

## 6 9 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/>



|            |   |
|------------|---|
| 年頭の挨拶      | 1 |
| 設備コラム      | 2 |
| 欠陥住宅59の手口  | 4 |
| 事務局からのお知らせ | 5 |

### 二〇〇九年、年頭のつめくち

文責 理事長 大川 照夫

新年明けましておめでとうござ  
います。

皆様方には、ご健勝で新年をお迎  
えになられたことと存じ、謹んでお  
慶び申し上げます。

さて、当会をとりまく世の中の状  
況に目を向けますと、米国のサブプ  
ライムローン問題が引き起こした  
世界的な経済の混乱は、すでに国内  
の不動産・建設業界にも影を落と  
しています。

複数の上場デイベロッパーが民  
事再生法の適用を申請したり、中堅  
クラスの建設会社が経営に行き詰  
まり破綻したことが報道されてい  
ます。

姉歯事件を機に改革が進められ、  
建築確認審査制度では、体制が整わ  
ないまま施行されたことが露呈し、  
着工戸数の激減といった形で建築  
業界に大きな打撃となっていたも  
のが、漸く落ち着きを見せ始めた矢  
先の出来事です。不動産・建設業界

にとってこの先の展望が見えない  
のが現在の状況でしょう。

昨年また、大手ゼネコンによる  
施工ミスや、大手ハウジングによる  
確認申請手続きのごまかし、JIS  
工場によるコンクリート細骨材の  
偽装、ホテル業者による建設廃材の  
不法処理等々、建設業界の不祥事は  
相も変わらず聞こえてきます。

東京オリンピック、大阪万博、昭  
和末期のバブル等、好景気の時期に  
故意・過失を問わず手抜き工事が横  
行したのとは趣を異にして、不況風  
の強く吹き始めた今日は、さまざま  
な経済的背景をもとに意図的な欠  
陥工事がおこなわれることを警戒  
しなくてはなりません。

もとより、当建築Gメンの会は、  
我が国から欠陥建築をなくし、欠陥  
建築で悩む人を救うことを目的と  
して掲げています。

会の存在を大いに宣伝し、消費者  
が安心して建物を手にできるよう

手助けするチャンスを増やしたい  
ものと考えます。

当会を構成する皆様の奮闘をお  
祈り申し上げる次第です。

今年の一〇月には特定住宅瑕疵  
担保責任の履行確保等に関する法  
律(通称「住宅瑕疵担保履行法」)が  
実質的に施行されます(二〇〇九  
年一〇月一日以降に新築住宅を引  
き渡す場合、請負人や売り主には保  
険への加入または保証金の供託が  
義務付けられる)。同法は、品確法  
(「住宅の品質確保促進法」)に基づく  
瑕疵担保が、請負者や売り主の倒産  
により失効するという事態を回避  
するため新しく制定された法律で  
す。しかしながら、最新の報道では、  
新しい法律の認知度は非常に低い  
とのことです。法律に対する認識が  
希薄のまま保険料等の負担だけ強  
いられ、実質的な保証が得られない  
状況の起こらないよう、当会も一役  
買う必要がありそうです。

以上、年頭に当たり思いつくこと  
をしたためました。本年もどうぞよ  
ろしくお願い申し上げます。

## 設備コラム(第11回)

### 弁(バルブ)の役割

文責 技術研究部会 石川芳久

給水や給湯の配管の途中に取り付けて流したり止めたり、流れる流量を調整したりするために、管路を開け閉めしたりする働きをもった物が弁または、バルブといわれるものである。住宅では、弁は、水道メーターの手前や大便器、洗面器、流し台の下に必ず付いており、水洗コマの交換や器具の取替え、修理の時など水を止めるときに使う。

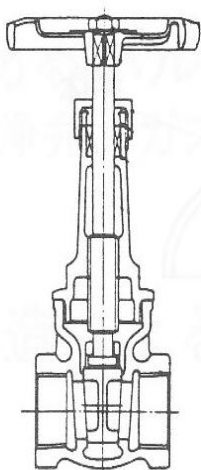
弁の構造は、本体の弁箱、上下する弁体を支える弁棒、弁体を受ける弁座、および弁体を操作するハンドルで構成されている。弁の用途や構造、作動の仕方、形式などによりいろいろな種類がある。弁の材質で最近は腐食による赤水を防止するために、青銅製、ステンレス鋼製、合成樹脂コーティングが多く使われる。接合方法については、五〇ミリ以下の小さな口径では「ねじ込み

