

第176号

NPO 法人建築Gメンの会
 〒154-0001
 東京都世田谷区池尻 2-2-15-201
 発行責任者：理事長大川照夫
 TEL 03-6805-3741
 FAX 03-6805-3719
 E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp
 Homepage URL
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- 住宅の換気と、その注意点・・・1
- 国民生活センター
- 消費生活相談員研修・・・3
- イベント報告
- 千葉グループによる
- 講演会・建築無料相談会・・・4
- 事務局からのお知らせ・・・5
- 実例欠陥建築集・木造編・・・6

住宅の換気と、その注意点

文責 副理事長 田岡照良

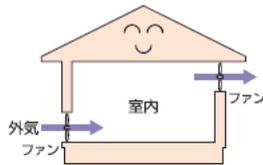
住宅の換気

換気には、シックハウス対策の24時間換気・火気使用室の換気・無窓居室の換気などがあります。

換気の種類

換気には、大きく分けて三種類の換気方法があります。

第1種換気
給気-排気
共にファン



① 第一種換気・・・給気と排気の両方

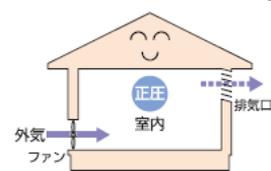
をファンで行うもので、給気量と排気量を確実に確保するには適しています。

給気・排気の各々のファン能力により、室内の圧力を調整できることとなります。

② 第二種換気・・・給気ファンと排気

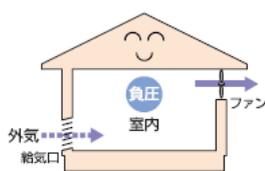
口からなるもので、ファンで給気し、排気口から自然に排出される方法です。

第2種換気
給気-ファン
排気-排気口



気密性能の低い住宅では、壁体内の湿気の侵入により内部結露発生の危険性があることや、給気ファンより遠い部分の換気が不十分になります。

第3種換気
給気-給気口
排気-ファン



③ 第三種換気・・・排気ファンと給気

口からなるものでトイレや台所など、臭気・熱気・汚染空気が発生する場所に向いています。

気圧が低くなるため、隙間風が入ることになりますので、気密

換気法規制

(換気設備)

第一二九条の二の六 建築物(換気設備を設けるべき調理室等を除く。以下この条において同じ。)に設ける自然換気設備は、次に定める構造としなければならない。

一 換気上有効な給気口及び排気筒を有すること。

二 給気口は、居室の天井の高さの二分の一以下の高さの位置に設け、常時外気に開放された構造とすること。

三 排気口(排気筒の居室に面する開口部をいう。以下この項において同じ。)は、給気口より高い位置に設け、常時開放された構造とし、かつ、排気筒の立上り部分に直結すること。

四 排気筒は、排気上有効な立上り部分を有し、その頂部は、外気の流れによって排気が妨げられな

層や通気止め対策、天井裏の換気などの対策も必要になります。

24時間換気にも、一般的に利用されています。

い構造とし、かつ、直接外気に開放すること。

五 排気筒には、その頂部及び排気口を除き、開口部を設けないこと。

六 給気口及び排気口並びに排気筒の頂部には、雨水又はねずみ、虫、ほこりその他衛生上有害なもの

を防ぐための設備をすること。

2 建築物に設ける機械換気設備は、次に定める構造としなければならない。

一 換気上有効な給気機及び排気機、換気上有効な給気機及び排気口又は換気上有効な給気口及び排気機を有すること。

二 給気口及び排気口の位置及び構造は、当該居室内の人が通常活動することが想定される空間における空気の分布を均等にし、かつ、著しく局部的な空気の流れを生じないようにすること。

