

# 7 1 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/>



- イベント報告  
松戸市講演会・無料相談会……………1
- NPO市民活動見本市……………3
- 欠陥住宅59の手口……………4
- 建築Gメンだより  
仲裁事件に想う……………5
- トピック  
船橋市民大学ボランティア  
学科を卒業して……………6
- 事務局からのお知らせ……………7

イベント報告 1

## 松戸市講演会・無料相談会

文責 常任理事 石岡 善正

平成二十一年二月十五日(日)、松戸市森のホール21(松戸市文化会館)において、千葉グループ主催による講演会・無料相談会が開催されました。

今回は松戸市の後援を受けての開催でしたが、受講者は遠く横浜市から駆け付けるなど、熱心に講演に聞き入り、また、抱えた問題について真剣に相談していました。

### ▼一時限目

#### 『こうすれば』

手抜き工事は防げる

講師 当会社員 建築Gメン  
山川 義光

一、大規模リフォームに成功した消費者と失敗した消費者の実例

全面改装工事の見積りを三業者

### 二、消費者主導の時代始まる

過去は生産者主導であったものが、近年は消費者主導に変わってきた。そのために、消費者はより賢くなるのが大事である。それには、適正な価格や施工を知ること、特に見積りの見方を身につけることである。



講義の様子

三、新築やリフォームの成功は職人で決まる。手抜きはどうして起きるのか?

職人の「心」を悪くしているのは、国、行政、そして我々である。建築は未完成のものを契約するものであり、どのように仕上がるか分からない。値引きの要請は「それなりの

次に、訪問してきた業者に床下換気扇、耐震補強工事などを勧められ、三回に亘って計一五〇〇万円の被害にあった悪質リフォームの例。これは、講師の調査によって、全く必要としない工事であったこと、金額は十倍にも及ぶものであったことが判明、結果として、支払った金額の半分は戻ったということであるが、これは、被害者が誰にも相談することなく、一人で決めて契約したのが原因であった。

仕事」になって返ってくる。従って、業者との取引は、値引きや駆け引き無しの正攻法でありたい。その際に必要となってくるのは、第三者によるアドバイスである。



講義をする山川社員

#### 四、職人の意識向上。国、行政は 目線を職人に向けて

建築業界は半値八掛け、六掛けが当たり前になり通っている。これは、末端の職人にしわ寄せが行くこととなり、結果は「手抜き」として跳ね返ってくる。職人は「気分」によって仕事をするものであり、「気分」によっては、結果は倍にもなってしまう。国や行政は、親方ではなく、直接仕事をする職人に対し

て、技術面と「心」面の講習をすべきである。

#### 五、経験豊富な業者を選ぶには

業者選びは非常に難しいものである。いろんな団体所属の業者、知人や親戚の紹介による選定法などがあるが、他に、口コミによるものがある。この口コミが一番いいと思われるが、良かった職人がまた来てくれる保証はない。

最後に、工事を計画した際には、先ず、当会に相談してほしい。費用が掛っても、それなりの見返りはあると訴えた。

▼二時限目

『住宅瑕疵担保  
履行法について』

講師 当会社員 建築Gメン  
下堀 克己

「構造計算書偽装問題」では、分譲したマンションの構造耐力が不足していたため、建て替えを含む大規模な補修工事が必要となった。と

ころが、あるデベロッパーの倒産によって、本来あつてはならない住宅購入者の費用負担が生じることとなった。このような背景の下に生まれたのが「住宅瑕疵担保履行法」であり、買主や発注者の救済が図られる制度である。

「住宅瑕疵担保履行法」は、「住宅品質確保法」で定められた瑕疵担保責任を履行するための措置を住宅供給業者に義務付けたもので、平成二十一年一〇月一日以降に引き渡される住宅に適用される。

