

- 竜巻被害現場を視察して……1
- 建築 G メンだより
- 今、G メンとして考えること
- ……2
- 設備コラム 住宅リフォームにおける、水廻りで失敗しないための知識………5



第 1 1 1 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/>

茨城県つくば市 竜巻被害現場を 視察して

文責 副理事長 石岡 善正

去る、5月6日の午後、茨城県と栃木県を襲った竜巻は、つくば市の住家に対し、全壊・1部損壊を含む、1093棟もの被害を与えた。同市の北条地区では、木造住宅がベタ基礎ごと飛ばされ、土地が反転するという、過去に、国内でも例を見ない被害が発生し、1名が死亡するという痛ましい事故となった。

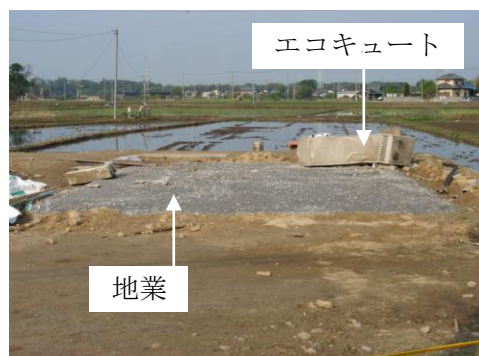
更に、ツーバイフォー工法の住宅が基礎のみ残して全壊するなど、住宅の被害が多く、鉄筋コンクリート造5階建ての集合住宅なども、大きな被害を受けている。他に、農業用ビニールハウスの倒壊や、車両、電柱などにも被害が起きている。

気象庁は、当日のつくば市は、平年を上回る暖かさで、一方、上空には、氷点下^{19.1}度の寒気が流入、この寒暖差で上昇気流が発生、積乱雲

を発達させたとしている。

被害の状況については、以下、写真を基に解説します。

□ 地業のみが残った建物跡地



建物は、基礎とも左側に飛散

□ 反転した2階部分に覆い被さったベタ基礎



□ 天地が反転した2階部分



□ 飛散した1階部分の残骸





□ 全壊したツーバイフォー住宅



□ 1階の一部がベタ基礎の下敷き



□ 集合住宅、車両、電柱の被害



□ 基礎と土台のみが残ったツーバイフォー住宅

気象庁は6月8日、この竜巻の強さを表す藤田(F)スケール(※)を、F2(風速毎秒50から69m)から、F3(同70から92m)に見直した。この強さの竜巻は、過去に国内で4回しか観測されておらず、今回の竜巻は、史上最強クラスになったという。また、この竜巻について、当会の構造設計一級建築士は、「想定以上のもの」と表現している。

※藤田(F)スケールとは

竜巻などの激しい突風をもたらす現象は、水平規模が小さく、既存の風速計から風速の実測値を得ることは困難である。このため、藤田哲也博士により、竜巻やダウンバーストなどの突風により発生した被害の状況から、風速を大まかに推定する藤田スケール(Fスケール)が考案されたということです。

F3とは、「壁が押し倒され住家が倒壊する。非住家はバラバラになって飛散し、鉄骨づくりでもつぶれる。汽車は転覆し、自動車は持ち上げられて飛ばされる。森林の原木も大半が折れるかし、引き抜かれることもある。」ということです。

今から二年ほど前、同じく、会報の「建築Gメンだより」のコラムにおいて、「今、我々に求められているもの」というタイトルで原稿を書かせていただき、最近、建物瑕疵や欠陥住宅等に関するマスコミや各種メディアなどの関心が薄れ、情報発信の機会や数も減ってきていることなどについて意見を述べさせていただきましたが、ここ数年の間で、会を取り巻く環境に更なる大きな変化の流れを感じることが多くなりました。

会の活動を通じて、ここ数年、建物瑕疵や欠陥の問題が、テレビや新聞などのマスコミやメディアから取り上げられることが少なくなりましたことや、会や個々の会員への相談件数も以前と比べ減っているとの情報が寄せられており、同様に感じておられる会員の方も多いことと

