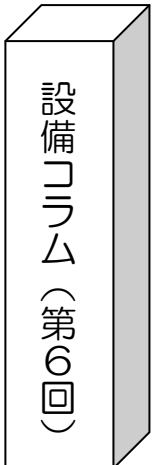


- 設備コラム……………1
- 松戸市NPO市民活動……………3
- 見本市参加報告……………3
- 欠陥住宅59の手口……………3
- 建築Gメンだより……………4
- トップックス……………5
- 事務局からのお知らせ……………6



第59号

NPO法人建築Gメンの会
〒206-0025
東京都多摩市永山4-2-4-108
発行責任者:理事長大川照夫
TEL 042-311-4110
FAX 042-311-4125
E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp
Homepage URL
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



文責 常任理事 石川芳久

■排水管と通気管の管径決定方法

排水管・通気管の配管径の決定は、基本原則と、器具排水負荷単位法か、定常流量法により決定する。

○排水管の管径決定

器具排水負荷単位法とは、洗面器一個からの排水量二八・五リットル分を基本として、器具の同時使用率や使用頻度を考慮して器具の種類別に定めた数値を使い、合計して管径を決める。

排水の管径はまず各階の排水横枝管に接続される器具の種類と数により排水負荷単位を集計して、各排水横枝管の管径を求め、立て管はその立て管に接続される横枝管の排水負荷単位の合計値により決定する。

但し、排水横枝管の管径は、接続される器具の器具排水管の最も大きな管径よりも細くすることはできない。

きない。

定常流量法とは、器具の排水特性を表すものとして、器具排水量、器具平均排水流量および器具平均排水間隔を用い、定常流量を変数として同時最大排水による排水負荷量を予測できるようにしたものである。

排水の種類によっては、次のように規定された基本原則がある。

- ① 排水管の最小管径は三〇ミリとし、地中などに埋設される箇所では五〇ミリ以上が望ましい。
- ② 汚水管の最小管径は七五ミリとする。
- ③ 雑排水管に固形物を含んだ排水が流れる時には、最小の管径は五〇ミリとする。
- ④ 排水横主管は、接続される排水横枝管または、排水立て管の最大管径以上の大きさで決定する。
- ⑤ 器具排水管の管径はトラップ口径以上でかつ三〇ミリ以上とする。
- ⑥ 排水槽の通気管は、最小管径を五〇ミリとする。
- ⑦ 二重トラップの禁止

排水横枝管・立て管の許容最大器具排水負荷単位数

管径 [mm]	受持ち可能な許容最大器具排水負荷単位数			
	a. 排水横枝管	b. 3階建の立て管	3階建を超える場合	
			c. 1立て管での集計値	d. 1階分の集計値
30	1	2	2	1
40	③ 3	4	8	2
50	6	10	24	6
65	① 12	20	42	9
100	② 160	240	b) 500	90
125	360	540	1100	200
150	620	960	1900	350
200	1400	2200	3600	600

(注) 一つの立て管に垂直距離2.5mを超える間隔で排水横枝管が接続される場合は階数として数え、これをブランチ間隔あるいは枝間間隔といいます。

[出典] 空気調和・衛生工学会編:給排水衛生設備計画・設計の実務の知識(改訂2版), p.110(2001)

器具別排水負荷単位数

器具の種類	トラップ 最小管径 [mm]	器具排水負荷 単位数
大便器洗浄タンク	75	4
大便器洗浄弁	75	8
小便器	40・50	4
洗面器	30	1
手洗器	25	0.5
浴槽	40, 50	3
調理用流し	40	2

[出典] 空気調和・衛生工学会編:給排水衛生設備計画・設計の実務の知識(改訂2版), p.106(2001)

