

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/>



- 第三回研修会報告…………… 1
- 建築Gメンレポート「第三者検査の仕事を通して」…………… 2
- 設備コラム…………… 3
- 成田市「消費者講座」講演報告…………… 5
- 事務局からのお知らせ…………… 6

二〇〇九年度
第三回研修会報告

文責 理事 鈴木 幸司

建築Gメンにとって必修とされる技術者向け研修会の第三回目が十一月二十八日、品川区立総合区民会館(きゅりあん)五階 第四講習室にて開催されました。

一〇時半からの第一時限目は大川理事長から「実践 建築Gメンの業務」の講義を受けました。これは、
(1) 瑕疵概念他：業務にあたって把握しておくべき事項
(2) 相談から検査・調査業務までの事例と注意事項
(3) 鑑定書の書き方・検査報告書の作り方

という三部構成になっており、いずれも建築Gメンを目指す方、実際に業務に携わっている方にとって必須項目とも言うべき基本的な

構えから、実際の業務における注意事項までを学ぶことが出来ました。

午後からの第二時限目は齋久工業(株)リニューアル開発部 技術課主任太田雅之講師より、「マンションの大規模修繕計画」について講義をいただきました。普段はあまり目にする事のない「給排水衛生設備」の劣化診断から実際の改修工事に至るまでの一連の流れを豊富な工事写真を見ながら、実例を元に教えていただきました。



2 時限目講師：
太田雅之氏

質疑応答の中で太田講師が強調していたのは、「専有部分に影響する工事を計画する場合は必ずテスト施工を実施し、その工事における室内の影響確認と復旧方法とその範囲を確定しておくことが大切だ」

ということですが。

新しい工法や管材を使用した場合、以前より小さなスペースで収まる一方で、流速の増加などにより、新たな騒音問題が発生するケースもあるそうです。こうした「やってみないとわからない」貴重なノウハウを開示していただきました。

第三時限目は管理技術研究所の小林一治所長からマンションの大規模修繕について「私のやり方」を伺いました。



3 時限目講師：
小林一治氏

法律は変わります。人々の生活様式もまた変化します。しかし既存不適格物件の建替えは容積制限にかけ、ほぼ不可能です。その改修には行政の厚い壁が存在し、「確認を必要としない改修」しか出来ません。最近では「これからはスクラップ&ビルドは止めて長持ちさせよう」というように風向きが変わってきましたが、古いマンションはこうし

た風潮からは「置き去り」のままです。

既存不適格でも住み続けることは出来たので、大規模修繕の目的は「少しでも快適に住まう」事に變化させざるをえません。「建替え円滑化法」も施行されましたが、修繕をきちんとやれるコミュニティを作らないと、この法律も絵に画いた餅であり、今後も「置き去りマンション」は増える一方です。

それでもきちんと修繕していけば通常のマンションは人の倍以上の寿命があるといわれます。今後法律はドンドン変わり、マンションはその度に既存不適格の烙印が押しされ、それはその時点で「公認された違反建築物」になるということでしょうか…?

「私のやり方」と題するだけあって、小林所長の想いのたけをぶちまけるような講演となり盛り上がりました。

このあとは、永年「管理費半減研究」を続けてきた経験から「管理費半分で快適さ二倍のマンション大規模修繕業務」の特徴を、雑談を交えながら説明していただきました。

区分所有法上の問題点や管理組合と区分所有者のトラブル、「合意形成のしかけ」など、大規模修繕という業務が一筋縄ではいかないことだけは良く判りました。今後もこうした「半減研究」に情熱を燃やしつつける小林所長に、心から拍手を贈りたいと思いました。

建築Gメンレポート

第三者検査の仕事を通して



文責 正会員 武田 学

最近、テレビや雑誌などで、欠陥住宅や建築トラブルなどの話題が少ないと感じる。実際に欠陥住宅などが無くなったかといえば、そんな事はない。確かに瑕疵担保履行法の施行で、建物の一部について工事の質は、少しは底上げがされたのでは

ないかと思う。

一部と表現したのは、瑕疵担保履行法が建物全体の瑕疵に対して定められているものではなく、あくまで構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分に限って定められているので必然的に、指定保険法人の検査もこの範囲を超えることは無い。実際に指定保険法人の検査を経験してみると、木造二階建て程度ならば、たった一回の第三者検査(指定保険法人の検査)で終わってしまうものが多数ある。この一回は、通常軸組みの配置と金物関係が中心となる検査時期になる。直ぐに思い浮かぶのは「基礎の配筋は?」「下屋などの防水措置は?」「バルコニー周りの防水処理は?」同時に検査できないのが現実である。

