

8 1 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/>



- 年頭のあいさつ 1
- 消費生活相談員 レベルアップ研修 1
- 設備コラム 2
- 事務局からのお知らせ 5

二〇一〇年、年頭のあいさつ

文責 理事長 大川 照夫



理事長 大川 照夫氏

新年明けましておめでとうございます。皆様方には、ご健勝で新年をお迎えになられたことと存じ、お慶び申し上げます。

さて、昨年は変革が叫ばれ政権与党が変わりましたが、デフレスパイラルや二番底が懸念されるなど厳しい経済状況が続いています。

当会の関係する不動産・建設業界においても不況風はやみません。欠陥を抱えた消費者からは、相変わらず建設業者の不誠実な対応に苦痛や苦情が訴えられてきています。

軽微なだめ直しや残工事などへの対応がなされず、いたずらに紛争にいたるケースも見られます。

あるいは、雨漏りが繰り返し、そ

の場しのぎの対応はしてきたものの最近になって対応を拒否するようになったものなど「不景気」の影響かと思われるものも見られます。もとより当建築Gメンの会は、わが国から欠陥建築をなくし、欠陥建築で悩む人を救うことを目的として掲げています。

どんな状況下でも、よりよい住まいを求める消費者の強い味方であり続けることを信念として、活動を続けてまいりたいと考えます。会員の皆様の奮闘をお祈り申し上げる次第です。

本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。



「茅ヶ崎市市民相談課 消費生活センター」依頼による
消費生活相談員レベルアップ研修
常任理事 田岡照良

以下の内容で依頼が来ましたので、資料を作成し、「欠陥住宅をつかまないために」と言うタイトルで PowerPoint を使って講演を行いました。

日時 ..平成22年1月13日(水) 16時30分〜18時30分

場所 ..茅ヶ崎市役所分庁舎 四階第二会議室

依頼内容 ..具体的な部位の名称(木造)、不具合の考えられる原因、欠陥住宅の事例、組織について

対象者 ..茅ヶ崎市職員・消費生活相談員 約一〇名

講演内容

まず、昭和25年制定の建築基準法により建築士制度が発足し、施工者と設計者という区分が出来たこと、日本は地震国であることや環境などから建物の安全性を確保するた

め、法律等により保護されるよう検討されてきたこと等を説明しました。

続いて、消費者が家造りに関するトラブルをなくすために知っておかなければならないこととして、家造りの役割分担、代理人と建築士及び施工者等、契約書や瑕疵保証等の重要性について、現場写真(事例)、建築部材や用語の説明用として住宅金融普及協会資料などを交え話しました。

そのほか、社団法人日本建築家協会(JIA)と社団法人建築士事務所協会及び特定非営利活動法人建築Gメンの会の三団体について成り立ちと現状の活動を説明しました。

その中でも当会は、直接的に「建築に関する被害者」のために活動することを目的にしており、前者の団体とは大きく異なることを説きました。

最後に、事件(欠陥や瑕疵)が起きてから対処するのではなく、未然に防ぐことが重要であるため、市民に「家造りの役割分担」を充分理解いただくことを、啓発していただ

るよう依頼し、終了しました。



最近の住宅用

エコ給湯器について

文責 技術研究部会 石川 芳久

東京電力と東京ガスで給湯機を販売している。どちらもCO2削減と省エネを全面に出して宣伝販売に力を入れている。製品の製作は東京電力、東京ガス以外の電気湯沸し器・ガス湯沸し器・空調機メーカーが製作している。

電気とガス、両社のシステムの違いを説明する。

一、東京電力『エコキュート』

構成、特徴およびシステム

構成部材

ヒートポンプユニットと貯湯タンクユニットから構成されている。熱源部分(ヒートポンプ部分)の動力は電気を利用している(図1参照)。

特徴

・従来の燃焼式(ガス方式)に比べてエネルギーを消費する時に排出するCO2を約50%も削減できる

・エコキュート導入補助金制度を利用することができる(これはガスでもできる)。第四期補助は平成二一年一月二十五日で完了

・夜間電力を利用し高効率なヒートポンプでお湯を沸かすのでランニングコストが大幅にダウン

・操作が簡単である

・ガスよりランニングコストが安い

システム

①まず空気の熱をヒートポンプユニットの空気熱交換器に取り込む(ヒートポンプは電気を使う)

②ヒートポンプユニット内にある熱交換器で空気の熱を冷媒に集めて、圧縮器で圧縮して高温にする

③高温になった冷媒の熱を水に伝えてお湯を沸かす

空気の熱を上手に活用するので、投入した電気エネルギーの3倍以上の熱エネルギーを得ることができ

きる。

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



ナツメ社/定価1628円

(目次)

