

# 第56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/>



- 船橋市講演会・相談会報告……………1
- 設備コラム……………2
- 欠陥住宅59の手口……………3
- 事務局からのお知らせ……………4

## 千葉グループによる 船橋市講演会・相談会報告

文責 常任理事 石岡 善正

あとを絶たない建築トラブルやリフォーム被害、このような問題の改善に少しでも繋がればとの思いから、船橋市の後援の下、千葉グループによる講演会・相談会が開催されました。

受講者は、熱心に講演に耳を傾け、講演の後には、受講者が現在抱えている建築問題、新たに建築するに際しての注意点などについて、熱心な相談がありました。

### 一．リフォームトラブルとその対策

講師 副理事長 川口晴保  
リフォームにあたっては、新築工事とは違った意味での難しさがあることを理解した上で、どこを、何の目的で、どのようにしたいのかなど、まず、目的を明確にして取り組むことが肝要である。

リフォームを行ったが、その目的が達成されずにトラブルに発展したケース、その中には、設計、契約、

施工に絡むもの、工事代金の膨らみや、依頼者と施工業者の意思の違い等々が挙げられる。



講演をする川口副理事長

また、悪質商法による必要としない工事の押し付け、そして、悪質リフォーム被害の実態や、トラブルの事例も多々紹介された。

では、何が原因でこのような問題が起きるのか、その原因の一つに、安易な契約の仕方を挙げている。契約に際しては、自分が納得の行くまで説明を受け、そして契約することが大事であると、契約の大切さを力

説した。

また、トラブルや被害に遭ってしまったときの対処法、不誠実なリフォーム業者が横行する原因・背景についても話ががあった。

### 二．失敗しない住まいの

#### 選び方・つくり方

講師 社員 村田輝夫  
住まいづくりで失敗する背景として、自己責任の薄さを指摘。契約するに際しては、重要事項説明書は少なくとも一〜二週間前に受け取り、中身をよく読むこと、契約書の内容についても納得の行くまでよく読み、中身を理解し、納得いくまで署名・捺印などしないことが、失敗を防ぐ手段のひとつであるとし、やはり契約の大事さを挙げている。



講演をする村田社員

また、住まいづくりにおける大切なプロセス思考として、目的の明確化、情報収集、契約交渉(売買・設計・請負等)、そして工事監理、第三者検査などを挙げ、更に、不動産や建築の知識、地盤、瑕疵・欠陥など住まいづくりの基本を学ぶことが必要としている。

そして、知恵を働かせ、五感を研ぎ澄まし、営業マンに負けない・騙されない知恵・交渉力をつけること、最後に、専門家の上手な活用(セカンドオピニオンに耳を傾ける)を挙げた。

### 三、相談の内容

なお、相談者からは以下のような相談があった。

- ① 施工業者の選定、及び施工業者の紹介の有無について
- ② リフォームについて
- ③ 建築条件付の土地を購入し建物を建てる上での注意点
- ④ 建物の瑕疵担保保証について
- ⑤ マンションのトラブル問題
- ⑥ 外壁の変色について
- ⑦ 建築材料の選定について
- ⑧ 床下の換気方式について

- ⑨ 断熱材の選定と施工について
- ⑩ 工事の予算について



### マンショントラブル

#### 事例報告3例

文責 常任理事 石川芳久  
技術研究部会(設備)

例1. 湯沸器による風呂追い焚き機能の低下。

#### ■ 状況

風呂に給湯後、給湯器を自動運転して、追い焚きしたところ給湯の温度が低下した。

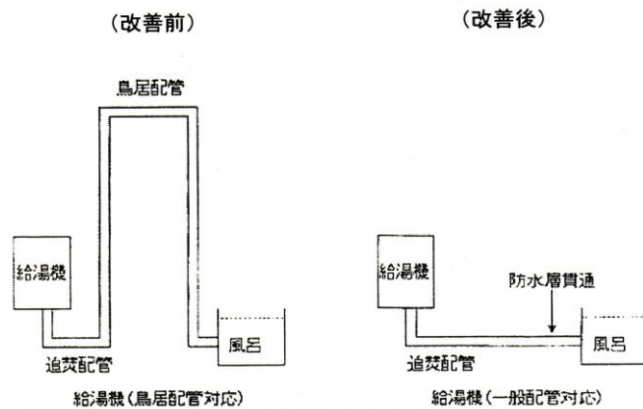
#### ■ 原因

給湯器から風呂までの追い焚き配管が天井隠蔽の鳥居状の配管であった。天井内の配管内部に空気が溜まり、配管延長が長く、追い焚きポンプの能力を超えた為に、追い焚き機能が停止して、風呂の温度が低下した。

