

第50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/>



- 2007年度の活動 開始にあたって 1
- 2007年度総会報告 1
- 設備コラム…………… 2
- 欠陥住宅59の手口…………… 4
- 新任建築Gメンの抱負…………… 5
- 事務局からのお知らせ…………… 5

2007年度の活動開始にあたって

私たちNPO法人建築Gメンの会は、2000年3月の設立総会以来活動を始めてから7年がたち、8年目の活動に入っています。

この間、悪質リフォーム問題や、姉歯事件に代表される構造計算偽装問題、東横インの容積率制限違反・ハートビル法違反問題、さらにはエレベーターの製造や管理に関する問題等、建築にかかわる大きな問題が堰を切ったように噴出し、社会問題化しました。

建築が、市民の生命と財産を守るためのものであるが故に深刻な問題としてとらえ直されるに到りました。

建築士、建設業界、不動産業界、及び、行政の信用は大いに失墜したといえます。

かかる状況下で、行政においてもこれらの問題の分析がなされ、法整備が提案されています。建築確認審査の充実、中間検査、完了検査の充実、建築士をはじめとする建設や不動産取引にかかわるものの法違反

に対する罰則強化、建築瑕疵に対する保険制度の導入が具体化しつつあります。

様々な問題の解決の道筋が少しは整備されたことに期待しないわけではありませんが、適正な運用がされる様、市民社会からの監視が不可欠といえましょう。

建築Gメンが、欠陥建築を無くすことを目指して消費者の相談に対応し、個々の建築の監視を継続することが必要とされていると認識します。

私たち建築Gメンの会は、「わが国から『欠陥建築』を無くし、『欠陥建築』で悩む人を救い、『欠陥建築』を作らない優秀な生産者を紹介することにより、建築・住宅産業の正常な発展に寄与することを目的とする。」と設立趣意書に謳って、講演会や相談会をはじめとして、様々な活動をしてまいりましたが、改めて、設立の趣意を確認し、活動を継続したいと存じます。

文責 理事長 大川照夫

2007年度定例総会報告

全国有数の伊豆の温泉地としてにぎわった熱海、その熱海の街にもマンション化の波が押し寄せ、当時の華やかな賑わいも過去のものとなりつつあります。

そのような熱海の南明ホテルの会議室において、設立以来第七回目となる定例社員総会が開催されました。



(総会の様子)

社員総数76名に対し、全国から委任状を含む52名の社員が出席、議決権を有する社員数が、定款に基づくと2分の1以上を満たしたことから、総会の成立が宣言され、議長には前年に引き続き下堀克巳社員が

選出されました。

はじめに、大川理事長から、次のような挨拶が行われました。

市民社会において失墜した建築士、建設業界、不動産業界、及び行政の信用を回復すべく、行政においても問題の分析が行われ、法整備が提案されている。しかし、確認審査や検査の充実、建築士をはじめとする建設にかかわる者の法違反に対する罰則強化、建築瑕疵に対する保険制度の導入等、行政によるこれらの提案は、いずれも、受益者≠消費者負担が前提となっている。このような状況下で、私たち建築Gメンの会は、続く欠陥建築がなくなることを目指して、消費者の相談に対応し、個々の建築の監視を継続し続けると同時に、新しい生産システム構築をも視野にいれて活動すべきである。

第一号議案(06年度活動報告)の総括について大川理事長から報告があり、続いて各部会からそれぞれの活動報告がありました。

特に、個人情報保護方針、同保護規定が策定されたこと、また相談者からの要望を受け、当会のホームページに追加・変更が加えられ、より見やすいものとなったことなどが挙げられます。



(理事長からの報告)

第二号議案(06年度事業報告)では、各地で行われた相談会や講演会、広報活動や研修活動の報告が行われ、研修活動の中の『建築Gメン認証試験』においては、四名の合格者があった旨報告があり、電話相談や調査の依頼件数については、構造計算偽装問題や、悪質なりフォーム問題のあった05年度に比較して減少しているものの、ほぼ横ばい状態であると報告がありました。