新築住宅の売主または請負人は、住宅を引き渡す際には、「保険への加入」または「保証金の供託」が義務化される。新法に基づき資力確保措置が義務付けられるのは、所有者となる買主または発注者に新築住宅を引き渡す「建設業者」および「宅建業者」である。ただし、買主または発注者が「宅建業者」である場合には、新築住宅であっても資力確保の義務付けの対象とはならない。適用される「新築住宅」は、住宅品質確保法という「人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分」をさすため、戸建住宅、分譲マンション、

### 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



#### 内容

- 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さえておこう
  - 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。

賃貸住宅まですべてが対照となる。従って、民間賃貸住宅のみならず、公営住宅や公務員宿舎、独身寮や寄宿舎なども含まれる。また、母屋とは別に「別棟」を建てる場合であっても、居住の用に供する家屋であれば対象となる。



熱心な弁の下堀Gメン

ただし、対象となる住宅は、建設工事の完了日から起算して一年以内の住宅、かつ、人の居住の用に供したことのない住宅である。従って、いったん居住後に転売された住宅や、建設工事完了日から起算して一年を経過した住宅は対象外となります。尚、注意する点は、仮に、契約、建築確認、着工などが、平成二十一年一〇月一日より前に行なわ

れていても「引渡し」がこの日以降であれば対称になる。特に「保険」の場合は、工事中の現場検査等が必須となるため、引渡し直前に「保険」の加入申し込みをすることは原則出来ない。しかし、建設性能評価住宅の場合は、工事着工後の申し込みもできる。

従って、住宅の購入者は、住宅購入の際に、その住宅が保険への加入や保証金の供託が行なわれているか、建設業者や宅建業者(売主)に確認することが大事である。

〈イベント報告〉

NPO市民活動見本市

(千葉県 松戸市)

文責 社員 武田 学

平成二十一年三月七日に松戸市民活動サポートセンター主催「第三回NPO・市民活動見本市」に建築Gメンの会として昨年に引き続き参加しました。

松戸市在住であるため、近隣の社

員の協力を得て千葉グループが中心となって参加しました。

欠陥住宅の実状の写真を掲載したパネルの展示を行い、リーフレット・シール等の配布を行いました。

「見本市」自体も第六回目となり、イベント全体来場者数は約一四〇〇人が訪れ大盛況でした。

今回は、多目的ホールへの展示でしたので、立ち寄られる方が多く、興味深くパネルをご覧になったり、直接話を聞かれたりしました。

「建築に関して、営利を目的にしていないNPO活動をしている団体がほとんど無いので頑張っている」との声も聞かれ、「今後もこのようなイベントには積極的に参加し、少しでも多くの人に建築Gメンの会の活動を広く知ってもらおう事が重要だ」と再認識したイベントでした。



当会のブース状況

書籍の紹介

当会 顧問 田中肇子(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します。

### 建築Gメンが暴く

#### 欠陥住宅59の手口

##### ■調査費用は相手方からとれる

文責 顧問 田中 峯子

欠陥が建築学的にも欠陥といえるかどうか。この問題については、素人が判断するだけでは不十分である。とくに裁判となると、一級建築士などの調査報告書で「瑕疵である」という判断資料が必要である。注文者側は瑕疵であることを裁判において主張し、それを立証する責任がある。したがって裁判を提起するときには、

- ① 具体的瑕疵の特定
- ② 補修方法
- ③ 補修費用

の三つを明らかにして訴状を作成しなければならない。

とくに表面に表れている現象、たとえば戸がきちんと閉まらない、家が揺れるという現象だけを主張していても裁判には勝てない。

戸がきちんと閉らないといっても、単に戸が正確に作られていないのか、枠が歪んでいるのか、それと

も建物が沈下して、その歪みが出ているのか原因を突き止めなければ補修方法も補修費用も確定しない。「風が吹くと家が揺れる」

という訴えがよくある。だが、※ポルト締めが十分でないのか、筋違いが不足しているのか、原因を突き止めるなければならない。

とくに、建物の主要な構造部分に欠陥があるかどうかについては、建築士の調査やそれに基づく構造計算などで明らかにしなければならない。

しかし、これらの調査をするには、調査・検査に費用や調査報告書をまとめるための建築士への業務委託費用が必要となる。

この調査費用について裁判例は「本件建物等の具体的な瑕疵の内容、程度およびその原因を調査するのは、専門家による調査鑑定でなければ不可能であるから」と判断し、相手方つまり請負人らに支払うよう判断している。

