

5. 不具合を もっと詳しく知ろう

漏水

原因や経路はさまざま

マンションに見られる漏水には次の3つがあります。

- A.建物外部から室内に入ってくる水
- B.直上階から落ちてくる水
- C.設備機器、配管類から漏れてくる水

A.建物外部から室内に入ってくる水

A-1.外壁(ひび割れなど)からの雨水

ひび割れから、室内に漏水することがあります。漏水箇所は目視で確認することができますので、ひび割れ部分の止水などの処置が必要です。

外壁のタイルなどを貼っている場合でも、下地のコンクリートに入ったひび割れから漏水していることも考えられます。管理会社にご相談ください。

「ひび割れ」について(P.30)



ちょっと一言

●シーリング材について●

外部建具まわり、コンクリートの打継部や、ひび割れ誘発目地などには、雨水の浸入を防止するためにシーリング材や気密ゴムが使用されています。このシーリング材は恒久的な材料ではなく、紫外線の影響や温度変化による変形の繰り返しにより、経年とともに徐々に劣化して、肌割れや破断が生じ、室内にも漏水する場合があります。

劣化が著しい場合(表面が割れている、押すと水が出てくる)は管理会社にご相談ください。

A-2.窓からの雨水

外出時の窓の閉め忘れなどのささいなことで、大量の雨水が室内に入るものです。クレセントまで、きっちりかけましょう。開閉が固い場合に無理な操作をすると、建具金物が故障し、隙間から雨水がにじむことになります。管理会社にご相談ください。



クレセント



ドレンに枯葉などが詰まると、水がたまり、漏水につながります

A-3.屋上・屋根からの雨水

特に最上階(上階が屋上の階)に住まわれている方だけに関係のある漏水です。屋上の床仕上げ面や防水層の劣化、ドレンの詰まり、バラペットまわりのシーリングの劣化など、考えられる原因はさまざまです。屋上の防水には、寿命がありますが、寿命に達していないなくても、ドレンの清掃や防水層の定期点検を怠たると、漏水などを起こすことがあります。

防水層保護のためにも

一般の方は、緊急時以外、
屋上には出入りしないでください!

ちょっと一言

●屋上と外壁の劣化診断とリフォームについて●

屋上の防水・外壁の仕上材などは直接日光・風雨・大気汚染などの厳しい自然環境にさらされており、経年とともに劣化が進行します。定期点検、早めの補修をお勧めします。

劣化診断、リフォームについては、管理会社にご相談ください。



A-4.ベランダ・バルコニー、廊下からの雨水

ベランダ、バルコニー、廊下からも屋上と同じように、ドレンや排水溝があります。

●こまめに確認し、枯葉、土砂などを除去してください。

土砂などを流すと、ドレンやとい(樋)を詰まらせ、水が室内に入ってくる恐れがあります。
(床が防水されていない場合は、水を流さないでください。)



中間階のドレン

B.直上階から落ちてくる水

B-1.上階バルコニーからの水

ドレンや排水溝に枯葉やゴミ、土砂がたまると、排水しにくくなり、下階への雨漏りの原因にもなります。こまめに掃除を行ってください。

共用部の廊下や屋上と違い、各住戸のバルコニーには他人が入って来れませんのでバルコニーについては、皆様で点検、掃除をこまめに行ってください。

ドレンのカバーは、取り外した状態のままにしていると、とい(樋)が詰まる原因となります。
コンクリートのひび割れによる漏水については管理会社に連絡してください。



B-2.上階住戸からの水

特に全自動洗濯機のように、自動的に水を止める装置の付いた洗濯機は、水栓へのホース接続は専用の金具を使用するか、針金で縛るなど、容易に抜けないようにしてください。使用中にホースが抜けると下階へ漏水するおそれがあります。