三 給気機の外気取り入れ口並びに直接外気に開放された給気口及び排気口には、雨水又はねずみ、虫、ほこりその他衛生上有害なもの

を防ぐための設備をすること。
四 直接外気に開放された給気口又は排気口に換気扇を設ける場

合には、外気の流れによって著しく換気能力が低下しない構造とすること。

五 風道は、空気を汚染するおそれのない材料で造ること。

換気設備によるトラブル

住宅における換気もメンテナンスは欠かせません。特に、専門知識のない素人には、換気設備のメンテナンスは厄介なものです。

外部に取り付けられた換気扇のフードの中までメンテナンスするには、換気扇を外さなければ不可能なので、難しいものです。一般的に住宅の換気は、第一種と第三種換気

① 第一種換気における問題点

室内の圧力を調整できることに特徴がありますが、一般的にス

イツチ(稼動)が連動されていませんから、圧力バランスが崩れる可能性が大きいと思います。また、給気口の位置を(機械換気

ることも多く、著しく局部的な空気の流れを生じさせることがありません。特に注意しなければなら

ないのが、雨水の浸入です。フードには、防雨型がありますが、法的に規制がないので、一般的な排気用フードを使われることがありますので、「気がつく」と、内壁面にシミが発生していた」ということになりかねません。

② 第二種換気における問題点

外気による換気になりますから、冬期には、冷風が入ってきますので室温調節に注意が必要です。また、第一種換気と同じく給気口からの雨水の浸入に注意が必要です。

③ 第三種換気における問題点

排気ファンによる換気ですから、室内が負圧になります。屋外からの埃や臭気が入りやすくなります。設計者や施工者と打ち合わせをして、立地条件に沿った機種を選定することを勧めます。

一般的に使われている横ガラリ付き丸形です。



深型防音フード

横ガラリを採用し、排気による壁面汚れを低減します。

ガラリは脱着式で、メンテナンス性を考慮した前面ビス留仕様です。



超深型仕様ガラリタイプ・ガラリ

フラップ脱着式

フードがより長いので、雨対策には最適です。

雨水浸入対策の水返しリング付水切りプレートが付いて、雨滴等が直接壁を伝わりにくい為、壁が汚れにくくなります。



フードの種類(参考) 浅型フード

国民生活センター 消費生活相談員研修

文責 常任理事 古屋敷直樹



独立行政法人国民生活センター
主催で平成29年度消費生活相談員
研修の専門事例講座が開催されま
した。

北海道から沖縄県までの地方公
共団体消費生活相談業務職員及び
消費生活相談員を対象に二泊三日
の研修です。

10月と11月に開催され、そして
来年1月の合計3回の開催です。

各回とも80名ほどの方が受講さ
れています。

毎回初日の一時限目の2時間が
私の受け持ちで「住宅関連の相談対
応に必要な建築構造の基礎知識」と
して講義をさせて頂きました。

講義内容としては、大きく分けて
三つのテーマです。

一、建築に関連する法規として、建
築士法、建設業法、住宅の品確
法、瑕疵担保履行法、宅造法、
民法のポイントを解説しまし
た。

二、建築基準法の定義、規定等を解
説しました。

三、木造住宅を建てる場合の主だっ
た工程として、地盤調査、地盤
改良、杭、基礎、コンクリート、
木造接合金物、外壁通気工法な
どの解説をしました。

二時限目は、公益財団法人住宅リ
フォーム・紛争処理支援センターの
石川尚子様による講義で、「住宅関
連の相談対応に必要な基礎知識①
―住宅リフォーム―」の講義です。

一、住宅相談と紛争処理の概要

二、住宅相談の受け方・進め方

三、住まいるダイヤルの電話相談
典型事例

の三つのテーマの講義でした。

紛争処理支援センターへの住宅
トラブルの相談や苦情の中で、相談
者の希望解決策として半数以上の
方は修補を望んでいるとのことだ
す。あとは損害賠償や契約解消で解
決を望んでいるとのことだす。