すなわち、建物の工事進行を考えれば、一回の検査で構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分を全て確認する事は無理がある。ただ、法律の決定及び運用の際に全築建物に大きな費用負担をさせずに資力確保を義務付けるためとはいえ仕方ない事だったの

かもしれない。だから、あくまで「少しの底上げ」と表現をした。

少し前のある業者と話をした。その業者は「当社の建物は、第三者検査を何度も受け、指摘された箇所は全部直しているから「安心できる建物です」と自信満々な態度だった。建物はこんな事ではいけない。本来あるべき姿は、第三者の検査を受けつつ指摘される箇所は無い、それも検査を受けない部分でも正しい施工をする意識で工事を進めるべきである。



根太受けに火打ち土台

建築Gメンとして工事中に第三者検査を行うと、意識の低い業者が多いと感じる。意識が低く思える業者は、間違った施工が多く指摘箇所は相当数になる。その上、指摘して

も理解できない、理解できない納得できないから、是正を拒否する態度だったり、嫌がりながら渋々是正をしたりする。状況を分析すると、実際に施工する職人さんが正しい工事方法を知らない為に間違った施工や瑕疵を発生させているのがほとんどと思われる。

このような「無知から起こるもの」を減らす、無くす方法は簡単ではない。職人さんの無知は、実質的に教える人がいない、教える時間が無いことから起こっている。親方は、無理なコストカットをされ教えている余裕さえもなくなっている。現場監督さんは現場に来ない、施工の指示ができない、知らないから、間違っているも職人さんが指摘される事が無くなる。工事現場では、現場監督さんに一五棟以上の現場を担当させたりし、職人さんへの指導・監督という本来の仕事を行えない状況になっている。顧客に見える部分は、宣伝効果も考えそれなりの仕様だが、現場監督費用(人件費)や下請け発注費は、限度を超えたコストカットを行っているのが根本的な要因ではないだろうか。考えて

みれば、姉齒事件でも同様な事があった。鉄筋を一〇万円二〇万円減らすような事はしていた建物でも外壁のタイル張りは止めていなかった。コストダウンが悪い事では無いが、限度を超えてしまうと正しい建物が造られなくなってしまう。



2F 梁下部分を欠き込んで配管を通して

理由は、工事業者の下請けだから何とも言えない、まともな報酬がもらえないから現場に行かない、ひどい場合は、書類に記載しただけとの言い分はあるようだが工事監理を放棄する理由にはならない。このように、欠陥住宅や建築トラブルを無くす為には、様々な原因が存在する。これらを少しずつでも解決していかねばならないと考えている。

今後も建築Gメンの仕事を通して、自分の設計・工事監理業務を通して世の中の建物が正しくトラブルの無いように、自分の力を発揮しなければならぬとつくづく思う。



設備性能測定器の話

文責 技術研究部会 石川 芳久

一. 建築と設備の違い

マンションを例にすると、建築の

法律で規制を受ける義務設置(建築設備と防災設備がある)と建築主が必要に応じて設ける自主設置がある。

設備機器は、耐用年数の長い建築躯体と比較すると短く、日常働いているものが多いため改修や交換年数は早くなる。設備にはそれぞれの種類別に本体機器、端末機器、電気、ガス、水道などのエネルギーを運搬する配管・配線からなっている。

接続不備、亀裂などの原因で漏電・ガス漏れ・漏水を起こせば必要な圧力が下がり、役に立たなくなる。長い年月が経つと劣化機器を新システムに交換する必要がある。修繕の発生時や部品交換時には揚重スペース、機器搬出入の開口が必要になる。

設備においては、機器等の対応は急にはできない為、日常の点検・管理が特に重要になる。

二. 定期検査及び検査で使用される主な測定器

定期検査で使用される機器とし

①気流検査器



発煙管付 AS-1
¥3,200 ¥3,360 (税込み)

気流検査器は空気の流れ具合、方向を確認する機器である。丸型のゴムの玉に発煙管を挿入してゴムを押し、煙を出し、空気の流れ具合を確認する。

①③風速計

風速：
0.1~30m/s (A, B)
湿度：
-9.9~99.9°C (B)

DP70-A, B

¥130,000 (A), ¥150,000 (B)
¥136,500 (A), ¥157,500 (B)
(税込み) (税込み)



①換気設備及び排煙設備の風量・流速の測定に使用される風速計、気流検査器
風速計は風速を計りダクトや換気扇の開口断面面積をかけて風量を算出して、機器の性能を確認する。

て次のものがある。

③デジタル粉塵計



0.001~10.00mg/m³
LD-3B
本体：¥270,000
¥283,500 (税込み)
較正料：¥23,500 (非課税)