○排水負荷と管径の算定方法

まず横枝管の排水量を求め管径を決定する(前ページの表参照)。

(例1) 小便器三台の排水単位は四単位である。四×三台で一三単位となる。表より選定すると、六五ミリの配管になる。

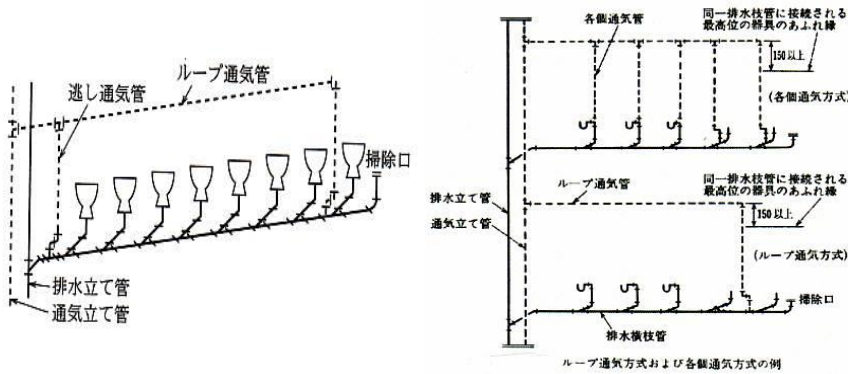
(例2) 小便器と大便器二台の場合、大便器の排水単位は八単位である。八×二台で一六単位になる。これと小便器の一三単位を足して一三単位となり管径は一〇〇ミリになる。

(例3) 洗面器三台は一台一単位なので三台で三単位になる。

次に立て管の管径を決定する。ここに一一階建てで、階高三メートルの建物があると仮定する。一一階のフロアより一階分を引いて一〇階分を受け持ちの床とする。立て管が受け持つ排水負荷は(二八+三)×一〇フロアとなり合計三一〇単位になる。
表より、立て管の排水集計値五百以下なので立て管の管径は一〇〇ミリと決定される。

○通気管の管径・基本原則

- ① 最小管径は全て管径三〇ミリとする。
- ② 伸張通気管の管径は、排水立て管の管径と同一管径以上とする。
- ③ ループ通気管の管径は、排水横枝管と通気立て管と、どちらか小さい方の管径の二分の一より小さくしてはならない。



ループ通気方式および各階通気方式の例

通気管の管径と長さ^{18),24)}

汚水または 雑排水管の 管径 近似 (mm)	排水単位	通気管の管径								
		近似 (mm)	近似 (mm)	近似 (mm)	近似 (mm)	近似 (mm)	近似 (mm)	近似 (mm)	近似 (mm)	近似 (mm)
		30	40	50	65	75	100	125	150	200
通気管の最長距離[m]										
30	2	9								
40	8	15	45							
40	10	9	30							
50	12	9	22.5	60						
50	20	7.8	15	45						
65	42	—	9	30	90					
75	10	—	9	30	60	180				
75	30	—	—	18	60	150				
75	60	—	—	15	24	120				
100	100	—	—	10.5	30	78	300			
100	200	—	—	9	27	75	270			
100	500	—	—	6	21	54	210			
125	200	—	—	—	10.5	24	105	300		
125	500	—	—	—	9	21	90	270		
125	1100	—	—	—	6	15	60	210		
150	350	—	—	—	7.5	15	60	120	390	
150	620	—	—	—	4.5	9	37.5	90	330	
150	960	—	—	—	—	7.2	30	75	300	
150	1900	—	—	—	—	6	21	60	210	
200	600	—	—	—	—	—	15	45	150	390
200	1400	—	—	—	—	—	12	30	120	360
200	2200	—	—	—	—	—	9	24	105	330
200	3600	—	—	—	—	—	7.5	18	75	240
250	1000	—	—	—	—	—	—	22.5	37.5	300
250	2500	—	—	—	—	—	—	15	30	150
250	3800	—	—	—	—	—	—	9	24	105
250	5600	—	—	—	—	—	—	7.5	18	75

④ 排水横枝管の逃がし管の管径は、排水横枝管の二分の一より小さくしてはならない。

○通気管の管径決定の手順

1. 通気管の長さを求める
2. 排水管の管径を求める際、集

- ① 排水単位の集計をして、表より選択し排水管径を決定する。
- ② 通気管の長さを測り、表より

管径を決定する。
(例) 排水単位の合計が一二単位で長さが二〇メートルと仮定すると、通気管は、四〇ミリの管径になる。

＜市民活動参加報告＞
松戸市NPO市民活動
見本市参加報告

文責 社員 武田 学

平成二〇年三月一日に第五回まつど市民活動見本市が開催されました。見本市は、市民活動をより多くのの人に知ってもらうためのもので、個々の企画から講演会や勉強会からダンスやストレッチによる活動紹介まで、市民の方がNPO・市民活動に触れられる催しです。今回、全体としては市民活動六四団体、来場者は約一〇〇〇人程度の規模でした。