この私的な調査が完全であれば裁判の勝率は高く、その費用もあまり高額でなければ全額請負人に支払うよう命じている判例も多い。

裁判の途中で、両者の言い分が対立したとき裁判所が建築専門家を鑑定人として選ぶ場合がある。この鑑定費用は判決が出されるとき「訴訟費用」の負担として、注文者が全面勝訴すれば請負人が全部負担することになる。

勝てる争いか勝ち目が無いかの専門的な判断は、馴れた専門家ならおよそ予想が立つ。

ポルト締め…木部に使う羽子板ポルトなどは、内装工事に掛かる前に、改めてポルトのナットを締め直さないと、木材が乾燥しナットが緩くなる。ナットからポルトのねじ山が三つほど出る状態が望ましい。

##### ■専門家に頼む時、調査・鑑定費は

およそどのくらいかかるか

文責 監事 大木 昭治

せっかく手に入れた住宅に不具合が続出。そんな人から「欠陥住宅をつかまされたのでは」と、相談の電話がかかってくる。

電話では詳細が不明なときは、現場を調査しなければならない。その際、費用はどのくらいかかるのか。事前に知りたいと思うのは当然である。

建築士の行う業務の中には、建築士法で定められた「建築士でなければ行えない業務」がある。このため、それを業とする者の業務報酬が、独占的に不当に引き上げられることが予想される。

逆に、過当競争により過度に引き下げられれば、業務の適正な執行を妨げることもなる。

ひいては法の目的である建築物の質の向上を阻害するおそれが生じる。

このような事態を予想して、当時の建設大臣は特定の業務に関して請求することのできる報酬の基準を定めている。それによると、業務経費として

- ① 直接人件費(日当の額に従事する日数を乗じた総和)
- ② 特別経費(出張費、特別の依頼に基づいて必要となる費用)
- ③ 直接経費(印刷製本費、複写)

費、交通費など、直接必要となる費用)

④ 間接経費(事務所を運営する費用)

となっている。

この基準に沿って日本建築学会や日本建築士事務所協会などの団体が報酬のガイドラインを示している。

計算の基になる直接人件費については、資格、経験年数などによって差がある。

私も欠陥建築問題を扱う団体では、他の団体の規定よりも二〇%くらい低額の、一時間当たり八〇〇〇円で計算している。

特別経費のうち出張費とは、事務所から現場まで行くための所要時間当たりの人件費。業務人件費の六割の五〇〇〇円にしている。

直接経費の中には、欠陥建築に関する鑑定書、調査報告書などの作成費用などが含まれる。

間接経費とは、一般にいう諸経費の総額にもよるが、およそ総額の一〇%以内と見込んでいます。

普通の木造住宅で、調査費は簡単な第一次調査でおよそ五万円〜二

〇万円くらいの幅がある。

欠陥を修復する工事費がいくらかかるかの算出が必要な場合には、そのための費用も見込まなければならぬ。調査に入る前に見積書を取ることに肝要であろう。

高額な建物を購入した挙げ句、欠陥が見つかり、そのための調査費用がまたかかるのでは、泥棒にお追い銭に等しい。

それで泣き寝入りするか。調査費用まで加算して損害の賠償を求めようか。

賢明な消費者は、どちらを選択するのだろうか。

もちろん、費用をかけて調査をする場合、目視調査の段階で欠陥の重大さ程度がわかるので勝ち目のない戦いのために多額の調査費をかける必要はない。そうした相談に乗ってくれる専門家に調査を依頼しよう。