室内の空気の汚染状態を確認するもの

③室内環境測定器
換気設備で紹介した風速計・粉塵計・温度計・湿度計・残留塩素計、CO・CO₂・ガス検知器がある。

②照度計



0~19,999lx
ANA-F9
¥29,000
¥30,450
(税込み)

②照度計



0.0~999,000lx
ANA-F11
¥54,000
¥56,700
(税込み)

②非常用照明測定機器
照度計は、照明の明るさの測定機で居室の照度、非常用照明の照度確認に利用される。



0.05~2.0mg/l
比色式(試薬100個付)
8054-51
¥12,100/¥12,705 (税込み)

③アスマン
通風乾湿計



温度-10~40°C SY-S3
¥60,000/¥63,000 (税込み)

室内の湿度を測定するもの

③CO, CO₂
ガス検知器



ガス検知器
AP-20
¥18,000
¥18,900
(税込み)

室内の空気の汚染状態、CO・CO₂を確認するもの

③デジタル
温・湿度計



温度-20~80°C
湿度20~99.9%
TRH-CA
¥78,000/¥81,900 (税込み)

室内の温度、湿度を測定するもの

受水槽、高架水槽内水質の塩素濃度の測定用として残留塩素計がある。水槽内の上水を数滴落とすだけで測定できる。塩素の濃度により反応する比色法である

④排水の経路確認用に、玉ころがし試験用のピンポン玉やタオルを半分に切ったものを流して配管内のメクレを確認するもの

④排水で配管の勾配確認用に勾配計や水平器で測定するもの

④給湯温度の測定用に棒温度計で計測するもの

④床・壁のコンクリート内部の埋設管調査用にレントゲン撮影で検査するもの

④給湯温度の測定用に棒温度計で計測するもの

④その他

建築設備の検査時に使用される測定器としては次のものがある。

①配管内の詰まり状態の確認には内視鏡やトローラーを利用して閉塞の状態を測定するもの

計測をすることにより、建築設備の状況がつかめ事前の対応も可能になる。

以上

成田市経済部商工課主催
平成二一年度 第二回

「消費者講座」講演報告

文責 正会員 山川義光

この講演は、成田市経済部商工課からの依頼により、川口晴保副理事長が「住宅リフォーム虎の巻」と題して講演されました。

日時・平成二一一年十二月十五日 午後一時三〇分～三時三〇分
場所・成田市保健福祉館
受講者対象・成田市住民の方
参加人数・約四五名

商工課消費生活班の方と私達を入れると約五〇名となり、定員四〇名の席は満席となりました。会場後部にパイプイス一〇ヶを置いての熱気ある会場となりました。川口晴保副理事長のユニークなタイトルの「住宅リフォーム虎の巻」と「欠陥リフォームの事例写真」三二枚が好評でした。

第一部 講演会

「住宅リフォーム虎の巻」

講師 副理事長 川口 晴保

本論に入る前にひと言消費者の方にお話ししておきたいことがありますといつて、リフォームは老朽化防止や家族のライフスタイル等に合わせて行うもので、生活の向上を目的とした「幸せ」という大きな間違うと「幸せ」の上に「不」がついてしまうので、大きな買い物なのですから安易な契約はしないようにと、そして私達建築Gメンの会も「失敗しない住まいづくり」をテーマにこうした講演会を推進していきたいと思っておりますと語られ

ました。

本論の「住宅リフォーム虎の巻」はレジュメが五項目ありまして具体的な説明がありました。

- (1) リフォームの目的を明確にする
- (2) リフォーム工事のトラブルの実態
- (3) リフォームトラブルの防止方法
- (4) トラブルや被害に遭ってしまった時の対処方法
- (5) 不誠実なリフォーム業者が横行する原因・背景

(1)については、耐久性の維持・向上のために行うのか、ライフスタイルの変化によって行うのか、省エネを目的として行うのか等々、消費者としての考えをしっかりと持っていることが大事と語られました。
(2)については(1)の目的が達成されていない設計・契約・施工の問題は、消費者と業者の安易な取り組みから思惑の違いが発生している場合が多い。リフォームは見えない部分での変更、追加が生じやすく、契約金額にも増減が起こるので、その都度文書で確認して置くこと。又、

悪質業者の特徴、共通点などを語られました。

(3)については、地域の誠実な業者を選ぶ。業者の物件を見学する。建設業の許可の確認。耐震診断はプロでもその場で判断は出来ない、簡単に大丈夫ですよという営業トークには要注意。見積書・契約書・工事内容は納得の行くまで確認する。