型」、六五ミリ以上の大きな口径では「フランジ接合型」が一般的である。ライニング鋼管のねじ接合には、継手と同じよう管端の防食を考慮した管端防食形弁を使用する。

#### ●弁の種類と構造

##### ①仕切り弁

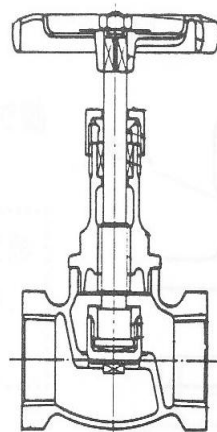
仕切り弁は最も多く使用される弁で、全開か半開にして使い、ゲート弁、スルース弁とも呼ばれ、弁本体が中の流体を垂直に仕切るように、開閉する構造のものである。



##### ②玉形弁

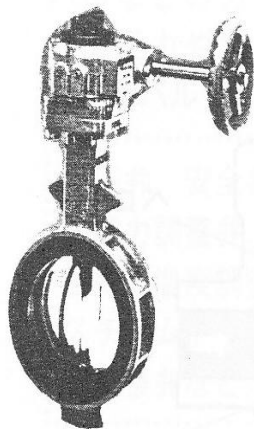
玉形弁は流れる量を調節する場合に使い、グローブ弁または、ストップ弁とも呼ばれて、弁本体が玉形状で弁体が流れを塞ぐように閉め

る構造のもので、流しなどで使用する弁も、玉形弁の一種である。



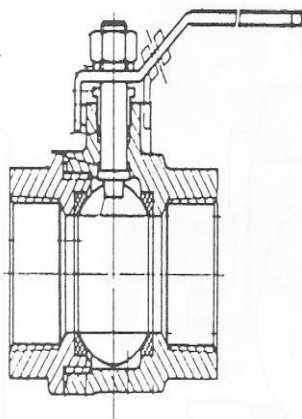
##### ③バタフライ弁

バタフライ弁は円筒状の本体の中心にある円盤状の弁体を、回転させることで開閉させる構造で、弁体の働きが蝶の羽のようなので、このよう仕切り弁や玉形弁に比べてスペースをとらないために、大きなサイズの配管に使われている。



##### ④ボール弁

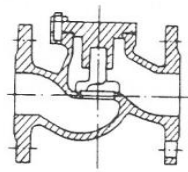
ボール弁はパイプのサイズと同じ大きさの、通路のあるボール(球)状の弁体を回転させる構造で、パイプ断面と弁体の断面が同じようになつたときが開いた状態で九〇度回転して通路が遮断されたときが閉の状態になる。



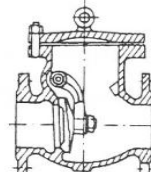
##### ⑤逆止め弁

逆止め弁は一方向のみに流れ、反対方向への流れを防ぐ弁で、チャッキ弁とも呼ばれている。弁体が蝶つがいのように振れるスイング型と、弁体が上下するリフト型がある。ポンプの出口や温水器の給水管などに挿入して使う。

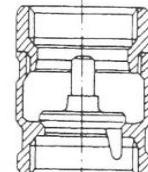
ここからは流れる量を調整する制御弁を紹介するが、制御弁とは、パイプの中を流れる水や気体など、使用する目的の温度や量、圧力にするために、いろいろな働きをする弁の総称である。