《建築Gメンだより》

「今、Gメンとして考えること」

文責 正会員 建築Gメン

千葉県 村田輝夫

思います。マスコミやメディアの性格上、その時々話題性や社会問題化しているテーマに集中的に取材や情報伝達がなされるため、話題性の乏しい問題については取り上げられなくなるのも必然であります。

特に、昨年の東日本大震災以降、電力不足などの問題から、急激に省エネ住宅、自家発電・売電、スマートハウスといった、省エネ住宅に関する話題が多く、新聞やテレビといったメディアにおける住宅関連の広報・広告等の内容もこれらに関する情報が主流になってきております。

平成七年の阪神淡路大震災後、平成十七年の姉歯事件でピークになった欠陥住宅問題や構造強度偽装問題も国民の記憶から忘れ去られ、会員の活動の中心的な業務である建物の瑕疵・欠陥問題等に関する相談や調査・鑑定業務など、その件数や内容にも変化が見られ、我々建築 G メンの会として、また建築 G メンとして、このような社会環境の変化を踏まえ、今後どのような活動方針の下で活動し、役割を担っていけば良いのでしょうか？時代の変化を

感じ取ることなく、従来通り、これまでと同じようなスタンスで活動が続けていけば良いのでしょうか？

私が建築 G メンの会に入会したのは、今から十年ほど前になります。が、入会以来ずっと考えてきたことがあります。

建築 G メンの会及び会員である建築 G メンの仕事は、一般的に考えると、瑕疵や欠陥の被害者からの依頼があつて初めて成り立つ仕事であるという認識があると思います。が、その認識は少し違うのではないのでしょうか？

住宅などの瑕疵や欠陥問題は、設計・計画段階や、業者選別の段階で起きることが多いという実態があります。

したがって、瑕疵・欠陥の発生を防ぐためには、設計・計画段階から関わっていくことが必要となります。が、その場合、直接、設計者や施工者として関わる者だけでなく、セカンドオピニオンとして客観的な立場で関わることでできる専門家が求められます。実際にはもうこの

分野で活躍されておられる会員の方も居られるかも知れませんが、まさに、この役割を建築 G メンが担うことが出来たら、建築 G メンとして活動範囲が広がり、活躍出来る場が多くなるのではないのでしょうか？

しかし、このためには、住宅や建築に関する知識、経験はもちろん、セカンドオピニオンとして、建築以外の幅広い知識や経験が求められます。

特に、建築の意匠や構造、設備といった技術面の知識や経験だけでなく、家の建築などを考えておられる方々が、家に対する想いや夢、ビジョンなどを実現できるよう、共に考えることのできる、発想力の豊かな、哲学的で、創造的な思考や人間性を備えた専門家が求められます。

その要請に応えるためには、我々一人一人が、建築 G メンの会の会員である前に、また、建築 G メンである前に、一人の人間として、教養ある社会人としての人間性や品性を備えていることが必要となります。

これによって、多くの依頼者の方から信頼を得、瑕疵や欠陥の無い家づくりや、発生してしまった各種のト

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。

ラブルや問題の解決に大いにその力を発揮出来、新しい業務分野の開拓や確立に繋がっていくものと考ええます。

では、これらの課題や問題点を解決していくにはどうしたらよいのか？

これまで、建築 G メン活動について今後の課題や問題点などを述べてさせていただきましたが、これらの課題や問題点に対する指摘や問題提起は、決して後ろ向きの、批判的な指摘ではありません。

なぜなら、社会環境、社会システムなどが変わる時や、組織の変革を求められている時は、ビジネスチャンスであり、新しい活動分野を開拓出来る、又とない機会にもなり得るからです。

昨今、マスコミやメディアにおいて毎日のように取り上げられている、世界的な資源の枯渇や電力不足の影響による省エネブームやエコブームに加え、昨年の東日本大震災による日本全国各地の原発の全面停止の事態に端を発して、「再生可能エネルギー」の固定価格買い取り