第三号議案(06年度決算報告)に続いて、第四号議案(06年度監査報告)の報告があり、この後採決が行われ、全ての議案が賛成多数で可決承認されました。

次に、第五号議案の07年度一般活動方針の総括について大川理事長から、続いて各部会から発表があり、引き続き第六号議案の07年度事業計画、第七号議案の07年度予算について発表が行われた後、裁決が行なわれ、賛成多数で可決承認されました。

最後に、第八号議案(役員選考)の審議が行われ、推薦された18名の役員が満場一致で可決承認されました。(新役員は別掲)

文責 常任理事 石岡 善正



無料電話相談「住まい110番」は全国40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。

設備コラム

マンショントラブル事例報告

3例

例1 洗面所床下よりの異音発生

状況

住居内洗面所床下にて異音(コンコンと床を叩く音)が発生した。但し、温水を長時間連続して排水していると音が消える。

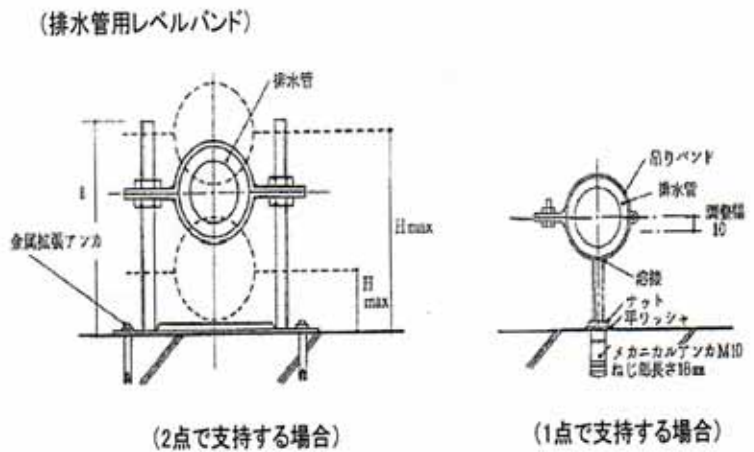
原因

床下排水管(VP管)の勾配の確保と支持の為、配管用レベルバンドを使用しているが、強く締め付けて固定しているため、温水の排水時に管の伸縮が起こり、異音が発生した。

対策

配管用レベルバンドの締め付けナットを緩めて、配管の伸縮に対して遊びを作った。又、レベルバンドと排水管(VP管)の接触部にゴムパッキンを緩衝材として取り付け付けた。木軸、下地等に配管を直接接触させないことも考慮する。

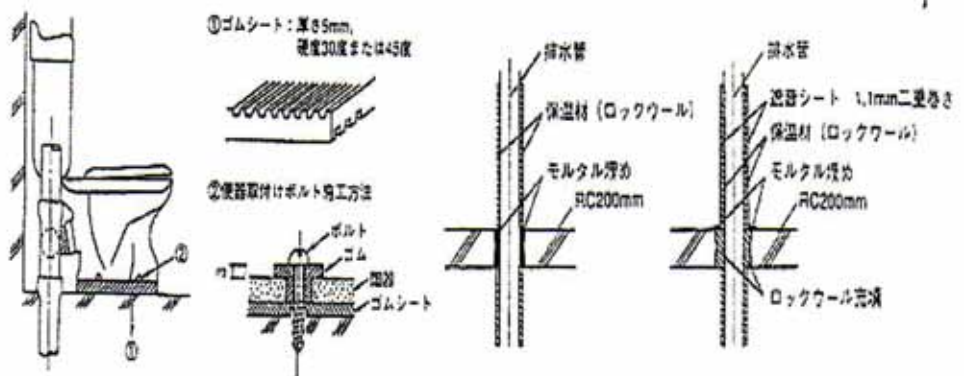
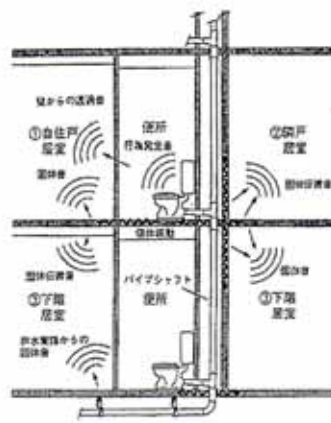
例2・住戸内の給水管からウォーターハンマーによる騒音が発生した。
 状況
 台所や洗面のシングルレバー水栓を止たり、全自動洗濯機の水が止ったときに、間仕切り壁内で「ドン」という音が発生した。
 原因
 水栓により配管内の流れを瞬間的に止めると、その水栓の上流側に