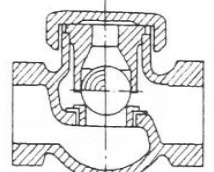
(a) リフト式



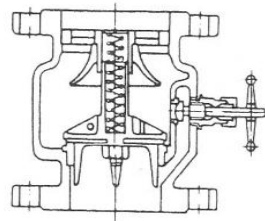
(b) スイング式



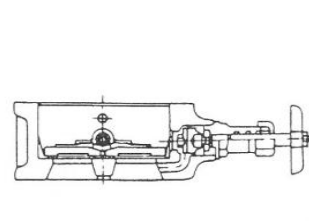
(c) 立て型リフト式



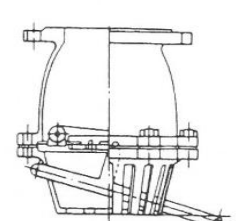
(d) ボール式



(e) スモレンスキー型



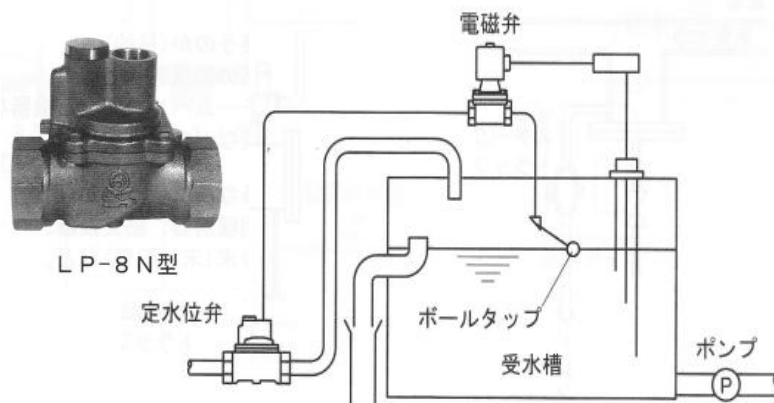
(f) デュアルプレート型



(g) フート弁

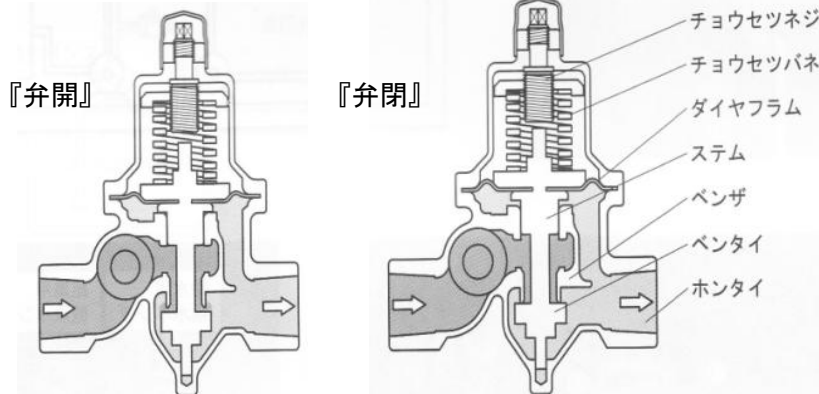
なぜ使うのか (目的)  
一定レベルでの制御  
(水槽への自動給水)

どのようなところに使うのか (用途)  
受水槽、高置水槽、蓄熱槽など



⑥ 定水位弁  
定水位弁は、水槽の水位を決めた水位に保つための弁で、ボールタップの開閉と連動して弁体を開閉させて水を止めたり出したりする弁である。

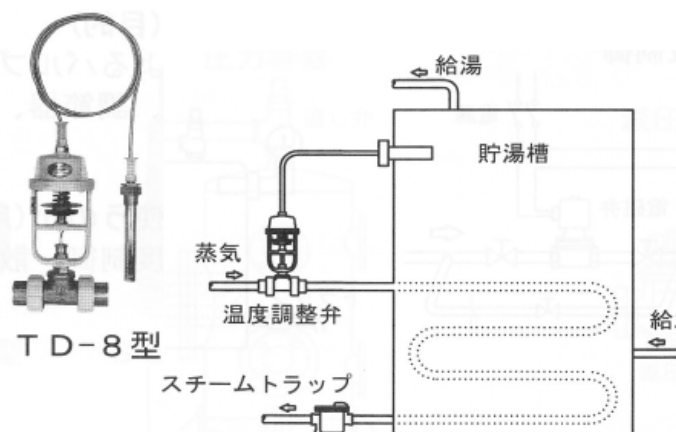
### 減圧弁の作動 (直動式)



⑦ 減圧弁  
減圧弁は、流れる水や蒸気の圧力を弁の設置前と後で変化させるもので弁の入口側の圧力を弁の出口側で一定の圧力まで下げる役割をする。出口側の圧力によるダイヤフラムの上向き力と調節用のばねの力により、弁の開閉を調節して出口側の圧力を、一定に保持する構造である。

なぜ使うのか (目的)  
適正温度の保持  
\*温度変化による機器などの破損防止  
\*食品加熱時の変質防止  
\*給湯による火傷防止  
\*重油の流動性を良くする

どのようなところに使うのか (用途)  
温水タンク (ストレージタンク)、熱交換器、乾燥機、重油加熱器など



⑧ 温調弁  
温調弁は、温度調節弁の略称で、制御する流体の温度の変化により弁を動かすことにより、必要な温度を保持するための弁である。  
貯湯槽や熱交換器など、蒸気の流れる量を調整する弁である。

## 建築Gメンが暴く 欠陥住宅59の手口

■問題ありと考えるときは、  
素人判断せずに専門家に診断を！

文責 塩田 清

注文住宅あるいは建売住宅のいずれも入居後わずか一〜二年でいろいろと不具合な個所が発生する。最近の調査物件の中から一〜二例を挙げると、都内の某邸で以下のような欠陥が見つかった。

