

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Gメンレポート
- 「ハウスメーカーの住宅を検査・調査して…」……………1
- 新任建築Gメンの抱負……………2
- 設備コラム……………3
- 事務局からのお知らせ……………4

建築Gメンレポート

ハウスメーカーの住宅を検査・調査して…

文責 副理事長 川口 晴保

これまでハウスメーカーが建てた住宅の第三者検査・建物調査を依頼され、多くの住宅を見てきたが、これらに共通する点がいくつかあった。

第一に感じたことは契約内容の曖昧さであり、契約方法や見積内容に疑問を持たざるを得ない。本来契約というものは請負者(売り主)と建て主(買い主)が詳細にわたり納得のいくまで打ち合わせや交渉を行い、お互いに信頼して締結するものであるが、現状における多くのハウスメーカーは、手付金や仮契約の名目で本契約の前に中途半端な金を要求する。そして交渉の途中で建て主が不安を感じたり、信頼関係が崩れたりした場合に、この仮契約を解約しようとする、事前に支払われた建築資金は返還されないことが多い、結局この資金を無駄にしたために建て主は必ずすると本契

約を締結させられてしまうことが多い。その他、通常は別途工事とは考えられないような浄化槽や排水施設等が別途工事となっている場合もあり、建て主が見積内容を細部まで確認しないと気が付かないケースが多々ある。また、〇〇一式工事等の第三者である建築士等が判断しても不明な見積が多く、結果的に予期せぬ追加工事を要求されることが少なくない。

次に設計図書について感じたことは、契約の根拠ともなるべき図面が基本的に不十分である。一般的に各ハウスメーカーは建築士法に基づき建築士事務所の登録をしており、建築士事務所の業務として図面を作成するのは当然のはずであるにもかかわらず、作成する図面が完全に不足しているケースが多く、中には各図面が整合しない場合もある。そして、現場の状況を把握して

いない設計者が作成するため、全く不具合な図面である場合も少なくない。更に最近でこそ少なくともだが、建て主に提供した図面と確認申請に提出した図面が異なる場合もある。また、確認申請時に訂正等を受け修正した箇所も、そのまま現物では修正されていないこともある。この場合のほとんどのケースとして、確認通知書は工事中ハウスメーカーが所持しており、工事完成後に引き渡されるため、建て主はこのことの経緯を知らされないままになっていることがある。その他、ハウスメーカーとして標準図があるにもかかわらず、その詳細まで提出されない場合がほとんどである。そして、要求すると企業秘密で出せないというが、秘密にするほどの重要な図面を要求しているのではなく、出せない実際の本意は他にあるように思えてしまうが、いずれにしても、契約時の本来の約束・性能・品質等を表現する設計図が最初から不備であることは問題である。

その他の問題点として、実際の施工段階における自社による工事監理の甘さ、そして多数の現場を掛け

会の活動にご協力ください!

●会員の種類	●年会費
正会員	24,000円
消費者正会員	12,000円
一般会員	6,000円
団体一般会員	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。



持ち、協力業者任せの現場監督が行う施工レベルの問題等々：営利至上主義がもたらす数多くの問題点が存在する。しかし、その一方でハウスメーカーに依頼する利点も数多くあることは否定できない。

最後に、ハウスメーカーに依頼する場合は展示場見学も必要であるが、実際に完成した住まいを何件も見聞して、その居住者に直接意見を聞くことが参考になると思う。そして、人生において何度もない高額な買い物である住まいづくりについては、やはり、利害関係の無い第三者の信頼できる専門家にアドバイスを受けること、あるいは第三者検査等を依頼することが最善策と言えるであろう。

新任建築Gメンの抱負



正会員 藤井 章旨

当会の活動の大きな柱として、建築Gメンを世に送り出すということがあります。この度、私自身がその建築Gメンの一員になったことで、僅かながらも会の活動に添えたように思え、嬉しさをかみしめておりますが、その一方で、不安な気持ちでいっぱいというのが正直なところです。