「建築Gメンだより」

仲裁事件に想う

文責 社員 村田 輝夫

平成十九年七月、東京都北区の工務店の方から一本の電話が入った。

「施主である、自分の料理店経営者が平成十九年一月に事実上の引渡しを受けた建物には、多くの瑕疵、不具合、欠陥が存在し、その問題に

どう対処したら良いか困っていたところ、いきなり某自治体の建築紛争仲裁委員会から呼び出しの通知

が来てびっくりした。こちらが被害者なのに、建物の施工をした工務店

が、事前に何の通知もなく、工事請負契約書及び同契約と同時に契約

させた「仲裁合意の同意書」に基づき、内容のよく理解できない追加

工事代金の支払を求めて仲裁の申請を行なったため、パニックになっ

ているので助けてあげて欲しい」、電話内容はこのようなものであつ

た。

欠陥被害に遭った施主は、某自治

体からの呼び出しに対しどのよう

な対応をしたら良いか解らず、商売

上の相談者である地元の「法人会」に相談に行き、弁護士を紹介を受けたが、弁護士は建築にまったく素人であったことから、建築士の応援を必要として、施主に建築士を探すよう求め、上述の工務店の方から当方に相談の電話が入ったのが経緯である。

建物調査の結果、当該建物には多くの瑕疵、不具合、欠陥が発見されたが、驚いたことに、建物竣工時、竣工図と称して渡された図面と出来上がった建物が大きく違う箇所が多く存在し、契約前の変更された図面が添付されているなど、全くデータラメな竣工図が渡されていることが判明した。

当該建物は重量鉄骨三階建の店舗併用住宅であるが、建築確認申請上の設計者・監理者は、請負契約締結前の図面だけを作成しただけの、いわゆる典型的な名義貸しによるものであり、工事請負契約直後や工事期間中の設計変更による図面の修正などはもちろん、工事期間中の設計監理行為も一切なされず、設計・工事監理者が不在で、施工能力の全く欠如した工務店が下請け任

せで施工したデタラメな施工例であるが、今回の仲裁事件において一番考えさせられたのは、仲裁・調停そのもののあり方についてである。

それは、以前から当建築Gメンの会の研修会や勉強会、また、各種法律専門書などで指摘されてきた仲裁委員会の施工業者寄りの姿勢を、そのまま目の前で現実に目に感じてきたことである。今回の仲裁事件において、私は代理人以外の施工主側の陪席者・参考人として出席を許されておき、時折、建物調査を行った建築士として仲裁委員から意見を求められることがある。当該仲裁事件の仲裁委員は三人とも七〇歳を超えらると思われる高齢の委員で構成されているが、これらの委員の、施工主、施工者、双方代理人などの主張や答弁に対する質問や発言内容、事実認定、委員会の進め方などを見ていると、真剣に問題解決を図ろうとする意思が本当にあるのか否か、その姿勢に大いに疑問を感じざるを得ない。

失礼を省みず、率直に云わせてもらうならば、一昔前に現役で活躍された方が、老後の片手間に名誉職と

してお勤めをなされているような気がしてならない。大切な住まいで起きた瑕疵、不具合、欠陥などの被害に苦悩し、このような建物のために一生をかけてローンの支払をしなければならぬ被害者の本當の苦しみを解っているのだろうか？ 仲裁委員の選定に当たっては、せめて、心ならずして欠陥住宅等の被害に遭ってしまった消費者やエンドユーザーの気持ちを心から理解し、共感し、被害者の目線で真摯に問題解決に取り組むことの出来る人を、是非とも選考基準として採用して頂けるように切に希望する。



イベントや相談会などを通じて、広く配布している当会オリジナルシール。「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。

