

第 175 号

NPO 法人建築Gメンの会

〒154-0001

東京都世田谷区池尻 2-2-15-201

発行責任者: 理事長 大川 照夫

TEL 03-6805-3741

FAX 03-6805-3719

E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

Homepage URL

<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>

- 「失敗しないマイホーム」
のアドヴァイス……………1
- マンション共用部の重用性……………3
- 2017 年度
第3回研修会報告……………5
- 事務局からのお知らせ……………5
- 実例欠陥建築集・木造編……………6

『失敗しないマイホーム』
のアドヴァイス文責 柏 利彦
(二級建築士 建築Gメン)

建築Gメンの会のホームページのタブ【欠陥事例と対策】で欠陥住宅をつかまなかったための注意点を詳しく丁寧に述べています。

タブの中なので、消費者の方の目に触れる機会が少ない様です。

残念ながら建築Gメンの会の存在を消費者の方が身近に認識して居られず、トラブル発生後に初めて認識されて相談される事が多いようです。

【欠陥事例と対策】は小冊子にして、イラストや解説を沢山取り入れ易く、編集し、出版をして、全国の書店や各役所の広報課や建築課の窓口や、図書館などに寄贈して、被害にあわないように予防として役立つように、手に取り読んでから契約の判を押す一助になりますよう普及できると良いと思います。

ソフト面から補足します。

「家を買う」と

「家を建てる」の違い。

「買う」相手の直接の窓口は販売会社の営業マンです。技術者(専門家)の顔は見えません。

「建てる」相手の直接の窓口は建築会社の営業マンと技術者(専門家)の二者です。

■ 「家を買う」

□ 建売住宅編

● 住宅完成後の販売の場合

○ 良い点

デザイン、プラン、近隣環境が自分の目で確認できます。

設計に興味ない人、図面では空間を把握できない人、建てる煩わしさが嫌な人、急いでいる人などに向いています。

○ 悪い点

工事中の建物の施工状況が解らないので、地盤改良工事、基礎工事、木工事、内外装工事、電気工事、設備工事などの隠蔽された部分が、確認できません。

工事責任者の顔が見えません。

引き渡し時に必要な設計図書が抜けていた事もあります。

○ 注意点

住宅は竣工で終わりではありません。四季の変化、季節風、台風、梅雨などでの経年変化などや、職人のミスなどで徐々に劣化していきます。その都度丁寧なメンテナンスが必要です。

古都の有名寺院建築や、スペインのサグラダファミリア教会などは建築期間が親子三代にも及ぶ程長いために、建築中に悪い処はメンテナンスができており、寺院建築などは完成後も専属の宮大工さんが点検などのメンテナンスをしています。

一般住宅では、入居後の不具合の有無の確認として、三ヶ月点検、半年点検、一年点検、二年点検などの定期点検があります。販売会社の点検システムを確認してください。

入居後、建物の不具合の連絡などの時に、担当者が販売時より代わったりして一貫していない事がありますが、音信不通を防ぐ為には購入時の担当者や会社とは、心して、親

しいお付き合いを続ける努力をしてください。人間同士のお付き合いがあれば相手から見捨てられませんか。

住宅購入時には「今決めないと競合者に取りられてしまいます」のセー

ルストークに惑わされずに、前記の悪い点や注意点を販売者に確認出来た時点で購入するという勇氣を持ってください。

親戚、知人に建築の関係者がいない場合や、ご自分で判断できない場合は、まず、専門家に相談しましょう。

●更地や工事中での販売の場合

○ 良い点

工事中の確認ができます。工事中に写真やビデオで記録ができ、職人さんに不明なことを質問できたりします。

建築に関する本や、住宅金融支援機構の『フラット35対応木造住宅工事仕様書』などを参考にして、設計図書や現場を確認することが出来ます。

ご自分で判断できない時は、専門家に相談しましょう。

○悪い点

注文住宅ではないので設計図書は完成していません。

プランや耐震等級の変更はできません。

○注意点

完成後の住宅販売と違って、工事担当者や信頼関係が築ける機会もある。誠意を持って工事担当者や販売会社とお付き合いしてください。面識があれば完成後のメンテナンス時の対応が違います。

