付き合わされるといった表情がありありだったが、現場に行くことは了承した。

二人で現場に行くと、家の前に施工業者の代表と現場監督が待っていた。これで勝負あった。逃げるのかと思つたが、正面から対応するらしい。これはいいことだ。一緒に家

に入り、一階の様子を見る。床の仕上げと下地材が剥がしてあったので、容易に床下を見ることができた。相談者を通して「立会い」をお願いしてあったので、事前に見えるように施工業者が行つたとのこと。床下を覗くと土台の材料が光っている。触ってみると軟らかい部分もある。すでに腐つた状況である。雨漏りが原因で相当の時間が経ち、腐ってしまったとしか言いようがない。即断は禁物なので、ていねいに状況を目視調査した。相談者と業者を前に「相当以前から腐りだしていたのではないですか」と聞く。業者は黙つたまま。「水漏れの原因を調べましたか」と聞く。「いいえ」。「土台周りから水が挿していたのか、配管のひび割れか、調査しないとイケませんね」。業者が頷いた。

後で聞けば、土台の周りから水が挿していて、業者の責任で一階の土台の大部分を修繕した。こんなに上手くことが運ぶことも珍しいが、役所だつて役に立つこともある。

区役所構造審査担当

### 建築Gメンの会セミナー 震災から10年、 教訓は生かされたか

NPO法人建築Gメンの会セミナーが「震災から10年、教訓は生かされたか？」と題して11月28日に、品川の国民生活センターで催されました。以下は簡単なセミナーの報告です。

今回のセミナーにこの題目を取り上げた理由は、阪神・淡路大震災(兵庫県南部地震)で建物の倒壊・焼失により多くの人命が失われたにもかかわらず、現行基準を満足しない欠陥建築は生産され続け、既存建物の耐震補強が進んでいない現状をかんがみ、この大震災の記憶、教訓が薄れてきているのではないかと危惧するからです。

1時限は「阪神大震災から10年を振り返って」と題して、長く耐震工学の第一線で活躍してこられた狩野芳一氏(明治大学理工学部名誉教授)が講演されました。

「活断層による地震予測はいわゆる予知ではなく数百年単位の危険度の長期予測であり、活断層が繰り返し規則的に動くと言っても数万

年間隔であり人間のタイムスケールで推し量れない。人間の生の50年、100年は自然界にあつては誤差のうちである。」という話から講演が始まりました。

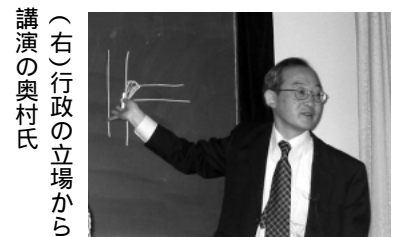
そして氏は、震災後の調査で、新耐震設計法の有効性は確認されたと述べるとともに、その改善点も指摘されました。

また、建物の耐震性強化の重要性を強調する中で、当たり前のことを当たり前に実行するための意識改革と啓蒙の必要性、既存不適格建物の耐震診断と補強に対する啓蒙と実施の必要性についても述べられました。

さらに地震後に対する多様な要求性能に応えられる設計法の開発に話題が及ぶと、性能設計法やその内容となる要求性能の定量化、そしてそれに伴う社会的合意の必要性について説明されました。

講演中では設計者に求められる態度についても言及がなされ、法規を満たすかどうかを機械的にチェックするだけではなく、地震時の実際の建物の動きを想定して設計すること、素人に分かる言葉で性能を

(左)耐震工学の見地から講演の狩野氏



(右)行政の立場から講演の奥村氏

説明することの重要性が指摘されました。

氏の強調する「利の追求と同時に、いつでも過去の地震災害に学び、経験を活かすことの大切さ」は、特に印象に残るフレーズでありました。

2時限は「住宅は、今安全か？」と題して、行政からの立場で奥村秀樹氏(大田区建築審査課)が講演されました。

氏はまず阪神淡路大震災から得た教訓が行政にどう生かされているかについて述べられました。平成10年6月に中間検査が施行されるから、木造の筋かい不足、鉄骨の溶接不良、柱・梁接合部の施工不良等の表面化した現状について説明されました。平成12年4月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」、住宅性能表示制度にも話

