

# 第62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/>



- 新年度の活動開始に 当たって: 1
- 設備コラム: 2
- 欠陥住宅59の手口: 4
- 新任理事の抱負: 5
- 新任理事・建築Gメンの抱負: 5
- 事務局からのお知らせ: 5

## 新年度の活動開始に当たって

文責 理事長 大川 照夫

当会特定非営利活動法人建築Gメンの会は、『欠陥建築』をなくすことを目的として、二〇〇〇年三月に活動を開始してから、八年が経過し、九期目を迎えました。

活動がマンネリ化しているとの批判的意見も聞こえないわけではありませんが、各地域・地区グループによる講演会や相談会の開催、行政や民間団体の主催する講演会への講師の派遣を通して、欠陥建築や悪質リフォーム対策についての消費者への啓蒙活動を着実に実行してきております。

また、欠陥建築を手にした消費者の悲痛な訴えに応えるべく、欠陥の実態を明らかにし、予防的観点から、工事中の建物の第三者検査に取り組んで、欠陥建築をつくらせないよう、多くの建築Gメンが日々活躍しております。

しかしながら、建築にかかわる問題は、悪質リフォームをはじめ、耐震偽装や建材の大臣認定偽装、超高

層建物を含む多くの建物での深刻な施工ミスなど、相変わらず続出し  
ています。

当会の活動が今まさに求められていると考えます。また、当会の存在をより多くの人々に知っていた  
だく必要を改めて感じています。

広報や渉外活動を始めとして、新年度の役員各位と一丸となつて、活  
発な活動を展開したいと考えます。

また、社員・会員、関係各位には、  
会の活動への更なるご理解、ご協力を  
賜りたくお願い申し上げる次第  
です。

### □二〇〇八年度役員のご紹介

六月七日の定例理事会において、  
あらかじめ総会で選任された理事  
の互選により、本年度の当会役員が  
以下の通り決定いたしました。

なお、氏名下欄のカギ括弧内の表  
記はそれぞれが担当する部会を示  
し、うち部会名を□で囲んで表示し  
ているものについては、その理事等  
が当該部会の長であることを示し  
ています。

### 理事長

大川照夫 □財務部会、技術研究部

会(法務・法規)

### 副理事長

第一位 山本孝 「総務部会、技術

研究部会(法務・法規)

第二位 川口晴保 「広報部会(会

報、HP担当)

### 常任理事

大川照夫

山本孝

川口晴保

石岡善正 □総務部会、広報部会(会

報担当)

石川芳久 「技術研究部会(設備)、

研修・講習部会、総務部

会

田岡照良 「渉外部会、研修・講習

部会、技術研究部会(設

備)、出版

原田久義 「研修・講習部会、技術

研究部会(構造工法)

### 理事

赤坂裕志 「研修・講習部会、総務

部会、技術研究部会(法

務・法規)

小野裕己 「研修・講習部会」

蒲生政明 「広報部会(会報担当)、

渉外部会」

佐藤賢典「渉外部会、技術研究部  
会(構造工法)」

杉山尚子「広報部会(HP担当)」

鈴木幸司「広報部会(会報担当、  
HP担当統括)、渉外部会」

高木幸一「研修・講習部会、広報  
部会(会報担当)、渉外  
部会」

槻田昌明「渉外部会、技術研究部  
会(構造工法)、財務部  
会」

松下峻夫「広報部会(会報担当統  
括)、渉外部会」

松永勝利「研修・講習部会、渉外  
部会」

宮田義弘「広報部会(会報担当)、  
技術研究部会(法務・法  
規)」

監事  
大木昭治

事務局長  
中山良夫「出版部会、広報部会(HP  
担当)、財務部会」

### 設備コラム(第7回)

文責 常任理事 石川 芳久

#### ○衛生陶器の話

#### ■水栓の蛇口とは

日本で最初の水道が横浜の外人居留地に作られました。道端には、英国からの輸入品でライオンの口から水が出てくるデザインの共用水栓が設けられました。この共用水栓が日本で使われた最初の衛生陶器だといえます。その後、日本で水栓を作るときにヨーロッパの水の守護神であるライオンを、中国や日本の水の守護神である龍に変えて龍の口から水を出す形にしました。龍が蛇と混同されて、水栓を蛇口と呼ぶようになりました。