異常な衝撃圧が生じ配管や機器などを振動させ、建築仕上げ材との接触で「ドンドン」といった騒音を発生させた。
 対策
 ウォータハンマーは、圧力、流速、閉止時間などが発生条件となる、そのため、これらの条件を緩和することが根本対策となる。
 1、配管に減圧弁を取り付けて圧力を0・15から0・2Mpa以下とする。
 2、配管内の流速を止水栓で絞り抑える。
 3、ウォーターハンマー低減機構付水栓を採用する。
 4、水栓の近くに水撃圧緩衝器を取り付ける。



例3 上階のトイレ(小用)行為音が聞える。
 状況
 行為音が便器を伝って下階で聞こえる。
 原因
 男子小用の音は陶器製の便器や配管から振動として伝わり、さらにコンクリートを介して、下階、隣りの住戸に音として伝わった。
 対策
 1、便器からの振動を遮断するため便器の下部に防振ゴムシートを取り付ける。
 2、排水立て管を介して下階へ音が伝わることも考えられ、排水立て管に遮音シートを巻いて音を防止する。



文責 常任理事 石川芳久
 技術研究部会(設備)

建築Gメンが暴く 欠陥住宅59の手口

地表からわからなかった産業廃棄物の埋め立て住宅

文責 社員 丹羽 稔

ある日偶然、建物の基礎の近くに直径約15cmほどの穴が開いているのを見つけた。中には大きな空洞が生じていた。

施工会社に連絡すると担当者がさっそうと飛んできた。

調査を進めていくと、この敷地は縫製工場の跡地を地元不動産会社が買い取り、地表の木造工場建屋のみを解体して、在来の基礎は残してあった。基礎をそのままにして客土による盛土の後、整地を行ない、不動産会社が住宅敷地として売り出した分譲地であった。

建築主はこの敷地を購入するにあたり以前に工場が存在していたことなどまったく知らされなかった。地盤陥没発見後、その原因を確かめるために、販売した不動産販売会社と住宅建設会社が、建築主立会いで陥没部分を掘削してみた。すると基礎下から旧工場建物のものと思

われる基礎やコンクリートのくずが大量に出てきた。

基礎下の空洞部の範囲が広がってきたので、住宅そのものが沈下するのをおそれて、基礎下を砂で埋め戻しの上、調査はそこで一時中断している。



建物の外から見てもわからない床下の地盤は、450mm以上も沈下している

その後建物全周辺と和室の室内の一部であらためてスウェーデン式サウンディングによる地盤調査を行ったところ、この敷地近くにある河川下流の氾濫源の中にあつた工場跡地であつたことも確認できた。地盤は非常にゆるい沖積層上にあり、今となつては建物下に残る産業

廃棄物の全面撤去もままならない。安全面を考えればこのままの状態

で放置しておくこともできない。建築主は途方にくれているが、建物をジャッキアップして、基礎とクズを除去し産業廃棄物の土砂を入れ替えさせる必要がある。

豪華なマンションの床にたわみが発生

文責 事務局長 中山 良夫

マンションの床が中央でたわんで問題になることが多い。原因は、次のようなことが考えられる。

コンクリートの強度不足
鉄筋工事の欠陥(鉄筋位置の不具合)