しかし、これらのことは一般消費者には至難の業、大きな買い物には第三者の専門家に相談することが大事と語られました。

(4)については、消費者契約法を理解すること。取り消しまたは無効と認められるものとして、断定的判断の提供、不利益事実の不告知、困惑に陥れる夜間の訪問などで契約を迫られるもの(平成一三年四月一日以降の契約)暴利行為の価格は通常の五〜六倍の時。いずれにしても、難しい問題は第三者の専門家に相談することが無難ですと語られました。

(5)については、協会や団体に所属していない業者に多いことや、五〇〇万円未満の工事と、木造住宅建築一式工事の延べ面積が一五〇㎡未

満の工事には建設業の許可も不要であるため、問題が起こりやすいのではないかと。また、補助金の申請が可能な工事を悪用する業者がいる。これは補助金の二〇万円を消費者が受けられるという場合、消費者側の安心度を悪用して、通常なら六〇万円〜七〇万円の見積を一〇〇万円とする業者がいます。これは結果的に消費者は一〇万円〜二〇万円の損をしていることになると思われます。

講師の話は消費者側に立った目線で話されるので消費者の方も理解されたようです。

講義の話は消費者側に立った目線で話されるので消費者の方も理解されたようです。

第二部 欠陥事例写真三二枚から

プロジェクトに映し出された欠陥事例の映像が一枚一枚具体的にわかり易い説明で、参加者は身を乗り出すような感じで目と耳から理解ができたようです。

最後に

残り少ない時間の中で、二件の質問がありました。

- ①耐震診断の費用について
- ②火災警報器の設置について

でした。

余談ですが、二時間に及ぶ講演に参加された約四五名の方々には熱心でした。最後まで講師の言葉をノートに書いていました。

事務局からのお知らせ

□イベントのご案内

事務局年末・年始休暇のお知らせ

09年12月29日(火)〜
10年1月4日(月)

09年度建築Gメン認証試験

▼日時：10年2月20日(土)

筆記試験 10時〜12時00分

▼会場：都内会場(未定)

▼申込締切：10年1月20日(水)

※詳細が決まり次第、会員の皆様にご連絡いたします。

□業務完了後アンケートから

事務局では、調査業務完了後にご依頼いただいた方へアンケートのご

協力をお願いしています。ご回答を頂いた中から一部をご紹介します。

建物の雨漏り原因および瑕疵の有無の調査に依頼の方からのご回答

Gメンの方には大変ご面倒な件でお骨折りを戴きました。有難う御座います。お陰様をもちまして解決の方向へと進んできております。

自宅を新築いたしました。早一〇年を迎える事と成りましたが、(塔屋を含む四階鉄骨造り陸屋根)建築当初より雨漏りに泣かされて参りました。施工会社社長へ手渡し回答を依頼した内容が満たされて無かったので、調査を第三者へ依頼しても良

いかと尋ね、了解を貰いこの度の運びとなりました。

Gメンの会の方たちは一級建築士、社会では建築士会と言うものがあり、これらと繋がりが有るのではと心配、躊躇致しました。思い切つて貴会本部へ電話相談を致しまして、それらの繋がりは全く無いとの返事を戴き早速会員様へご相談、依頼をする運びとなりました。

Gメンの方たちは一級建築士、社会では建築士会と言うものがあり、これらと繋がりが有るのではと心配、躊躇致しました。思い切つて貴会本部へ電話相談を致しまして、それらの繋がりは全く無いとの返事を戴き早速会員様へご相談、依頼をする運びとなりました。

Gメンの方たちは一級建築士、社会では建築士会と言うものがあり、これらと繋がりが有るのではと心配、躊躇致しました。思い切つて貴会本部へ電話相談を致しまして、それらの繋がりは全く無いとの返事を戴き早速会員様へご相談、依頼をする運びとなりました。

Gメンの方より、施工計画書を見て頂き数々の指摘、アドバイスも戴きました。色々と親身になって相談に乗っていただきました。心より感謝とお礼を申し上げます。
貴会の益々のご発展をお祈りいたします。
(千葉県在住の方から)

〜編集後記〜

時が経つのは早いもので、年の瀬もいよいよ押し迫ってまいりました。二〇〇九年は政権交代がなされた。二〇〇九年は政権交代がなされた。様々な対策・方針等が打ち出されてきておりますが、来年こそは経済情勢が向上し、人々の暮らしが少しでも改善されることを期待したいものです。そして、建築業界においても不祥事等のない、一般消費者にとって安全・安心でいられる年でありますようお願いいたします。

二〇一〇年度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、引き続きご愛読いただきますようお願い申し上げます。(H・K)