がおよびました。また、工事監理の問題点についても指摘されました。終わりには建築業界の末端と自称されるご自身の立場からの業界への提言もなさいました。

文責 常任理事 原田久義  
(研修・講習部会)

### 船橋市消費者講座

12月15日(水) 13時30分から船橋市役所に於いて同市消費生活課主催の消費者講座がありました。

同講座は講演と相談会からなり、「欠陥住宅の見分け方・防ぎ方」と題して当会の川口晴保副理事長が講演しました。また、相談会には船橋市およびその近辺のメンバー4人が対応しました。

当日は小雨模様の肌寒い天候にも関わらず40数名の市民の参加があり、相談会にも10数組の希望者があり、4人では対応しきれないほどでした。

文責 会員 長谷川 浩之  
(千葉グループ)

### 新規入会者自己紹介

本欄は、新しく会へ参加した方の人柄などを  
読者へお伝えすることを目的としてい  
ます。第 2 回目の今回は、東京でご夫婦共  
に弁護士として活躍中の赤坂氏、大道氏、  
また、九州から入会の峯氏（建築士）、以  
上三名の自己紹介文を掲載いたします。

### 赤坂裕志氏自己紹介文

今般、本会に入会させて戴き誠に  
ありがとうございます。

私は、平成 12 年 10 月、弁護士登録  
し、第一東京弁護士会に所属してお  
ります。

これまでに、建築瑕疵に基づく損  
害賠償請求事件、建物の区分所有者  
間の紛争事件、高層マンション建築  
によって損害を被った近隣建物の  
補修請求事件、不動産強制執行妨害  
者の排除請求事件、建築禁止仮処分  
事件等の建築紛争の法的処理（相談、  
交渉、調停、訴訟）を取り扱ってき  
ました。今年の 10 月より、大道智子  
弁護士（妻）とともに、赤坂・大道  
法律事務所を開設致しました。

今般も、建築紛争事件を積極的に  
取り組んでいく所存であり、弁護士  
と建築士が共同して、事件を解決し

ていく本会の存在は心強いものが  
あります。

特に、建築被害に遭われている方  
は、法律知識、建築知識が乏しい等  
のことから、被害者救済が十分にな  
されないケースがあります。

本会は、建築被害者が電話、イン  
ターネット及び相談会等を通じて、  
建築士及び弁護士等の専門家に容  
易に相談することができ、助力を受  
けられる体制が整っていますので、  
建築被害者救済のためには大変意  
義のある団体ではないかと思つて  
おります。

会員のみなさまのご指導の下、自  
己研鑽を積み、微力ながら、建築紛  
争の解決にお役に立ちたいと考  
えております。宜しくお願い申し上  
げます。

文責 社員 赤坂 裕志

### 大道智子氏自己紹介文

この度は、NPO 法人『建築 G メ  
ンの会』に入会させて頂き、ありが  
とうございます。

私は、平成 12 年に弁護士登録し、  
東京弁護士会に所属しております。  
これまで、不動産関係は、建築瑕

疵に基づく損害賠償請求、契約解除、  
修補請求等の外、不動産売買、賃貸、  
近隣トラブル、境界確定、マンション  
管理等の法的問題処理（相談、交  
渉、調停、仮処分等保全手続、訴訟  
等）を扱ってまいりました。

NPO 法人『建築 G メンの会』と  
は、建築瑕疵に基づく損害賠償請求  
訴訟において、鑑定書の作成等、よ  
き事件解決のためにお力添え頂い  
たのが最初で、ご縁を持たせて頂き  
ました。

私は、今年 10 月に、赤坂裕志弁護  
士（夫）とともに、赤坂・大道法  
律事務所を開業いたしました。

今後、当事務所では、不動産関係  
の法律問題につき、更に NPO 法人  
『建築 G メンの会』で研鑽を積み、  
建築瑕疵等による被害者の救済等  
のお役に立たせて頂きたいと存じ  
ます。