建築Gメンの会千葉グループは、昨年引き続き参加しました。例年は、建築無料相談を目的として出展していましたが、「相談」の特性上、パーティーションに囲まれた場所を

選択していたため若干のアピール不足を感じていました。今回の出展に関しては、『より多くの人に我々の会を知ってもらおう』ことを重視し、より多くの来場者が目に触れる場所で活動の紹介や欠陥住宅の実例写真などのパネル掲示重視としました。



会場に設置したパネル

実際に来場の多くの方は興味を持って立ち止まり、「自分の家も心配だ」「これからリフォームするのだけれど」「親の家が心配だ」など簡単な相談や質問がありました。お話できたほとんどの方からは『活動を頑張ってください』と応援のコメントを頂きました。



会場の様子

建築Gメンが暴く
欠陥住宅59の手口

■業者寄りの工事監理

文責 副理事長 川口 晴保

日本では、「設計・監理」に対する建築士の職業的認識が希薄である。また、設計と施工の区別すらつかない消費者も多い。

加えて住宅を発注・購入する際、設計・施工ともに建築会社に「注文」するのが一般的である。

「設計・監理は当社建築士の無料サービス」と、設計・施工一体のお任せ契約を勧めることもあって、「無

料」につられて多くの建主はこれに応じてしまうのが実情である。しかし、実際には見積書における「設計・監理料」をほかの項目に乗せしているだけでサービスではない。

建物の監理を行うのが施工者側の立場であっては好ましくない。

本来、施工のミスを発見するための工事監理が施工者側の立場では、効果が期待できない。「工事監理」というのは、施工が設計図書通りに行われているかどうかの主眼がかけられる。「工事管理」とは施工者側がするもので、工事が滞りなく進むよう文字通り、工事を「管理」することを指す。

さらに、「監理」のほうは、「契約時の目的物に対する本来の性能・品質を確保するため」の行為を指す。欠陥住宅をなくすための作業も「監理」であり、これが施工業者側で行われていれば、当然、欠陥住宅が見逃がされる可能性が高くなる。

つまり、「監理」が行われているかないかが、欠陥住宅発生の重要なポイントである。この監理者を施工業者とつながりのない建築士、ま

たは第三者的立場に立った人物に依頼することが必要になってくる。

■実施設計図書の不備による

トラブル

文責 社員 野木宗生
一般住宅の建築確認申請で(二階建二〇〇平方メートル以下の場合)提出義務のある図面は、次の四つである。

- ・付近見取図
- ・建物配置図
- ・各階平面図
- ・浄化槽配置図

以上の図面が揃っていて法に適合していれば確認申請が受理され確認される。

これらの図面は、建築基準法や都道府県市条例に合致しているかどうかを確認するための計画図であり、実際建物を作るために必要な技術図面ではない。

- ・建物を作るには最低、
- ・各階平面図(平面詳細図)
- ・各面の立面図
- ・二面以上の断面図
- ・軸組み図
- ・基礎伏せ図



・仕様書

など、寸法数値および種類、メーカー名が入ったものがなければ工事ができない。

しかし、現実には、旧三八条認定建物、型式承認建物などに加えて枠組壁工法住宅においては、矩計図が標準図として省略されているものが散見できる。「欠陥とは物が契約に適合していないこと」であるが、かといって、契約書や設計図書が、完備していれば欠陥住宅の発生を完全に防げるわけではない。契約書・設計図書の完備は、トラブルが発生したときに解決を早めるためのものなのだ。何を契約したかわからない契約では、争いに勝利できない。

建物は自分で守る自己防衛が必要である。自分で守ることが不可能ならば専門の建築士に依頼して守ってもらう必要がある。最大の課題は、誠実な建築士をどうしたら選べるかであろう。

「セカンドライフに思うこと」

文責 理事 松下峻夫

還暦を過ぎてから、時の過ぎるのが非常に早く感じる今日この頃です。

セカンドステージに入り六年目、会社で通用した人間が、地域社会にも通用できる人間であるように心がけて、結構忙しい日々を過しております。

建築Gメンの会は、私のセカンドライフのスタート(二〇〇二年二月)から、ライフワークを与えてくれました。

この会の活動においては、研修会での勉強、講演会相談会への参加、そして、建物調査のための日々の知識習得など自己研磨を欠かすことが出来ません。調査の依頼を受ける度に「依頼者の期待に答えられるように」という緊張と自省自覚の連続です。幸い今日まで無難にやってこれたと、ほっとしています。

