

第 8 号

NPO 建築 G メンの会
東京都多摩市永山 4-2-4-108
発行責任者: 理事長中村幸安
TEL 042-311-4110
FAX 042-311-4125
E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp
HomePage URL
http://www.kenchiku-gmen.or.jp/



- 一、総会報告 ----- ①
- 二、理事会報告 ----- ①②
- 三、社員からのメッセージ ----- ②③④
- 四、電話相談輪番制 ----- ④⑤⑥
- 五、事務局からのお知らせ ----- ⑤⑥

総 会 報 告

去る 2002 年 6 月 2 日に 2002 年度定例総会が八王子大学セミナー・ハウスにて開催されました。開催直前の議決権を持った社員の本人出席者数 35 名、委任状による出席者数 14 名の合計 49 名の出席により、社員数 65 名の 2 分の 1 以上の出席を確認し、総会の開催が宣言されました。その後、弁護士の本山社員が議長に選出され、議案書の目次に従い以下の第 1 号議案から第 9 号議案まで順を追って審議されました。

- 第 1 号議案 2001 年度活動報告
- 第 2 号議案 2001 年度事業報告
- 第 3 号議案 2001 年度決算報告
- 第 4 号議案 2001 年度監査報告
- 第 5 号議案 2002 年度一般活動方針案
- 第 6 号議案 2002 年度事業計画案
- 第 7 号議案 2002 年度予算案
- 第 8 号議案 役員選考内規案
- 第 9 号議案 2002 年度役員改選

総括としましては、各議案とも満場一致で了承されましたが、以下に、議決された 2002 年度活動方針スローガンを掲載致します。

- ① 会の存在をアピールするための広告・宣伝を強化しよう
 - ② 『消費者講座』を立ち上げよう
 - ③ 社員は、輪番制で事務局に詰め、電話相談に対応しよう
 - ④ 『住まい造り読本』を刊行しよう
 - ⑤ 事務所・マイカーに『建築 G メン』のシールを貼ろう
 - ⑥ 1 カ月に 1 回を最低に、地区相談会・講演会を実現しよう
 - ⑦ 開かれた研修会を確実に企画・実行しよう
 - ⑧ 社員の現場見学会を企画しよう
 - ⑨ 会報を確実に発行しよう
 - ⑩ 無料耐震補強相談会を持つよう
- 今年度は、改めて前記スローガンを確認し、社員・会員全員の力を合わせて実現していくことで議決されました。2002 年度役員については、次の

『理事会報告』にて報告致します。

また、総会前夜には懇親会が行われ、深夜 12 時過ぎまで活発な意見交換がなされました。そして、総会後には、埼玉グループ、千葉グループ、横浜グループ、東京グループの地区ごとに懇親会が行われ、各地区の社員間の交流を深めながら、今年度の各地区活動のあり方について議論されました。

理 事 会 報 告

去る 6 月 8 日に、2002 年度新役員による最初の理事会が、本会事務局にて開催されました。先の総会にて決定した新役員選出を受けて、当理事会にて決定した各理事の担当は、次の通りです
(□で囲まれた部会は、理事が当該部会の長であることを示す)。

【理事長】

中村幸安

(出版部会、設備部会担当)

【副理事長】

第 1 位・田中峯子 (司法部会担当)

第 2 位・松山巖 (設備部会担当)

務部会担当)
中島 徹

(法規部会、構造部会担当)

佐藤賢典

(構造部会、法規部会担当)

小野裕己

(研修・講習部会、広報部会担当)

田岡照良

(渉外部会、司法部会、設備部会担当)

松本博至

(構造部会、研修・講習部会担当)

飯山滋人

(法規部会、出版部会、設備部会担当)

杉山尚子

(研修・講習部会、広報部会担当)

水口開登

(研修・講習部会、広報部会担当)

西山勝敏

(会報部会、広報部会担当)

片寄 薫

(研修・講習部会、広報部会担当)

山上知裕

(研修・講習部会、司法部会、財

務部会担当)

【監事】

篠エツ子

(司法部会、広報部会担当)

