

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/>



- 第三回研修会報告……………1
- 調査の実例……………3
- 設備コラム……………3
- 欠陥住宅59の手口……………5
- 事務局からのお知らせ……………6

二〇〇八年度 第三回研修会報告

文責 常任理事 石岡 善正

平成二〇〇八年十一月三十日(日)品川区立総合区民会館「きゅりあん」において、二〇〇八年度第三回目の研修会が開催されました。

今回は、当会にとって最も関係の深い消費生活センターから、外部講師として梶山悦子氏をお招きして、消費者トラブルの実情について講演を戴き、引き続き、建築Gメンに欠かすことの出来ない瑕疵判断や業務遂行上の注意点、調査・鑑定結果のまとめ方などについて研修が行なわれました。



熱心な弁の梶山氏

件にも上り、その数は東京都を抜いて第一位であった。そのうち、架空請求問題に関する相談が約六割を占めたということである。

▼一時限目
『建築に関する
消費者トラブルの実情』
講師 横浜市消費生活総合センター
副所長 梶山 悦子
一昨年、横浜市消費生活総合センターに寄せられた相談件数は四万
件と減少はしたものの、相変わらず多かつたのは、やはり、オンライン等関連サービスによる架空請求問題で、相談者の年齢層は未成年から六〇歳代とその中が広がったこと。また、七〇才以上に多い相談は、建築関連の問題でその数は一九九件、内容は契約に関するものが最も多かつたということである。

検と称する訪問に始まり、勧められた工事はどんどん拡大、被害額も増大したという事例。また、トイレの詰まりが、必要の無い便器の交換にまで発展した事例など、点検商法と次々商法による被害・相談事例について話があった。なお、これらの相談は、埼玉県で起きた悪質リフォーム事件を皮切りに、周囲の人から相談が入るようになったということである。

横浜市消費生活総合センターにおいては、これら悪質被害の事例を、同センターが発行する「消費生活相談月報」に掲載し、悪質商法による被害防止を市民に呼びかけているという。また、同センターの相談員は、これら多くの相談に対して、懸命に対応に当たっているものの、所詮、素人でもあり、専門的な相談の対応には大変苦勞しているという状況について話がありました。最後に、当会に対して、今後、尚一層の協力をお願いしたいと要請し講演が終了した。





理事長の大川氏

▼二時限目
『建築瑕疵概念について』
『実践建築Gメンの業務』

講師 当会理事長 大川 照夫

一、瑕疵概念他…業務に当たって

把握しておくべき事項

瑕疵の概念と、瑕疵判定の基準・視点については、先ず、瑕疵概念の理解、そして、建築物において瑕疵概念の適用されるのはどのような状態をいうのか、また、建物に現れる瑕疵は、構造、性能、機能、仕上げの程度、仕上げの変形、契約上の違い、関連法規違反などに分類されると例を挙げて解説があった。続いて、瑕疵の判定に用いる諸基準には、契約関連書類、諸法令、日

本建築学会や空調衛生工学会などで定めている諸基準、その他住宅金融支援機構の共通仕様書などがあること。

瑕疵担保について、請負契約における瑕疵担保期間を民法では木造五年、木造以外を一〇年としているが、これは契約によって伸長できること。品確法においては、基本構造部分について一〇年、雨漏りについても一〇年としている。不法行為責任については、民法では二〇年と定めていること。なお、アフターサービスマンについては、瑕疵担保責任とは別に、業者が独自に設けている。何れにしても、建築Gメンが業務依頼を受けた時点で、建物が完成、或いは、請負業務が終了した時点からの経過を正確に把握することが必要である。

二、相談く検査・調査業務までの

事例と注意事項

ここでは、相談業務の流れと関連文書について説明、建物の状態別業務として、計画中の建物、工事中の建物の監理・検査、内覧会、新築引渡し後の建物・中古建物に関する業

務があること、そして、それぞれの事例・業務遂行上の注意等について解説された。

三、鑑定書の書き方・

検査報告書の作り方

建築Gメンが行う業務の成果物としては、意見書、諸記録書、諸報告書、鑑定書など様々あるが、何れの場合にも、瑕疵の概念を念頭に置き、客観的な基準をもとに判定し、問題点を指摘、記録する必要があること。特に裁判等の紛争資料となる鑑定書には、瑕疵の指摘、瑕疵の状況を示す証拠・資料の提示、瑕疵として指摘する根拠、論拠となる法令、諸基準、契約資料等を示し論述すること。また、根拠、論拠とするものに、どのように違反しているかを明確にし、それぞれに違反することによって、如何なる損害や危険が生じるかを明らかにすることが大事である。