- ① 二階の上り階段の二階最上部※**上がり框**部分が盛り上がり、ビー玉が転がり、段差が生じていた。五〜一〇ミリの差があった
- ② 同右天井部分の※**勾配天井**取合のところではビニールクロスがちぎれが生じていた(二〜五ミリ程度)
- ③ 同右壁の部分の隅部分にひび割れが発生していた。二〜五ミリ
- ④ 一階床下の点検口、小屋裏の点検口がない。点検不可能な

建物である

- ⑤ 浴室ユニットバス点検口からかうじて二階床下梁の構造金物四本のみチェックすることができたが、いずれもゆるんだ状態であることが見つかった
- ⑥ 二階小屋裏軸部構造金物すべてがゆるんだ状態であった
- ⑦ 同右小屋束の長さ不足で束の用を満足していなかった
- ⑧ 一階床末調整のため、きしみが生じ床の不陸(水平でないこと)が発生していた

以上のさまざまな欠陥の原因は、

木造従来の構造金物本締めをしなかったことが要因だとわかった。表面的な目視調査だけでも数十項目の不具合が見つかったが、素人にはそれを見つけることが困難であるかもしれない。「おかしい」と思ったら専門家に相談してほしい。隠れた重大な欠陥がないか専門家に調べて貰い、診断書を作成し、書面ですべて業者は補修請求をすること。注意すべきことは、直し方を指示しないことである。

上がり框(かまち)…床などの端(段差のある)をきれいに仕上げる際に使う横木のこと  
**勾配天井**…通常天井は水平であるが、船の底の形をした舟底天井など、水平でない天井のこと

### ■建売住宅の外観だけの

「容姿」に惚れるな！

文責 社員 下堀 克巳

新築で、建ち上がったばかりの建物はそれはそれは着飾った美人のようである。姿かたちも秀麗で、美容院のウィンドーから抜け出たような美しさである。

建築主には「『家』が欲しい…」

の一途な思いが前提条件としてある。色や間取り、住宅機器の新しいさや目新しい使い方に気を取られて、施主は、冷静な判断力を失いやすい。しかし、ここで家を良く見つめてほしい。いろいろ問題点が見えてくるはずだ。

### 「外回り」

- ① 基礎回りに亀裂がないか、基礎回りに水が染み出ているようなことはないか

さて実際に、引き渡し後のトラブルを発見したときはどうするか。

- ② サッシの取り付けが傾いていないか
- ③ ※**サイディング**ボードのつなぎ部分の処理はキッチンとしているか
- ④ 隣地境界との距離は設計図どおりか
- ⑤ 雨戸、網戸の滑りはよいのか、立枠との隙間は均一か
- ⑥ 南側の日照はどうか、とくに冬の日照を考える

### 「内部」

- ① 床の傾きはないか、床を踏むとギュウギュウ鳴らないか
  - ② 壁と天井の※**取り合い**部分はどうか
  - ③ クロスの張り合わせ部分はどうか
  - ④ 床下はきれいに清掃されているか(床下収納を上げてみれば一目瞭然)
- 隠れている部分が汚いようであれば、そのほかの部分も注意が必要である。

建売住宅は、一般的には不動産業者が販売している。そこで、専門家にってもらって不適切な部分をピックアップし、写真と報告書を用意して、地方自治体の※**宅地建物取引業保証協会**(各自治体に必ずある)に苦情の申し立てをする。保証協会では、販売した不動産業者に代わって、あなたの補修費用や賠償金を支払ってくれるのが建前となっている。

また、訴訟に持ち込まれたとしても、専門家の報告書や写真は必ず役に立つはず。

#### 「保証協会のシステム」

消費者の申込み↓相談受付↓苦情解決申し出相談↓指導・調停による解決

◎解決不能↓弁済業務へ移管↓弁済業務地方審議会(各都道府県)↓弁済業務委員会中央審議会↓認証拒否↓認証↓還付手続↓消費者へ還付

#### 「注意事項」

- ① 「申込」できる場所は不動産無料相談所または地方本部(各都道府県)

② 相談方法、電話、郵便、ファックスによる相談については「受付」致しません。

弁済業務については、順位を確保することが大事なことです。したがって、来所されて押印することが必要である。

③ 代理人による苦情解決申し出については、委任状が必要である。

④ 保証の範囲  
加入会員(加入している不動産業者)一社に対し一〇〇〇万円を最高限度として弁済に応じる。



サイディングボード…建物の外壁に使う板のことで、材質は問わない  
取り合い部分…違う種類の部材の接合部分  
宅地建物取引業保証協会…宅地建物取引業者が、間違いを犯した場合に、それを保証する協会のこと