□戸建て中古住宅編

○ 良い点

「建売住宅編の完成後の販売の場合」に準じます。

○悪い点

建築Gメンの会のホームページの【欠陥住宅をつかまないとために「建売住宅購入前編」】のQ2の記載通り、売主(前の居住者)には設計図書を揃える義務はなく、現状有姿の取引と称して、あるがままの姿で売買されるので、実物をよく調べて契約しましょう。

第三者の建築の専門家に建物を診てもらい判断しましょう。

○注意点

経年劣化による雨漏り、結露による天井、壁のクロスなどの仕上げ材のシミの目視や、床の傾きの確認などは購入者自身でも行いましょう。雨の日や真冬の日影などの現地観測や予測も必要です。近隣の方へ挨拶をして地域の間関係の観察も大事です。

■「家を建てる」

□設計施工請負住宅編

○ 良い点

設計ができる為、自分の希望のプラン、耐震等級を相談して、決められます。

○悪い点

建築会社は工事が設計より優先し易く、予算第一で決定されるため、希望が通りにくい事もあります。

○注意点

設計施工の為、建築主の判断を求められて、迷ってしまう時は、

勇氣を出して、第三者の専門家に相談してみましょう。

入居後も、メンテナンスをお願いする工事担当者や会社とは親しいお付き合いを続けて下さい。

□設計事務所に依頼編

○ 良い点

自分の要望をデザインでき、現在だけでなく、将来まで予測した空間が造れます。

建築家に設計監理を依頼するため、工事者に対して、設計図書の通りに工事が進むよう適切な判断をして貰えます。

○悪い点

設計監理料が発生します。建売住宅や設計施工の請負でも設計料は発生していますが、監理料、実施設計料の比率が違います。自分に合わないデザインを提示された時は、遠慮しないで設計変更を求めましょう。

○注意点

設計者との相性が大事です。以前の知人でない場合には年齢層

や趣味が共通とか、過去の建築例を見学してから依頼しましょう。

工事費の高騰に注意が必要です。夢を全部実現させると予算超過の恐れがあります、予算は決まっていますので、必要な処に配分されているか、余分な配分が無い、自分でも冷静に確認しましょう。

メンテナンスについては、設計者のみならず、工事の担当者や建築会社とも、親しいお付き合いが大切です。

□マンション編

建築Gメンの会のホームページの【欠陥住宅をつかまないとために「マンション編」】をご覧ください。

○注意点

戸建て住宅と違い共同生活の為、モデルルームでは気が付かない入居後の近所や隣戸からの騒音被害(個人差あり)、隣戸への音の配慮、管理組合の規則の遵守などに注意が必要です。

□リフォーム編

建築Gメンの会のホームページの【悪質リフォーム被害】をご覧ください。

○注意点

高齢者を狙ったものが多いため、実家のお父さん、お母さんとは、定期的に連絡を取りましょう。被害にあったことを隠すケースもありますので、定期的に訪ねて、孤立させぬ努力をしましょう。

マンション共用部の重要性

有限会社 タローズ
代表取締役 児玉 和弘

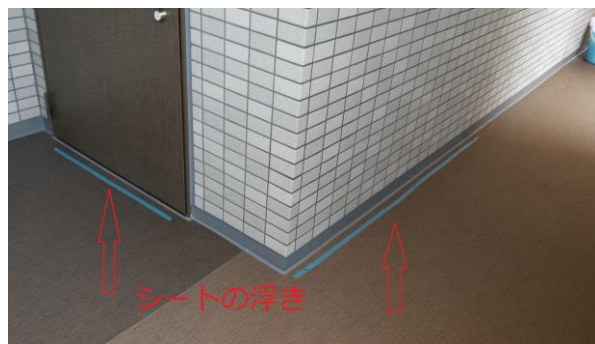
マンション内覧会において、専有部分の最近の完成度は、10年前と比べると格段に上がったと感じます。おそらく、マンション内覧会に行き行うプロが増えたためだと思います。