二日目の一時限目は、弁護士の高
合周三様による講義で、「住宅関連
の相談対応に必要な法律の基礎知
識」の講義です。

日本弁護士連合会で組織する欠
陥住宅全国ネット(欠陥住宅被害全
国連絡協議会)の紹介と、事例を交え
て住宅の瑕疵の解説がありました。

二日目の二時限目は、不動産適正
取引推進機構の村川隆生様による
講義で、「住宅関連の相談対応に必
要な基礎知識②―賃貸住宅トラブ
ル―」の講義です。

一、建物賃貸借契約の基礎知識

二、建物賃貸借トラブルの解決と
相談対応

の二つのテーマの講義でした。

事例を交えて建物の賃貸借に関
わる様々なトラブルの解説があり

ました。

三日目の一時限目は、公益社団法
人首都圏不動産公正取引協議会の
佐藤友宏様による講義で、「不動産
広告における規制と違反事例の紹
介」の講義です。

不動産売買のチラシやダイレク
トメール、インターネットなどの広
告ルールと、違反行為の事例の解説
がありました。

三日目の二時限目は、国民生活セ
ンターの藪田朋子様と弁護士の岡
田修一様によるケーススタディで
の「住宅関連の相談事例への対応」
の講義です。

国民生活センターに寄せられた
相談事例をもとに解説がありが
た。

以上のように3日間連続の講義
ですが、各回受講者の方々は真剣そ
のもので演壇上からも気迫を感じ
ました。

そのような方々が消費者からの
相談や苦情に対応して頂けるので
心強いと感銘をうけました。

◆イベント報告◆
 ↳千葉グループによる、
 講演会・建築無料相談会開催
 文責 正会員 松下 峻夫

建築Gメンの会千葉グループは、講演会・建築無料相談会を、おなじみの「あなたの家は大丈夫ですか?」【失敗しない住まいづくり】のタイトルで、西暦二〇〇一年に「千葉県労働者福祉センター」(千葉市)において第1回目を開催以来、今回が第22回になります。千葉県白井市では商工振興課と1年4ヶ月に渡る打合せを重ね、市の後援を受け、「白井駅前センター」研修室で12月11日開催することができました。

当日の参加者は、一般消費者7名(5組)と市役所職員2名、千葉グループのメンバー5名、総勢14名にご参加いただきました。

講演会・無料相談会は、白井市役所商工振興課 高石様からご挨拶を頂戴し、当会 石岡正会員から当会の紹介、挨拶に続き、2人の講師による講演のあと、無料相談会で

2組からの相談を受けました。限られた時間でしたが、受講者は「建築Gメンさんに依頼しておけば安心できることが分かりました」「相談できることが助かります」「マンション購入予定しているが又相談させて頂きたい」等のご意見をいただきました。

以下に講演、無料相談会のあらましを紹介いたします。



講演会場の様子

一、講演会の内容
 講演 ①

↳杭・基礎・構造・その他の欠陥事例、
 「欠陥マンション・住宅の見分け方」

講師・副理事長 川口 晴保



講演中の川口講師

講演概要は以下のとおりです。
 1. 最近(過去)の欠陥マンション、偽装問題

2. 問題のあるマンション(住宅)の見分け方

3. 欠陥マンション(住宅)の見分け方

- ・ 地域や地盤の確認について
- ・ パンフレット、チラシの確認
- ・ 内覧会での確認事項
- ・ 欠陥マンション(住宅)の見分け方
- ・ コンクリートから錆びた鉄筋が見えていないか
- ・ バルコニーと住戸の接続部に平行的な亀裂がないか
- ・ 上階の物音が良く聞こえる
- ・ 床に置いたゴルフボールが転がる
- ・ 外部廻りに白い粉が噴出したような痕跡がないか
- ・ 内外壁や天井に亀裂がないか



講演会の様子 2

- ・ タイルの剥落や亀裂がないか
- ・ 雨染み、雨漏り、結露、カビの発生はないか
- ・ クロスのよじれ、建具の開閉不良
- ・ 排水不良やその他の欠陥

講演 ②

↳欠陥住宅にならないための手段「チェック(第三者検査)は重要」

講師・常任理事 武田 学



講演中の武田講師

新築工事における欠陥住宅が生まれる実情と要因は何か、工事に対する様々な管理・監督、有資格者に

よる監理、検査の重要性等について画像により力説されました。

講演概要は以下のとおりです。

1. 欠陥が出来る要因
2. 防げる方法はあるはず
3. 建築現場のあるべき姿
4. 現場の実情
5. 職人が欠陥のある施工をした
6. 「ウチは技術のある職人に任せているから安心だよ」は本当?
7. 職人、親方、現場監督、会社社長は責任逃れ・利益追求
8. 第三者検査は重要

