

# 第110号

NPO法人建築Gメンの会  
〒142-0052  
東京都品川区東中延 1-4-17-202  
発行責任者: 理事長 大川照夫  
TEL 03-6426-1350  
FAX 03-6426-1351  
E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp  
Homepage URL  
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



## 2012年度の 活動開始にあたって

文責 理事長 大川 照夫



理事長 大川 照夫

大津波や竜巻など、東日本大震災以降、これまでに経験したことのない大災害が各地で頻発しています。古文書に残る歴史上の災害の痕跡が、地道な現地調査と最新の技術を用いた分析の結果解明されたり、地殻変動に関する様々なデータの分析が進んできています。

原発事故の反省から安全神話の見直しがなされる中、今年になって地震被害や津波被害についてのハザードマップが多く地域で見直され公表されてきています。海浜部や低湿地の埋め立て地などで発生した地盤の液化化現象については、その対策についての見直しが検討

されています。多くの犠牲を伴う災害が繰り返される中で、これまでも様々な、モノづくりに関する基準がまた繰り返されています。自然の脅威がいかほどのものか、すべてを知ることのできない私たちは、これらの苦い経験を次の対策に役立てなくてはならないという宿命を持っています。

これだけで万全というものにはなかなか到達しないとは思いますが、新しい知識を真摯に受け止め、これまで蓄積した最低限の基準を順守すべく、わたくしたち建築Gメンの持ちえた技術、見識を我が国から欠陥建築をなくすために役立たせたいと考えます。

当建築Gメンの会は、我が国から欠陥建築をなくし、欠陥建築で悩む人を救うことを目的としています。講演会や相談会を開催して、いかにして欠陥の無い安心して暮らせる家を確認すべきかを消費者に伝え、又、消費者の求めに応じ、家づくりの相談に乗り、確実な施工ができるよう第三者検査をし、すでに完成した建物の欠陥を調べ、問題の本質を

明らかにしたうえで対処法について提言をするといった活動を続けてきています。よりよい住まいを求める消費者の強い味方であり続けることを信念として、さらなる研鑽を重ね活動を続けてまいりたいと考えます。

### □2012年度役員のご紹介

六月九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(次頁)の通り決定いたしました。

なお、氏名下欄のカギ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。また、全理事及び事務局長は10周年記念部会を担当します。



- 2012年度の活動開始にあたって
- 役員のご紹介……………1
- コートの風……………2
- 建築Gメンだより
- 二十四時間換気の落とし穴……………3
- 事務局からのお知らせ……………6

顧問

田中峯子

山本孝

「総務部会、技術研究部会(法務・法規)」、**10**周年記念事業部会」

原田久義

「研修・講習部会、技術研究部会(構造工法)」

渉外部会」

理事

赤坂裕志「研修・講習部会、総務部会、技術研究部会」

大川照夫「財務部会、技術研究会(法務・法規)」

石川芳久「研修・講習部会、技術研究部会(設備)」

蒲生政明「広報部会(会報担当)、渉外部会」

桑原秀朗「広報部会(HP担当統括)、技術研究部会(法務・法規)」

鈴木幸司「広報部会(会報担当)、渉外部会」

藤井章旨「渉外部会、研修・講習部会、総務部会」

松下峻夫「広報部会(会報担当)、渉外部会」

古屋敷直樹「広報部会(会報担当)、渉外部会、総務部会」

佐藤賢典「渉外部会、技術研究部会(構造工法)」

田岡照良「渉外部会、研修・講習部会、技術研究部会(設備)、出版部会」

高木幸一「広報部会(会報担当統括)、研修・講習部会」

中山良夫「出版部会、広報部会(HP担当)、財務部会」

監事

下堀克巳

事務局長

中山良夫「出版部会、広報部会(HP担当)、財務部会」

コートの風

(法律コラム 8)