トピック

船橋市民大学  
ボランティア学科を終業して

文責 理事 松下 峻夫

めるにあたり、船橋市の市民活動(ボランティア)の実情を知る為に現状調査を行う」として活動しました。

平成二〇年度の市民大学に入學して、一年間の就業が終わって三月七日の終業式で修了証書を授与しました。六〇の手習いで毎週一回、二時間の授業を延べ四〇回(八〇時間)、仲間四七名の学友と過ごしました。カリキュラムは「ボランティア概論」や「人間関係論」の講義を七回、「町づくりと地区コミュニティについて」の公開講座を二回、「ボランティア活動を実施している団体の活動内容の講義と体験実習等」を二十二回受けて、後半は演習として自由研究のテーマを決めて、テーマに沿った調査を行いレポートを作成して最後に二日に渡り各自が発表をして授業が終わりました。

前置きが長くなりましたが、一年間のこうした体験を通して感じたことをご披露します。

長寿化、急激な時代の変化、科学や機械技術の進展等に遅れをとらないように生活を続けて行く為に、特に高齢者は日々学び続けなければならない「生涯教育」の必要性を感じました。自分に適した手段及び方法を自ら選んで、自己生活に「はりあい」「充実感」「達成感」「幸福感」を求めていくことだと思えます。

私は、『USフレンズ&十有志(個人としては自立し、仲間とは助け合って正直に突き進む十人の同士)』のグループ名で仲間一〇人と一緒になってテーマを【我々はこれから地域で市民活動(ボランティア)を始

って一歩踏み出すことです。社会の中で意図的・組織的な学習を行なうだけでなく、スポーツ活動、文化活動、レクレーション活動そしてボランティア活動に積極的に参加することが特効薬だと思えます。

今度の学習で、多くの方々がボランティア活動を行っていることを知りました、特に高度障害者の方が自分の体に鞭打って頑張っている姿勢には感動し頭が下がる思いでした。

現在のボランティア活動の分野は、  
 ①保健・医療・福祉 ②社会教育  
 ③まちづくり ④文化・芸術・スポーツ ⑤環境保全 ⑥災害救助  
 ⑦地域安全 ⑧人権・平和 ⑨国際協力 ⑩男女共同参画社会 ⑪子ども健全育成 ⑫情報化社会 ⑬科学技術 ⑭経済活性化 ⑮職業能力・雇用 ⑯消費者保護 ⑰団体支援、の一七分野です。

我々建築Gメンの会は③まちづくり⑤環境保全⑦地域安全⑩消費者保護が該当します。

最近自殺者が増えています。特に五〇代から六〇代の男性の自殺者

が多いと聞きます。

「人に迷惑をかけるな!」自分のことは自分でやれ!“ こういう思いが逆に弊害となっている気がします。人は自分ひとりや助けを受けなくては生きていけないことを理解すべきです。

人間は自己理解の動物です。しかし自分だけで自立することは難しいことです。「自立」が薄れて「自律」ができなくなること気がつかないことが往々にして有ります。

自分のことが自分で分かっていることが有ります。自分のことが自分でよくわかっていている人間になることが大事なことです。

今、一年間の就学を生かして同窓生と継続的な出会いの場を設けて、楽しく無理せず自分らしく活動しようとするサークルの立上げ準備を進めているところです。

終わりにボランティアの一〇カ条を記してトピックを閉じることとします。

- 一. 善意の押し売りはやめよう
- 二. 感受性と目配り
- 三. 多様性を尊重する
- 四. 楽しむ心を忘れずに

- 五. 明るさを大切に
- 六. 自己成長をはかる
- 七. 自分の気持ちが一番優先
- 八. 求められる自己責任
- 九. すべてを背負いこまない
- 十. 自己流を尊重しながら

**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。事務局までご連絡ください。



**事務局からのお知らせ**

**□第8回建築Gメン**

**認証試験合格者発表**

二名の方が合格されました。おめでとうございます。

- ・桑原 秀朗(東京都)
- ・藤井 章旨(兵庫県)