当会がスタートした二〇〇〇年から五年間、当会事務局に勤務させていただいた関係で、多くの先輩の建築Gメンの仕事の直に見ることが出来たので、どのように業務と向き合っているかということ、概ね理解しているつもりです。そして今日に至るまで建築Gメンという存在について考えるときに、いつも頭の中をよぎるのが、その職務の難しさです。

建築Gメンが技術的な判断をす

場合、それは常に客観的なものでなくてはなりません。しかし、その判断というのも、当然、建築Gメンその人の経験と知識に拠って行われ、仮にも自分の中では正しいと思っで行うわけですが、自分が下した判断が、客観性をもつのかどうか、独善に陥ってはいないか、そして社会的に公正さを欠いてはいないか、これらを自分自身で分析した上で主張しなければなりません。

そのような高度なことが出来るのか、若輩者の私にはまだ自信がありませんが、自分の主張が豊富な知識や情報に裏づけされたものであれば、おのずと客観性を持たせることが出来るということも、先輩の建築Gメンの仕事ぶりを見ていて分かってきたことですので、とにかく日々精進していくしかありません。

私としては、こうして建築Gメンになることが出来たのを期に、先輩建築Gメンやこれから建築Gメンになろうという方々の中で、知識や情報の共有をより円滑に図れるように活動していくことを当面の目標にし、そのことが結果的に、自分の知識の向上につながり、自信をも

って建築Gメンの職務をこなせるようになる近道であるのではと思っっています。地道に頑張りますので、今後も皆様のご指導をよろしくお願ひする次第です。

書籍の紹介

当会 顧問 田中峯子(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

設備コラム(第12回)

文責 技術研究部会 石川芳久

●水の循環

水素と酸素の原子で結びついて
いる水は、なぜ地球に液体として
存在するのだろうか。

水は、氷、液体、水蒸気とその
温度により状態が変わる。平均マ
イナス二七〇度の宇宙では水は液
体では存在しない。水が液体とし
て存在できるのは温度が〇度から
一〇〇度の間の狭い範囲に限られ
る。地球の気温は、マイナス四〇
度くらいから六〇度くらいで、水
が存在するのに最適な環境である。
太陽系の中で地球にしか大量の
水が液体として存在できないのも、
気温と圧力の関係からである。

●地球上の水の量

地球上の水は、海水、地下水、
河川水などを合わせると約一三・
八六億㎥あると推計される。

最も多いのが海水で約九七・
五%、次が地下水で約〇・八%で

ある。

私たちが飲み水などに使える淡
水は、地球上の水のわずかに約二・
五%の〇・三五億㎥である。淡水
の大部分が南極と北極地域等の水
や氷河であり、地球上の水の一・
八%を占めている。

●地球を循環する水

水は、液体、気体(水蒸気)、固
体(雪や氷)、と形を変えながら地
球と地球を取り巻く空気層の間で
循環している。水は海から蒸発し、
雨や雪となって海に戻り、雨や雪
として陸地に降り、河川や地下水
となって海に戻る。

水は大気中の循環だけでなく、
海でも海流として大循環を行って
いる。南極や北極の氷河から溶け
だした水は、水の比重差により海
底に潜り込み、海面と海底の海水
が入れ替る大きな海流の流れが発
生している。

雨は大気中の汚れを溶かしなが
ら降り大気を浄化する機能がある
が、溶け込んだ汚染物質は川から
海に流れ込み、プランクトンや海
草などをエサとする魚貝類に蓄積

して食物として人体に入り込むた
め、汚染物質が循環する危険性が
問題となっている。特に遺伝子に
影響を与える環境ホルモン(正式
には外因性内分泌攪乱化学物質)
については、人類の生存を脅かす
重大な危険性をはらんでいるので、
汚染物質の循環を断ち切るために
汚染物質を出さない必要がある。

●水の性質 七項目

①変化する。

物質が変化するとき、それに合
わせてエネルギーを使ったり放
出したりする。水が液体から気
体に状態変化(気化)するとき
は、気化熱を奪い水蒸気になる。
蒸気ボイラは、水の気化熱を蒸
気として蓄えて供給する機械で、
蒸気が水に戻るときに放出する
凝縮熱を使って、給湯や暖房に
使うスチームとして使用される。