浴室や便所、台所などから、下階に漏水する場合は、いろいろあります。

通常、浴槽を除き一般居室の床は、防水はしていません。水をこぼすと、下階に漏水することがありますので、速やかに拭き取ってください。

C.設備機器、配管類から漏れてくる水

マンションには、給湯設備などの給排水衛生設備が、いろいろ使われています。

設備機器、配管類関連の漏水には、まず配管の劣化などで開いた穴やジョイント部分から、中の液体が漏れるという事故があります。

それ以外に排水管が詰まることによって、排水が別のルートから出てしまったことによる事故もあります。

排水管に流してはならないものなど、注意すべきことが多くあります。部屋別に、注意すべきことをまとめてみました。

C-1.浴室関連

浴室排水管の詰まりは、排水からの漏水の原因になります。

床排水口の内部は、毛髪などにより詰まりやすくなっています。

日常的に清掃してください。また、目皿やトラップははずさないようにしてください。

C-2.トイレ関連

便器が詰まった場合はラバーカップ(スパッド)を用いて清掃してください。

次のようなものは、便器に流さないでください。

●紙おむつ

●箱入りのティッシュペーパー

●新聞紙

●生理用品

●鉛筆、歯ブラシなどは、内部でつかえるので、誤って落とした場合は、拾い出してください。

ロータンクからの水漏れ

トイレの水が止まらない、また水が出ないなど、主な原因是ロータンクにあります。まず、止水栓を閉め、ロータンクのフタを持ち上げてはずし、原因を調べましょう。(下表参照)



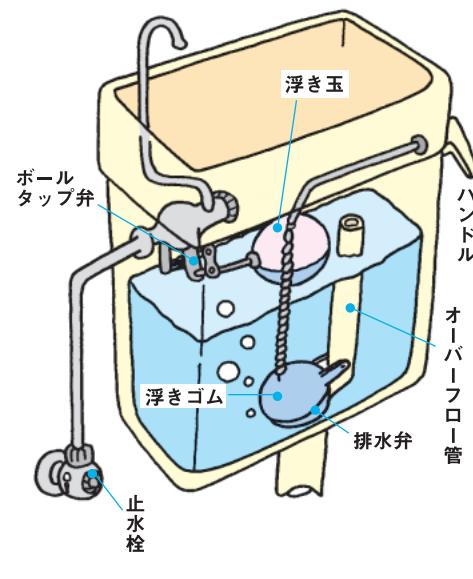
浴室排水口



ラバーカップ

トイレの水が止まらない

点検した状況	症 状 ・ 原 因	処 置
(1) 浮き玉が外れている	ロータンク内の水位が上がり、オーバーフロー管にあふれた水が流れ込んでいる。	鎖を持ち上げてロータンク内の水を抜き、浮き玉を支持棒にねじ込む。浮き玉が外れていないで、浮き玉を持ち上げても水が止まらない場合は、ボールタップ弁のパッキンが摩耗しています。専門業者に交換を依頼してください。
(2) 鎖がからまって浮きゴムが浮いている	ロータンクの底の排水弁から水が流れ出ており、鎖がからまって浮きゴムが持ち上がっている。	鎖のからみを直し、浮きゴムをきちんと排水弁にかぶせる。
(3) 浮きゴムが外れている	浮きゴムをオーバーフロー管に固定している部分が外れている。	排水弁にかぶさるように止め直す。このとき、浮きゴム自体が老化しているようであれば、新しいものと取り替えてください。浮きゴムは、金物店や水道設備の専門店などで手に入ります。



ロータンク

C-3. その他の排水関連

次のようなものは、排水管に流さないでください。

- 調理用の油や油脂類(特に高温の油)
- 可燃性、引火性の石油類、有機溶剤
- 酸、アルカリなどの薬品類
- ディスポーザーの残りくず
- 糸やひも状の繊維



スプリンクラー

C-4. スプリンクラーの誤作動

火災時に作動するのは、当たり前のことですが、必要のないときに、まちがって作動すると困ります。火災感知器やスプリンクラーヘッドまわりに、火災以外の熱や煙を発生させるものがないか確認してください。

また、スプリンクラーヘッドは衝撃に弱いので、物を当てないよう注意しましょう。

- 1年に一度の総合点検および半年に1度の外観・機能点検は消防法に定められています。

 維持管理について (P.57)

ちょっと一言

- 住戸内の蛇口を全て閉めた状態でも、水道メーターが動いているときは、漏水の恐れがあります。早急に管理会社にご相談ください。
- 長期間留守にされる場合は、水道メーター横のバルブを閉めることをお勧めします。



どうすればいいの?

