

第 236 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/>

- 「住まいのリフォーム
の豆知識」…………… 1
- 設備コラム「マンション専有部
の排水配管の考慮すべき点」… 2
- 2022 年度第 2 回研修会報告… 4
- 消費者も知っておくべき
建築基準法アラカルト 05… 4
- 事務局からのお知らせ… 5
- 事例欠陥建築集・木造編… 6

住まいのリフォーム

の豆知識

文責 副理事長 川口晴保
(一級建築士 建築Gメン)

リフォームを行う場合は、必ずその理由があります。そして、その理由には大きく分類すると以下のような事項があります。

① 建物や設備の不具合、故障、

老朽化等による失われた機能を回復しなければならないケース。

(具体例) 雨漏り、設備配管の漏水・排水不良、外壁の亀裂、建具の開閉不良、各設備機器の故障等々。

② ①のような事象はないが、住まいの維持管理や耐久性の向上を目的としたメンテナンスを定期的に行うケース。

(具体例) 屋根の葺き替え・改修、外壁廻りの塗装・シーリングの打ち替え、バルコニー等の防水改修、床下の防蟻処理等々。

③ 居住性能の向上や建物の品質をグレードアップする目的で行うケース。

(具体例) バリアフリー化、耐震補強工事、床暖房の設置、ユニットバスやシステムキッチン等のグレードアップ、防犯対策工事等々。

④ 家族構成やライフスタイルの変化、ライフサイクルに伴い、使用価値の低下や使い勝手の悪さ等を改善する目的で行うケース。

(具体例) リビングの拡充、収納スペースの増設、子供部屋の増設や用途変更、間仕切り壁の設置・撤去等々。

①のケースは緊急性が高いことが多く、必要不可欠なリフォーム工事であり、発生する時期や場所を想定することもなかなか難しいのが現状と言えます。しかしながら、②の定期的なメンテナンスを実施することで、ある程度の未然防止や予測を立てることも可能になります。そして③のケースは、建物や生活により充実したものに向上させることでしよう。また④のケースは、長い人生の中で、その時々暮らしに合わせた、より良い住まいをつくるために必要なものです。

このように①～④のリフォームを行うきっかけは、時期も部位もそ

れぞれ異なり不統一であるのが一般的です。そのため無駄な重複や思いもかけない事象が生じ、費用ばかりかかって満足できるような結果が得られないことも少なくありません。

こうした無駄な重複や矛盾を防止するためには、これら4つのリフォームを行うきっかけを効率よく組み合わせることが大切です。そのためには、場当たり的な思いつきリフォームではなく、将来を見据えたリフォームを考えて行くべきです。

そうした場合、やはり一番基本となるのはメンテナンスであり、建物及び設備の定期点検を実施し、それに伴う適切なメンテナンスを行うことで、結果的に耐久性能がより向上し、経済的にも効率の良いリフォームができるものと思います。

リフォーム工事のトラブルでよく聞く言葉に、「今やらないと手遅れになってしまいますよ」という営業トークです。これが本当なのか否かを判断するのは、一般消費者としては難しく、ただの営業と思ってい

ていたり、逆に全く不要な工事をさせられていた場合もあります。特に屋根や小屋裏、外壁内部、床下等は確認しにくいこともあり、不安になつてしまうことでしょう。

これらの対応策としては、普段から自分の家の状況を正確に把握しておくことが何より大切です。しかし、素人が自分だけで点検を行つても不安が残りますし、適正な判断ができるかどうかは難しいのが現実だと思います。

このようなことから、やはり一番望ましいのは、信頼のおける専門家を見つけ、家の状態を定期的に点検してもらい、適宜適切なメンテナンスの内容や方法等のアドバイスを受けることだと思います。更には、工事業者の選定、工事見積書のチェック、工事中の検査まで依頼できればベストです。当然、そのための費用はかかりますが、工事内容全体としてはそれ以上の費用対効果があるものと思います。無駄が無く効率の良い、目的通りの品質や性能を確保し、かつ経済的にも優れたリフォーム工事が結果的にできることになるのです。

《設備コラム》

マンション専有部の排水配管の考慮すべき点

文責 正会員 織笠 聡
(一級管工事施工管理技士
・ 建築Gメン)