- 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

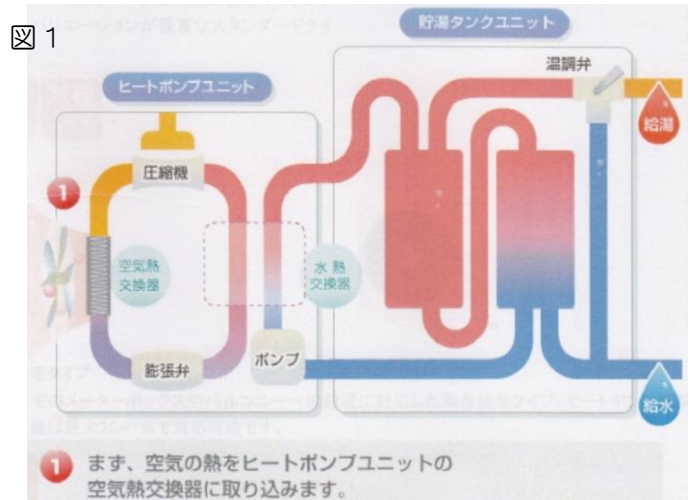
※お求めはお近くの

書店にてお願いします。



指定配管部材を使った場合(断熱材は厚くなります)

- ポンプ・タンクユニット
(仕様例)
- 給湯量… 300 L (三〜五人用)
 - 屋外機… 4.5 KW
 - 高さ 638 × 幅 800 × 奥行 300
 - 貯湯タンク寸法… 高さ 1830 × 幅 630 × 奥行 770



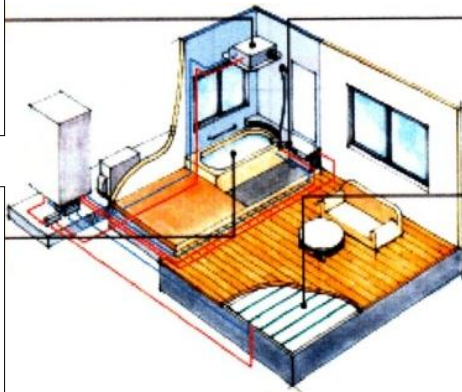
- 重量… 48 kg
- 給湯温度… 60℃
- 最高温度… 90度
- 貯湯能力… 185 L ~ 460 L の3種類
- 寒冷地… -10℃以下不適

多機能タイプ
図2参照

多機能タイプ

1台で何役もこなすマルチプレーヤー型エコキュート。給湯、自動湯はり機能だけでなく、床暖房、浴室換気暖房乾燥など、1台で何役もこなす多機能タイプ。給湯+床暖房+浴室換気暖房乾燥、給湯+床暖房、給湯+浴室換気暖房乾燥の3つのタイプがあります。

図2



浴室換気暖房乾燥
換気、暖房、乾燥、涼風の4つの機能で快適なサニタリー空間を創り出します。通常の換気運転以外に24時間連続換気運転も可能です。

給湯
給湯圧力はもちろん高圧力型。2階でのシャワーもパワフルで、浴槽へのお湯はり時間も短縮できます。

風呂自動湯はり
スイッチひとつでお湯はりから保温、足し湯まですべてお任せのフルオート機能を搭載。湯加減調節もスイッチひとつで可能です。

床暖房
輻射熱により足元から部屋全体に広がる自然な暖かさ。高効率なヒートポンプと割安な夜間の電気で沸かしたお湯の熱を床暖房にも利用するため、低ランニングコストを実現します。

二、東京ガス『エコウィル』

〜構成、特徴およびシステム〜

構成部材

システム発電ユニットと貯湯ユニットで構成されている。(図3参照)
これは電気のエコキュートと同じ二つのユニットからの構成である。
熱源として天然ガスを使用している。(図4参照)

特徴

- ・発電時の廃熱を給湯や暖房に利用できるため、エネルギーを最大限に有効利用できる
- ・エネルギー利用率は77%を実現できるため省エネに貢献している
- ・エコウィルで発電することにより購入電力の40%を自宅で賄うことができるため、電気代を大幅に節約することができる
- ・操作が簡単、自動運転で発電を行う
- ・導入補助金が付いている