#### ■ 対策

既存の配管用スリーブを利用し、

配管を床外露出配管に変更して、鳥居状の部分を無くして空気を抜け易くした。又配管を短くすることで追い焚き機能は、正常に作動した。



例2. 台所の蛇口から黒い異物が流出する。

#### ■ 状況

築4年のマンション台所のシンクグレーバー混合水洗より、黒い異物が流出する。

#### ■ 原因

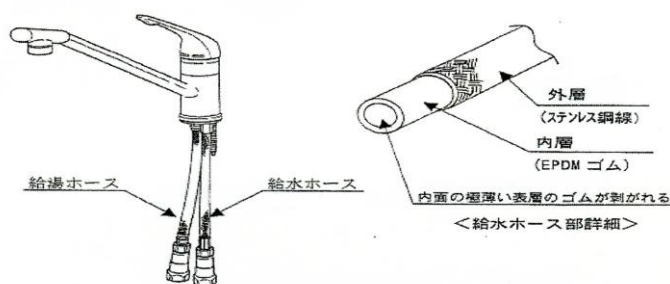
EPDMゴムの表層劣化による

剥離が原因と考えられる。

#### ■ 対策

EPDMゴムの使用を中止して樹脂ホースに交換した。樹脂ホースは内層にはポリブテン管で外層がTPPE樹脂の材料である。

<劣化原因>  
下記の複合要因(環境・製造)による発生と考えられる。  
①水中残留塩素と電気伝導率  
②水圧・水量・温度・使用頻度  
③製造上のバラツキによる表層の荒れ  
④その他



#### ◎ EPDMゴムとは

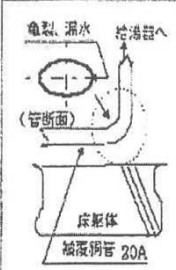
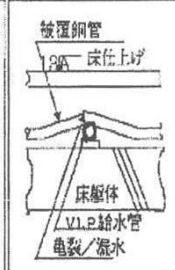
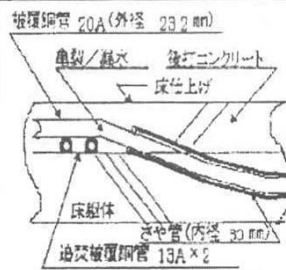
エチレンとプロピレンに第3の成分としてある種のジエン類(例・ブタジエン)を加え三元共重合体で、耐候性・耐老化性に優れているが、炭化水素系の溶剤に侵される性質

がある。

◎TPE樹脂とは

熱可塑性樹脂でゴムとプラスチックの両方の特性を有し、プラスチックと同じ成形加工性を有し、しかもゴム状弾性を具備した高分子材料で、プラスチックと同じく再利用できる。

例3. 給湯被覆銅管からの漏水。竣工後11年間に給湯系統の漏水が6件発生した(全住戸数39戸)。

No	1	2	3
部位	給湯器下管立上部	ころがし配管交差部	さや管出口部
時期	竣工後7年目	竣工後10年目	竣工後11年目
状況			
原因	<ul style="list-style-type: none"> <li>給湯器接続のため、給湯被覆銅管20Aを上立曲げ配管時、管断面が極度に扁平化(潰れ)した。</li> <li>給湯開始後、扁平化部分で銅管熱伸縮により、金属疲労発生</li> <li>亀裂と二次的腐食発生</li> <li>亀裂の進行</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>給湯被覆銅管13Aと給湯VLP管との交差配管時、被覆銅管の断面が極度に扁平化(潰れ)した。</li> <li>給湯開始後、扁平化部分で銅管熱伸縮により、No.1と同様の経過を辿り漏水。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>給湯被覆銅管20Aをさや管端部から引出し、横引き配管する際、管を折り曲げ凹みを生じた。</li> <li>給湯開始後、凹み部分で銅管熱伸縮により、No.1,2と同様の経過を辿り漏水。</li> </ul> <p>(備考)                      ・さや管用被覆銅管20Aについてはメーカーが1990年頃、通管性の悪さから製造中止。現在は16A以下のみ販売。</p>