二、建築無料相談会の内容

建築無料相談会は二組の方からの相談に対応しました。

(相談内容の概要)

1. 屋根材破損に対する疑問と、屋根リフォーム施工瑕疵について
2. 二年前に家を建てたが良い家が建てられなかった、建築中に起きた問題点とその後の施工不良の事項について

講演をお聞きになってからも真剣な質問もあり、有意義な講演会相談会を終了しました。

事務局からのお知らせ

事務局年末・年始休暇のお知らせ

2017年12月28日(木)～

2018年1月8日(月)

2017年度建築Gメン認証試験

▼日時：2018年2月24日(土)

筆記試験10時～12時

▼会場：東京都内会場

▼申込締切：2018年1月31日

▼受験資格：指定研修会に出席している会員

編集後記

パソコンのブラウザ画面に「中古マンションを購入してリノベーション」、「中古購入・空き家対策、リノベーション」といった広告が踊る。リノベーションとは「刷新」や

「修理」のような意味らしいが、年配者にとっては「リフォーム」と表現した方が分かり易いだろう。マンション、戸建ての区別なく、出費が抑えられ、不動産の有効活用、環境問題などを勘案すれば推奨したい方法である。

そうは言っても、いざ購入となれば、本体(箱モノ)は新築後、何年? 時流、環境、自らの生活スタイルに合う? 施工は可能? 費用は? ローンが組める? 加え、専門家でも簡単には見抜けない部分の安全性・耐震性は? 住んでからの保障は? さらに、何故、空き家だった? 何故、売却? 隠れた(隠している)瑕疵はない? など、他人事ながら疑いまで持ってしまう。それらをクリアして購入後、リフォームすれば見栄えは立派になるが、本誌冒頭の「換気不良」ひとつ取り上げて断熱性能問題、シックハウス、カビなど、快適性を損ない、建物の耐用年数をも低下させることだつてある。

最近、都会では新築より中古マンションの取引が盛んと聞く。マンション丸ごとリノベーションならまだ良いが、個別住戸のリノベーションでは専有部と共用部の権利区分を見極め、リフォームしなくてはならない。ところが、中古購入者ばかりでなく、既存の区分所有者でさえ「権利区分とは何ぞや」などという輩もいる。マンションは個人が自由にできる

のは住戸内の内装仕上げのみ、設備配管が詰まっても権利区分次第で修繕手続き、方法が異なる。つまり、個人ではどうすることもできない部分がある(むしろ多い)。築40年のマンションを購入、専有部をリフォームしても、ほどなく共用部の劣化によりマンションそのものが住めなくなったり、入居早々、共用部の修繕に多額の費用を求められるリスクもあり得る。さらに、瑕疵問題が隠されたまま(前所有者が気付かない)中古取引されている場合もある。国民生活センター相談員の研修然り、千葉グループの講演・相談会然り。消費者それぞれが適切な相談機関を見極め、プロの知恵を引き出し、生かすことが快適な住まいと老後を得る第一歩になると思う。(M・S)

□実例欠陥建築集・木造編
次ページに、当会の10周年記念事業として作成した「実例欠陥建築集・木造編」の一部を、掲載いたします。今後とも順次掲載いたします(紙面の都合による不定期掲載)。

壁(筋かい)

06023

筋かい断面欠損

年度 2003年完成(2007年調査)
場所 埼玉県所沢市
構造 木造在来軸組工法
階数 2階
延べ面積 89㎡
用途 一戸建ての住宅

瑕疵の特徴

建物完成後、エアコン配管用の穴を開けるために外壁をコア抜きした際、筋かいに大きな穴を開けた。



解説

筋かい断面が著しく小さくなることで、当該筋かいは施行令第46条4項に規定された筋かいに該当せず、当該筋かいを入れた壁は設計図書で指示した耐力壁にはならない。なお、当該筋かいは取り替えた。

建物引き渡し後、施主が家電量販店で購入したエアコンを、家電量販店の取付け業者が取り付ける際、業者が誤って筋かいに穴を開けた事例である。当会にも年間、同様の相談が数件寄せられており、注意が必要である。