

# 第49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/>



- 設備コラム……………1
- 第4回研修会報告……………2
- イベント報告……………3
- 第6回建築Gメン  
 認証試験結果報告……………4
- 欠陥住宅59の手口……………5
- 事務局からのお知らせ……………6

## 設備コラム

文責 常任理事 石川芳久  
 技術研究部会(設備)

マンション設備トラブル事例についての御紹介を、今回より掲載していきます。

はじめに、マンション設備のトラブルを体系的にまとめると、区分、部位、設備内容、事故の原因・対策に分けられます。

### 1. 区分について

区分としてマンションは、共用部分と専有部分から構成されています。共用部の場合はマンション設備のトラブルが発生してもなかなか気が付きません。

警報で知らせる以外は、入居者からの連絡や、管理人さんが、清掃時に発見する場合があります。また配管の腐食による漏水のように突然発生する場合もあるため、日常からのメンテナンスは非常に重要です。ポンプや換気扇、空調機等の機器類であれば、音で異常を感知することも可能ですが、専門知識の無

い人にはなかなか難しい判断といえます。

一方、専有部の場合は、特に漏水事故の場合、自住の内装、家具等家財の損害以外にも、下階に対する水害事故にもつながります。このことから日常からのメンテナンスが重要だと考えます。

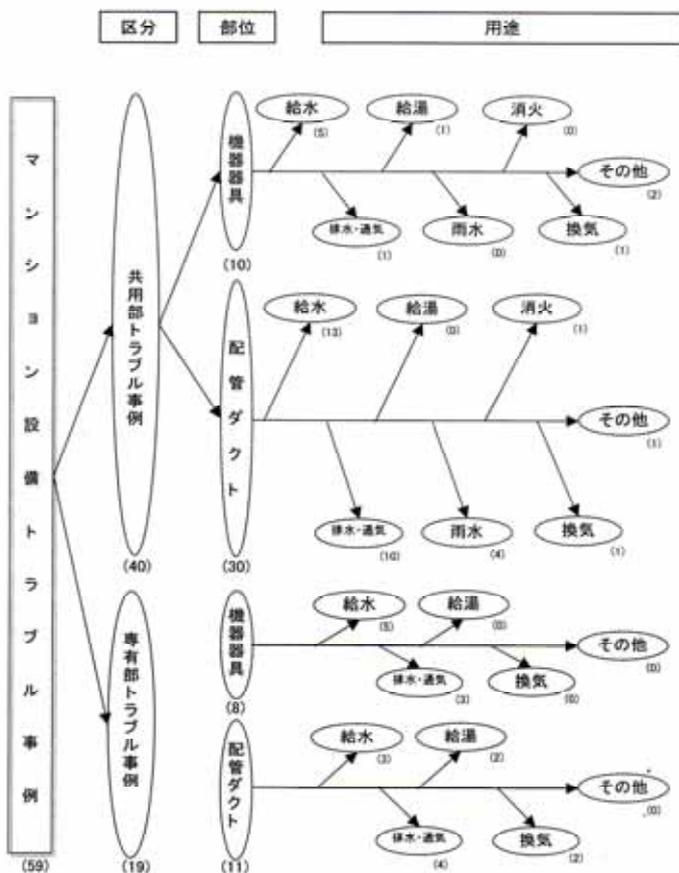
### 2. 部位について

設備において構成されている部材は、主に流体や気体を搬送する部

管やダクトと、それを動かしたり貯めたりする機器・器具に分類されます。配管であれば、その用途によりトラブルの内容も異なりますが、腐食による漏水が最も多く発生しています。

機器については、多岐にわたり、騒音・振動・漏水等があげられますが、専有部については正しい取り扱いがされていないことによるトラブルの発生もあります。

マンション設備トラブル体系



### 3. 設備内容について

設備内容を分類すると、給水、給湯、排水、通気、雨水、換気、消火に分けられます。その用途によりトラブルの内容も異なります。給水、給湯であれば漏水や騒音・振動が多く、排水・通気であれば臭気や詰まりによる漏水、排水不良による騒音・振動があげられます。