2002 年度本会は、上記役員体制で執行することとなり、理事会は 8 / 3、

11 / 2、2 / 8、5 / 10、常任理事

会は 7 / 1、8 / 5、9 / 2、10 /

7、11 / 4、12 / 2、1 / 6、2 /

3、3 / 3、4 / 7、5 / 12、6 /

2 に開催することとなりました。原

則として、理事会は本会事務所にて

13 時から、常任理事会は港共同法律

事務所 (港区虎ノ門) にて 18 時から

開催いたします。理事会は開放し、

社員どなたでも参加できるようにな

っておりますので、出席の際は、必

ず開催の日時・場所を事務局にご確

認の上、ご出席ください。

社員からのメッセージ①

私が所属するもう一つの団体

『欠陥住宅をなくす会』

理事 杉山 尚子

G メンの会も 3 年目を迎えようと

しています。東海地区担当理事の杉

山です。本日は、私の所属するもう

一つの欠陥住宅問題に取り組む団体

をご紹介します。名称は「欠陥住

宅をなくす会 静岡会」と申します。

平成 12 年の 12 月に静岡県下の 1 級

建築士 9 名によって設立されました。

この会は名古屋の「建築ジャーナル」

に事務局を置く「欠陥住宅をつくら

ない住宅設計者の会」(事務局長 杉

浦登志彦氏) の姉妹会として設立さ

れました。設立の目的は、欠陥住宅

問題に悩む消費者の救済と、困って

いらっしゃる方々の相談窓口になる

ことです。自分の家が欠陥ではない

かと不安になった時、相談先として

行政の相談窓口等がありますが、彼

らは実際に見に来てくれるわけでは

ありません。建築の仕事に携わっている者として、少しでもそうした方々のお力になれたらという気持ちが集まりました。

ここで、ご相談があった場合のシステムについてご紹介します。まず、事務局(静岡市)にお電話を頂きまずと、基本的に相談者の最寄の会員が調査と報告書の作成に当たります。しかし、これはあくまで原則で、相談者の希望で変更する事も出来ます。調査の前には「調査委任契約書」を交わし、業務の範囲と報酬、損害賠償について取り決め、依頼者、受任者双方の責任を明確にします。その後、現地調査に入りますが、最低2名のチームで行動します。チームで行動する事の利点は、

- 1 見落としが少なくなる。
 - 2 計測する時の助手になる等、役割分担が出来る。
 - 3 より多くの会員が、現場を調査する経験を積む事が出来る。
- 等です。調査費用は以下の表です。

報酬は、消費者救済のための事業と

事業	報酬
住宅についての電話相談	無料
欠陥住宅についての一級建築士への面接相談	30分 3,000円
欠陥住宅の現場調査(調査報告書の作成)	50,000円(1件・目視による2~3時間の調査と調査報告書の作成)
欠陥住宅の鑑定書の作成	調査鑑定書の作成に関しては、調査に費やした時間によって異なります。
弁護士の紹介	無料
その他	相談 30分 3,000円 出張アドバイス 50,000円
①ハウスメーカーの選択のアドバイス	
②建売住宅、分譲マンションの現地調査による購入アドバイス	1件 50,000円(1件・目視による2~3時間の調査と調査報告書の作成)
③工事中の建物の検査(検査報告書の作成)	複雑な調査は所要時間により増額
④工事の監理	建設大臣告示にもとづく定められた金額
⑤住宅の設計・監理	

いうことで低めに設定していますが、この費用でも金額を聞いて調査を諦める方がおり、調査する側としても、ぎりぎりか足が出てしまう金額なので今後の検討が必要です。また、今後の課題としては、「第三者工事監理」を実践する時の問題があります。世の中に「第三者工事監理」という言葉が一人歩きをしておりますが、実際、設計者とも施工者とも全く関わりの無い第三者が工事監理者として工事を監理することはかなり難しい問題だと考えられます。

(業者からの資料提出や情報の伝達などがスムーズに行くとは限りません) 確認申請書に工事監理者の欄は一つしかありませんが、工事監理者が一人であればならないという根拠法はありません。最寄の行政に問い合わせても、根拠法は無く、慣習として一人であるということになっているようです。ということは法的な工事監理者は何人いても良いこととなり、今後、建築士の新しい業務として増加が見込まれる「第三者工事

監理」の定義と業務の範囲、責任の範囲などの検討や法的な整備が必要です。他の欠陥住宅問題に取り組む団体、個人が現在行っている「第三者工事監理」の内容は、工事のポイントごとの検査であり、言うならば「第三者工事検査」であるようです。

