

第133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/>



新任建築Gメンの紹介

第13回目となる建築Gメン認証試験は例年通り、論文試験・筆記試験・面接試験を実施し、新たに1名の建築Gメンが合格となりました。今回はその1名を紹介させていただきます。濱田氏は広島県を拠点に活動されています。



正会員 建築Gメン
 濱田 耕司

この度、第13回建築Gメン認証試験に合格しました濱田耕司です。

そもそもこの建築Gメンの会へ入会しようと思ったのは、大川理事長がテレビ番組に出演され被害者を救済されている番組を偶然見ることが出来「あつ、欠陥住宅の被害者を救済している団体があるんだ」と言うことを知ったからです。

建築Gメンの会に入会し、建築G

メンの会の研修会に出席して「私は、今まで何を見て何を指導してきたのだろう」と改めて自分の知識不足を実感しました。

建築Gメンの会へ入会后、初心にかえり建築基準法等を精読し、一級建築士の受験前の心構えを思い出し勉強し、各種の研修会にも出席するようになりました。

今回建築Gメン認証試験に合格したことは、改めて責任の重さを実感しています。

これからは、欠陥住宅を無くし、欠陥住宅に悩んでいらつしやる方の力になり、欠陥建築を造らせない知識と指導力を身に付け『NPO建築Gメンの会の建築Gメン』としてこれまで以上に知識を吸収し自信と誇りを持てるよう勉強をし、業務に励みたいと思っております。まだまだ未熟者ではございますが、ご指導ご鞭撻のほど宜しくお願い申し上げます。



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、「相談員名簿」(<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、不明な点がありましたら、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

■建築Gメンからの発信■

「欠陥住宅が無くなった」

は間違い

文責 正会員 武田 学

(一級建築士 建築Gメン)

放送回数や特集の回数、時間などの正式な統計を取ったわけではありませんが、最近テレビでは、欠陥住宅の話題がとてま少なくなっているようです。

放送されていないという理由から、皆さんの意識が、「最近では欠陥住宅が減っているんだ」と勘違いする人も増えてきているかもしれません。

住宅着工戸数は、一時期の100万戸以上から7割ぐらいには減ってきているのは確かですが、それ以上に電話相談件数が減ってきています。

建物が正しく出来ているかどうか、欠陥住宅であるかどうかなどの「判断をすること」を忘れてしまっているのではないかと、とても心配になります。

実際の相談では、やはり欠陥住宅

などで困っている方がいるのです。テレビなどで放送されなくても、「判断をすること」を忘れてほしくないのですが・・・。

ここで、テレビであまり見かけなくなった理由を考えてみたいと思います。

時々テレビ局から、「欠陥住宅や悪質リフォームなどで困っている方で、出演(放送)できる方はいませんか」との問い合わせは今でもあります。

ですから、以前のようにテレビ局側は、特集なども組みたいのだと思います。しかし、多くの場合、出演等がNGのことが多くあるのです。

具体的に、段階ごとに想定します。仮に、欠陥を発見した建築主がいたとします。

第一段階として、欠陥を発見し、この時点では、業者には是正を求め交渉中の場合です。

交渉で業者が素直には是正を受け入れ、補修・是正をする方向なら、テレビ放送をしてわざわざ揉め事を大きくすることは避けるべきです。

ところが、担当者レベルでのらり

くらりとされている場合があります。また、業者が拒否あるいは誠意が無ければ次の段階なのでその状況を考えます。

第二段階では、内容証明郵便や弁護士などの第三者にお願いし、資料の残るような状況を作ります。担当者レベルではなく、上司や社長を巻き込むような状況など、業者に曖昧な態度で逃げられないように交渉を進めます。(交渉できる状況を作ります)

実はこの時点で、まじめに対応する業者もいます。要は担当者が問題を抱えたままで、会社としての対応が出来ていなかったような状態です。

業者が社長を含めての姿勢として、欠陥を認めず是正を拒否すれば、次の対応を考えなければなりません。

第三段階としては、いよいよ調停又は訴訟を考えなければならぬ状況です。現場は放置されたままの場合も多々ありますが、数ヶ月から数年間にわたり争いを続け、精神的にも負担を強いられます。