ます。

しかし同時に、施工サイドのマンション共用部分に対する意識は、若干薄くなったように感じます。

築10年以上のマンションに行く機会がよくありますが、たまに共用部の長尺シートが浮いている場面に遭遇します。マンションの大規模修繕のサイクルは、およそ10〜12年程度と言われます。築10年以上のマンションだと、1回目の大規模修繕が終わった頃のタイミングになるので、次の大規模修繕は約10年後になることから、少なくともあと10年程度は、浮いている長尺シートの補修は行われないことになります。しかしなぜここだけ長尺シートが浮いてはがれてきているのか？

右下の写真は2年前のマンション内覧会での指摘事項ですが、共用廊下の大部分で、長尺シートの水上部が浮いてしまっています。端部がきちんと圧着されているので、一見して問題ないように見えますが、打診棒を滑らせてみると空洞があり、接着剤でちゃんと圧着されていないのがわかります。



これから先10年程度経過したら、その部分の膨らみが大きくなりどんどん広がると思います。

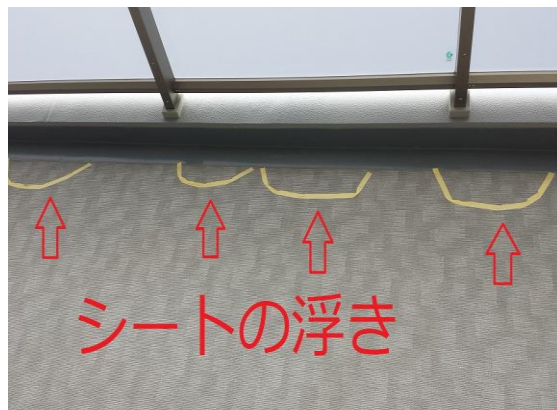
長尺シートの補修は、スポットで補修すると色が変わり、はた目には非常に見苦しくなります。どうしても、ある程度のフロアー全体のシートの補修になってしまい、いたずらに補修費用が高くなり、その費用は全てマンション管理費の高騰につながります。

またバルコニー側も同様に、内覧会の点検で長尺シートの浮きが多く見られます。

ほかにも近年、マンション共用部のトラブルとしてパイプスペースからの漏水があります。

最近の報告で、パイプスペース内の給水管が、床スラブのすぐ上端の位置から住戸内に横引き貫通している場合、パイプスペースに何らかの理由で水たまりが来ると、給水管を伝って住戸内に漏水するというトラブルの発生があることを聞きます。

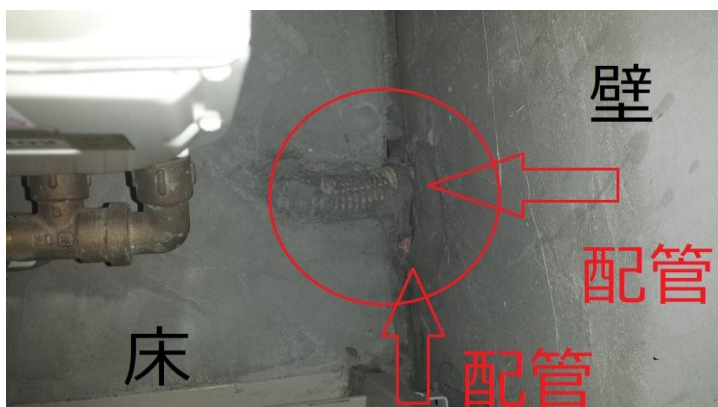
注意してみると、このように右下写真のような施工方法をよく見かけます。



給水管等の躯体貫通位置を、後から水かかりにならないような高い位置にコア抜きするのも問題があるため、改善方法としては、貫通部にシールで防水する以外の方法が見当たりません。

また、この事案を指摘しても、施工者側は、「そもそもパイプスペースに水はたまらない」と主張します。しかし現実には、この事案から漏水事故の報告が上がっています。

過去にあまり例がなかった事案に対して、施工者が指摘を受け入れ



施工者に理由を聞いても、「この塩ビ管は排水の為にがあるが、ほとんど水は流れない」ということですが、最新設備の専門用語で説明され、どのような機能をもった設備の為に必要か理解できませんでした。しかし現実には、こうして漏水が起きている。しかも引き渡し前の内覧会で、それにしても、直径75ミリの塩ビ管が、なぜ、ほとんど流れるはずのない排水設備として配置されているのか？