「第三者工事監理」という言葉だけが一人歩きし、消費者は簡単に出来ることであると認識しているようですが、現実には前述のごとく、まだ手探り状態です。「欠陥住宅をなくす会 静岡会」としても、こうした状況下では当面は「第三者工事検査」

として業務していく方針で、業務範囲や責任範囲を定め、これに合意される方のみお受けする方向です。

「建築Gメンの会」で「第三者工事監理」の業務を行っていらっしゃる方が居られましたら、今後の参考のために、契約時の注意や業務の問題点などご紹介できれば幸いです。

また、「欠陥住宅をなくす会 静岡会」では毎月一回会合を設け、会として調査した物件に関し、担当者が

調査報告をし、情報の交換を行っており、業務上で問題があれば全員で話し合い解決致します。昨年は消費者向けに「欠陥住宅防止講座」を開催しました。消費者側に問題点や留意点がある場合もあるので、今後も消費者向けにこうした講座を行ってゆく考えです。まだまだ出来たばかりの会なので、試行錯誤の状態です。

「建築Gメンの会」は全国組織で、色々な職種の方々が集まって居られるので、幅広い対応が出来、大きな物件の相談を受ける事が出来ます。

「欠陥住宅をなくす会 静岡会」は地元で小回りの利く団体でありたいと考えます。

組織は違いますが、その願いは一つ「欠陥住宅がなくなること」です。

今後、全国の志を同じくする団体が連携し、行政からも認められ、活動範囲が広がってゆけば、私たちの願いが叶うのも夢ではないと思います。以上、「欠陥住宅をなくす会 静岡会」をご紹介させて頂きました。最後に会の連絡先とHPのアドレスを

記載させて頂きます。

末筆になりましたが、皆様のご清祥とご繁栄をお祈り申し上げます。本年もご指導ご鞭撻の程よろしくお願ひ申し上げます。

『欠陥住宅をなくす会 静岡会 事務局』
〒422-18006
静岡市曲金2丁目3-163AFビル1階
TEL
054(287)7354
FAX
054(283)6945
<http://www.marumi-factory.jp/kekkan/>

社員からのメッセージ②

提案

『ホームページで、

新しい相談システムを』

社員 清水 煬二

「建築よろず相談」というホームページがあります。

一般の方が、メールで相談すると、登録された解説員が回答しますが、複数の回答者の答えとまとめのコメントをつけてホームページに回答を載せています。複数人が答えるため回答の偏りも少なくなるはずですが、相談者にとっても回答者にとっても

安心感があり、都合が良いと思います。よろずと言うだけあり、相談内容は様々な分野に渡っています。ボランティアグループのため、自主的に運営されています。

NPO建築Gメンの会でも、このような相談システムも取り入れ、欠陥住宅で困っている人や、欠陥住宅から守るアドバイスをメールやホームページで気軽にできるようにできれば良いと思います。他の方の回答や解説を見ると役立つことも多く、自身の向上にもつながります。回答できる人数が多くなれば負担が掛かりますが、一般の方にとっては、電話より相談しやすいと思っっている人もいるでしょう。中には、自分勝手にわがままな相談者やいくつもの相談コーナーに同じ相談を行っている人もいますが、それはそれで気にしなければよいでしょう。

システムを作るのも、運営するのも大変ですが、ここから実際の仕事に結びつくこともあります。相談の回

答はボランティアですが、他の宣伝と比べれば、費用は一番安いですし、多くのメンバーが時間や距離に関係なく、同じ土俵で参加でき交流できるのではないのでしょうか。ユーザーの方からの感謝の返事を頂き、それが公開されると励みになると思います。みんなが、同じ相談や情報を共有できることは、全員の向上にもなると思います。NPO建築Gメンの会はもつと社会的に認知されて良いと思いますし、それだけのことを行っている団体だと思います。布教活動のひとつとして、参考にしても良いのではないかと思います。

電話相談輪番制スタート

総会の席で掲げられたスローガン『⑥ 輪番制で事務局に詰め、電話相談に対応しよう』をうけて、早速スタートした新体制！第一号として事務局に詰めていただいたのは、槻田理事です。坦々とした相談対応