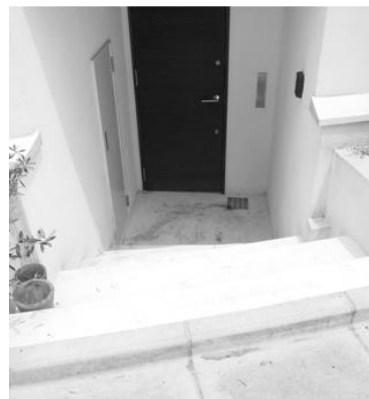
文責 弁護士 山本 孝

水はどこからでも

東京都内の木造建物で、基礎からの浸水被害にあった建物について相談を受け、その被害の拡がりについて改めて建築にとつての防水について考えさせられた。これまでも、雨漏り被害による浸水問題については、何度か訴訟事件として損害賠償請求をしてきた経験があるが、基礎からの浸水被害というのは、また別の難しさを実感した。

床下が水浸し

この建物は、1階が地盤面より低くなっている、道路から玄関扉へは50センチほど下がることになり、1階の床も同じような高さである。



1階が地盤面より低い住宅例

居住者は、最初から、1階が冬には極端に寒いと感じていた。建築から3年ほどして、1階の床を開けてみると、床下は、ちよつとしたプール状態であった。もちろん水深は5cmほどであるが、床下の土台・大引きは腐っていたし、カビが生えていた。壁を開けてみると、柱も下から50cmが腐っていたしカビだらけであった。壁の中は腐食とカビで悲惨な状態、各種金物も錆びていた。1階への居住は続けられない状態であった。

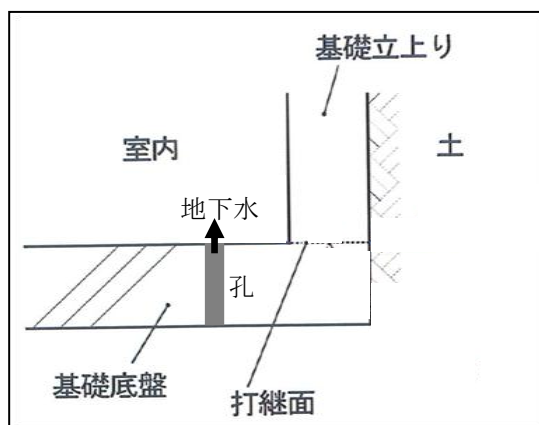
防水工事

建築業者は、基礎底盤と基礎の立上りの打ち継ぎ部に防水を行い、基礎の立上りに内防水も行い、配管貫通部に防水を施工した。しか



床下に地下水が溜まった住宅例

し、浸水は止まらなかった。建物所有者の方が、建築Gメンに相談し、建築業者は外防水に切り替えた。これで、水は止まるかと思えた。しかし、止まらなかったのである。なんと、この建物のべた基礎底盤は、施工時に、水抜きを考えて複数の孔を開けていた。その後、完成時には、水抜き孔をモルタルで塞いだのであるが、水は、その塞いだ孔から入ってきた。降雨が少ないときには、この孔から水は入ってこない。そして乾燥して、問題がないように見えるようになった。しかし、雨量が多くなると、1階床下にあたる、べた基礎底盤上は、ちよつとしたプール状態になってしまった。



### 解決策はあるのか

防水上いちばんの難物は、べた基礎底盤の孔である。基礎立上がり部分は外防水ができるが、べた基礎底盤の外防水が容易でないからである。内防水で防水できるか、防水シートメーカーに相談したが、保証はできないという回答であった。内防水がダメなら、外防水である。上げ家をし、基礎を作り直してべた基礎底盤に外防水するという案、べた基礎底盤の下を掘削して、そこで外防水を行うという案、いろいろ関係者一同が検討したが、現実の施工が可