システム

- ・天然ガスを燃やして、ガスエンジンを回し、発電と熱を発生させる

図3

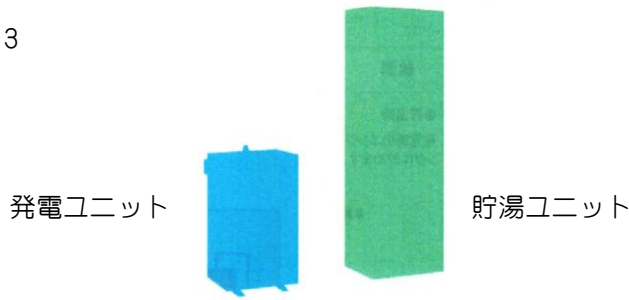
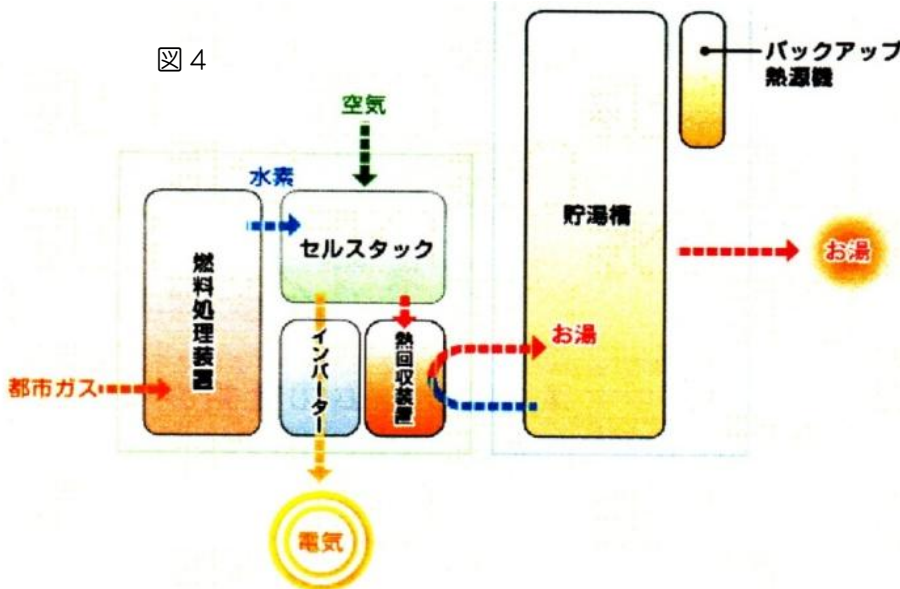


図4



・貯湯タンクのコイルに排気熱交換器、ヒーターで作られた熱水が循環して温水を作る

・ふろの追い焚き、暖房にも利用できる

・電力は発電機で作られ、インバータ回路を経由し家庭用の電力として利用される

・バックアップ機能が付いている

ガスエンジン発電ユニット
(仕様例)

・高さ… 880 × 幅 580 × 奥行 300

・貯湯タンク寸法高さ… 1700 × 幅 700 × 奥行 400

・給湯温度… 60℃

・最高温度 90℃

・設置条件は発電ユニットと貯湯ユニットタンクの離隔を確保する

・貯湯タンク容量… 137 L・140 L

以上が東京電力と東京ガスの省エネ型給湯機システムであるが価格は電気・ガス共に七〇万円〜一〇〇万円位になり、補助金も付くので、人気がある。ただしシステムの複雑さによっては価格も高くなる

三、家庭用燃料電池の開発について

他に東京ガスとしては、エコファーム(エネファーム)を宣伝している。東京ガスと大学の研究室との共同開発で家庭用燃料電池システムである。これまでであった発電方法は、燃料を燃やして作る熱エネルギーが主であった。この新システムは、水の電気分解の逆の原理で発電する。

都市ガス、LPガス、灯油などのエネルギーから水素を取り出して、燃料電池で空気中の酸素と化学反応を起こさせる。水の電気分解の逆の原理で水素と酸素を反応させる。その時に水と電気が発生する。この原理を利用して発電するのが家庭用燃料電池(エコファーム)である。燃料電池でも電解質により、いろ

いろな、種類があり実用段階、目前の段階のもので四種類ある。その中で実用化されているのが、固体高分子燃料電池(PEFC)とリン酸系燃料電池の二種類がある。このうち使用するのが固体高分子燃料電池(PEFC)である。これは家庭用燃料電池・携帯用・自動車用に利用される。

