

安齋先生の技術通信

2013年
2月号



技術顧問・理事
安齋 正弘

遅ればせながら、あけましておめでとうございます。今日は1月2日で、原稿作成を始めました。でもこの通信が皆さんに届くのは2月ですよね。その前に全国大会でお会いする方々も大勢いらっしゃると思いますよね。

それはともあれ、新「改訂版」に早く慣れてください。(私たちも一緒に頑張ります!)
では今月も筆を進めて参りましょう。

先月号までは【ヒアリング】の話でした。8つの項目について箇条書き程度にまとめましたが、実はこれを読んだだけでは実際に何をどう進めれば良いのか、見えて来ないと思います。

これらの各項目には具体的な明細項目が内在しています。従ってこれらを具体化して実践するには、各社ごとに自社のスタイルに合わせて、例えば「〇〇邸 打ち合わせ記録」とか「〇〇邸 ヒアリングシート」のような記録用紙を作成して、「調査落ち」のないような準備をして依頼者宅に伺うことが大切です。

さてこれら記録用紙はA4判1枚では収まり切らないと思います。大まかな組み立てとしては1枚目には主に【A:お客様情報】として、まず打ち合わせ日時、立会者、担当者を記録するほか、下記のような内容が盛り込まれている必要があります。

①お客様ご自身の情報：

住所(郵便番号)・氏名、電話番号(携帯番号)、家族構成。今後の連絡方法・手段など。

②建築関連法規情報と現況確認：

確認通知書・検査済証の有無、地域地区(用途・防火・高さ)、建蔽率、容積率、敷地面積、道路・北側斜線、道路幅員、条例、積雪荷重、地震地域係数(Z)、その他。

③診断・工事関連：

診断適用建物確認。依頼内容(診断のみ、結果により再検討、改修前提)、総予算、補助・助成金等支援制度の利用の要否、工期、その他。

次に2枚目(あるいは2枚目以降)には【B:建物情報】として、診断対象の建物かの確認と判断(構造種別・階数、混構造の有無、構法等)、築年(西暦・年号)をはじめとして下記のような情報が必要です。

④地盤・地形情報：

軟弱地盤その他の指定の有無、近隣の地盤・地形、地名からの推察、当該建物の不同沈下の有無。ハザードマップ等からの推定。

⑤建物仕様：

設計図書の有無、あれば照合確認。旧住宅金融公庫利用の有無。工事写真の有無。

※以下は調査時段階では確認不可能か確認しにくい部分についてのヒアリング内容です。

⑦筋かいは当初の設計図通りであったか。不明だが筋かいはあったという記憶があるか、全く記憶がないか、設置されていないのが確実か(筋かいがあるのであれば、金物仕様はどうか)。

⑧外壁の下地に合板があったか、無かったか。

⑨上棟時柱頭・柱脚に金物を確認したか(どのような金物だったか、記憶があるか等)。

⑩基礎工事前の杭打ち等の施工はあったか否か。

⑪基礎形式、及び工事で鉄筋が使用されていたか否か。浴室の基礎の種類は？

⑫2階床下地に合板を使用していたか否か。また火打はあったか否か。

⑥建物履歴：

被災歴の有無(ある場合その内容と程度)、増改築の有無(ある場合はその内容と規模・範囲、既存部との接合部分)。

⑦維持管理：

建物各部の劣化による不具合の有無、ある場合その内容・程度・範囲。改善の実施の有無(屋根・樋、内外壁、露出躯体、浴室回り、床、基礎、腐朽・シロアリ被害、漏水…等劣化点数対象の項目について、中でも雨漏り等の水の浸入に対して特に慎重にヒアリング)。

これらについて、使いやすい形で自社独自の「ヒアリングシート」を作成して対応して頂きたいと思います。特に定まった様式はありませんので工夫してください。それでは今年も皆さんの力で一緒に前進しましょう。

技術的なご相談はこちらへ！ メール：question@mokutaikyo.com TEL：03-5909-1881