**□車両購入のご報告と御礼**

皆様からのご厚志により事務局の車両を購入いたしました。購入した車両の概要は次のとおりです。

メーカー：スズキ  
 車名：エブリィV PC  
 色：ホワイト  
 装備：フル装備、Wエアバック、AT、メーカー保証付  
 年式：平成18年10月  
 車検有効期間：平成22年12月  
 走行距離：1万300km



◎ご厚志をいただきました方は次のとおりです。  
①厚志に、厚く御礼申し上げます。

(五十音順)

- |         |         |        |
|---------|---------|--------|
| ・赤坂 裕志  | ・古屋敷 直樹 | ・本郷 成史 |
| ・石岡 善正  | ・佐藤 正條  | ・松下 峻夫 |
| ・石川 芳久  | ・佐藤 賢典  | ・宮田 義弘 |
| ・磯辺 重夫  | ・塩田 清   | ・室富 正泰 |
| ・伊藤 和子  | ・篠 脛ツ子  | ・諸井 健一 |
| ・王子 和臣  | ・下堀 克巳  | ・山川 義光 |
| ・大川 照夫  | ・杉山 尚子  | ・山本 孝  |
| ・大木 昭治  | ・鈴木 基之  | ・吉永 敬三 |
| ・大澤 幸一  | ・砂塚 廣子  | ・渡邊 智理 |
| ・大津 榮之進 | ・大道 智子  |        |
| ・小川 芙美子 | ・田岡 照良  |        |
| ・小野 文一  | ・高木 幸一  |        |
| ・織笠 聡   | ・田中 功   |        |
| ・加賀妻 憲彦 | ・田中 峯子  |        |
| ・勝又 徳藏  | ・槻田 昌明  |        |
| ・川口 晴保  | ・佃 泰人   |        |
| ・川村 昇進  | ・中山 良夫  |        |
| ・楠田 健草  | ・長谷川 浩之 |        |
| ・久保田 敦  | ・原田 久義  |        |
| ・桑原 秀朗  | ・藤井 章旨  |        |



ロイイベントのご案内

二〇〇九年度

定例社員総会のご案内

▼日時：5月23日(土) 13時～17時

▼会場：横浜市技能文化会館

▼住所：神奈川県横浜市中区

万代町二・四・七

▼交通：JR関内駅南口から徒歩5分

横浜市営地下鉄1号線、伊勢佐木長者町駅出口2か

ら徒歩3分

【懇親会】18時～20時

▼会場：料理処 松島苑

▼住所：神奈川県横浜市南区

蒔田町八六三

▼交通：横浜市営地下鉄1号線、蒔田駅から徒歩3分

(お問合せ) 建築Gメンの会事務局

※総会の出席は原則社員に限り

ます。

□業務完了後アンケートから

事務局では、調査をご依頼いただいた方へ調査業務終了後、アンケートのご協力をお願いしています。ご回答いただいた方の中から一部をご紹介します。

目隠しフェンス倒壊に関する診断を

②依頼の方からの②回答

丁寧に対応頂きありがとうございます。その後業者は基本的態度を変えることなく、やはりこちらをなめている気が致します。今後も継続して相談に応じて頂くと助かります。よろしくお願い致します。(東京都在住の方から)

〜編集後記〜

ワールド・ベースボール・クラシック(WBC)の日本選手の鮮烈な残像はまだ目に焼きついてます。日本チームの機動力を生かしたきめ細かな野球は国民に感動を与えてくれました。この偉業が弾みと成って、国内の政治改革と経済再生につながることを願うばかりです。さて、建築Gメンの会の二〇〇八年度も今月で締めくくるとなり、会報「楔」の年度最後のお届けとなりました。一年間愛読頂き有難うございました、また原稿をお寄せ頂いた社員各位に厚く御礼申し上げます。二〇〇九年度も引き続きご愛顧頂きますよう宜しくお願い致します。(T・M)