二〇〇九年に本格的に販売を始めたばかりのまだ新しいシステムである。コスト面の課題があり、解決するにはもう少し時間が必要である。

以上

^^参考文献^^

- 東京電力「エコキュート」
- 東京ガス「エコウィル・エコファームの基本」



事務局からのお知らせ

□無料電話相談：住まい110番

建築Gメンの会では、欠陥住宅など、住まいに関するさまざまな相談を受け付ける「住まい110番」をボランティアで開設しています。

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問のある方は当会HPで案内している「住まい110番名簿」

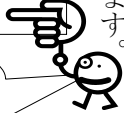
(<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html>) をご覧にいた

だき、お近くの相談員まで直接ご連絡ください。無料で電話相談を受け付けています。ただし、電話代についてはご負担願います。

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、事務局にお問合せください。適当な相談員をご案内します。

 jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp
 042-311-4110

相談先を迷ったり、ご不明な点がありましたら事務局までご連絡ください。



■ご相談の際の注意事項

- ・各相談員の相談受付時間をご確認ください。
- ・お名前、ご住所、電話番号をお知らせください。

・ご相談内容は、予めまとめていただき、長電話にならないご配慮をお願い致します。

※瑕疵の判定は、現物を見ても難しいものです。電話では十分な回答を得られない場合があることを予めご了承願います。

※窓口は各相談員の事務所、自宅、勤務先などいろいろです。相応のご配慮をお願い致します。

□建物の調査(有償業務)のご案内

建築Gメンをはじめとする「建築Gメンの会」のメンバーが有償で行う業務をご案内いたします。

■主として安心のために行う業務

- ・新築一戸建ての工事中の第三者検査業務
- ・一戸建て購入時の現場立会い業務

- ・マンションの二年点検や長期修繕のコンサルタント業務
- ・契約時の書類等のチェック
- ・マンション内覧会の現場立会い業務

■主としてトラブル解決のために行う業務

- ・既存建物の瑕疵(≡欠陥)判定調査業務
- ④雨漏り、外壁のヒビ、水漏れ、床の傾きなど…
- ・民事訴訟における建物鑑定調査業務
- ・訪問販売等による悪徳リフォームの調査業務

その他もご相談を承ります。

まずは、住まい110番名簿の相談員まで、ご相談方々状況をお話しいただき、ご依頼の具体的な内容をご検討ください(事務局にお問い合せいただければ、適当な相談員をご案内いたします)。

また、ご依頼にあたっては、こちらの「業務依頼にあたっての注意事項について」の内容を充分ご理解いただいた上で、ご相談下さいますよ

うお願い申し上げます。

□イベントのご案内

2009年度建築Gメン認証試験

▼日時：2010年2月20日(土)

筆記試験 10時～12時00分
面接試験 13時～

▼会場：桐杏学園

(東京都豊島区西池袋五・四・六)
東京三協信用金庫ビル内)

▼申込締切：2010年1月31日(土)



「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

が出来る者でなくてはならない。

欠陥であるか、欠陥となりうるかを判断することが、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つてはならず、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。

以上のように、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ものが「建築Gメン認証試験」である。

横浜市西区社会福祉協議会主催

「生活あんしん相談会」

介護保険、年金、相続、老後の生活設計、住まいに関する事などが相談できます。住まいに関する相談には、当会会員が対応します。

▼日時…2月13日(土) 13時～16時

▼会場…西区福祉活動拠点

「フクシア」

(横浜市西区高島2-7-1)

ファーストプレイス横浜3F)

▼交通…横浜駅東口から徒歩約4分

▼入場…無料

※2月8日(月)迄にお電話でお申し込み下さい。

▼主催…西区社会福祉協議会

▼予約連絡先…西区福祉保健活動

拠点「フクシア」

TEL:045-450-5001

(受付時間…9時～21時)

※住まいに関する相談の際は、設計図書・契約書・内訳書・現場の状況写真等をご持参ください

□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。

建物の雨漏りに関わる瑕疵の有無の調査ご依頼の方からのご回答

とても親切な方々でほっとしています。これからもごやっかいになりますのでよろしく願います。

(神奈川在住の方から)

建売住宅の建築途中基礎クラック調査ご依頼の方からのご回答

とても親切で、ていねいに調査してくださり良かったです。

(神奈川在住の方から)

〔編集後記〕

新年あけましておめでとうございます。昨年は政権交代という大きな政治の変化があり、日本がどのように変化していくか期待されていましたが、あいかわらずの政治と金にまつわる醜聞で期待もしばみ、景気回復にも暗雲がたちこめています。早く本来の姿を取り戻して、国民の為になる政治が行われることを切望しています。

会報の内容充実を図るため、皆様の寄稿をお待ちしています。宜しく願います。(K・T)



一緒に活動しませんか！

●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。