#### 事務局からのお知らせ

□2008年12月の

電話相談業務等実績

○相談件数 22件

※相談内容の内訳(重複回答有り)

- 瑕疵問題 3件(13%)
- 調査問い合わせ 6件(27%)
- リフォーム 1件(4%)
- 業者との紛争 1件(4%)
- 相隣問題 2件(9%)
- 契約 3件(13%)
- 内覧会 2件(9%)
- 検査問い合わせ 2件(9%)
- その他 7件(31%)

※相談窓口の情報源

- インターネット 14件(63%)
- 行政窓口 4件(18%)
- 口コミ・紹介 2件(9%)
- 消費者センター 2件(9%)

○調査(見積り)依頼件数 10件

- 第三者検査 2件
- 建物調査 2件
- 建物購入前検査 3件
- 内覧会立会 3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

面接試験13時～

▼会場…南部労政会館 第3会議室

(東京都品川区大塚一・二・三ゲートシティ大崎ウエストタワー)

▼申込締切…09年1月31日(土)

※申込期限が迫っていますので、ご注意ください。

「建築Gメン認証試験」の位置づけ

理事長 大川照夫

本会の設立の趣旨にもあるように、世の中から『欠陥建築』を無くすために、建築Gメンは建物の欠陥を暴き、欠陥を造らせないために、計画、建築中の建物の適正な検査が出来る者でなくてはならない。

欠陥であるか、欠陥となりうるかを判断することが、建築Gメンに求められるのであるが、その判断基準は私的なものであってはならず、常に客観性が求められる。

建築Gメンには、建築技術者として、建築士程度の知識があることが前提となる。その上で、建築紛争に

おける瑕疵鑑定が出来る公正な姿勢と論理性が求められる。

以上のように、建築Gメンに求められる概念を持ち得た者であることを試すものが「建築Gメン認証試験」である。

#### 千葉地区 講演会・無料相談会

▼日時…2月15日(日) 13時～17時

▼会場…森のホール21(松戸市文化会館) 3階 大会議室

▼主催…NPO建築Gメンの会

千葉グループ

▼後援…松戸市

▼内容…

【講演】13時30分～15時30分

「こうすれば手抜き工事は防げる」

講師…山川 義光(当会社員)

「住宅瑕疵担保履行法について」

講師…下堀 克巳(当会社員建築Gメン、一級建築施工管理技士)

【建築の専門家による無料相談会】

15時40分～16時50分 ※要予約

「新築・リフォーム・欠陥・耐震、その他住まいに関する相談」

その他住まいに関する相談」

▼相談会の申込先…

建築Gメンの会千葉グループ

(共栄産業内)

TEL…〇四七七一七六二二三〇

□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。ご回答いただいた方の中から一部をご紹介します。

マンションの調査を

ご依頼の方からのご回答

とにかく「構造上の大きな問題はない」という調査結果が得られたことで調査を依頼して良かったと思っております。

(千葉県在住の方から)

完成引き渡し前の建物調査を

ご依頼の方からのご回答

もっと困っている人がいると思うので会の名前を広めて欲しいです。

(千葉県在住の方から)

異臭対策のための点検・打合せをご依頼の方からのご回答

専門知識眼で真摯に調査し、判断して頂き助かりました。被害者の立場に立って話を聞き、かつ相手側との検証にも紳士的であるところに信頼が寄せられます。しかし、「欠陥住宅」は許せません。ペナルティを課す法律を制定すべきです。

(東京都都在住の方から)

#### 編集後記

新年あけましておめでとうございます。

昨年はアメリカ発の金融危機で、景気が急激に後退し、内定取り消しや派遣切りの雇用不安で、政治・経済ともに大混乱に巻き込まれてしまいました。が、今年は良いニュースが飛び交う年になることを切望しています。

会報の内容充実を図るため、皆様の寄稿をお待ちしています。宜しくお願いします。

(K・T)



#### 書籍の紹介

当会 顧問 田中峯子(編)

#### 【改訂版】

建築関係紛争の法律相談

青林書院/4620円(税込)



#### 【内容】

- 第1章 土地・建物を取引するときの注意
  - 第2章 私道・近隣をめぐる問題
  - 第3章 建築工事請負契約を締結する前の注意
  - 第4章 建築工事着工後の問題
  - 第5章 建築の瑕疵に関する問題
  - 第6章 建築紛争における損害賠償
  - 第7章 建築工事をめぐる紛争
- ※お求めはお近くの書店にてお願いします。