なお、判定に当たっては、当該建物の建築時、または、改造などの時点において適用されていた法令、諸基準を基にして評価すること。その他、第三者としての点検、検



真剣な面持ちの受講者

査結果の記録、及び、報告書作成上の留意点についても細かく解説があり、各種業務ごとの鑑定書作成スタイルのサンプルも示されたが紙面の都合上割愛します。

尚、残念ながら、今回の研修会に参加できなかった方は、研修会資料、及び、ビデオを購入し、自己研鑽に努められることを要望します。



〈〈調査の実例〉〉
サッシレール部分への水張実験

文責 理事 松永 勝利

非常に珍しい実験をしましたのでご報告します。

長崎市に住む方から現場を見て欲しいと依頼を受けました。小高い丘の上に建つ築九年の注文住宅です。建物概要は、木造在来工法、二階建て(二階に洋間が三室ありほぼ総二階)、屋根はコロニアル葺き、外壁はサイディング張りです。施工者による十年保証書が入っていました。

依頼者の話によりますと、二階洋間の内壁の窓下が部分的に変色し、施工者に申し入れて内壁を張り替えてもらったが、また今年も変色していると言っています。施工者は、結露による変色だから部屋の換気を良くしてください、と言って帰って行き、それが三年も続いているそうです。

現場に行き、つぶさに見ていくと建物内部のあちこちに雨漏りの痕

跡がありました。外壁にもひび割れがあり、コーキングも劣化していました。

私は、まず最初に、窓周りにホースによる散水試験をすることを進言しました。施工者は快諾しすぐに実行してくれました。



散水試験状況

案の定、二階南側の窓台の下から水が漏れてきました。施工者は外壁をすべて張り替え、コーキングも打ち替えることを約束しました。

ところが、外壁を張り直しコーキングを打ち替えた後、散水試験をしてみると、まだ水が漏れて来るではありませんか。施工者はアルミサッシメーカーを呼んできて、サッシレール部分に水を溜める水張試験を

行い、サッシ枠から水が漏れていないか確認をするというのです。



水張試験(サッシレール部分に水を溜めている)状況

サッシの枠四方には黒いシールが埋め込まれており、このシールが切断されている場合があるから、実験してみようと言っています。

水張試験の結果、スポンジシールが水を吸い込み、壁体内部へ水を導いていたことが判明しました。



サッシを取付る際にスポンジシールを取除いていなかった

設備コラム(第10回)
給排水設備・配管の接続方法

文責 技術研究部会 石川芳久

配管を接続するには、継手(建築でいわれている木材の継手とは違う)と呼ばれる、配管と同じ材質のものを使つてつなぐ方法と、配管どうしを直接につなぐ方法がある。配管は同じ材料の配管をつなぐだけでなく、違う配管どうしで、たとえば銅管と合成樹脂管や、配管と機器やバルブなどをつなぐ場合もある。これらをつなぐ場合は、つなぎ方に適した構造の継手を使用する(基本的に、同じ材質の材料を使わないと材料の電位差により金属部分に腐食が起きる)。

一、ねじ接合

配管側に作った雄ねじを継手の雌ねじに、ねじ込むことにより接合する方法。接合する配管の端部や継手にテーパねじという勾配のついたねじを切り、水が漏らないようシ

ール材というテープをねじ部に巻いてねじ込んで接合する。ねじ接合の継手には、給水用と排水用があり、排水用継手(ドレネジ継手)は排水が滑らかに流れるよう継手とパイプの内面に段差ができないような構造(この溝をリセスという)になっている。ライニング鋼管のねじ接合では、パイプの切り口が、露出している鉄部の腐食を防止するため、端部を腐食から守る管端防食継手(塩化ビニル製)を使用する。施工方法は配管の時、事前に挿入し、ねじ込み配管をする。

二. 溶接接合

高熱で配管どうしを加熱して溶かし接合する方法で、加熱エネルギーに電気を使うので、電気溶接と言う。電気溶接は、配管の溶接する箇所と溶接棒の間にアークと呼ばれる高温の白熱した光、いわゆるアーク放電による熱で配管どうしを溶接接合する。溶接は、突き合せ溶接と差し込み溶接という方法があるが、突き合せ溶接が多く使われている。また溶接時には、アーク放電の