#### ■衛生器具とは

私たちが毎日ご厄介になる、便器、洗面器、浴槽など、水やお湯を受ける水受け器、水栓、便器の洗浄弁、洗浄用タンクなどでタンク内の水位に応じて給水するボールタップなどの給水器具、排水トラップや床排水口などの排水器具、トイレの紙巻器や洗面まわりに取り付ける付属品を総称して衛生器具と呼んでいます。

#### ■使用する材質とは

衛生器具の材質としては、人体に有害な物質や成分が溶け出して、人体の健康や衛生上の安全性を脅かさない材料で作る必要がありますし、加工性の良い事も条件になります。

水受け器とは、水やお湯を受ける為に設ける容器を言います。水や湯を溜めたり、あるいは、汚水を流し、一時的に溜める場所であるので耐水性にとり、汚れが付きにくく、清潔性を保ちやすい材料で作らなければなりません。このような条件に合ったものとして便器や洗面器など比較的小型の容器は、ほとんど陶

器で作られており、衛生陶器と呼ばれる。浴槽や流しなどの大型の物にはプラスチック類、ほうろろ鉄器、ステンレス鋼、人造石が使われています。

#### ■大便器の利用実態と特徴について

大便器には、和風便器と洋風便器があり、昭和二〇年(一九四五年)代までは、ほとんど和風便器でした。一般の住宅では、和風大便器と小便器を別々に設置するか、トイレの中に、段差を設けて小用にも使えるような、大小両用便器が、利用されていて汽車便と言われていました。

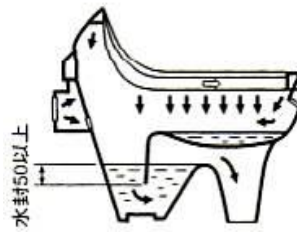
昭和三〇年(一九五五年)代前半の公団住宅では、まだ汽車便が使われていました。昭和三一年(一九五六年)に大阪の団地で洋風便器が採用されたのをきっかけに、徐々に使われるようになりました。昭和三五年(一九六〇年)からは、公団住宅は全て洋風便器になり、急速に広まりました。

#### ■和風便器

一、洗い出し式和風便器



洗い出し式便器は水の落差を利用して汚物を器外に排出するもので、便鉢の水が溜まる部分に汚物を一時溜めて洗浄時にトラップ側へ流し出す方式です。水溜りが浅い為汚物が水溜り部分より露出し、臭気の発散が多いことが特徴です(左図参照)。

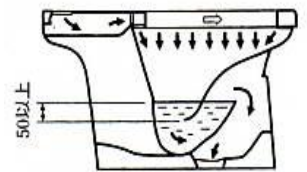


■洋風便器

洗浄方式での分類は、洗落とし式、サイホンゼット式、サイホンボルテックス式、ブローアウト式があります。

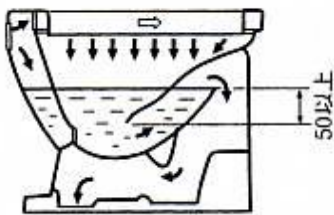
一・洗い落とし式

洗い落とし式は水の落差で汚物を流すもので、洗い出し式と同じく、便器に汚物を溜めて、洗浄水で流す形式ですが、洗い出し式と比較して臭気の発散が少ないことが特徴です(右下図参照)。



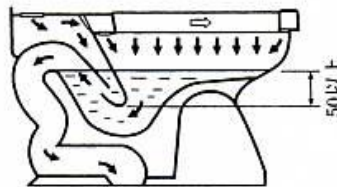
二・サイホン式

便器の内部でサイホン作用、起こして、汚物を吸い込むようにして器外に排出する方式で、洗い出し式や洗い落とし式に比べれば便器の水溜り面は、広くなっています。便器全体から見ると十分とはいえず、汚物が付着しやすい部分が多く、臭気の発散を十分防ぐことはできません。サイホンゼット式よりサイホン作用が弱いことが特徴です(左図参照)。



