

第231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/>



- 節電要請と
A C省エネ基準……………1
- 契約不適合(瑕疵)を
未然に防ぐために……………2
- 事務局からのお知らせ……………4

節電要請とA C省エネ基準

文責 副理事長 田岡照良

今夏の電力需給厳しく 経産相

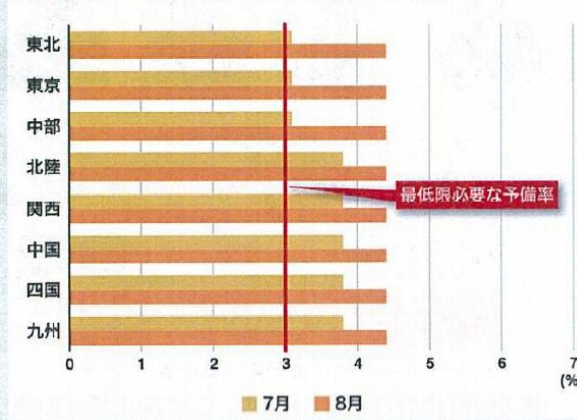
政府は6月7日、今年の夏と冬は電力供給が極めて厳しい状況にあるとして、企業や家庭に節電を呼び掛けると発表しました。数値目標のない節電協力要請が出されるのは、2015年以来7年ぶりのことです。松野博一官房長官は「この夏に向けては全国でできる限りの節電、省エネに取り組むこと。電力需給がより厳しくなると想定される冬に向けては夏以上の需要対策を進めていくことを決定した」と話しています。夏については生活や経済活動に支障がないよう、一律の節電の数値目標は設けないとのこと。期間は7月1日から9月末までの3カ月間。「使っていない部屋の電灯を消す」「冷蔵庫に物を詰め込み過ぎない」といった節電を求めています。夏より状況が厳しくなるとされる冬について、発表資料では「数値目標付きの節電協力要請の必要性

など夏期以上に講ずるべき需要対策の検討を開始する」としています。国内の電力供給は、自然エネルギーの導入に伴う火力発電所の休廃止に、3月の福島県沖地震の影響も重なり余裕のない状況が続いています。電力の安定供給のためには、需要に対する余力を示す指標の『予備率』が少なくとも3%必要とされていますが、「10年に一度」の猛暑を想定した場合、7月は東北、東京、中部エリアで電力供給の余力を示す予備率が3.1%とギリギリの数値になる見通しです。また1月、2月に厳冬となった場合、関西、中部など6社で電力の安定供給に必要な予備率3%を下回り、東京はマイナスに。「2012年度以降で最も厳しい」としています。

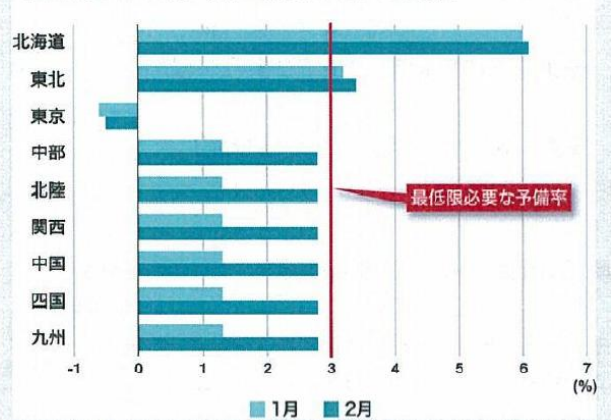
エアコン省エネ基準、最大3割引き上げへ

経済産業省は5月31日、冷暖房が家庭のエネルギー消費量の中でも約3割という特に大きな割合を占めていること等を踏まえ、家庭用エアコンディスプレイナーの通年エネルギー消費効率を指す『APR』

電力会社ごとの猛暑期の需要に対する予備率



電力会社ごとの厳冬期の需要に対する予備率



表…経済産業省ウェブサイトより

| ユニットの形盤 | 冷房能力 | 現行の省エネ基準 (APF) | 次期省エネ基準 (APF) | 改善率 (注4) (%) |
|---------|-------|----------------|---------------|--------------|
| 壁掛形 | 2.2kW | 5.8 | 6.6 | 13.8% |
| | 2.5kW | 5.8 | 6.6 | 13.8% |
| | 2.8kW | 5.8 | 6.6 | 13.8% |
| | 3.2kW | 5.8 | 6.6 | 13.8% |
| | 4.0kW | 4.9 | 6.6 | 34.7% |
| | 4.5kW | 5.5 | 6.5 | 19.2% |
| | 5.0kW | 5.5 | 6.4 | 16.4% |
| | 5.6kW | 5.0 | 6.3 | 26.0% |
| | 6.3kW | 5.0 | 6.1 | 22.0% |
| | 7.1kW | 4.5 | 5.9 | 31.1% |
| | 8.0kW | 4.5 | 5.7 | 26.7% |
| 9.0kW | 4.5 | 5.5 | 22.2% | |
| 10.0kW | 4.5 | 5.3 | 17.8% | |

(Annual Performance Factor) 一定の条件でエアコンを動かしたときの、消費電力1kW当たりの冷房能力)を、2027年度までに現在より13.8%から最大34.7%改善させる新しい省エネ基準を公布しました。施行は6月1日。エアコンメーカー各社は今後、新基準を目標に新製品を開発することになります。