光から目を保護する必要があり、保護面は必ず使用する。

三. メカニカル継手接合

いろいろな部品を組み合わせて、機械的に接合する方法で管の種類や用途によって、いろいろな種類の継手があり、継手メーカーの団体(工業会)やメーカー独自の名称のものが多く使われている。メカニカル接合は、施工が比較的容易で短時間の訓練で作業できることから多く使われているが、パイプの差し込み深さが不足したために水漏れをおこしたり、水密性を保つために使われているガスケット材・パッキン材のゴムの寿命が問題となつている(ゴムパッキンは塩素に弱い)のでしばしば漏水が起きる。給水や給湯の配管に使われている、一般配管用ステンレス鋼管は、厚さが薄くねじ接合ができないために、いろいろなメカニカル接合が使われている。接合方法を大別すると締め付け型・袋ナット締め付け型・拡張袋ナット型・ワンタッチ型に分類される。締め付け型は、パイプをゴムリン

グが入った継手に差し込み、専用の工具で締め付けて接合する方法で、締め付けによって、ゴムリングが圧縮されて、水密性を保つと同時に継手とパイプが部分的に変形して、継手からの脱落を防止する構造になっている。

袋ナット締め付け型は、ラバーガスケットなどが入った継ぎ手にパイプを刺し込み、袋ナットによって締め付ける方法。ラバーガスケットなどの圧縮により、水密性が保たれお互いの摩擦力やパイプへの食い込み輪などにより継手からの脱落を防止している。

拡張袋ナット型は、専用の工具で広げた、パイプの端部に取り付けたラバーガスケットを袋ナットで締め付けて、圧縮し、水密性を保ち、広げた部分が継手からの脱落を防止している。

ワンタッチ型は、端部に溝をつけたパイプを継ぎ手に差し込むだけで接合しガスケットが、水密性を保ち、継手にとりついたリングが溝に食い込んで継手からの脱落を、防止している。

四. ろう付け接合

主に銅管の接合に使われる方法で、ハンダ付けと同じような方法。ろう付け接合及びハンダ付けの総称をろう付け接合と言ひ、四五〇℃以上の融点を持つものを「硬ろう」四五〇℃未満のものを「軟ろう」と呼んでおり、硬ろう付けを「ろう付け」、軟ろう付けではその代表であるハンダの名称をとって「ハンダ付け」という。

銅管の外側の大きさよりやや大きい継手に銅管を差し込み、トーチランプなどで接合部を加熱して、その隙間に毛細管現象によって、ろう材を流し込み接合する方法。

五. フランジ接合

主に管径の大きいパイプに利用されている。パイプの端部にフランジを取り付けて、フランジとフランジをボルトナットで締め付けて接合する方法です。フランジの間にパッキンを挟み水密性を保ち、フランジをパイプに取り付けるには、ねじ接合や溶接接合を使う。

六. 接着接合

接着接合(融着接合) プラスチック管の接合に使われ、パイプを継手に差し込んで、接合面のパイプの外側と継手の内面を溶かして接着して接合する。塩化ビニル管、耐熱塩化ビニル管の場合は、接着剤を使って接合面を塗かして接着する。ポリエチレン管、ポリブデン管は接着材で溶かせないので、加熱して接着面を溶かし融着接合を行う。加熱する場合の温度管理がきわめて重要で、継手にあらかじめ電熱線を埋め込んだものを使い、電流を流して接合面を乾かす電気融着法もある。

七. 配管の伸び縮みの吸収方法

いろいろな用途の配管では、温度が変化することにより、配管は伸び縮みするので、この伸び縮みを吸収するために、伸縮管継手と呼ばれるものを使用している。伸縮管継手には、吸収する方法によりいろいろな種類があり、配管が二重構造になっていて、お互いに滑ることによって伸縮を吸収するスリーブ型伸縮継手、配管そのものが蛇腹になっ

て伸縮吸収するベローズ型、伸縮継手をU字形や、円形に曲げて伸縮を行うベント型、および継手部分がボール状のものと、それを覆うものによって曲がるようになってい

^^参考文献v^v

百万人の給排水設備 オーム社

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

※お求めはお近くの書店にてお願いします

建築Gメンが暴く 欠陥住宅59の手口

■見積書が、次々と変わり

追加工事が目白押し of トラブル

文責 事務局長 中山 良夫

リフォーム工事には、水周りの改修工事、増築工事なども上位にあげられる。

しかし、予想以上に大がかりな工事になり、予想外の追加工事を請求されることで、トラブルになるケースが増えている。

在来の浴室を新しいユニットバスに換えるために在来部分を解体する。さらに、柱、土台が腐っているために、これらを取り替えたり、補強しなければならず、予定以上の金額を請求されたというのがそれである。