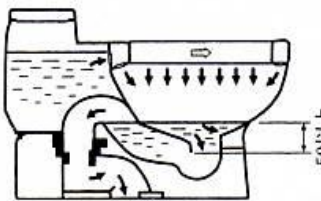
三・サイホンゼット式

サイホンゼット式は便器の排水部に水を噴出して強いサイホン作用を起こして吸い出す構造でサイホン式より水溜り面が広く臭気の発散が少ない、現在の水洗便器としては、最良のものといえます(左図参照)。



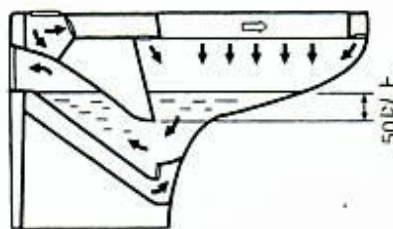
四・サイホンボルテックス式

サイホン作用に回転運動を与える渦巻作用を加え、吸引・洗浄を強力にしたもので、洗浄音が小さいことが特徴です(左図参照)。



五・ブローアウト式

噴射口から洗浄水を強く噴出させて留水を排水管へ誘い出し、汚物を吹飛ばして器外へ排出するもので、便器の詰りが少ないが、強力な噴射力を得るために水圧は七〇kPa以上を必要とします(左図参照)。



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。

### 建築Gメンが暴く 欠陥住宅59の手口

#### ■行政の機能が働いていないことによる欠陥

文責 社員 川村 昇進

宅地開発は、条件が悪くなる傾向にあり、大地部における傾斜地や沖積低地などのケースでは、擁壁などのハラミ変形などの問題や建物の不同沈下・宅地の陥没などいろいろな問題が発生している。

最近住宅を建設する前に、ほとんどの現場で地質調査を実施しているが、住宅の地盤は、保証されていないことを理解してほしい。

なぜかという点、地盤のトラブルの原因は、施工の責任(建物など荷重による不同沈下)と、ほかの原因(下水道工事等の影響による沈下、盛土による沈下)があるが、はっきりとした因果関係が判明されないことが多いために、行政もこの点から逃げています。

また、あまり高度な技術を要求しているわけではなく、普通の技術で地盤を調査して基礎を設計すれば、法的には、問題ないとされている。

現状の宅地の地盤調査の主流は、スウェーデン式サウンディング試験である。この試験は、簡易で支持力の推定をすることはできる。

しかし、この試験結果から住宅が傾く地盤の不同沈下が、予測できない。もし、この試験方法で、1KN(100kg)の荷重で、地表より深さ2mの自沈する層、深さ2~5mの間に500N(50kg)の自沈する層が分布しているときは、再度地質調査方法を変えて、建築物の部分の有害な損傷・変形および沈下が生じないことを確かめなければならぬ、と規定している「建築基準法(国土交通省告示第一一三三号)」。しかし、実際は実施されていないのが現状である。



#### ■消費者の安ければいいという意識を変えよ!

文責 社員 野木 宗生

家を建てることは、一生の間で一番大きな買い物である。「安くてもよいものが欲しい」と考えるのは当然だ。

しかし、住宅に関しては、お買い得品は絶対ないと思つてほしい。日常生活用品は自分の目で現物を見られ、実体をわかつて購入するからあきらめもつく。住まいの欠陥は住んでみないとわからない。

##### ①宅地について

・地盤の形成は大丈夫か。  
雨の日に現地を訪問し、排水状況、土の濡れ具合などを調べる。  
近隣からの聞き込み(以前はどのような地盤か、畑か、田圃か、丘陵地か、沼か)などを調べる。