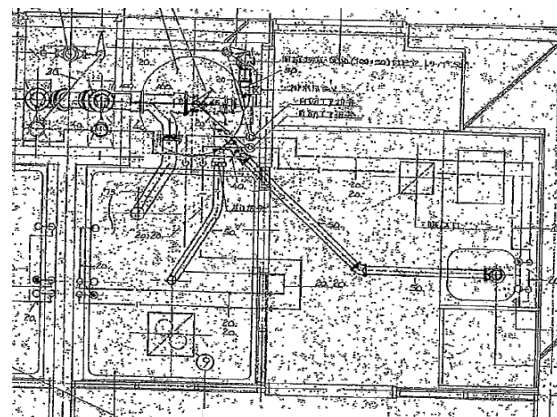
この物件は、築42年、地上10階建て、その内の5階部分のワンルーム住戸の壁を取り除き、二部屋を一部屋にした、リノベーション物件であるが、トイレが詰まりやすく電気温水器の水受けトラップから汚水が溢れ出るという問題が度々発生していた。

既存の共用排水立て管は、铸铁管で十数年前に管更生を施工済みであり、専用部の排水管は器具接続部近くまで铸铁管で管更生は未施工であつたらしい。(図面①参照)

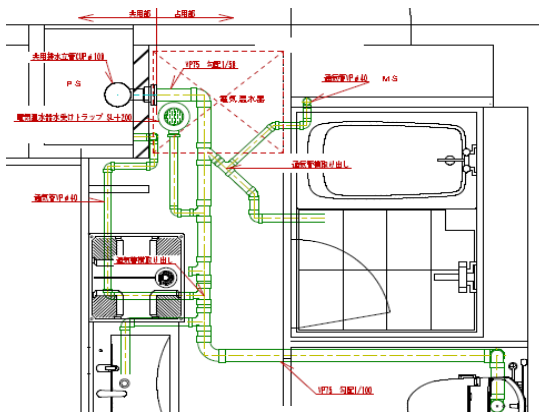
リノベーション後の専用部の排水管は、VP75(硬質塩化ビニル管75)に全て替えられており、防火区画貫通部分は区画貫通部から1メートル以内を不燃材料で施工しなければならぬが、これに違反していた。そして、衛生器具の位置や仕

様に変更され、それに伴い配管ルートも変わっていた。

②のようになっていた。



(図面①)



(図面②)

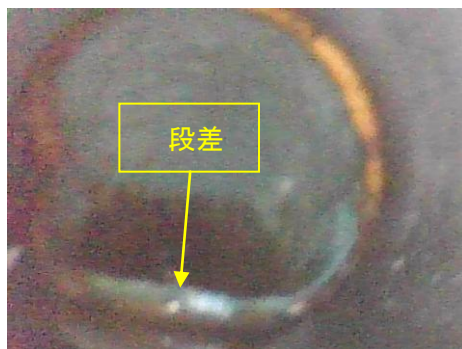
電気温水器の脚は、15 cm 角のピンコロにアンカー固定をしてスラブにピンコロをモルタル摺り付けで施工しており、地震が起きれば、傾く恐れがあつた。床の高さは、SL(スラブライン) + 300 で、排水管はスラブ上をころがし配管で共用排水立て管に向かって適正勾配で施工されていたが、電気温水器の水受けトラップが、SL(スラブライン) + 200 になっており、FL(フロアライン)より低い位置にあつたため、配管詰りが起これば、ここから溢れることは容易に理解できた。

また、この配管には通気の為の配管が設けられていたが、横から取り付けられている為、汚水が流れ込み、通気を阻害する恐れがあつた。

しかし、このことが電気温水器の水受けトラップから汚水が溢れ出る原因とは言えないため、共用排水立て管に新しく差し込まれた配管の接続部を確認することにしたが、差し込まれた配管の抜き差しは、現状を変化させてしまう恐れがあつたため、VP管の途中2カ所を切断し抜き取り、透明パイプに交換して、



(写真②)



(写真①)

実際の通水状況を確認することとした。
 そして調査の結果、次のような事象が確認され、原因が判明した。
 ・共用排水立て管と、専用排水管の接続部には、段差が生じていた。
 (写真①参照)



(写真③)

・トイレから水のみを流した時の、VP75 (硬質塩化ビニル管 75) 管内の水位は、半分以上まで上がる事が確認された。(写真②参照)

・写真①の段差部分に、トイレレットペーパーが引っかかっている。

(写真③参照)