パッキンなどの消耗品は常備しましょう。

いざというときのために消耗品は常備しておきましょう。

水栓のパッキンやシャワーのホースなどは消耗品です。止水が悪くなったりした際は交換してください。

パッキンなどの消耗品類は一式を常備しておき、取り替えごとに、補充しておくとよいでしょう。

不具合をもっと詳しく知ろう

ひび割れ

コンクリートがひび割れるメカニズム

マンションに見られるひび割れには次の2つがあります。

- A.乾燥収縮ひび割れ
- B.温度伸縮ひび割れ

構造体に影響のない「毛細状の」ひび割れ

壁やバルコニー手すり壁などのコンクリートにはいるひび割れが代表的なものです。

一般にマンションは鉄筋コンクリート造(RC造)や鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)という構造でできています。

コンクリートのひび割れは地震や積載荷重オーバーなど構造的要因で発生するひび割れはまれで、原因のほとんどは、乾燥収縮による毛細状の比較的微細なひび割れです。このひび割れは、構造耐力への影響はほとんどなく、心配はありません。

設計・施工会社としても、ひび割れ対策の努力はしていますが、技術的にひび割れの発生を完全に制御することができないのが現状です。

A.乾燥収縮ひび割れ

コンクリートはセメント、砂、砂利を水で練ってつくり上げた材料です。

この水は、コンクリートの化学反応(水和反応といいます)に全て使われるのではなく、約60%は、余剰水として徐々に空気中に逸散します。この(乾燥)過程でコンクリートは収縮します。

収縮の量は材料・施工・環境など様々な要因に左右されます。コンクリートの乾燥収縮は一般的に初期の2~3年で最終値の60~80%まで収縮すると考えられています。

発生場所と現象

- マンションの連続したバルコニーや、開口隅、広い面積の外壁などに、多く見られます。もし、ひび割れが気になるなら、管理会社にご相談ください。



バルコニー手すりに発生した乾燥収縮ひび割れ

ちょっと一言

構造安全性、居住性、美観性に有害なものとならないよう日本建築学会などの規準を基に防止対策に努めていますがコンクリートの乾燥収縮ひび割れは避けられないものです。ひび割れ補修工事は漏水など支障がある場合に必要となります。乾燥収縮がほぼ収束する時期に行なったほうが効果があります。

●微細で、構造的に問題のないひび割れは、補修しないほうが綺麗な場合もあります。



「長大な建物の一階端部だけに見られるひび割れ」

- 乾燥収縮ひび割れによるもので構造安全性への影響はほとんどありません。
- 漏水がある場合は、ひび割れの長さ、本数、発生場所を確認し、管理会社にご相談ください。

白華(エフロレッセンス)

白華とは

- バルコニー手すりや軒下などにひび割れが発生し、その部分に白い結晶が付着したものです。化学分析すると、ほとんどの場合はコンクリートからしみ出た、水に不溶な炭酸カルシウムです。コンクリートが溶け出したと、心配することはありません。
- 白華は、取り除くことができます。見栄えが気になるようなら、管理会社にご相談ください。



軒下に発生した白華

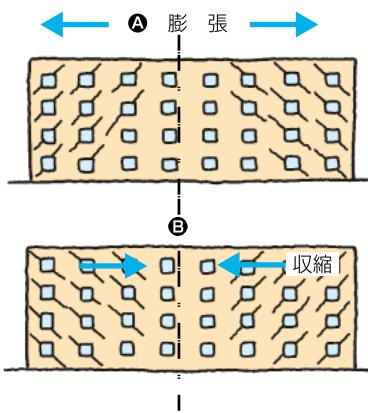
B. 温度伸縮ひび割れ

屋上床コンクリート面が日照による温度上昇により伸びて、下階層の壁を引っ張るため壁(住戸間の壁を含みます)にハの字型のひび割れが生じることがあります。屋上床断熱が普及したため今ではあまり見られなくなりましたが、屋上床の上に断熱材が無い場合に発生する現象です。

(右図の上Ⓐ)

逆に屋上面が低温で収縮した場合は壁に逆ハの字型のひび割れを生じます。また南面や西面で強い日差しを受ける外壁でも日中と夜間の温度差が大きくなる場合、繰り返し伸縮することで、ひび割れが生じます。

(右図の下Ⓑ)



参考.(コンクリートに関係しない)仕上げ材料のひび割れ

- 壁、天井クロスのジョイント:材料の縮みや下地材料の動きによるもので、経年により進行することもあります。
- ユニットバスの壁タイル目地ひび割れ:下地の樹脂パネルのたわみによるもので漏水や破損の心配はありません。
- バルコニー、共用廊下床モルタルのひび割れ
仕上モルタルの乾燥収縮により、床表面に亀裂が生まれます。モルタルがコンクリートより剥離した状態や漏水があれば、管理会社にご相談ください。