そして、最終的な和解又は判決が

決まり、それに従った損害賠償などで解決することになります。これを第四段階とします。

では、前述の「各段階」において、テレビに出演・放映などに問題がない時点とはどの段階でしょうか。

第一段階では、揉めていないし、業者も対応していれば、テレビで放映されることによって、逆に業者は態度を硬化させ是正を行わない可能性があります。これでは意味がなくなります。

第二段階でも同様です。交渉中なので、わざわざ揉める必要はないのです。

第三段階では、ある意味で話し合っている最中とも言えますし、テレビ放送において、業者のことを悪く言ったりすれば、時には営業妨害などと言われる可能性があります。また、裁判や調停に影響を与えるのでテレビでの放送は厳禁です。

第四段階では、解決したのですから(金銭での解決でも)、その後に業者が「こんなこと・あんなことをした」というのは判決を反故にするような状況となります。

このような流れの中でお気づき

の方もおられると思いますが、テレビで放映されることによって、建築主が不利になることも多いのです。テレビなどでの放送が有利になる場合もありますが、放映・出演等は慎重にしなければなりません。

テレビでは、実際に欠陥のある現場映像などが無いと、インパクト不足の理由からか、放送しません。また、出演者のいない特集なども組まないようです。

視聴率重視なのかもしれませんが、こんなこともあり、何度も「紹介して欲しい」と連絡を受けますが、最近ではテレビ局に出演できる人を紹介したことはありません。

「欠陥は地下にもぐった」という言い方は変ですが、〇〇地所の億ションの欠陥による解体事例などを見れば、欠陥が無くなったわけではないことが判ると思います。そしてこのことに関しては、ほぼ完成時に自主的に公表したのではなく、ネットでの告発のような発見のされ方でした。

絶対に忘れずにしっかりと見極め、購入・注文をするようにしないとイケません。

設備コラム

「機械設備のメンテナンスと改修工事について」

文責 正会員 建築Gメン
織笠 聡

つい最近のニュースでは、兵庫県宝塚市の貯水槽内で、ボートを浮かべ水遊び等をしていた少年が、水道汚染と建造物侵入容疑で逮捕されたという報道がありました。しかし、管理者の管理のあり方は、取り上げられていませんでした。メンテナンスには、貯水槽や受水槽に係業者以外が立ち入っていないか、マンホールの施錠の確認、日常の点検等も含まれています。そして、最近ではメンテナンスの不備、改修工事後の相談等も多くなってきておりますので、一部の事例を紹介いたします。

① ある特定建築物の施設で、普段通りの水を使用しているのに受水槽の水が急激に減るとのこととで、調査をしました。敷地内に浄水場が有り、井戸水を源水とし、塩素を注入し源水槽に貯水して揚水ポンプでろ過タンク

へ注入、処理水を受水槽へ貯水し、加圧ポンプを介して圧力タンクで加圧し各所へ配水させるシステムとなっていました。量水器を見る限り漏水は無く、源水槽は満水でした。ろ過タンクの1次側と2次側の圧力計を見ると、2次側の圧力が異常に低くなっていました。ろ過タンクは6年ほど前に交換し、ろ過材は2年前に交換してありました。ろ過タンクには銘板が無く、内部洗浄のための逆洗用配管接続口もありませんでした。配管システムを調査したところ内部ろ過材を攪拌させるようなシステムに思われました。また、ろ過タンクは請負業者が製管業者に製造させたようで、設置当初とは外観が異なっていました。施設の管理責任者は代わっており、当時の内容、施工業者、図面、ろ過材の種類、容量も分からなくなっていました。昨年の源水の水質検査書では、飲料不適とはなっていないが、検査項目は管理者が定期的に行う程度のものでした。項目とは残留塩