と実際の良さに、事務局一同心強さを感じました(写真)。

この輪番制度は、社員の方々に、月1回程度を目安に、事務局に詰めたいいただき、直接電話相談に対応していたたくものです。

輪番制の日程調整については、定期的に、事務局より社員の皆様のご都合を伺わせていただきまは、皆様方は、皆様の暖かいお返事を期待しております。



事務局からのお知らせ

● **建築Gメン登録手続き始まる**

6月18日付けで建築Gメン登録に係る書類を、合格者あてに、送付しております。登録申請の際には、くれぐれも顔写真をお忘れないうようお願いいたします。

7月初旬には、登録証をお送りいたします。

● **調査報告書を必ず送付ください**

社員皆様において、調査・鑑定を行った場合には、報告書等の写しを、事務局宛にお送りいただきますようお願いいたします。特別会費の確認の際、また瑕疵内容の分類整理のデータベース化の際に活用させていただきます。ご協力お願いいたします。

● **相談・調査依頼件数の状況**

テレビの影響が大きく、相当の実績を上げることができました。

□ 4月の相談件数	170件
□ 同 調査依頼件数	14件
□ 5月の相談件数	159件
□ 同 調査依頼件数	39件

相談内容	件数
調査依頼	144(44%)
瑕疵問題	83(25%)
契約問題	19(6%)
業者と紛争	18(5%)
設計問題	2(1%)
近隣問題	5(2%)
土地相談	14(4%)
業者探し	4(1%)
マンション問題	8(2%)
賃貸問題	2(1%)
その他	30(9%)
合計	329(100%)

△相談内容内訳(4/1~5/31)

また、電話相談の内容も、工事途中の第三者検査についての問い合わせが大きな比重をしめるようになり、消費者の安心志向は確実に高まっています。同時に、「検査が重大な欠陥を見逃した場合には、保証してくれ

都道府県	担当社員	内容	都道府県	担当社員	内容
埼玉	野中*	在来木造3階建 工事中の検査(施工精度に問題あり)	東京	槻田 松下	木造3階建+地下 雨漏り
東京	本郷	マンションの調査	東京	槻田	2×4 工事中の検査
千葉	下堀 松下	在来木造 建売 工事中の検査	東京	渡邊	ヘーベルハウス 築1年 基礎の状態を調査
東京	大川	RC造4階建 外壁のタイルが落下 水漏れ	埼玉	塩田*	2×4 築1年8ヶ月建売 総合調査
千葉	川口	4/20上棟式 工事中の検査	神奈川	田岡	築5年(建売) 多数の不具合があった(補修済み)
兵庫	西山*	SRC造マンション 結露とカビ被害	埼玉	小黒 松山	在来木造 工事中のチェック
兵庫	西山	2×4 輸入住宅 雑排水管工事の不具合	埼玉	大川	在来木造+RC半地下 中古物件
神奈川	田岡 宮田	木造3階建 業者は倒産	東京	大川	完成済み物件の検査
広島	栗根	新築工事のアドバイスと検査	東京	塩田*	2×4 建売物件 内覧会の立会い検査
東京	本郷	在来木造3階建 建売住宅総合検査	千葉	原田	築5年 木造3階建の調査
茨城	羽鳥	在来木造 工事中の検査	千葉	山川	基礎工事の検査
大阪	西山	基礎工事の検査	東京	野中	木造中古物件の調査
東京	槻田	在来木造 築ウン十年 リフォームか建替えかの判断	埼玉	佐藤 松山	在来木造 建売 契約と異なる物権 排水不良など
栃木	中島	在来木造 工事中の検査	埼玉	加藤	在来木造 工事中の検査
以上4月の実績 以下5月の実績					
千葉	松下*佐藤	在来木造 新古(築1.5年)物件 入居前の検査	埼玉	槻田 松下	築5年 在来 不具合多数につき総合調査
東京	野中*	SRC造マンション 騒音問題の調査	埼玉	加藤	築5年 在来木造物件の構造部材の検査
神奈川	本郷 小出	セキスイハイム 鉄骨ユニット 築8年 総合調査	埼玉	佐藤	在来木造 建売の引渡し前の検査
東京	小黒 佐藤	在来築3年 床鳴りなど 過去に補修	埼玉	下堀*	土地の分割の問題
鹿児島	松永	係争中物件 総合調査	東京	西山*	在来木造 工事中 基礎の調査
徳島	西山*	隣地地業工事の被害調査(矢板)	埼玉	加藤 松山	在来木造 工事中の検査
神奈川	宮田 渡邊	在来木造 工事中の検査	埼玉	塩田*鈴木	2×4 新築建売(仮契約)物件 引渡し前の検査
神奈川	宮田	木造3階建 建売 引渡し前のチェック	東京	塩田	在来木造 築1年 総合調査
東京	塩田小黒松山	在来 入居前の検査	静岡	杉山	築14年 契約違反など 総合調査
埼玉	塩田 小黒	2×4 2年点検	神奈川	渡邊	在来木造工事中 基礎工事のミスによる改修工事について
東京	大木*	築3年 RC造マンション(1住戸)の調査	東京	塩田	在来木造 築3年 総合調査
			福島	田岡*	工事中の検査