制度」の制定などにより、官民挙げての要請に対し、住宅や一般建築物においても、省エネシステム、エコシステムを謳った、太陽熱発電、売電、スマートハウスなど H E M S

(ホームエネルギーマネジメントシステム)といった言葉に代表される省エネやエコの為の多様なシステムが導入され始めていますが、これらの効用や効率性などの評価については、一般の消費者にはなかなか分かりにくく、一般消費者の中には、官民一体となった広報活動や、ハウスメーカーなどの広告宣伝活動などに乗せられ、内容を十分理解しないままに高額なシステムの導入を決めているケースが多く、これに起因したトラブル等も少なくないことや、太陽熱パネルなどの設備機器の取付け不良による瑕疵・欠陥など、今後は、我々建築技術者や設備技術者に対し、客観的な第三者のセカンドオピニオンとしてのアドバイスや評価を求められることが多くなることが予想されます。

したがって、これからは、従来のように、単に住宅などの建築物に関する瑕疵や欠陥に対する相談、調

査・鑑定業務だけでなく、これらの新しいシステムを研究することによって、ハウスメーカーや建築業者が顧客に薦めるシステム導入そのものの妥当性や、効率性評価、コストパフォーマンス評価に加え、太陽光パネルほか、建築と絡む、エネルギーの創・畜・配機能を有する、各種設備機器などの設置に伴う瑕疵・欠陥の防止などの点から、総合的な建築システムに関するコンサルティングが出来る、H C (ホームコンサルティング) G メンなどとして生きていく道があるのではないのでしょうか？

我々会員の一人一人が、これらの技術面での知識や経験に基づいたコンサルティング能力を身につけ、更に、教養豊かな人間力を身につけたならば、必ずや、新しい業務開拓への道が拓かれ、会と会員双方の繁栄に繋がっていくものと確信しています。

さて、最後に、研修会の開催方法について一つ意見を述べさせていただきます。

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

(目次)

- 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。

現在の定期研修会は、会員相互の勉強会の趣旨で行われておりますが、そのカリキュラムを見ますと、ここ数年ほとんどそのテーマや内容が変わっておらず、基本的に、講師による講義形式が採られ、質疑応答を除いては、講師から受講者への一方の講義になっていると感じられ、残念ながら受講生自ら参画意識を持ち、積極的に発言するなどの熱気に満ちた研修の場にはなっていないような気がいたします。

研修会や勉強会は、ただ聴くだけの片側方向ではなく、双方向で議論を交わす場であるべきだと思えますし、会員同士の事例発表会などの成功談、失敗談のオープンな、互いに学び合い、お互いに熱く意見を闘わせ、会員全体のレベルアップに繋げていく技術的、人間的な交流の場であるべきものと考えます。

最近話題になっている、ハーバード大学のマイケル・サンデル教授による「ハーバード白熱教室」などに見られる対話型講義のように、あるテーマに対し、双方向で議論を戦わせることによって、勉強会、研修会、会議などでの議論が活発化すると

ともに会員同士の参画意識が高まることによって、参加者自身の論理的発言能力や、コミュニケーション能力向上にも繋がるなど、建物瑕疵・欠陥問題等の解決においても、必ずや役立つものと確信しています。

また、細かいことですが、研修会や勉強会の場が、このような白熱した議論の場となるよう、研修会・勉強会の開催にあたっては、出来る限り、口の字型か円形の机配置とし、互いに顔を見ながらの講義や議論がなされる形が望ましいと考えます。

最後になりますが、我々建築 G メンとして、時代の変化や社会環境の変化に決して臆することなく、自ら新しい道を切り拓く気概を以って、あくまで前向きに、時代に即した活動を通して、会発足当初の活動理念の実現のため、共に歩んで行きたいと思えます。