今後ともよろしく願ひいたし  
ます。

文責 社員 大道 智子

### 峯正浩氏自己紹介文

初めまして、新しく入会しました、  
佐賀県の唐津で建築設計事務所を

開設している峯正浩と申します。至  
らない所もあると思いますが、皆様  
に色々教えて頂いて頑張りたくい  
と思います。どうぞ、よろしく願ひ  
いたします。

設計という仕事柄、真にお客様の  
立場に立った家づくりを常日頃考  
えております。過去に施工に対する  
不信感がありました。金物の不足不  
良、目に見えない所の手抜き（筋交  
い不足、構造材の規格寸法の目減り  
など）憤りを感じたことでした。今  
まで、施工者側主体の建築という悪  
習により、住宅に対する監理が軽く  
見られていたのだと思います。

第三者の立場で監理していく、こ  
の当たり前のことを徹底して行っ  
て行きたいと思ひます。建築士とし  
ての職能を果たすべく、建築 G メン  
の活動にも携わりたくと思ひ申し  
込みました。

志の高い方ばかりだと思ひます、  
ご指導重ねてよろしく願ひいた  
します。

文責 個人会員 峯 正浩

## ガンと欠陥住宅

総務部会担当理事 丹羽 稔

われわれのまわりにはガンに罹り、先が見えず深く悩んでおられる方々が少なくない。どのような治療をしたら良いか、またどの病院に行けばよいか、治る見込みはあるのか、心の中に深い悩みを持ちながら日々生活しておられることを目のあたりにする。

日ごろGメンの会としてかかわっている欠陥住宅問題は、普段はなにも気にもしていなかった人々が、ある日突然、自分の家が何か不具合に気が付く。あわてふためいて、関係先の不動産屋・建設業者に相談を持ちかけるが納得できる答えが返ってこず、埒があかないことに気が付いて、はじめて右往左往することになる。

最近テレビ等でよく放映される欠陥住宅の恐ろしさに関する情報、一般に認識されるようになり、気罹りになりだして、にわか勉強をはじめることになる。本を読み漁りなんらかの手がかりを得ようとすると目的は達成せず、インターネットで検索してやっとたどり着いた

のが、当会の「無料相談のホームページ」である。

この両者には人間の生命を左右する最も恐ろしい病気と人が所有する高価な財産である住宅の故障(欠陥)との違いはあるものの、人の存続にかかわる一大事であることには違いない。

その二者間には共通した点がある。すなわち両者とも問題を放置しておくことはできない大きな悩みがある。しかもそのことを開示することさえ気にしながら解決の道を求めていかなければならない悩みがある。ガン患者は勤め先の雇用の問題、この先の自分の生活問題を気にしながら、また欠陥住宅では、建物価値の低下とコストを気にしながら解決策を模索している。

他方それを受ける医療、建築の側にも大きな問題点がある。すなわちこれらの問題を解決するには不明な点が多く、また多くの関係者がかわっていることである。これは医療・建築関係の訴訟問題解決の難しさにも現れているように素人にはまったく手に負えない大きな社会問題である。

そこで最近のガン治療の中で話題になっているのが「セカンド オピニオン」であり、その有効性が叫ばれている。ただ罹りつけの医師に気遣いして他の治療法を試みることなく不帰の病で亡くなられる方もあるやにつけ、この制度を利用せず亡くなられていく人があることはまことに残念に思う。

建築Gメンの会の存在意義は、正にこのガン治療の「セカンド オピニオン」そのものと同じであり、益々社会的意義は高まって行くであろう。日ごろ業務を行いながら依頼される方の立場に立ち、気持ちを汲み取ることが第一であると認識しながら、常々業務を推進する心がけが必要だと思っている。

建築関係に携わるものにとって業務の社会的意義は益々高まってきており、当会のネットワークの整備、および各専門分野の協力体制の組織作りが早急にもとめられていることを痛感している。