△ 調査依頼実績(4/1~5/31)

*は社員に直接依頼があったもの

地区	件数
北海道	1(0%)
東北	17(5%)
関東	230(70%)
茨城	7(2%)
栃木	5(2%)
群馬	0(0%)
埼玉	53(17%)
千葉	23(7%)
東京	104(33%)
神奈川	38(12%)
北陸甲信越	5(2%)
中部	14(4%)
近畿	27(8%)
中国・四国	9(3%)
九州・沖縄	11(3%)

「ののか？」という質問もよく出てくるようになりました。より安全に・より安く、検査機関も施工業者と同様、消費者の厳しい選択にさらされています。

そのほかに当期の相談では、リフォーム業者の悪質な訪問契約被害や瑕疵補修の請求先が倒産してしまつたケースなどが目立ちました。

次に地区別の相談件数を見ますと、初めて埼玉県が神奈川県の数を上回り、都道府県別の実績で東京都に次いで2番目になりました。埼玉県では、役所に建築関係のトラブルの相

相談内容	件数
調査依頼	144(44%)
瑕疵問題	83(25%)
契約問題	19(6%)
業者と紛争	18(5%)
設計問題	2(1%)
近隣問題	5(2%)
土地相談	14(4%)
業者探し	4(1%)
マンション問題	8(2%)
賃貸問題	2(1%)
その他	30(9%)
合計	329(100%)

△相談内容の内訳

情報元	件数
テレビ	157(63%)
新聞・雑誌	20(9%)
インターネット	27(12%)
書籍	20(9%)
消費者センター・建築士会	14(6%)
口コミ	9(4%)
その他	1(0%)

当会窓口をどこで知ったか

談があった場合、相談先として建築士会を紹介しているようですが、建築士会では、当会のような相談機関をいくつか紹介するという対応をしています。それが、今期の結果につながりました。

今回のデータはすべて、住まい110番相談員の皆様よりいただいた電話相談カルテのデータを含んでいます。住まい110番の相談員数は、企画発進当初より増え45名になりました。また、送っていただいたカルテも毎月増えおり、着実に実績を上げていきます。今後もこの形で集計していきますので、相談員の皆様には、ご協力をお願いいたします。(カルテの原本を紛失された方は、再度お送りいたしますので、至急事務局までご連絡ください。)

●「NPOGメン」発進

当会にメールアドレスを登録されている六十数名の方を対象に、社員・会員のための情報交換の場として、メーリングリストを立ち上げました。運営は、大沼常任理事が行っています。その名も「NPOGメン」です。戸惑いも感じられる中、各地からの問題提起・事例等が寄せられ始めています。最近、コーキングについての調査事例をもとに議論が交わされています。当会の構成員でメールアドレスをお持ちの方は、是非、ご参加ください。参加希望の方は、大沼常任理事もしくは事務局へメールでご連絡ください。

●編集後記・次回の予告

今回は、7月25日頃に発行予定です。

読者の皆様からのご意見・メッセージ・広告掲載を受け付けております。新しい提案や最新情報等、皆様からのご連絡をお待ちしております。

広告欄

20年保証住宅
信頼と安心の住まいづくり

株式会社 槻田工務店

〒133-0057

東京都江戸川区西小岩 1-12-12

TEL 03(3657)0845・7300

FAX 03(3657)7555

(財)住宅保証機構・ハウスプラス住宅保証(株)登録事業者

NPO建築Gメンの会常任理事 槻田昌明