美観上、気になるようでしたら、アフターサービス基準期間内に管理会社にご相談ください。アフターサービスの対象とはならない不具合もありますので、アフターサービス規準をご確認ください。

[入居後のアフターサービス \(P.50\)](#)

詳しくは、巻末の参考資料をご覧ください。

コンクリート許容ひび割れについての考え方・基準類として

- H12.建設省告示1653号「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」
- 日本建築学会「最大ひび割れ幅の目標値」
- 日本コンクリート工学協会「補修の要否に関するひび割れ幅の限度」

[参考資料 \(P.67\)](#)

[参考資料 \(P.73\)](#)

[参考資料 \(P.73\)](#)

不具合をもっと詳しく知ろう

音環境

音の種類と騒音のレベル

音の種類

音の種類には、以下の2つがあります。



固体伝播音

固体伝播音

上階の足音や振動音などが床や壁を伝わって聞こえる音をいいます。この音は、ものを伝わって聞こえるため、環境や条件により音源から離れていても聞こえる場合があります。

空気伝播音

話し声や楽器の音などが空気を伝わって聞こえる音をいいます。この音は音源から離れたり、別の部屋に行くと聞こえにくくなります。



空気伝播音

音の大きさは騒音レベル(単位はデシベル:dB)という騒音計の測定値であります。

耳で感じる音の大きさは、同じエネルギーの音でも、周波数の高低により感じる音の大きさは異なります。

そこで人間の耳に感じる音の大きさに合わせた「騒音のめやす」があります。

騒音のめやす

デシベル	騒音のめやす
120	飛行機のエンジン近く
110	自動車の警笛(前方2m)
100	電車が通るときのガード下
90	大声による独唱・騒々しい工場内・ピアノ
80	地下鉄の車内(窓を開けたとき)
70	掃除機、騒々しい事務所
60	静かな乗用車・普通の会話
50	静かな事務所
40	深夜の市内・図書館
30	ささやき声
20	木の葉のふれあう音

暗騒音

隣の部屋からの話し声やテレビの音など対象になる音以外の、周りにある音のことをいいます。

常に周辺環境からザワザワと聞こえる場合など「暗騒音」が高い場合は、対象となる音は聞こえにくくなりますが、夜間や静かな環境では暗騒音が低いため、対象となる音は聞こえやすくなります。

このように、「暗騒音」は時間帯や周辺環境によって変わるため、人によっては「騒音」と感じる程度は異なります。

遮音性能

空気伝播音や固体伝播音を遮断する性能をいい、そのレベルを表す指標として遮音等級があります。空気伝播音の遮音等級D値は、「壁を通して音がどれくらい減るのか」を示しており、D値の大きいほど遮音性能は良くなります。

空気伝播音の遮音等級D値

ピアノなど特に大きい音	ほとんど聞こえない	かすかに聞こえる	小さく聞こえる	かなり聞こえる	曲がはっきりわかる	よく聞こえる
遮音等級	D-60	D-55	D-50	D-45	D-40	D-35
テレビ、ラジオ日常会話などの音	聞こえない	通常では聞こえない	ほとんど聞こえない	かすかに聞こえる	小さく聞こえる	かなり聞こえる

(社)日本建築学会編 「建築物の遮音性能基準と設計指針」に基づき作成

壁や窓の遮音等級はD値
床はし値で
表すわけですね



上階床衝撃音の遮音等級 L 値

軽量床衝撃音(LL)	遮音等級	重量床衝撃音(LH)
椅子の移動音、物の落下音など	遮音等級	人の走り回り、飛び跳ねなど
ほとんど聞こえない	L-40	遠くから聞こえる感じ
小さく聞こえる	L-45	聞こえるが気にならない
聞こえる	L-50	小さく聞こえる
発生者が気になる	L-55	聞こえる
かなり気になる	L-60	よく聞こえる
うるさい	L-65	かなり気になる