そもそも排水の為の塩ビ管ならば、その下にきちんと排水処置がさ



てくれるのが大変なケースです。

一方で、新築マンションには、最新の設備が設置されています。左の写真は、その排水設備がパイプスペースにあり、そこからの漏水が見られたケースです。

れて、その水が共用廊下の排水溝までスムーズに流れる経路が必要不可欠です。

こういった事案が、前述のような漏水トラブルに直結しないことを祈るばかりです。

マンション共用廊下に配置されているパイプスペースは、時として思いがけない施工ミスや、設計ミスが見受けられるので、注意して点検したいものです。

以上のように共用部にも色々と欠陥の要素が潜んでおり、ないがしろにできない重要な部分であることを実感します。

会の活動にご協力ください！

●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。



2017 年度 第3回 研修会

文責 常任理事
古屋敷 直樹

11月18日(土) 品川区立総合区民会館「きゅりあん」にて研修会が開催されました。



1時限目は、防水メーカーの田島ルーフィング株式会社の長谷徹課長による「知っておきたい防水改修の基礎知識」についてご講義を頂きました。

防水工事の必要性や重要性をあらためて再確認しました。防水工事といっても工法種類はあります。

代表的に区別すると、「塗る」工法の塗膜防水、「貼る」工法のシート防水、「塗る+貼る」工法のアスファルト防水の3種類に大別できます。

改修時には、それぞれ工法に一長一短はありますので、現況の防水工法や状態、費用、作業性などを考慮して防水改修工法を選択する必要があります。

現況は屋上緑化や太陽光発電設備の設置を推進されていますが、近い将来にそれら設備の下部の防水をどのように改修するか、未知ではあるが間近かな問題であると感じました。

2時限目は、当会の顧問の山本孝弁護士による「建築Gメンのための法律知識」のご講義を頂きました。設問形式によるディスカッションで受講者は積極的に意見を述べていました。



事務局からのお知らせ

□2017年度第4回研修会の予告

次回研修会は、4月7日(土)、品川区立総合区民会館(きゅりあん)にて開催します。

〓編集後記〓

山本弁護士の講義で、民法改正になり「瑕疵」という文言から「契約不適合の部分」という表現になるということを知りました。しばらくは少し混乱しそうですが、改正近くになったら、あらためて山本弁護士より講義がありますので、建築Gメンの方は必ず受講するようにお願いします。



□実例欠陥建築集・木造編

次ページに、当会の10周年記念事業として作成した「実例欠陥建築集・木造編」の一部を、掲載いたします。今後順次掲載いたします(紙面の都合による不定期掲載)。

無料電話相談窓口のご案内

あなたの家は大丈夫ですか？

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問がある方は、当会ウェブサイトの「相談員名簿」(<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html>)に掲載されているお近くの相談員まで、直接アクセスして下さい。

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、事務局にお問合せいただければ、適当な相談員をご案内します。

TEL: 03-6805-3741 / FAX: 03-6805-3719

E-mail: jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

壁(筋かい)

06022

筋かい固定不良

年度 2003 年完成(2007 年調査)
場所 埼玉県所沢市
構造 木造在来軸組工法
階数 2 階
延べ面積 89 m²
用途 一戸建ての住宅

瑕疵の特徴

筋かい下端に金物がない。施行令第 47 条 1 項、平成 12 年建設省告示第 1460 号に違反している。



解説

施行令第 47 条 1 項「構造耐力上主要な部分である継手又は仕口は、ボルト締、かすがい打、込み栓打その他の国土交通大臣が定める構造方法によりその部分の存在応力を伝えるように緊結しなければならない。」の規定に基づき、平成 12 年建設省告示第 1460 号において、この筋かいの場合は、端部における仕口は金物を用いて接合しなければならないことが規定されている。

なお、当物件は木造住宅耐震偽装事件被害物件であり、被害者が住宅の耐震性能に疑問を持ち、第三者として住宅を調査して欲しいとの要望に基づき、建築Gメンが調査した事例である。