東京都下水道局の排水設備要覧には次のように記載されている。

第3章 屋内排水設備 第1節

一般事項1 屋内排水設備とは【解

説】(1) 屋内排水設備の設計・施工については給排水設備基準・同解説書 (SHASE-S206)、空気調和・衛生設備工事標準仕様書 (SHASE-S010) による。

そして、今回の事例を SHASE-S206 で確

認すると、以下の項目が不適切として該当している。

1 基本原則

(3) 既設建築物及びその敷地内の給排水設備に関連する施設の増設、修繕、更新及び改修を行う場合、この規格の各条項に部分的に適合しない事項が生ずることがあっても、この基本原則には適合していなければならない。

(19) 排水通気系統は、排水を生活環境に害を与えることなく、安全・確実かつ衛生的に排除できるものとする。

(21) 排水系統は、排水の停滞・管詰りなどが起こらないようにする。

(24) 排水系統は、排水の逆流が生じないようにする。

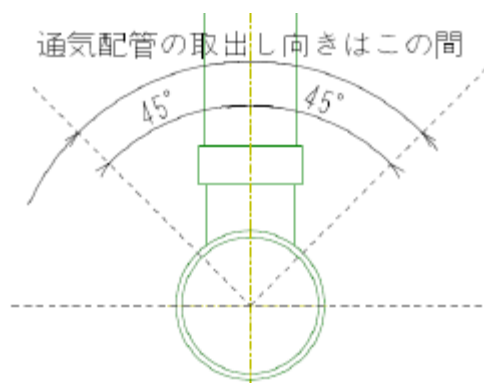
(25) 排水が建物内に逆流し、溢れ出るおそれがある場合には、その排水系統に適切な措置を講じる。

(43) 機器・配管は、地震・地盤沈下などにより転倒・移動・落下・損傷しないように適切に支持し、それらの接続部には適切な変位吸収の措置を講じる。

9 排水通気設備

通気管の取出方向

排水横管から通気管を取り出す場合は、排水管断面の垂直中心線上部から45度以内の角度で取り出す。(次図を参照)



これらの事項は、当然遵守されるべき基本的施工内容と言えるが、本件に関しては、これらが欠如している。



2022 年度 第 2 回研修会報告

文責 副理事長 川口晴保

11 月 19 日 (土) 13 時から 15 時 15

分まで、Zoom を利用したオンラインによる 2022 年度第 2 回研修会が開催されました。

1 時限・2 時限共に、講師として当会理事の赤坂裕志弁護士及び元裁判官の永井崇志弁護士をお招きして、事例報告の解説とディスカッションを行いました。

具体的内容は、中古住宅の売買における建物の不同沈下について、売主の瑕疵担保責任、施工業者及び設計監理者の不法行為責任、不同沈下の有無やその原因及び内容等が争点となり、裁判所から鑑定人が選任され、鑑定が行われた事例の解説でした。質疑応答を交えながらの有意義な事例報告でした。

最後に時間の関係上、新民法の消滅時効と通知との関係について、簡単に触れました。

消費者も知っておくべき 建築基準法アラカルト 05

文責 副理事長 田岡照良

確認申請で提出するのは申請書と図面だけではない

消費者 (建築主) は通常、確認申請の経験はないでしょう。

確認申請時に、提出図書の不足を指摘されることがよくあります。

申請には確認申請書と関係図面のほかにも、必要な図書がいくつかあります。

書類が全てそろっていないと申請は受け付けられないので、事前にしっかりと確認しなければなりません。

申請時に必要な図書、書類は建築基準法施行規則第 1 条の 3 で定められており、提出が必要な書類としては、次のようなものがあります。

・建築計画概要書

第三者が建築物の建築確認が行われたものであるかどうか、どのような建築物が建築されるのかなどの情報を得たい場合に閲覧する書類で、第三者に閲覧されることを前

提として、分かりやすく記載する必要があるものです。

・申請者の委任状

建築確認申請における建築士への委任状や事前の設備調査時などに必要とされるもので、定型の書式はなく、任意書式です。

・構造計算によって建築物の安全性を確かめた旨の証明書 (安全証明書)