■原因

施工不良による給湯管の変形が原因であった。

■対策

漏水した部位の被覆銅管を切断撤去して、新品の銅管継手をハンダ接続した。

建築Gメンが暴く

欠陥住宅59の手口

■工事監理者の承諾を得たという「契約違反住宅」

文責 顧問 田中峯子

工事監理者とは、工事が設計図書どおりに施工されているかどうかをチェックする建築士のことである。

設計図書通りに施工されていない場合は、施工業者に注意を与えるとともに施主にもそのことを報告する。施工業者が注意に従わないときは工事の中止を命ずることもできる。

これが本来工事監理者のあるべき姿である。だが、通常は設計者と工事監理者が同一人であることが多い。設計者が自分の設計した建物の施工に馴れているからと、施工業者を決める場合がある。工事監理者と施工業者が馴れ合って、注文者のデザインが難しければ安易なデザインに変更されたり、材料が安価なものに変更されることも応々にしてある。最もひどい例は、注文者が知らないうちに設計が変更され、増

額請求されたケースもある。このケースでは工事監理者にこのような権限が存在するのか争われることになったが、工事請負契約書が工事監理者を含めた三者契約となっており、工事監理者が注文者の代理人としてすべてを任される契約内容となっていたことでもあるので契約書に要注意。

施主が「自分は承知していない」と怒っても、「工事監理者の承諾を得た」と施工業者は開き直る論拠を与えることになる。いつの間にか我が家が希望した設計でなくなったり、思わぬ追加工事代金が請求されたりする。

このような状態に追い込まれないように、請負契約書や建築士との業務委託契約書の内容をよく読んで、わからなければ第三者の専門家に率直に質問する。

建物に欠陥があった場合、施工業者を訴えるだけではなく、その欠陥が工事監理者の責任である場合には、一緒に訴えることが大事である。

事務局からのお知らせ

□2007年11月の電話相談

業務等実績

○ 相談件数 11月 84件

○ 相談内容の内訳

● 調査問合せ 28件(33%)

● 施工問題 12件(15%)

● 瑕疵問題 6件(7%)

● リフォーム一般 5件(6%)

● 業者と紛争 1件(1%)

● マンション問題 1件(1%)

● 近隣問題 1件(1%)

● その他 30件(36%)

○ 相談窓口の情報源

● インターネット 29件(34%)

● 口コミ・紹介 4件(5%)

● 新聞・雑誌 4件(5%)

● 業界窓口 3件(4%)

● 行政窓口 1件(1%)

● 書籍 1件(1%)

● テレビ 1件(1%)

● その他 41件(49%)

○ 調査(見積り)依頼件数19件

● 売買物件の引渡し前の  
検査 5件

● 工事中の第三者検査 4件

● 瑕疵総合調査 4件

● 建物の目視調査 2件

- 係争中物件の調査 2件
  - リフォーム調査 1件
  - その他 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、回答を頂いた中からご紹介します。

【ベランダの水漏れ調査を依頼された方からのご回答】

初めて調査を依頼させていただきました。大変親身になって対応してくださり、本当に感謝致しております。ありがとうございます。住宅トラブルに関しては弁護士や消費生活センター、各公的機関等々さまざまなところに相談しましたが、本気で取り合ってくださいる所がなく、大変困っており本当に助かりました。

このような団体は世の中に絶対必要だと思えます。活動が多岐の方々に認知されることを望みます。

(千葉県在住の方から)

□07年度建築Gメン認証試験のご案内

日時▽08年2月24日(日)

場所▽都内会場(未定)

申込締切▽08年1月31日(木)

※詳細決定次第、HPに掲載予定

□事務局年末・年始休暇のお知らせ

07年12月29日～08年1月6日

編集後記

悪質リフォーム問題や耐震偽装問題、エレベーターに関する諸問題等々、更に最近では大手建設会社による工事中のマンション耐震強度不足等、建築関連の事件、違反行為等が後を絶ちません。「欠陥建築を無くしてほしい」という多くの声に力に立ち上がった当会としては、これらの問題に対して一般社会に提言すべきものと考えます。次号において、これらについてのコメント掲載を予定しています。乞う御期待下さい。

(K・H)

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)

- 建築基準法のどこがどう改正されたのか
- 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