素の含有率、色度、濁度、臭気、味でした。指標菌の検査にあつては、1月に実施していましたが、通常は6月から9月の間に実施するものです。そこで、新たに13項目の検査を行い、異常が無いのを確認後、ろ過タンクをスルーするバイパス配管を施工し、ろ過タンクの内部点検を行いました。ろ過材は本来入るべき材質とは異なり、容量は本来の3分の1、ろ過材は混在状態で、上部にはスライムが蓄積されており、水が通過できる状態ではありませんでした。ろ過タンクを交換した施工業者は、ろ過タンクの構造やシステム配管が分からないまま独断で改造、変更を行い、引渡しをしていました。また、2年前のろ過材を入れ替えた業者も同様に、ろ過材の種類、容量をいい加減に入れ替えていました。

② 高架水槽がオーバーフローをして、大量の水が流れ落ちてきた事例。
地下受水槽から揚水ポンプで高架水槽へ注入し、自然落下

③

により給水するシステムで、ポンプの起動、停止を電極棒で制御していました。制御盤は古く30年程前のもので、配管類、バルブ類は更新済みと思われるましたが、水中ポンプはキャブタイヤケーブルが古いままでしたので、更新はされていない模様でした。ポンプは2台で、自動単独交互運転になっていました。ポンプを手動で起動させると、1号ポンプと2号ポンプでは電流が異なる為、制御盤内部を見たところ配線が変えられており、リレーやコイルも替えられていました。通常だと5000円前後のリレーを交換すれば修繕できるのですが、ここでは20万円もする制御盤を交換したのと同じこととなります。メーカーや代理店が改良、調整を行っていけば問題ないのですが、専門知識のないメンテナン業者が行っても大丈夫とっているのでしょうか。

以前のニュースで、衛生設備改修後、中水が飲料水配管に誤

④

接続されていたのが放送されました。中水とは雨水や雑排水を処理して、トイレの洗浄水や散水等に使用する再利用の水のことです。飲料、手洗い、浴槽、洗浄便座等、人体に直接触れたり、体内に入るおそれのあるものには使用できません。工事中に配管は色分けして施工するはずで、又、工事完了後は着色水を流し、中水、飲料水の水栓で確認するのが常識です。

既存特定建築物の水量を増やす為、新たに100トンの受水槽と加圧給水ユニットを設けましたが、末端の給水栓から水が出ない事例。

この事例はコンサルタントが入り大掛かりな工事に思いましたが、考えられないことに設計図書がありませんでした。水槽の容量、加圧給水ユニットの選定、配管口径の決定も、施工業者の経験と感で施工されており、水量計算をしていますが、

これらの事例は特別ではなく、工事価格やメンテナンス費が安価

な業者を選択したり、丸投げ業者や施工経験の無い下請け業者に施工や管理を依頼してしまったためではないでしょうか。最近ではいろいろな業種で人材不足のようですが、価格にとらわれず、設計図書と見積書等から、正しい施工方法、施工価格、施工実績を見極めるのも業者選定の一つの方法でもあります。

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、調査業務完了後にご依頼いただいた方へアンケートのご協力をお願いしています。ご回答を頂いた中から一部をご紹介します。

震災により傾き、補修した経歴の中古住宅を購入。その後、地盤沈下、基礎等に問題が発覚。購入前の補修方法に問題があったかについて調査業務をご依頼の方からのご回答

この度は欠陥住宅の件で懇切丁寧な御指導をいただき、御陰様でよい方向に進んでおります。最終的に代替地を探してもらいう事が決まりました。建築Gメンの先生には大変御世話になり感謝の気持ちで一杯です。ありがとうございます。



〜編集後記〜

NPO建築Gメンの会の広報誌「楔(くさび)」は、エンドユーザである住宅取得者のための情報を提供しています。

当会の活動の案内や報告等を通じて、欠陥住宅への対処法や、これから住宅を取得しようと考えている方に住宅生産の現場からの情報を提供すべく編集に取り組んでいます。

今後により充実した内容の編集に努めてまいりますので、会報「楔」を引き続きご愛読頂きますようお願い申し上げます。(H・K)