俗にいう「構造計算」です。構造設計一級建築士が関与した場合は不要。また、「四号建築物」(アラカルト 01 参照) の場合も、現状では不要とされています。

・建築工事届

建築統計の作成に必要な書類で、建築基準法第 15 条第 1 項により、建築物を建築する場合または除去する場合においては、建築主事を経由して都道府県知事に届け出なければならない。ただし、申請する建築物の床面積が 10 m² 以内の場合や、用途変更・計画変更である場合は、建築工事届の提出は不要となっています。

・建築士免許

以前は建築士免許証の「写し」の提出が求められましたが、偽装免許

一緒に活動しませんか！

●会員の種類

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

●年会費

※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 種があります。「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。

証の写しによる事件もあったので、2013 年 7 月から写しの添付は不要となりました。それに代わるものとして、運用開始した建築士データベースで確認するのが一般的になりましたが、検査機関によっては原本の提示を求められることもあります。また、建設地の調査書が必要な場合もありますが、他には、次のようなものがあります。

・浄化槽設置届出書

確認申請により浄化槽を設置する場合、浄化槽法に基づく浄化槽設置届出書を提出しなければなりません。ただし、必要部数や添付書類は地方公共団体によって異なるので、事前に確認する必要があります。

・消防の事前同意

確認申請する場合、建設地によっては確認申請の前に建築計画に対する消防署長の同意を得なければならず、確認申請時に同意書の添付が必要となります。

【ポイント】

建築する場合は、信頼のおける建築士を選ぶことから始めましょう。

今まで述べた各種書類に「不要」とあっても、提出不要でしかなく、設計に必要な行為は行わなければなりません。

例えば、「四号建築物」において、構造計算が提出不要とする場合であっても建築物の安全性を確認する行為は必須です。

建築士は、一般の人が行うことを禁止している行為を、特に行うことが許されている「行為独占資格」です。

建築士は、「建築士の役割と責務」を果たすことが重要です。

建築主と建築士は信頼関係が重要です。目に見えない建築士への依頼は避けたほうがいいでしょう。

建築士は、一度、免許を取得すれば更新もない永久資格ですが、建築士事務所所属する建築士は、3 年に一度の定期講習を受講しなければなりません。

事務局からのお知らせ

事務局年末・年始休暇のお知らせ

2022 年 12 月 29 日 (木) ~

2023 年 1 月 4 日 (水)

2022 年度建築 G メン認証試験

▼日時…2023 年 2 月 25 日 (土)

筆記試験 10 時 ~ 12 時

▼会場…自宅にて受験

▼申込締切…2023 年 1 月 31 日

▼受験資格…指定研修会出席会員

□2022 年度第 3 回研修会の予告

次回研修会は、2023 年 2 月 4 日 (土) にウェブ会議システムにより開催予定です。

く編集後記く

今年も輪番体制による各会報担当メンバーが、毎月編集を工夫して発行して来しました。来年はより一層充実した内容の会報発行をめざし、努力していきますので、引き続きご愛読頂きますようお願い申し上げます。

皆様におかれましては、どうか良いお年をお迎えください。(H・K)



□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)。

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 : 03-6805-3741 / FAX : 03-6805-3719

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

雨水(外壁)

10043

配管貫通部の雨仕舞

年度 2009 年完成(2009 年調査)
場所 東京都杉並区
構造 木造在来軸組工法
階数 3 階建て
延べ面積 100 m²
用途 一戸建ての住宅

瑕疵の特徴

外壁の配管貫通部の雨仕舞不良。

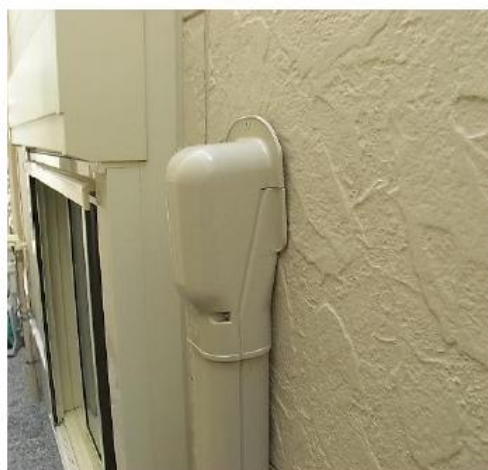


写真 1



写真 2

解説

配管の外壁貫通部に止水シールなし。配管カバーと外壁取合いにも止水シールなし。雨漏りの原因となる。(写真 1、2)

建物完成後に電気店にエアコンを取り付けてもらったたらこの有様。雨仕舞に注意して施工してもらう必要がある。