以上



無料電話相談「住まい110番」は全国50箇所以上に窓口を設置。042-311-4110にて相談内容に応じて各窓口をご案内致します。



TEL 042(311)4110

**NPO KENCHIKU  
G MEN**

特定非営利活動法人  
建築Gメンの会

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。

事務局からのお知らせ

2004年度第11月期の

電話相談業務等の実績

○ 当期相談件数 144件  
○ 相談内容の内訳

● 瑕疵問題 49件(34%)  
● 調査依頼 48件(33%)  
● 契約問題 14件(10%)  
● 設計問題 6件(4%)  
● その他 27件(19%)  
○ 都道府県別相談件数 (有効数144)  
● 東京都 76件(53%)  
● 神奈川県 19件(13%)  
● 千葉県 10件(7%)  
● その他 37件(27%) (有効数142)

○ 相談窓口の情報源

● インターネット 38件(29%)  
● 新聞・雑誌 29件(22%)  
● テレビ 19件(15%)  
● 書籍 18件(14%)  
● 消費者センター等 13件(10%)  
● その他 13件(10%) (有効数130)  
○ 構造の種類別  
● 木造軸組工法 48件(53%)  
● 枠組壁工法 14件(16%)  
● RC造 17件(19%)  
● その他 11件(12%) (有効数90)  
○ 調査(見積り)依頼件数 38件  
内容が左表参照

調査依頼の内容(04年度11月期)

東京都	珪癌総合診断
東京都	引渡し検査の立会い
東京都	雨漏りの原因調査
東京都	検査立会い
東京都	雨漏りの調査
東京都	工事中点検
東京都	工事中の検査
東京都	在来木造 総合鑑定と補修費用の積算
東京都	自動車事故による家屋の被害調査
兵庫県	建売住宅引渡し前の検査
神奈川県	在来木造 2F 物件築9年 建物の診断
東京都	擁壁の構造的な問題について
東京都	在来木造建売物件 引渡し前の検査
千葉県	S造築20年 屋上防水と防水調査
千葉県	木造築10年 メンテナンスのアドバイス
東京都	スチールハウス 床の傾斜等の調査
東京都	在来木造 3F 物件 総合調査
埼玉県	在来木造 引渡し前の検査
東京都	床上浸水の原因調査
千葉県	総合調査
茨城県	屋根改修工事の調査とアドバイス
東京都	漏水
東京都	在来木造建売物件 引渡し前の検査
東京都	地下室漏水の補修工法のチェック
東京都	建売2x4 契約前の検査
東京都	雨漏りの原因調査、補修費用の算定
東京都	在来木造条件付物件 上棟後の検査
神奈川県	設計事務所との訴訟用書面作成
神奈川県	地盤陥没...補修はどうするかの調査
神奈川県	施工不備による瑕疵 告訴用報告
東京都	S造 引渡し前の検査
東京都	在来木造条件付物件 引渡し前の検査
東京都	近隣工事の被害調査
東京都	総合瑕疵調査
神奈川県	2x4 工事中の第三者検査
東京都	外壁・基礎の亀裂調査
埼玉県	在来木造 2F 物件
千葉県	床下の漏水の原因調査

○ 国民生活センター主催

「第3回くらしの情報交流プラザ さろん」にて講演  
05年01月12日(水) 大川照夫理事長(一級建築士)が「阪神・淡路大震災から10年、教訓は生かされたか?」をテーマにして講演いたしました。この催しは18時から20時まで、国民生活センター3階「くらしの情報交流プラザ」にて。