契約不適合(瑕疵)を未然に防ぐために

文責 常任理事

古屋敷 直樹

住宅の品確法で、

『構造耐力上主要な部分』

- ・ 基礎
- ・ 柱
- ・ 耐力壁
- ・ 土台
- ・ 小屋組
- ・ 筋交い等の斜材
- ・ 床版
- ・ 屋根
- ・ 横架材
- 『雨水の浸入を防止する部分』
- ・ 屋根
- ・ 外壁
- ・ 開口部

の部分での契約不適合(瑕疵)は、新築から10年間は保証されています。

建売住宅の場合は売主が、注文住宅の場合は工事請負者が、供託金又は瑕疵担保保険に加入することが

義務付けられており、万が一売主や工事請負者が倒産したとしても、それらの供託金や保険金で保証されます。

しかし現実的には、不同沈下や雨漏り等の現象が発生しても、なかなか売主や工事請負者が非を認めず争うケースも多々あります。

訴訟で勝訴したとしても弁護士費用や要因の立証調査費等の費用負担があり、訴訟に費やす年月は最低でも2〜3年はかかるケースが多く、精神的にも健康を損ねることにもつながりますので、未然に契約不適合(瑕疵)を防ぐことが重要になります。

未然に防ぐ手段としては、建築中の現場にために足を運び、進捗状況の確認や、作業員の方々のコミュニケーションをもつことが最適だと思います。

あるいは費用負担は必要ですが第三者の建築士等に依頼するのが良いです。

構造耐力上主要な部分の基礎の不同沈下は、地盤調査結果により杭や地盤改良等を採用し、杭の位置の

間違いなどの目視できることは第三者でも確認できます。

しかし、杭等が支持層まで届いているかの確認は難しいところです。

マンション等の大型物件で採用されることが多い場所打ち杭工法では所定の深さまで穴をあけたところで土質等を工事監理者等が確認するのですが、戸建て住宅の場合には改良業者にお任せなのが現状です。工事中に見ているだけでも改良業者への注意喚起になり契約不適合(瑕疵)を未然に防ぐ効果があります。



場所打ち杭工事

構造耐力上主要な部分の柱や桁、筋交いなどは断面寸法と樹種の確認や、構造金物の設置状況の確認で、十分契約不適合(瑕疵)を未然に防ぐ効果はあります。

戸建て鋼管杭工事



支持層確認



貫通部施工不良電気配管

雨水の浸入を防止する部分の雨漏りは、外壁からの雨漏りが電話相談等では多く感じます。雨漏りの要因は外壁を貫通する電線、給水管、排水管、ガス管、給気口、パイプファン、換気扇、エアコンスリーブ等の外周部からの漏水や、透湿防水紙の孔あきなどの破損部分からの漏水になります。



構造金物確認



基礎貫通部漏水防止具付

外壁を貫通する部分の漏水は、フレンジ付きの傾斜パイプを設置し、その孔に配管をする工法を採用すれば、まず雨漏りはしませんが、



雨漏り要因基礎貫通配管

注文住宅であれば事前に打ち合わせで前記のような工法の採用を依頼することで契約不適合(瑕疵)を未然に防ぐ効果はあります。建売住宅の場合は、前記のような工法を採用しているか確認することもポイントになります。建売住宅の場合はエアコンの設置箇所を想定してコンセントは設置していますが、配管用のスリーブの設置はしていない物件も多く見受けられます。購入者が依頼した業者が外壁貫通の孔をあけてエアコ



配管廻り密着タイプ防水具

あるいは配管廻りに密着するタイプの防水材を使用するもの良い方法です。

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 |

※ご入会の際は事務局までご連絡ください。



ンの配管をすると、外壁サイディング材には配管廻りにパテを施しますが、透湿防水紙にはサイディング材を剥がさないと防水処理ができないので雨漏りの要因となり得る可能性が大了。

エアコンスリーブの設置の有無も建売住宅の購入の決断のポイントになります。

以上のように新築住宅の発注者や購入者は、現場へ行き確認することや、工法等の確認をしてから購入の決断をすることによって、契約不適合(瑕疵)を未然に防ぐ効果が期待できます。

事務局からのお知らせ

2022年度第1回研修会のご案内

▽日時 2022年9月3日(土)

13時00分～15時10分

(途中10分間休憩あり)

▽場所 各自宅等

(オンライン研修)

▽講演内容

「民法の相隣関係の定めと実際の

建築行為との対比 その1」

「民法の相隣関係の定めと実際の

建築行為との対比 その2」

講師 大川照夫(当会理事長)

▽参加費 会員3千円

▽主催・問合せ 建築Gメンの会

TEL (03・6805・3741)

□今後の

研修会日程のお知らせ

2022年度第1回研修会の後、第2回研

修会は11月19日(土)、第3回研修会

は2月4日(土)に開催予定です。い

ずれもウェブ会議システムによる開催



(オンライン研修)を予定しています。



〈編集後記〉

中国のコロナ対策で外出禁止や

工場閉鎖などにより、日本への建設

資材の供給がままならない状況であ

りました。少し回復してきたさな

か、また新たにコロナ感染者が最近

急増しており、またまた建設資材の

供給に滞りが懸念されます。

医療崩壊も懸念されます。

いったいいつになったらマスク

がいらぬ生活が送れるのか?不

安な日常が続くことの覚悟が必要

ですね。

(NK)



無料電話相談窓口のご案内

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、当会ウェブサイトの「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 : 03-6805-3741 / FAX : 03-6805-3719

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