雨水は、最近の異常気象・台風や集中豪雨による冠水等、予期しない場合に発生することがあります。

換気に関しては、直接外気と熱交換を行うため結露が発生したり、排気口からの汚れが壁面に付着するケースが日常化しています。

### 4. 事故原因、対策について

事故原因については、主に騒音・振動・漏水・臭気がトラブルの主な原因ですが、その他にも逆流・溢れ・詰まり・結露・破損・機能不全・取り扱い不備・腐食等があります。

なかでも、漏水が最も多くその原因としては、配管、機器・器具の腐食や詰まりによる漏水が多く発生しています。建築当初は腐食に関して想定していなかった。住んでみて

数年経過して、発生してきた。その他逆流による事故例もありました。

騒音・振動については、集合住宅の特性で自分の発生する音は気にならないが、共用部や他の住戸から発生する音は、我慢できないよう度、トラブルの原因になっています。設備トラブルではないが、例えば、上階からの床衝撃音等は、時折住人同士の紛争に発展する場合も有ります。

臭気については、排水管や排気ファンからの漏出が考えられますが、あまりケースとしては多い事例では有りません。

これらの事故事例に対して、如何に原因を追求して対策を立てるかが重要です。次回より具体的な事故事例を、掲載したいと考えています。

## 第四回研修会報告

07年4月8日(日)、京浜東北線(JR東日本)大井町駅前の品川区立総合区民会館(きゅりあん)において平成18年度第4回目の研修会が開催されました。(参加者四十人)

今回は、その研修会の講演の内容について報告いたします。

\*

今まで研修会の場所として利用していた品川駅近くの国民生活センター大会議室が平成18年秋季より2年間耐震補強工事のため使用出来ないため、今回はこちらの会議室で開催されました。

これまでの研修会では初めての試みとなりますが、「調査・鑑定事例研究」として「調査報告者による依頼内容・調査結果・てん末報告等の体験談を交えた報告内容」や、普段多種多様な相談に対応している多数の建築Gメンの活動の中から調査の報告、指摘事項、依頼者への対応等々参考になるものを取り上げ、意見交換を行い、おのおの技量を高められる場となるよう企画

しました。



(研修会の様子)

一番目の調査報告者として、横浜地区の田岡照良常任理事より

「建売住宅の内覧会立会いの後、『建売住宅への安全に対する信頼性には不安が拭えない』ため『注文住宅にするので監理してほしい』という依頼事例」に関する報告がありました。

注文住宅になっても、大手住宅メーカーであっても、現場管理者の勉強不足、経験不足等々技量不足が問題であった事例でした。

\*

二番目の調査報告者として、千葉地区の武田学社員より

「調査における指摘事項」として『木造の接合金物の仕様規定に

準じない使い方 木造2階部における横架材の規準以上の大きな欠き込み、及び欠き込み位置 電気ケーブル結線ジョイント部の瑕疵 断熱材の施工の瑕疵 防鼠材が無い・基礎パッキンが無い』という事例でした。



( 講演をする大木社員 )

三番目の調査報告者として、東京地区の大木昭治社員より

「複数まとまった棟数、同じハウジングメーカーにより建てられた建売住宅のうち1棟で問題が生じ、他の住宅にも共通の問題が疑われるときの対応についての事例研究」をとりあげました。

木造住宅販売会社が自社のホームページに、販売した2階建て住宅に多数の壁量不足(筋交い不足)があるとの発表を受けて、補修工事を

実施した住宅と耐震性に問題なしとした住宅への対応に関する問題提起がありました。

最後に総括として、大川理事長より木造在来軸組工法2階建てに関する調査・報告書の説明、解説がありました。

意見交換会という形の研修会でしたが、会場の大きさがいつもの品川の国民生活センター会議室より小さいこともあり、報告者と聴取者との距離が近く、活発な意見交換や提案があり、時間が足りないくらいでした。