コンクリート工事の養生不足(コンクリートの強度が出る前に床に荷重や振動をかける、型枠支保工を解体するなど)

構造計算の間違い
床のたわみについて、日本建築学会「鉄筋コンクリート構造計算規

準・同解説」では、鉄筋コンクリート造場所打ち床スラブのたわみの限界値を長方形床版の短辺長さの

25分の1としている。

たとえば、床スラブ短辺有効スパン長さが6mだとすると、たわみの限界値は $6000 / 250 = 24$ mmとなる。

この場合、マンションの各住戸の床スラブの中央が両端と比べて24mm以上下がっているときは、構造的になんらかの欠陥が潜んでいるという考えだ。ただし、中間などに小梁がある場合は、小梁で囲まれた床スラブについての検討になるため、注意が必要である。

あるマンションで構造計算の誤りがあった。通常、床の構造設計をするとき、間仕切壁や建具の内装材の重さを、実際は集中的にかかる重さでも、床に平均的にかかる重さとして計算する。この物件もそのように計算され、安全性が確認されていたが、大きな設計ミスがあった。というのは、マンションの部屋の中央に間仕切壁があり、実態に即してこれらを集中荷重として計算すると、床が耐えられないことがわかったのだ。

建物としての構造計算結果よりも本音(実態)が優先されなければならぬ事例である。

新任建築Gメンの抱負

今年行われた第6回建築Gメン
認証試験において、新たに4名の建
築Gメンが誕生しました。ここでは、
新任Gメンの抱負を紹介します。



社員 吉永 敬三

建築Gメンの会に入会したのは、
定年退職後に少しでも社会の役に
立てばとの思いからでした。

Gメンの試験を受けるとき、久し
振りに緊張しました。大学卒業して
から3年目に受験した1級建築士
の場合と同様の緊張でした。

1級建築士に合格したとき、これ
からは1級建築士にふさわしい実
力を付けるために勉強しなければ
ならないと思ったのですが、Gメ
ンの試験に合格したときも全く同
様な気持ちで、これからはGメンに
ふさわしい実力を付けるために勉
強しなければならぬと決意しま
した。

NPO法人(非営利団体)であるこの
会は単なる技術者の集団ではなく、
社会のために奉仕する団体だとい
うことで、誇りを持って困っている
人の手助けが出来るように頑張り
たいと思います。まだ実務経験が浅
いので、講習会での実務報告が大変
役に立ちます。これからも宜しくお
願いします。

事務局からのお知らせ

2007年度役員のご紹介

6月9日の定例理事会において、
あらかじめ総会で選任された理事
の互選により、本年度の当会役員が
以下の通り決定いたしました。なお、
氏名下欄の括弧内の表記はそれぞ
れが担当する部会を示し、うち部会
名を で囲んで表示しているもの
については、その理事等が当該部会
の長であることを示しています。

顧問

- 中村幸安
- 田中肇子

理事長

大川昭夫「**財務部会**、技術研究部
会(法務・法規)」

副理事長

- 第一位 山本孝「**広報部会**(会報
担当)、**総務部会**、技術
研究部会(法務・法規)」
- 第二位 川口晴保「**広報部会**(会
報、HP担当)」

常任理事

- 大川昭夫
- 山本孝
- 川口晴保
- 石岡善正「**総務部会**、**広報部会**(会
報担当)」
- 石川芳久「**技術研究部会**(設備)、
研修・講習部会、**総務部
会**」

監事

大木昭治

事務局長

中山良夫「**出版部会**、**財務部会**」

理事

- 赤坂裕志「**研修・講習部会**、**総務
部会**、**技術研究部会**(法
務・法規)」
- 小野裕己「**研修・講習部会**」
- 久保木達仁「**広報部会**(会報担当)、
渉外部会、**技術研究部会**
(構造)」
- 佐藤賢典「**渉外部会**、**技術研究部
会**(法務・法規)」