水は常温でも蒸発するが、気化
熱により体温の上昇を防いでい
る。

②温まりにくく冷めにくい。

③水は四度で密度が最大になり、
温度が上がるにつれてだんだん

小さくなり、軽くなる。

④水は何でもよく溶かす。

⑤水は、圧力を加えても小さくな
らない。給水ポンプを使って高
い所へ水を送ることができ、程
良く水がでてくる。

⑥水は常に表面積を小さくしよう
という性質がある。水銀が玉に
なるのを理科の実験で見たこと
があると思うが、水が盛り上が
るこの力が表面張力で、コップ
から水が盛り上がるのは、表面
張力による現象である。

⑦適度な粘性があるので適度な勾
配を取ると流れやすい。液体の
粘度は温度が高くなると小さく
なるので温度が高いほど流れや
すくなる。

●水源の水質の変化

ダム・湖沼・河川や地下水の水
質の悪化が進んでいる。河川の堤
防がコンクリート化され自然の浄
化能力が大幅に失われたことや、
自然界のバランスが乱れているこ
とが考えられる。

都市部の人口増大と生活水準の
変化や向上によって生活用水の使

用量が増えたことや、多量の化学物質を利用した製品を使い排水中に有害化学物質が溶け込んでいて

ること、農薬の使用・洗剤や浄化槽排水に含まれる窒素リンによる富栄養により水源となる湖沼にアオコが発生して異臭やカビ臭の問題なども発生している。水源の水質が悪化したことにより、浄水場での水処理に多量の塩素が使われ、その副産物として発ガン性物質であるトリハロメタンが発生する

というように悪循環も起きている。

●地下水も汚染が進む

工場やクリーニング店で洗浄剤として使用されたトリクロロエチレン、テトラクロロエチレンが地中に漏れて地下水を汚染したり、塩素消毒が効きにくい病原原虫・クリプトスポリジウムが、地下水を水源とする簡易水道から発見されている。谷川の水も上流に小屋があると汚水が流れたし水の中に、大腸菌が入る恐れがあり十分注意する必要がある。自然界の水はおおむね安全であるという時

代は終わりつつある。

●水の有効利用

空気調和衛生工学会・緊急時水源確保小委員会では、災害発生時から三日間は、飲料水一日一人当たり三リを必要とし一ヶ月後には一〇〇L/日の水を確保する必要があるとしている。

現在私達は、一日一人当たり二五〇〜三五〇Lの水を使っている。一九六五年(昭和四〇年)には、一日一人当たり七〇Lだったが、およそこの四〇年間で約五倍弱程度まで増えている。最近では使用水量はほぼ横ばいの状態だが、有効な資源を大切に使う心構えを常に持って、節水に努めたい。



^^参考文献^^

「給排水衛生設備計画設計の実務の知識」(改訂二版) オーム社

「100万人の給排水衛生設備」

『小川正晃編著』 オーム社

■事務局からのお知らせ

□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。

注文住宅の施工等、調査
ご相談の方からのご回答

ネームバリューの有る方にお願いできて良かったです。相手も認めざるを得ず、おかげさまで施工業者(設計者)は全面的に非を認めました。しかし、廃業をしてしまいました。もっと早くに貴会のことを知っていたならもっと有利になったことでしょう。私は貴会を知る前にネットで探した他の所にか所に依頼してしまいました。いらぬ出費をしてしまいました。これからは他の方のためにも、もっとネット検索で貴会の事がヒットし易くなるようにして欲しいです。

(熊本県在住の方から)



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。

〜編集後記〜

「建築Gメンが暴く 欠陥住宅 59の手口」は第72号をもって終了いたしました。第74号は二〇〇九年度定例総会の報告特集その他を予定しています。そして、次号からは新体制による会報担当のもと、構成・編集が始まります。より一層充実した内容の会報をめざし、努力していきますので、今後も引き続きご愛読いただきますようお願い申し上げます。(H・K)