○ 足立区消費者センター主催

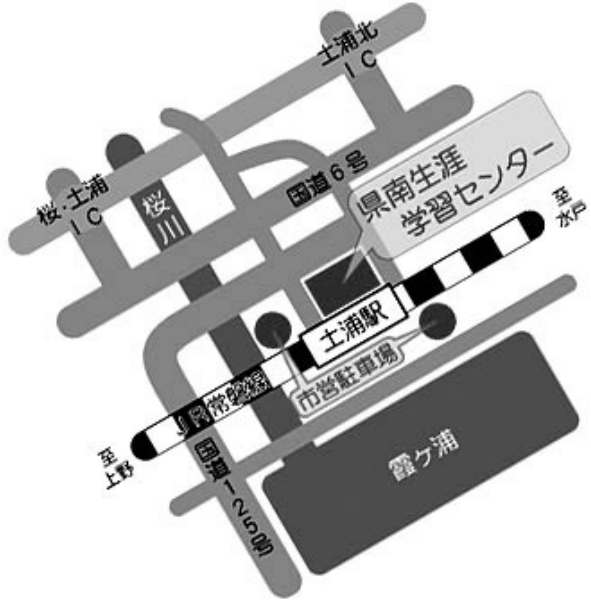
「消費者講座」にて講演  
05年01月27日(木) 中村幸安顧問(一級建築士)が「阪神大震災から10年を経て、新潟県中越地震から何を学ぶか?」をテーマにして講演いたします。13時30分から15時30分まで、エル・ソフィア(内梅田7-33-1)3階第1学習室にて。

○ お問合せは足立区消費者センター(03(3880)5385)まで(足立区民対象)。

○ 最近のマスコミへの協力活動紹介

● NHK総合「くらしと経済」中村顧問、05年1月15日(土)9時15分〜9時54放送予定。タイトルは「大研究 地震に強い住まい作り(仮)」。

● FNN「スーパーニュース」中村顧問、来年1月中旬放送予定(18時17分頃)。タイトルは「悪夢の家、欠陥住宅に悩む住民たちの苦悩の日々(仮)」。



講演会・建築無料相談会開催

住まいづくりと欠陥住宅をテーマにした講演会を茨城県土浦市で開催いたします。皆様のご参加を心よりお待ちしております。

あなたの家は大丈夫ですか？

『失敗しない住まいづくり』

講演「欠陥住宅の見分け方・防ぎ方」

賢い住まいづくり

講師 一級建築士 川口 晴保

(NPO 建築Gメンの会 副理事長)

講演「悪質リフォーム被害の防ぎ方」

講師 一級建築士 石岡 善正

(NPO 建築Gメンの会 社員)

建築無料相談会

「住まい110番(要予約)」

「新築、リフォーム、欠陥、耐震その他、住まいに関する相談・質問」

日時 05年02月20日(日)

午後1時～4時30分

場所 県南生涯学習センター「ウラ

ラ」(6F)中講座室2 受付は

5階 土浦市大和町9-1

TEL 029(826)1101

交通 JR常磐線「土浦駅」西口下車

入場 無料(定員50名)

相談のある方は要予約

お問合せ NPO 建築Gメンの会

千葉グループまで

TEL 04(7176)2230

主催 (社)NACS 茨城分科会

(日本消費生活アドバイザー

・コンサルタント協会東日本

支部)

NPO 建築Gメンの会

千葉グループ・茨城グループ

(共催)

編集後記

今年最後の会報となりましたが、御愛読頂きありがとうございます。来年もより一層充実した内容の情報発信していきたいと思っております。皆様からの投稿・提案等をお待ちしております。今年も残りわずかとなりましたが、どうか良いお年をお迎え下さい。

(Ka)

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。

建築Gメンが暴く! 欠陥住宅59の手口

好評発売中!!

中村幸安・編著 (株)日本文芸社発行

当書籍は、一つでも多くの住宅が「欠陥住宅」から逃れて、真っ当にできることを念じて書いたものです。当会の社員が現実に取り組んでいる事例を紹介し、それについて(1)何が問題なのか(2)原因はどこにあるのか(3)どうすればいいのか(4)他の例では、どうやって解決したのか が書かれています。したがって、これから住宅を購入しようとしている方には、欠陥住宅をつかまないためには、どうすれば良いかがわかります。一方、現実に住まい造りのトラブルの渦中にある人には、トラブルの現実的解決の参考になります。

お求めはお近くの書店にて