○ 相談件数	4月 98件	5月 84件
○ 相談内容の内訳	の電話相談業務等実績	
○ 調査問合せ	47件(27%)	
○ 瑕疵問題	46件(27%)	
○ 施工問題	22件(13%)	
○ リフォーム一般	11件(7%)	
○ マンション問題	9件(5%)	
○ 契約問題	8件(5%)	

- 地盤 5件(3%)
- 業者と紛争 3件(2%)
- 設計問題 3件(2%)
- 賃貸問題 3件(2%)
- 近隣問題 2件(1%)
- 契約問題 1件(1%)
- その他 8件(5%)
- (有効数) 167
- 相談窓口の情報源
- インターネット 86件(67%)
- 書籍 7件(5%)
- 口コミ 7件(5%)
- 新聞・雑誌 5件(4%)
- 業界窓口 5件(4%)
- 行政窓口 4件(3%)
- テレビ 4件(3%)
- その他 11件(9%)
- (有効数) 129件
- 調査(見積り)依頼件数 41件
- 瑕疵総合調査 13件
- 建物の目視調査 11件
- 売買物件の引渡し前の検査 7件
- 工事中の第三者検査 6件
- 構造検査 1件
- その他 3件
- (有効数) 41

件数は事務局で集計可能なもののみ掲載

業務完了後アンケートから

事務局では、調査業務完了後に依頼者へアンケートのご協力を頂いております。ご回答頂いた中からのご紹介です。
 【建物の目視調査を依頼された方からのご回答】

2月の寒い時期に朝早くから夕方6時ごろまでとても丁寧に見ていただきました。どんなこまかいところもきちんと指摘くださり、とても感謝しております。施工業者に連絡してすぐ来てもらい、全部直してもらい、ほっとしております。報告書も提出してもらい、担当の建築Gメンさんにお送りしました。すぐにお電話をいただき何かあったらいつでも力になってくださるとのご親切なお言葉に誠実なお人柄を感じました。これから生涯この家で暮らすものにとって家の問題ですぐに相談できるところができて嬉しいと思います。今後ともよろしくお願い申し上げます。

(東京都在住の方から)

07年度第1回研修会のご案内

日時 07年7月22日(日)

13時30分～16時45分

場所 品川区立総合区民会館

(きゅりあん)5階 第4講習室

交通 JR/東急線大井町駅前

講演内容

「瑕疵の認定基準と最近の裁判例」

講師 田中 峯子(当会顧問)

「住宅用火災警報器と

住宅用スプリンクラーについて」

講師 佐久間 努

(能美防災株式会社)ほか

参加費 会員4千円・非会員5千円

主催・お問合せ 建築Gメンの会

(042・311・4110)

埼玉県朝霞市の無料講演・相談会のご案内(相談会は要予約)

日時 07年7月8日(日)

午後一時～午後四時

場所 朝霞産業文化センター

交通 JR武蔵野線北朝霞駅、東武東上線朝霞台駅(駅から徒歩5分)

主催・お問合せ 建築Gメンの会埼玉グループ久保木まで

(048・464・2261)

詳細はHPに掲載

～編集後記～

いよいよ鬱陶しい梅雨入り。

梅雨は中国の長江(揚子江)流域で梅の実が熟す頃の雨を、「梅雨・メイウ」と呼び、これが日本に伝わったとか。「つゆ」と呼ぶようになったのは、江戸時代、その起源は「露」の連想であるとか、梅の実が熟して潰れる「潰ゆ・ついゆ」からとかの説があるが、語源はどうでもいい、今からカラッとした梅雨明けが待ち遠しい。(Y・E)

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

お求めはお近くの書店にてお願いします