お互いの体験や知識・経験を共有できるよう、この様な形の研修会を今後も企画していきます。



( 総括をする大川理事長 )

( 文責 常任理事 原田久義 )

### イベント報告

埼玉地区講演会・無料相談会報告

当会、埼玉グループ主催の講演会・無料相談会を4月22日(日)に、埼玉県朝霞市の産業文化会館で開催致しました。

埼玉では久しぶりの開催となりましたが、30名を超える来場者があり、盛況の内に終了致しました。

講演後の無料相談会は、事前に予約があつた方6組が、それぞれの相談事に適した知識を持つGメンの会の相談員と個別に相談を行いました。

今回は相談の時間を多く設けたのですが、時間が足らなかつた方もいらつしやうです。

\*

テーマ：建築Gメンが見る現在の住宅事情「夢の我が家で泣かないために」

講師：佐藤 賢典(当会理事、一級建築士、住宅性能評価員)

住宅を購入するための基礎知識から情報の収集の仕方、契約に関わ

る事等、盛りだくさんの内容を一時間ほどかけて解説致しました。



( 講演をする佐藤理事 )

住宅とは？(基礎知識)

- ・家族の夢の実現ではあるが、高額なだけに注意が必要である。
  - ・建物の構造種別について、また注文建築にするのか、あるいは建て売りを購入するのか。
  - ・マンションの場合は個人住宅と異なり区分所有であるため、改造等を行う場合、個人の一存では行えない場合もある。
- 情報収集
- ・一般的には住宅展示場などを利用する事が多いが、展示してある物と全く同じ家が建つという事では無い。
  - ・展示場はメーカーの商品を展示

してあるという事を忘れてはならない。

・書籍による情報も広告の一種であり、鵜呑みにする事は出来ない。

契約前に(1歩引いて・・・)

・ハウスメーカーは建築家ではなく、建築ブローカーである。

・彼らが一番に優先する事は自己の利益である。

・契約前に相対する営業マンが家を建てるわけではない。営業マンの感じがよいからと言ってよい家が建つわけではない。

・契約書を取り交わすときは特に注意！。契約書は金銭授受のためだけの書面ではなく、これから契約者が手にする住宅という財産がどのように造られるのかを保証する書面である。

・自分の家の施工に関する責任者は誰なのか、設計者・監理者の記載はあるのか？

・見積書は全て一式工事等の不明朗な内容となっていないか？

(契約前に建築Gメンの会等の専門家に相談する事も一つの手段です。)

### 欠陥住宅(欠陥建築物)

・「いろいろ検討を重ねた結果、手にした住宅が欠陥住宅であつたらどうするか」、「何故、欠陥住宅をつかんでしまったのか」、「行政は何とかしてくれるのか?」検討すべき事は多々ありますが、全ては自己責任でもあるので。

・昨今のローコスト住宅の中にはとんでもない金額の物が多数有ります。どんな物でも、金額の物しか手に入りません。安いには安いなりの秘密があるのです。そして業者はどんな場合でもその中に自分の利益を含んでいます。建物の原価は自分の支払った金額の半分以上で造られていることもあります。

講演の概要は以上の通りです。引き続き7月にもまた朝霞市で講演会・無料相談会を行う予定ですが、相談時間を今回と同じように多く設けようと思います。

文責 社員 久保木達仁

### 第6回建築Gメン認証試験

#### 結果報告

文責 理事長 大川照夫

#### 試験の実施要領及び結果

第6回建築Gメン認証試験は、過去5回の認証試験同様 論文試験、筆記試験、面接試験の3科目について実施しました。論文試験は2006年2月8日に課題を受験者に発送し、論文提出期限を2月25日としました。筆記試験と面接試験は論文提出期限の2月25日に渋谷にある青山製図専門学校教室を主会場として実施する予定でありましたが、受験者の大半が遠方に居住し、受験者数も少なかったため、筆記試験については、予定時刻にFAX等の通信による受験とし、面接試験については後日個別に実施するものとしました。論文試験 筆記試験の採点は理事長が行い、面接試験の結果と総合して受験申込者5名に対して4名を合格とし、新しい「建築Gメン」として認証することとなりました。