能か、施工できたとして仕上がりは確実なものか、見通しは困難であった。

土台と柱の交換問題もある。財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターから「住宅紛争処理技術関連資料集」が発行されているが、ここに、土台の交換方法について説明がある。外壁仕上げ撤去、柱、間柱、土台を露出となっていて、更に、「胴差し下端と地盤の間にパイプサポートを差し入れる。」等の段取りも必要とされている。また、同書には、管柱交換についても解説されているが、容易な工事ではない。既存建物に損傷与えることなく交換するのは、慎重かつ具体的に詳細な手順書が不可欠である。

カビも終わってはいない。家族ともども、アレルギー状態で、目のかゆみ・はれ、涙が止まらない、鼻水が出るのが悲しい。

いまは、解決へ向けて全員が知恵を出しあっている状態である。

《建築Gメンだより》  
二十四時間換気の落とし穴  
文責 建築Gメン 理事  
山形県 蒲生 政明

住宅業界では、「高断熱・高气密」という言葉が常識のようです。高断熱・高气密住宅こそが理想的な住宅であり、冬暖かく、夏涼しく、結露がないという快適性を、多くの住宅メーカーがアピールしているわけです。しかし、冬暖かく、夏涼しいということは一歩間違えば燃費の増大にもつながります。また、結露がないということは室内空気の過乾燥を招くことにもなります。

実は、空気環境の快適性は、断熱性能・気密性能・暖房能力・換気能力の微妙なバランスの上に成り立つ、とても難しい課題なのです。一方を良くすると、他方が悪くなるという関係ですから、とても危ういバランスで成り立っているのが、住宅の空気環境といえます。

高断熱・高气密であれば、冷暖房

は低燃費で大丈夫と考えがちです。確かに理屈は正しいのですが、適正な断熱工事と気密工事が行われ、適正な換気設備工事が行われていることが前提となります。暖房能力が同じでも、断熱性能・気密性能・換気能力のバランスがとれており、かつ施工が適正に行われていれば、快適性と省エネ性は評価されますが、バランスが崩れているか、施工が不適切である場合は、寒いというクレームがきます。クレームを恐れ、能力過剰な暖房を行えば、燃費の増大を招いてしまいます。

寒冷地の冬期間に多発する事例を紹介します。断熱工事が不適切だったり、暖房能力が不足している場合、室内は寒くなります。寒い場合は、第三种換気による二十四時間換気設備の給気口を閉める傾向にあります。第三种換気設備は機械排気によって室内を負圧とし、自然給気により外気を取り込む方法です。二十四時間換気を止めると、室内の湿気・臭い・揮発性有害物質などの汚れた空気がこもることは誰でも知っています。給気口の重要性を知

っている人は少ないかもしれません。給気口を開けておけば冷たい外気が入ってくるので、冷気を食い止めるために給気口を閉めることとなります。その結果、室内は強い負圧となります。



二十四時間換気の給気口を開けた状態

室内が強い負圧の場合、例えば玄関ドアが風圧で開けにくくなり、開けたとたんに外気が勢いよく流れ込みます。ペットボトルの口から空気を強く吸い込んでいる状態で、底に穴を開ければ、穴から勢いよく空気が入り込むのと同じ現象です。

負圧の空気は、給気口がなければ代わりの隙間を必ず探し出します。その結果、コンセント・スイッチプレート・巾木・床の配管まわりなど

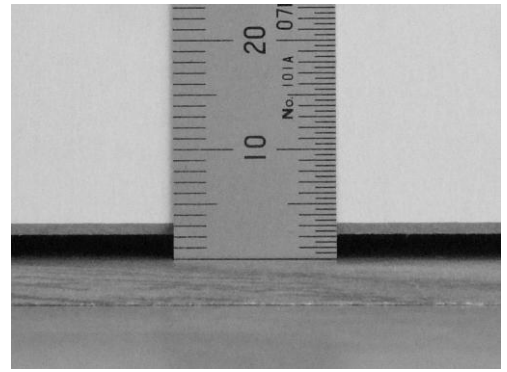
の微細な隙間から給気することに なります。寒い室内に、微細な隙間から冷気が入るわけですから、今度 は隙間風の冷たさにも悩むこと になります。ちなみに、本来の給気口 は壁の上部に設置されていますので、冷気は天井上部の暖気に緩和され、冷気が直接人に当たることを防いでいます。