(社)日本建築学会編 「建築物の遮音性能基準と設計指針」に基づき作成

また、上階床衝撃音の遮音等級L値は、「上階の床に一定の衝撃を加えた場合、どれくらいの音で聞こえるのか」を示しており、L値が小さいほど遮音性能は良くなります。

建物は、この遮音等級をめやすにして設計され、構造や使用材料が決定されています。

しかし、それぞれ使用される材料の遮音性能値は、あくまで実験室による測定値を基準としているため、周囲のうるささ、鉄骨造や鉄筋コンクリート造などの構造種別、床の厚さや面積、内装の仕上げ材料の種類などの条件により、実際の床全体や壁全体の遮音性能とは異なります。

ご注意

音の感じ方は人それぞれ。お互いがマナーを守って快適にすごしましょう。

私たちは、絶えず音のある環境で生活していますが、どの音が騒音と感じるかどうかは、時と場合や聞く人さらにはその心理状態により異なってきます。

また、音の遮断は、壁・床の材質・厚さ・重量や振動の伝わりにくさに深く関わっており、室内空間を最大限広くしようとする住宅では音を完全に遮断することはできません。



私たちは、絶えず音のある環境で生活しています。

他人が騒音と感じるような種類の音や大きな音、振動音をできるだけ出さないよう、お互いに心がけてゆくのが、共同住宅で快適な生活をおくっていくうえでの、大切なマナーです。

特に夜間は、テレビやステレオなどの音響機器の音または騒ぎ声などが外部へ音が漏れないようにしてください。なお、住戸内の改修については、新しく取り付けた建材の材質や遮音性能により、室内全体の遮音性能が低下する場合があります。内装材を改修される場合は、管理規約をご確認の上、改修業者と管理会社にご相談ください。

ちょっと一言

「聞こえるはずがない」という建物に対する認識と、「聞こえる」という現実とのギャップが不快な音「騒音」となって、我慢できない音になってしまうことが多いように思われます。

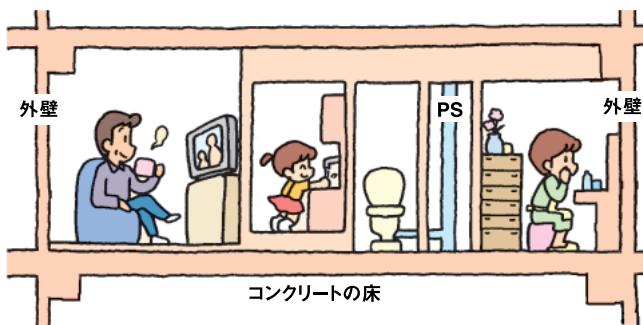
一度気にし始めると「聞こえてくることを強く意識する」心理状態になり、その音について敏感になってくるため、ますます我慢できないようになってしまいます。



不具合をもっと詳しく知ろう

マンションの気になる音

室内の各室から隣りの部屋に伝わる住戸内の音



住戸内部の間仕切はコンクリートの外壁や床と構造が違います

一般的に住戸間を区画するコンクリートの壁や床と違い、室内の間仕切壁は、ボード間仕切などの軽量で壁厚が薄い構造としており、各室間の遮音性能が住戸間や外壁の遮音性能と比べて低くなっているのが通常です。従って、同一住戸内であっても、お互いに騒音を出さないようにすることが大切です。

なお、パイプスペース(PS)や洗面室、トイレなどの室は室内の発生音が室外に漏れにくい構造としている場合もありますが、あくまで軽量な間仕切壁による遮音対策が通常ですので、遮音性能には限界があることをご了解ください。

建築材料の変形・収縮にともない発生する音

●内装材料

木材を使用している場合、木の乾燥や吸湿に伴い、室内で何かが割れるような「パキッ」という音が鳴ることがあります。また木質フローリングは、板の接合部が擦れ合い床鳴りが発生することがあります。これらは木材の湿度変化に伴う膨張が原因であることが多く、木質系材料の性質といえるもので、異常ではありません。床材の湿度変化に伴う床鳴りは、季節に応じて発生する場合があります。

●設備機器

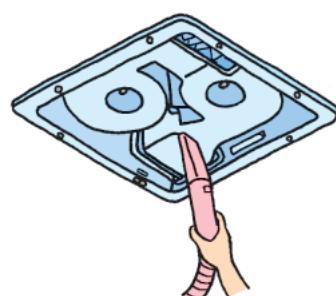
運転時に熱を発生する設備機器（コンロ、照明器具、ユニットバス、湯沸器など）は、始動時や停止時に温度変化による部品の伸縮のため音鳴りが発生することがありますが、異常ではありません。