新しく認証された建築Gメンには、高い建築技術と知識、公正な姿勢と論理性をもって、世の中から

「欠陥建築」を無くすために、建物の欠陥を暴き、欠陥を造らせないようご活躍いただきたいと考えます。また、常に新しい知識を取り入れ、研究を怠らないよう努力し続けることも合わせてお願いしたいものです。

残念ながら不合格となった受験者各位には、今回の認証試験の結果を省みて、不足するところを補い、再度挑戦して頂きたいと考えます。

#### 第6回建築Gメン認証試験合格者

- ・吉永 敬三(熊本県)
- ・古屋敷 直樹(神奈川県)
- ・松本 光弘(栃木県)
- ・梅木 紀良(沖縄県)

#### 会の活動にご協力ください!

会員の種類	年会費
社員	24,000円
消費者社員	12,000円
会員(個人)	6,000円
会員(団体)	48,000円

ご入会の際は入会申込書が必要です。

建築Gメンが暴く  
欠陥住宅59の口口

物件説明になかった南側に3階建てを建てられた

文責 常任理事 田岡 照良

Aさんは友人から不動産会社を紹介され、建築条件付の物件を購入することにした。

紹介された物件は、南側には緑があり、陽当たりもよく本人が求めた明るい条件に適った土地であった。

そこには、高圧送電線鉄塔があったが、建設会社からは、この土地は電力会社の土地で高圧線があるため将来も家が建たないと物件説明があった。改めて、そのことを口頭確認した上で、土地の売買契約をした。

建物にも多少の不具合があったが、責任をもって直します」

との回答に、環境条件から納得した。ところが突然、隣地で建築工事が始まったのである。家が建たないはずの隣地で工事が始まった。

2階建てとの説明であったが、A

さんが物件説明を受けたその日付で、役所に3階建ての確認申請がされていたことも判明。地盤より2mほど高い隣地に3階建てが建てられ、Aさんの家はまったく陽の差さない住宅となってしまうた。

問題が発生した時点で、建設会社は、高圧線があるから建たないと思っていた」

と当初の説明と違う返事だった。土地の持ち主が電力会社でなかったことが判明したことをAさんが伝えると、

「調べる義務は仲介業者(不動産会社)にあり、当社にはない」といわれた。

宅造工事も大規模で心配であったため、行政に相談したが、

「民間主事の為確認できない」との回答。いつの間にか申請が変更になり、工事が終了してしまった。行政も指導したと後から聞かされたが、経緯は知らされなかった。

新築4年目にして傾きだした木造2階建て注文住宅

文責 丹羽 稔

注文木造2階建て住宅に住んで間もなく、建具の建て付けの不具合が気になりはじめた。施工した業者に連絡し調整手直しを受けた。

建築主はその場では一応直ったかのように思っていた。

だが、その後しばらくしてまた建物の各所に狂いが生じた。とくに玄関入口周りがひどい。一度補修工事をした部分が再び沈下して、壁と基礎にひび割れがみられるようになった。