・建築協定などが組まれてないか。  
・都市計画区域内の市街化調整区域だと家は建てられない。

②販売住宅について  
・建築確認、検査済証などがそろっているか。

検査済証は、良い建築か否かの判断書ではない。行政の法規を遵守して

いるか否かを調べるだけのもの。  
・設計図書はそろっているか。  
・購入契約は現場下見の後で。  
購入契約をする前に、第三者の建築専門家に下見検査をしてもらい、欠陥、不具合などがないことを確認してから契約、購入する。

##### ③注文住宅

・住宅会社の坪単価にだまされない。  
・工期について無理をいわない。  
・頭ごなしに値切らない。  
値切ると見えない部分の使用材質を落として帳尻を合わせられる。  
安ければいいという風潮があるが、可能な限り、妥当な金額かどうかを専門家に積算してもらうことをすすめたい。妥当な金額で契約しよう。

#### 会の活動にご協力ください!

●会員の種類	●年会費
社員	24,000円
消費者社員	12,000円
会員(個人)	6,000円
会員(団体)	48,000円

※ご入会の際は入会申込書が必要です。

### 新任理事の抱負

理事 宮田 義弘

建築Gメンの会に私が入会して六年が経とうとしている昨今、横浜グループで毎週無料電話相談員として色々な問題に対応して活動しております。

その電話を通じて「建築Gメン」の称号が一般の方々に認知されつつありますが、私達建築Gメンと一般消費者の間にはずれがある様に思っています。

私達、いえ私自身は「建築Gメンの方」と、過大な認識をしている依頼者が多いように思います。私はその方々の思いをいつも謙虚に受け止めて活動する様心掛けております。なぜならば、依頼者は「建築Gメンは全てをわかっている常にある正しい事を言ってくれる」と思っています。

私は意匠設計を本業として、設計・監理に時間を費やしております。そのため施工に従事した方とは施工の知識は希薄ではあるのですが、いつも施工側に立って処理しております。

設計業務とは、いかに施主の思いを画面化して施工者に伝えられるか・・・の戦いです。この、施主の思い、施工者の思いをいかに調整して一つの仕事を各設計担当者(構造・電気・設備等)と協力して全身、全霊を傾けてまとめ上げるのが「設計監理業務」だと自負しております。この思いは設計監理者としては当然であり常識的な行為です。

建築業界の現状を見ると、日本の建築史の中で棟梁制がくずれ、住宅産業(ハウスメーカー等)全てでは無いにしろ、利益に走り、情報提供者を利用して一般消費者に強烈にその企業のイメージを伝えることばかりが増えてきて、設計監理者の立場とか施工者の立場を無視し、破壊しています。そして、全て(施主をも)を支配出来るとばかり主張して、住宅建設業界を金銭的、社会的にも優位に立っているかのごとく

です。この事は業界に携わっている者だけが悪い訳ではないと思っております。それを認める消費者にも責任があり、又、設計者、施工者を含めて、この世の中の流れが文化・情・わび、さび・らしさなどという

日本の気候・風土から育まれてきた感覚を忘れ、直接的・打算的な方向に流れているようです。この世の中の流れは施工側にも影響して、悪さをする人や悪さをせざるをえない人が横行するのでしょうか。

私は、この様な現状で一般消費者が、欠陥建築に悩まされる事無く普通に過ごせる様になりたいたいという思いでこの会に入会し、今回理事を拝命しました。

これからは、今まで通りトラブルを処理するのはもちろんの事、如何に欠陥建築をなくすか、を目指し皆様の御意見と御協力を頂き、建築Gメンの会の発展の為微力ながら邁進してまいりますのでよろしく御願致します。

### 新任理事・建築Gメンの抱負

理事 蒲生 政明

このたび建築Gメンの認証をいただきました蒲生政明と申します。

山形市で建築物の調査・診断や検査等を専門に行う「企業組合ハウスドクターやまがた」という会社に勤務しております。数社の設計事務所

が集まって創った会社ですが、メンバーは団塊の世代を中心にすべて六〇歳代です。長く設計事務所を経験してきた者ばかりですが、建築Gメンの会で研さんを積みながら、今後は社会のために知識や経験を生かしたいと思っております。