振り返って見ると、定年直前まで退職するという意識をもたなかった自分にとって、会社を辞めた直後は、何か空白状態で、誰からも何も期待されない人間ではないかと、一瞬自己嫌悪に陥りました。

このまま家に閉じこもっては駄目になると思う最中、退職直後の三月に国際協力事業団(JICA)がシニア海外ボランティアを募集していました。一念発起で応募したところ第一次選考で合格し、てっきり「ブータン王国」に二年間海外協力で赴任すると決め付けて、NHKラジオの基礎英語を始めたものの束の間、第二次選考で見事に落選となりました。結果は駄目でしたが、応募してから五ヶ月間は充実した日々をおくれたことを思い出します。

現在は非常勤の会社勤めの傍ら、出来るだけ地域の活動や催事などに参加して、自分には到底当てはまらない「毎日が日曜日・悠悠自適の生活」とはかけ離れたライフワークをおくっております。

船橋市教育委員会主催の「船橋市民カレッジ・町づくりコース」では地域で活躍されている活動団体の代表者や大学教授及び大学生と一

緒に五日間のワークショップを味

わいました。また、船橋東部他四公民館の合同事業として実施した地域の安全・安心町づくりを考えよう

「わがまち探検隊」では、地域で上手に生きるための大切なこと、高齢社会(介護社会)を迎える時代の生き方はどうすべきか、高齢者同士の共生と共助のテーマなどについて受講しました。

土地のミニ乱開発・単発的なマンション建立による町並の閉鎖と自然の破壊、古い住人と新しい住人の隔たり(地域住民同士の不調和)、休耕地が増えて自給自足を忘れた農耕地、荒れ放題の雑木林、ホタルやカエルや野鳥が生息できなくなる身近な畑・田・川・林等、どれをとっても今ある日本の現実の姿です。

そして、いまや町づくりは行政主導では何も進まないこと、自分たちで出来ることは自分たちでやること、自分の近所の方々をもっと知り合うこと会話をする事、そして地域住民同志が助け合うことの出来る町づくり、市民参加主体の町づくりの展開が大切なことだと感じま

した。

すべてが、サラリーマン時代には自分に程遠いと思っていたことばかりで、この体験は出来ることなら五〇歳代前半にもっと知っておけばよかったと後悔した次第です。

多くの方の現役時代は会社人間で、家庭を顧みずひたすら仕事一筋の生活を送ることが殆どだと思います。そして定年を迎えたとき自分のこれからの生活に戸惑う方が少なくありません。

また、私の現役時代に、親しい先輩で趣味も多才にお持ちで定年後も同じ会社に勤務を続けられた方で、そろそろ退職して奥さんと旅行をするといっていた直後に病魔に襲われて六三歳で他界してしまいました。他にも同じように、自分のセカンドライフを送ることも出来ずに悲劇にあつた方を聞きます。運命の悪戯と言うしか有りません。

二〇〇七年九月現在の高齢者(六五歳以上)人口は、総人口比で二一・五%(五人に一人)といわれています、そして平均寿命は年々延びており(平均余命も永い)、誰もが長生きする時代であることを認識すべ

きです。

現役後の生き方は様々です。継続勤務の人、別の職場に勤める人、ボランティア活動に参加して地域活動を始める人、趣味を生かして仲間と楽しむ人、現役時と違った分野(興味を持つ)の専門学校に通い新たな仕事につく人、地域の自治会や町会に積極的に参加して社会福祉と町のために尽力する人など、この人達は第一の人生も第二の人生も生涯現役でいられる勝ち組だと思います。

逆に、お金も有るし、何とでもなると「旅行やゴルフ三昧」は長続きしないし、「新聞を三回読んでまた読んだ」「仕事なし・金なし・アテもなしの日々」これらは妻や誰からも、何も期待されなくなってしまう負け組だと思います。