この状態で、台所のレンジフードファンを回せば、さらに強力な負圧となり、隙間風は勢いを増します。レンジフードファンの換気風量は、トイレに設置してある二十四時間換気の換気風量の数十倍もあるのですから当然の現象です。台所(火気使用室)には専用の給気口が法令で義務付けられているのですが、同じ部屋の二十四時間換気の給気口を利用してケースもあります。この状態で給気口を閉めた場合は、さらに猛烈な負圧となり、冷たい隙間風は容赦なく入り込むこと になります。

なお、レンジフードファンには排気専用型と同時給排型があります。寒冷地の住宅では、二十四時間換気設備のバランスを保つために、同時

給排型を設置するのが一般的です。給気口を開けていても、閉めた状態と同じ状態になることがあります。給気口のフィルターを長期間掃除していない場合です。引渡し時に取り扱い説明を受けていないことから起きる、意外に多い事例です。五〜六年間放置していた例では、ほこりが詰まっていました。この家では、数年間負圧状態で、微細な隙間から給気していたこととなります。

第三种換気設備では、次のような単純ミスも多いようです。二十四時間換気を作動し、給気口も開けているのに、湿気や臭いが室内にこもるという現象です。機械排気をトイレの換気扇で行うのが一般的ですが、トイレのドアには通気のための措置(アンダーカット、換気ガラリ)が必要となります。通気措置がなければ、換気扇がいくら回っても、二十四時間換気は機能しません。トイレ内が強力な負圧となり続けるだけです。その他の部屋にはまったく影響がない状態となります。



アンダーカット(床とドア下端の隙間)の  
高さは約1cm程度必要

冬期間の室内過乾燥という問題も深刻です。高断熱・高気密・二十四時間換気・オール電化住宅を適正に設計し施工すれば、冬暖かく、夏涼しく、結露がないという状態を表現することは可能だと思います。結露が生じないということは、室内の湿度が少ないということです。したがって、室内空気はとも乾燥した状態になります。人によって程度は違いますが、過乾燥の生活はつらいものです。特に高齢者や子供にとって過乾燥は風邪をひきやすくなるといわれており、決して快適な住宅とはいえません。加湿器はもちろん濡れタオルを干したり、マスクをかいたり、防衛策を講じる必要があります。

基礎断熱工法というのがあります。一般的な基礎は、床下に断熱材を施工し、床下の自然換気を行いません。基礎断熱工法は、基礎の外周を断熱材で覆い、床下には断熱材を施工しません。この方法では、床下換気口は設置されませんから、床下に生じる湿気や結露の滞留を防止する措置が必要となります。その手段として、床下に機械排気設備を設置し、部屋の空気を床下経由で屋外に排出する方法があります。この方法では、二十四時間換気設備の範囲を部屋の空気だけでなく床下空間まで含むこととなります。

この方法の問題点は、二十四時間換気の給気と排気バランスが崩れたときに、床下の空気が室内に逆流することです。バランスが崩れる要因として、レンジフードファンや浴室などの局所換気扇の作動があります。床下の空気には衛生上・清潔上の問題があります。床下は、コンクリート・金物・配管・配線・構造材がむき出しですから、雑菌・コンクリート粉・ほこり・錆・防錆剤・防蟻剤などから異臭が発生する可能性があります。逆流してくる床下空気は決して新鮮とはいえないことから、これも深刻な問題だと思います。