これらのトラブルを防ぐために、リフォームをする前には既存建物の現況を把握しておくこと。それには専門家による事前調査が必要である。この調査によって、どこまで既存建物に手を入れるのか、工事内容・範囲を把握でき、工事金額を決

定することができる。

事前調査を行わないと、工事につぎつぎと問題の所在がわかり、それに対処するために追加工事が発生することになる。事前に問題が分かっていたら、建物の物理的寿命や費用対効果によっては、リフォームを行う必要がないこともあり得る。

だが、事前調査すら行わないまま契約をすることは避けるべきである。事前調査を行わず契約を強いる業者にはとくに注意が必要だ。

工事途中に問題が起きたとき、早急な決断を迫られることがある。工事を進めるために在来部分の補強工事などが必要だという背景もあり、費用を確認しないで追加工事を行う…これはやってはならない。

どんな状況でも追加工事をするときには、追加工事前見積書を提示してもらおう。そのうえで工事を進めることが大事である。



事務局からのお知らせ

□臨時総会のご報告

去る11月30日に、品川区区立総合区民会館第2講習室にて、臨時総会が開催されました。議案は定款変更についてですが、審議の結果、満場一致で可決決定しました。主な定款変更内容は、次のとおりです。

- 構成員の名称変更
- 旧「社員」↓新「正会員」
- 旧「会員」↓新「一般会員」

なお、現在、東京都に定款変更の認証申請中です。概ね4月頃に定款変更が認証され、正式に新しい構成員の名称を使用することができま

- 相談件数 36件
- *相談内容の内訳(重複回答有り)
- ・ 瑕疵問題 9件(24%)
- ・ 調査問い合わせ 8件(21%)
- ・ 施工問題 4件(11%)
- ・ リフォーム 2件(5%)
- ・ 業者との紛争 2件(5%)

- ・ 契約 2件(5%)
- ・ 内覧会 2件(5%)
- ・ 検査問い合わせ 1件(3%)
- ・ 地盤 1件(3%)
- ・ その他 7件(18%)

*相談窓口の情報源

- ・ インターネット 24件(67%)
- ・ 行政窓口 5件(14%)
- ・ 口コミ・紹介 2件(6%)
- ・ 消費者センター 1件(3%)
- ・ その他 4件(11%)

○調査(見積り)依頼件数 11件

- ・ 第三者検査 5件
- ・ 建物調査 4件
- ・ 建物購入前検査 1件
- ・ 雨漏り・漏水検査 1件

※件数は事務局で集計可能なもののみ掲載

□イベントのご案内

08年度建築Gメン認証試験

- ▼日時：09年2月22日(日)
 - 筆記試験 10時〜12時00分
 - ▼会場：都内会場(未定)
 - ▼申込締切：09年1月31日(土)
- ※詳細決定次第、社員・会員の皆様にご連絡いたします。

事務局年末・年始休暇のお知らせ

08年12月27日(土)〜
09年1月4日(日)

□業務完了後アンケートから

事務局では、調査をご依頼いただいた方へ調査業務終了後、アンケートのご協力をお願いしています。ご紹介いただいた方の中から一部をご紹介します。

新築戸建て重点検査を
ご依頼の方からのご回答

今回、基礎工事の段階から参加していただき、自分の選んだ建築家や施工業者がどの程度のレベルの仕事をしているのかを良く説明していただけて、とても安心致しました。第三者チェックが入るといことで施工業者も特に気を使って丁寧にやってくれました。私は住宅に興味がありましたので十数年前から建築Gメンさんの新聞記事に注目していました。建てる時には是非お願いしようと前から思っていました。一般的なにはまだまだ知られていないように思われます。欠陥住

宅を建ててしまってから慌ててどうしようか悩んでGメンさんに駆けこむのではなく建てる前からGメンさんに相談する手法があることをもつと宣伝、周知すべきだと思います。(山梨県在住の方から)

〜編集後記〜

サブプライム問題に端を発した世界的金融恐慌は一向にとどまる気配が見られない。「金」「落」「食」「乱」「高」「株」この文字は一体何でしょう。「今年の漢字」に選ばれた「変」に次ぐ二位以下の漢字である。残念ながら、どれをとっても今年一年を象徴した文字といえる。

そのような中、四名ものノーベル賞受賞者を出すなど、明るいニュースも幾つかあった。せめて、「来年の漢字」は、「明」の様な漢字が選ばれることを願いたいものです。

どうか良い年をお迎えください。
(Y・I)