セカンドライフにはいつてからの、今までの自分の生き様の中で、直面したことや感じたことを綴ってみました。

トピックス
定期報告制度に関する
建築基準法施行規則及び
告示の改正について

エレベーターにおける死亡事故や、ジェットコースターにおける死亡事故等が相次いで起きました。いずれも大きな原因として、定期検査が適切に行われていなかったことが事故に繋がった可能性が指摘されています。このため、建築基準法第一二条に基づく定期報告制度

について、適切な調査・検査が行われるよう、建築基準法施行規則の一部改正とともに、関係する告示が整備されることになりました。

承知の通り、この報告制度の対象は特殊建築物、昇降機、建築設備です、見直しの概要は①定期検査・調査の項目、方法、基準の明確化②報告内容の充実化となっております、平成二〇年四月施行の予定です。

これらの業務に関わる建築Gメン会員においては、関係法規を充分掌握して活動してください。

事務局からのお知らせ

□第7回建築Gメン認証試験

合格者発表表

- ・蒲生政明(山形県)
- ・王子和臣(神奈川県)
- ・佐藤正條(東京都)
- ・砂塚廣子(東京都)

☆おめでとうございます。

建築Gメン認証試験の位置づけ

理事長 大川照夫

本会の設立の趣旨にもあるように、世の中から「欠陥建築」を無くすために、建築Gメンは、建物の欠陥を暴き、欠陥を造らせないために、計画中、建築中の建物の適正な検査を出来るものでなくてはならない。欠陥であるか、欠陥となりうるか、判断することが建築Gメンに求められるのであるが、その判断基準は私的なものであってはならず、常に客観性が求められる。建築Gメンには、建築技術者として建築士程度の知識があることが前提となる。その上で、建築紛

争における瑕疵鑑定が出来る公正な姿勢と、論理性が求められる。以上のような建築Gメンに求め

られる概念を持ち得た者であるかを試すのが、建築Gメン認証試験と位置づける。

□2008年2月の電話相談

業務等実績

○相談件数 2月120件

相談内容の内訳(重複回答有り)

- ・ 調査問合せ 27件(22%)
- ・ 施工問題 14件(12%)
- ・ 瑕疵問題 27件(22%)
- ・ 業者と紛争 2件(2%)
- ・ リフォーム一般 2件(2%)
- ・ マンション問題 4件(3%)
- ・ 契約問題 6件(5%)
- ・ 設計問題 1件(1%)
- ・ 工事監理 1件(1%)
- ・ 近隣問題 1件(1%)
- ・ その他 35件(29%)
- ・ 相談窓口の情報源
- ・ インターネット 47件(39%)
- ・ 行政窓口 11件(9%)
- ・ 口コミ・紹介 8件(7%)
- ・ 新聞・雑誌 4件(3%)
- ・ 書籍 4件(3%)

- ・ 業界団体 6件(5%)
- ・ その他 40件(34%)

○調査(見積り)依頼件数 15件

- ・ 建物の目視調査 3件
- ・ 売買物件の引渡し前の検査 6件
- ・ 瑕疵総合調査 1件
- ・ その他 5件

※件数は事務局で集計可能なもののみ掲載

□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、依頼者様へアンケートのご協力をお願いしています。ここでは、ご回答を頂いた中からご紹介します。

【マンション内覧会立会い検査を依頼された方からのご回答】

プロとして慣れた手順で効率よく対応いただき感謝しております。レポートも解り易かつ詳細でした。売主が手順の決定や情報の開示に関して一方的な優位性を持っているのが不動産市場だと思えますが、この業界の透明性を高める活動を期待しております。

(東京都在住の方から)

編集後記

世界に誇れる治安国家であったわが国に最近、頻繁に起こる殺人などが、どうしてこんなおぞましい事件が続く世の中なのでしょう。一方では日本経済の重鎮であるべき日銀総裁が決まらないという前代未聞(戦後はじめて)のお粗末、道路特定財源に絡むガソリン税(暫定税率)問題他でガタガタが続く国会のお粗末、「社会の罪悪」は政治の悪しきによるものではないでしょうか。

不法行為や犯罪の起こらない、そして本当に子供達の将来に期待と安全を与えられる政治を司つてもらいたいと切望します。(T・M)



無料電話相談「住まい110番」は全国40箇所以上に窓口を設置。042-311-4110にて相談内容に応じて各窓口をご案内致します。