その都度応急処置をしてきたが、その後も地盤沈下は納まらない。床のきしみや建具の開閉不良、内外壁に亀裂が現れるようになった。

建築主はこのまま補修を続けても直る見込みはないとあきらめた。竣工後4年目にして根本的解決を求めるとの裁判を起すことを決心する。

筆者は裁判所からこの建物の不具合原因について調査鑑定の依頼を受けた。

建物の沈下状況を調査したところ、

先に一度ジャッキアップして補修工事をした玄関周りも含めて、さらに建物沈下が進行していることが判明した。

この建物の敷地は丘陵地を切り拓いてできた住宅地の一画に位置していた。在来の大邸宅の敷地を3分割して3軒の住宅地として売りに出したものの一区画である。

家主が購入した宅地はその旧敷地内の池の部分に位置しており、その池を埋め立てて宅地にした部分であった。

隣地およびこの敷地の地盤調査の結果を合わせて検討すると、池の位置・深さと建物の沈下の関係がぴつたりと合致した。

沈下の原因は、既存の池の部分を外部から持ち込んだ土砂により埋め立てたもので、地盤改良もせずそのまま今回の建物を建築したことが原因とわかった。

これが原因で、建物の不同沈下を引き起こすことになった。

隣家の住宅は、別の業者があらかじめ基礎杭を打ち込んでいたため、なら支障は現れていない。それに反して、直接基礎で建てられたこの

建物は、池の形状に合わせたかたちで建物に沈下が生じてしまった。裁判の結果、業者に手直しを命ずる判決が言い渡された。  
この事例から学ぶべきことは、どんなところでも建物は建つが、そのためには地質調査に基づき妥当な基礎を設計施工するということだ。

**事務局からのお知らせ**

2006年4月

2007年3月

**の電話相談業務等実績**

- 相談件数 1千8件
- 相談内容の内訳
  - 調査問合せ 351件 (43%)
  - 瑕疵問題 230件 (28%)
  - マンション問題 31件 (4%)
  - 業者と紛争 29件 (4%)
  - リフォーム一般 27件 (3%)
  - 契約問題 26件 (3%)
  - 近隣問題 14件 (2%)
  - 設計問題 13件 (2%)
  - 業者探し 6件 (1%)
  - その他 87件 (10%)

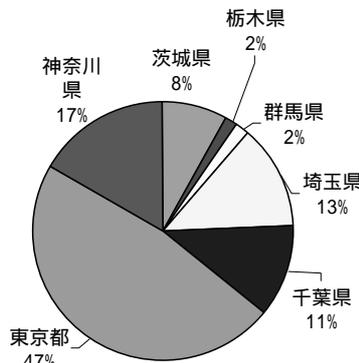
**○ 地区別相談問合せの内訳**

- 北海道地区 4件
- 東北地区 23件
- 関東地区 761件
- 北陸・甲信越地区 22件
- 中部地区 37件
- 近畿地区 32件
- 中国・四国地区 9件
- 九州・沖縄地区 35件

(有効数 923)

**\* 【関東地区の都道府県別**

**相談問合せの割合】**



**○ 相談窓口の情報源**

- インターネット 437件 (72%)
- 新聞・雑誌 45件 (8%)
- 書籍 29件 (5%)
- 業界窓口 29件 (5%)
- テレビ 28件 (5%)
- 口コミ 10件 (2%)

- その他 19件 (3%)

(有効数 597件)

○ 調査(見積り)依頼件数 330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へアンケートのご協力を頂いております。ご回答頂いた中からのご紹介です。

**【建物調査を依頼された方からのご回答】**

1日の調査で、家の問題点のポイントを検査により的確にとらえていただけてよかったです。私達も業者と自信を持って交渉に当たることができると思います。また、補修時のチェックなど今後もご相談するつもりです。

(東京都在住の方から)

**〜編集後記〜**

次号からは新体制による会報担当の輪番制で構成・編集が始まります。より一層充実した内容をお届けできるよう努力していきます。

(K・H)

**書籍の紹介**

「監修」当会理事長 大川照夫

日本一やさしい

**建築基準法の学校**

／事務局長 中山良夫



**(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

ナツメ社 / 定価1628円

お求めはお近くの書店にてお願いします