以上

《設備コラム》

「住宅リフォームにおける、水廻りで失敗しないための知識」

文責 正会員 建築 G メン

千葉県 織笠 聡

私の実務での経験から、何のたにリフォームをしたのか、首を傾げるような事例が数多くあります。

一、既存配管の劣化状態等を確認していない。

二、既存不適格のままで、それが解消されていない。

三、消費者が思っていた通りの工事がなされていない。

一、配管の劣化等ですが、リフォームとなると新築から十数年以上経過していると思われる。その当時の配管の材質、継ぎ手の種類、施工の仕方を認知することで、リフォーム後のトラブルがなくなります。何時誰がその状態を確認するかわかりませんが、営業マンや現場担当者（現場監督）に任せてはいけません。リフォームの計画ができた時点で、見

あなたの家は大丈夫ですか？

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問がある方は、
「住まい 110 番名簿」 (<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html>)
に掲載されているお近くの相談員まで、直接アクセスして下さい。

誰に相談すれば良いかわからないなど、不明な点がございましたら、
事務局にお問合せいただければ、適当な相談員をご案内します。

TEL : 03-6426-1350 / FAX : 03-6426-1351

E-mail : jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

積前に、建築士や第三者の実務経験豊富な有資格者（管工事施工管理技士等）に調査してもらい、仕様を決めてもらい、改めて計画しなければなりません。

二の、既存不適格が解消されないのは、リフォーム着工前に、現状確認をしていないために起こる問題です。見積書を受け取った後では遅いのです。事例では、逆勾配の配水管をそのままにして、その先から新しい配管につなげてあったり、折れそうな劣化した配管に新しい配管をつなげてあったりするのです。新築時に、正しい施工、丁寧な施工をしているとは限りません。数棟まとめて建てられる建売住宅等は、工期が短いため、前記のようなこともありますので、小さなリフォームでも調査、確認が必要です。リフォーム業者任せにしないことを覚えておくことが大切です。大手で名前が通っている業者、リフォーム業者等でも、十分な調査、確認をしないで見積書を作成するところもあります。またリフォームアドバイザー、〇〇診断士等、自社資格や民間講習受講

者によるものもありますので、鵜呑みにしないほうが良いでしょう。

三の、思っていた通りの工事がなされていないのは、見積書や契約書が〇〇工事一式〇〇万円也等、簡単な契約書一枚などになっていないでしょうか。見積の根拠となる詳細な単価、材料や工法、仕様、器具承認図、その他必要書類の無い契約はしないことです。建設業法では、500万円未満の建設工事（建築一式工事については、1500万円未満の工事又は延べ面積が150㎡未満の木造住宅工事）は、だれがやっても良いことになっています。

現在、ホームセンター等ではリフォーム相談、無料見積等、手短に概算見積を出すところもあります。身近で相談しやすく、格安で名も通っていれば、他の業者を知らない消費者ならば、相見積りもせず、契約することになるでしょう。値段は安いほうが良いが、素人では工事内容、工法や工事価格が適正なのか判断しにくいいため、前記三のことができていのか否かが、見積めのひとつの方法でもあります。

編集後記

ロンドンオリンピックがようやく開幕し、日本選手の活躍が期待されていますが、私はオリンピックというこれまで語られてきたナシヨナリズムについての連想が浮かんでしまっています。オリンピック憲章には「オリンピックは選手間の争いであり、国家間の争いではない」と明記されているにもかかわらず、各選手に国旗を背負わせ、メダルの多さと国力が比例するかのように一喜一憂する様は、多くの国の人々にも潜在しています。そして、国家を背負って出場する選手の育成に多額の国費を費やし、国策としている国々は多数存在しています。そうした中で、草の根から突然這い上がってきたかのように恵まれな環境を克服し、ワールドカップで優勝した「なでしこジャパン」を私は応援します。たとえメダルが獲得できなくても、多くの被災者をはじめ我々に勇気と感動を与えてくれて、子供達にも夢を与えてくれるならば、それだけで充分満足できると言えるのではないのでしょうか。

(H・K)

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。会社など団体が登録される場合は「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。