設備機器の発生する音や運転時の振動により発生する音

●換気扇の音・振動

トイレ、洗面室、浴室、レンジフードなどの換気扇は、定期的に掃除をしないとファンが目詰まりし、運転時にモーター音や振動が大きくなってしまいます。取扱説明書に従い、定期的に掃除をしてください。

ほこりを掃除機で吸い取ります



換気扇は掃除が大切

●共用設備の振動音

給水ポンプ、アンテナ、避雷針などは、経年により、締付け部のゆるみや故障により振動を発生し、住戸に固体伝播音として聞こえることがあります。そのときは、音の発生源を見つけることが大切です。

●レンジフード作動時のサッシからの風切り音

レンジフード作動時、玄関扉やサッシ付近で風切り音のような音鳴りが発生することがありますが、排気量に対して給気が不足している事が原因なので、給気口・換気小窓をあけてください。

隣戸や上下階住戸から室内に入ってくる音



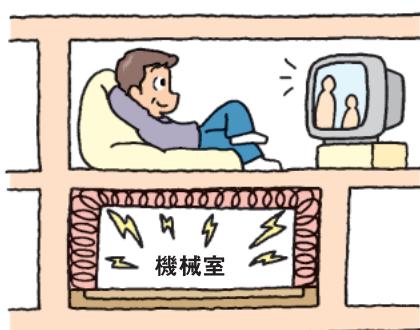
緩衝材にはカーペット類が有効

隣戸や上下階とは床や壁などで区画されていますが、床や壁の材質、構造や厚さにより遮音性能が異なります。しかし、遮音性能が高くても、騒音が大きく、周囲環境の音（暗騒音）が小さければ、騒音は聞こえる場合があります。

夜間での、扉の開閉やトイレや浴室の使用または掃除機の使用は、暗騒音が小さいほど周囲に聞こえやすくなります。また、壁や天井を直接叩くことは、固体伝播音も同時に発生するため、隣接住戸に想像以上に大きく響くことがあります。

ピアノ・スピーカー・テレビなどの音響機器は、音漏れとともに周囲の壁や床を振動させるため、緩衝材を敷くか、なるべく壁から離してご使用ください。なお、軽いものを落とした場合の下階へ伝わる音（軽量衝撃音）は、カーペット類などの柔らかい敷物で、ある程度軽減することができます。

建物の離れた部分から壁や床を伝わって室内に入ってくる音



共用部の機械設備は、通常防音対策をしています

共同住宅の場合、各住戸と共用部とは構造部材（柱、壁、床、梁など）でつながっているため、構造部材を伝わる固体伝播音は、長い距離を伝わります。したがって、共用部分の機械設備は、通常、住戸内に音が伝わらないように防音対策をしていますが、建物を伝わる振動は、振動が小さくても、音として聞こえることがあります。

どうしても振動音が気になる場合は、管理会社にご相談ください。

また、人の歩行音や日常生活にともなう振動音は、音源が固定されていないため、対策は大規模となり、容易に解決できないのが現状です。

建物外部から窓や換気口を通して室内に入ってくる音



一般的な給排気口キャップの一例

外部騒音に対する遮音性能は、外壁の遮音性能だけでなく、サッシや給排気口などの有無やその遮音性能に大きく左右されます。

給排気口は、必要不可欠なものですから、ここからの音漏れは、開口部分であるため、完全な対策ができません。

また、サッシの遮音性能のレベルは、建物の設計時に決定されています。このサッシの遮音性能は、実験室での測定値を基準に決定されているため、換気口などがある実際の室内の遮音性能と異なることをご了解ください。

不具合をもっと詳しく知ろう

悪臭

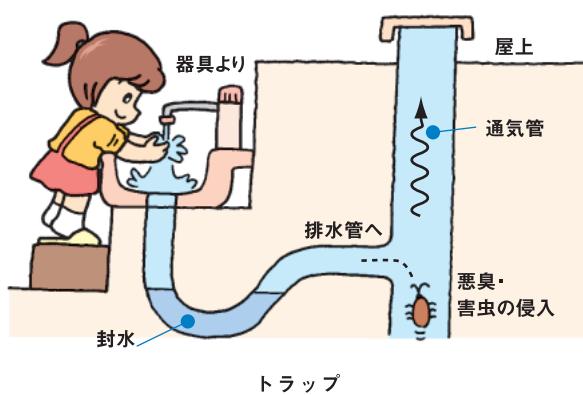
排水設備からの臭い

なぜ起きるの?