東北地方でも住宅トラブルは増えていきます。しかし、解決するための情報や支援体制が不足しており、多くの被害者が泣き寝入りを強いられているように思います。

建築Gメンの会の会員もまだまだ少ない地域ですので、全国の建築Gメンの皆様のご協力をいただきながら、少しでも東北地方にも光が当たればありがたいと思っております。

全国の建築Gメンの皆様のご指導を今後ともよろしく願いたします。

### 事務局からのお知らせ

□2008年5月の電話相談

業務等実績

○相談件数 5月47件

相談内容の内訳(重複回答有り)

- ・ 施工問題 15件(28%)

- 調査問合せ 14件(26%)
  - 瑕疵問題 7件(13%)
  - 契約問題 5件(9%)
  - マンション問題 2件(5%)
  - 設計問題 2件(5%)
  - リフォーム一般 1件(2%)
  - 土地問題 1件(2%)
  - 業者との紛争 1件(2%)
  - その他 3件(8%)
- 相談窓口の情報源
- インターネット 26件(56%)
  - 新聞・書籍 1件(3%)
  - その他 19件(41%)
- 調査(見積り)依頼件数 8件
- 建物の目視調査 3件
  - 工事中建物の第三者検査 2件
  - 瑕疵総合調査 2件
  - 売買物件の引渡し前の検査 1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。

【エレベーター等の不具合調査を

依頼された方からの「回答」

「施工中から腑に落ちないことが多く、業者の説明もごまかしにしか思えず、相談しました。専門知識のない私どもに対し、親身になって分かり易い説明をしてくださり、また、業者に対しては厳しく指摘をいただいたおかげで重大な瑕疵を認めさせることができました。これから何十年も住むことができるのも建築Gメンのおかげだと思っています。(宮崎県在住の方から)」

【購入前建売住宅の調査を依頼された方からの「回答」】

事前調査、内覧会の二度にわたって建築Gメンに見て頂いて安心して一戸建てを購入できました。一時間の約束で依頼したのですが隅々まで丁寧にチェックしていただき三〇分長くやってもらいました。一生の買い物、真剣さが伝わり「買い」の決め手になりました。

購入後も定期的に検査していただくとお助かります。無料とは申しませんが安めの依頼料でやってもらえると安心して長く住めます。一、二年に一度くらい、再び同じ建築G

メンにお願いしたいです。

(東京都在住の方から)

□08年度第一回研修会のご案内  
日時▽08年7月27日(日)

13時00分～16時45分

場所▽品川区立総合区民会館

(きゅりあん) 五階第四講習室

交通▽JR/東急線大井町駅前

講演内容▽

一時限目…13時00分～14時30分

「建築Gメンのための法律知識」

講師…山本孝 弁護士

(当会副理事長)

二時限目…14時45分～16時45分

「建築Gメンの抱える法律の疑問」

講師…赤坂裕志 弁護士

(当会理事)

参加費▽会員四千元・非会員五千元

主催・お問合せ▽建築Gメンの会

(042・311・4110)

～編集後記～

二〇〇八年度定例総会を終え、新しい年度がスタートしました。今年も会報を担当することになりましたので宜しくお願いたします。会報を充実させていくように、皆様からの

寄稿をお待ちしています。

今年も、また大きな地震が東北地方で発生して、多くの被害を受けました。被災地の一日も早い復興を願います。(K・T)

書籍の紹介

「監修」当会理事長 大川照夫

／事務局長 中山良夫

日本一やさしい

建築基準法の学校



(目次)

ナツメ社/定価1628円

- 建築基準法のごとく改正されたのか
  - 建築基準法の基本知識を押えておこう
  - 建築における用途・形態に関するルール
  - 建築の防火・避難の規定・設備に関するルール
  - 建築物の室内環境・安全に関するルール
  - 建築物の構造強度に関するルール
  - 建築にまつわる手続きに関するルール
  - これまでの総復習！自分の実力を知ろう
- ※お求めはお近くの書店にてお願いします