床下に残る木片・木くず・コンクリート粉

今の住宅は多くの部分が電気で作られており、まるで機械のようです。造る側に、その認識が不足しているように思うときがあります。確かに、住宅は精密機械ではありませんから、少々ミスがあっても不具合現象が現れないことがあります。また、見えないところの不具合は居住者にはわかりませんし、空気環境の不具合は居住者にはなかなか判断できません。不具合を感じながらも、がまんしている場合が多いように思います。

住宅の工事費は、かつて建築工事がほとんどを占め、設備工事(機械設備工事・電気設備工事)は十%に満たない、付録のような時代がありました。今や設備工事は二十%を超え、さらに増加する傾向にあります。設備工事では次々と新しい技術が導入され、連動して建築工事も新しい技術力が要求されています。住宅の快適性がキャッチフレーズとなる時代ですから、その多くが設備工事の出来いにかかっているともいえます。

請負者は、これまでの専門領域である建築工事だけでなく、機械や電気を扱う設備工事についても勉強する必要があります。消費者は、住宅メーカーの設計者や現場監督が、設備工事に対して、どれだけの知識があるのかを確かめる必要があります。建築のことは熟知しているものの、設備のことは熟知しているもの、丸投げという住宅メーカーがあるとするれば、要注意かと思えます。

事務局からのお知らせ

イベントのご案内

2012年度第1回研修会のご案内

▽日時 2012年7月21日(土)

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

一時限

「瑕疵判定基準と鑑定書

(調査報告書)の書き方」

講師 大川照夫(当理事長)

二時限

「調査、検査業務の

トラブル事例」

講師 川口晴保(当会副理事長)

講師 石岡善正(当会副理事長)

▽参加費 会員四千元

▽主催・問合せ 建築Gメンの会

TEL (03・6426・1350)



編集後記

私は今ケータイとスマホを使っ

ています。電話はケータイで、メー

ルやスケジュール管理などはスマ

ホでという感じです。と言うと、デ

ジタル機器を駆使しているように

見えますが、実は、使っている機能

はほんの一部にすぎません。

デジタルカメラもカーナビも、分厚い取

扱説明書を読む気になれず、ほとん

ど宝の持ち腐れです。

洗濯機やテレビも多機能になり、

妻の留守中に洗濯しようにも動か

すことができなくなりました。

住宅設備機器の取扱説明書もす

ごい量です。IHクッキングヒー

ー・食器洗い乾燥機・レンジフード

ファンから始まり、ユニットバス・

トイレも使いこなすのはたいへん

です。二十四時間換気や暖房システ

ムの使い方もマスターしなければ

なりません。

確かに便利なことはいいこと

ですが、次第に使い方が複雑になり

ます。電化製品などは自分に合った使

い方をすればそれで済みますが、住

宅設備機器はそういきません。間違

った使い方次第では、正しく機能し

なかつたり、場合によって危険なこ  
とすら起きます。

ある住宅メーカーによる引渡し

時の取り扱い説明会に立ち会った

ことがあります。知ってるはずの私

ですら、覚えきれないほどに、新し

い機能が付いていました。

世の中の動きはとても速く、住宅

業界も例外でなく、急速に変化して

いることを感じます。

(M・G)



一緒に活動しませんか！

●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。



会員の種類：

正会員、消費者正会員、一般会員、団体一般会員の4種あります。「義務と権利」、「会費」が異なります。

▽正会員

「正会員」は、会の中核を担う存在で、総会の議決権を持ち、会の目的達成のために必要な活動をし、会の運営に携わるものとします。相談等の業務への対応は消費者正会員を除く「正会員」である必要があります。

▽一般会員

「一般会員」は「正会員」に比べ賛助会員としての性格を帯びています。もちろん積極的な参加もできますが、イベント参加や情報提供だけで良いという方向けのものです。会社など団体で登録される場合は「団体一般会員」となりますが、会社の責任者が別途正会員になる必要があります。また、団体一般会員であることを宣伝したり、名刺等に表記できません。