長時間、水を流さないと臭いが逆流することがあります。

排水設備はマンション内の排水を集合配管を通して公共下水道などに排出するための排水管と、排水を円滑に行うための通気管とから構成されています。

また、各種の衛生器具には必ずトラップという装置が設置されており、排水管内の悪臭のある不衛生な空気と室内の空気とを封水により遮断する重要な働きをしています。



衛生器具を長期間使用しないと、悪臭が発生することがあります。

このような場合はトラップの封水が蒸発している可能性があります。

どこで起こるの?

すべての排水設備があてはまります。

マンション内の排水設備は

- ①キッチンの排水設備
- ②浴室の排水設備
- ③洗濯機置場（洗濯パン）の排水設備
- ④洗面台の排水設備
- ⑤便所の排水設備

放っておくと?

害虫の侵入原因になることも。

トラップ内の封水がなくなる（封水切れという）と悪臭だけでなく、害虫が侵入するなどトラブルの原因になります。

どうすればいいの?

使用頻度の少ない場所も定期的に水を流しましょう。

あまり使うことがない箇所は、封水が蒸発します。

定期的に（2週間に1回程度）水を流すようにし、封水がなくならないようにしてください。

シックハウス

目に見えない厄介者

シックハウス(症候群)とは?

化学物質による室内空気汚染等により、めまい、吐き気、頭痛、眼・鼻・喉の痛み等、居住者の様々な健康影響が生じている状態が数多く報告され、「シックハウス症候群」、「シックビルディング症候群」と呼ばれています。

なぜ起こるの?

- ①住宅に使用されている建材や家具、日用品などから発散するホルムアルデヒド、トルエン、キシレンなどの揮発性の有機化合物による中毒。
- ②住宅の気密性が高くなつたため揮発性の有機化合物が室内に発散しても自然換気が十分に行われにくくなつたことが考えられます。

「シックハウス症候群」については、まだ解明されていない部分もありますが、化学物質の濃度の高い空間に長期間暮らしていると様々な健康に有害な影響が出る恐れがあります。

ちょっと一言

シックハウス対策として建築基準法が改正されました。
(平成15年7月1日に施行)

主な対策として

- ①建材から発散する化学物質を減らす。
 - ②換気設備をつけて室内の空気をきれいにする。
- ことがあります。

 「建築基準法に基づくシックハウス対策」(P.74)

建築基準法が守られていればシックハウス対策は十分、というわけではありません。建物の中に持ち込まれる物にも、化学物質を発生させる物が多くあります。家具、防虫剤、化粧品、タバコ、ストーブなどさまざまです。身の回りの日用品や、こまめな換気など、住まい方にも十分気を付けましょう。



どうすればいいの?

①適切な換気をこころがける。

室内的換気はこんなところに気をつけましょう!

- 24時間換気システムのスイッチは切らずに、常に運転するようにしましょう。
- 新築やリフォーム当初は、室内の化学物質の発散が多いので、しばらくの間は換気や通風を十分行うようにしましょう。
- 特に夏は化学物質の発散が増えるので室内が

著しく高温多湿となる場合(温度28℃、相対湿度50%超が目安)には窓を閉め切らないようにしましょう。

- 窓を開けて換気する場合には、複数の窓を開けて、汚染空気を排出するとともに新鮮な空気を室内に導入するようにしましょう。
- 換気設備はフィルターの清掃など定期的に維持管理しましょう。

②化学物質の発生源となるものをなるべく減らす。(右図)

生活上のチェックポイント



不具合をもっと詳しく知ろう

結露

住まいと家財の大敵

暖かく湿った空気が冷えた部分に触れて起こる現象

氷水を入れたグラスの表面には、水滴がついてきます。この現象を結露といい、空気中に含まれている水蒸気が冷たい材質の表面に凝結することにより発生します。

住まいの中でも、

- 暖かく湿った空気がガラスなどの局部的に低温の場所に触れて、結露が発生する。
- 冷たい場所に暖かく湿った空気が流れゆくと、流れ込んだ空気の温度が下がるため周囲の床や壁に結露が発生する。

といった現象が起こります。



冷たいガラスの表面に空気中の水蒸気が凝結することを表面結露といいます。

いつ起こるの？

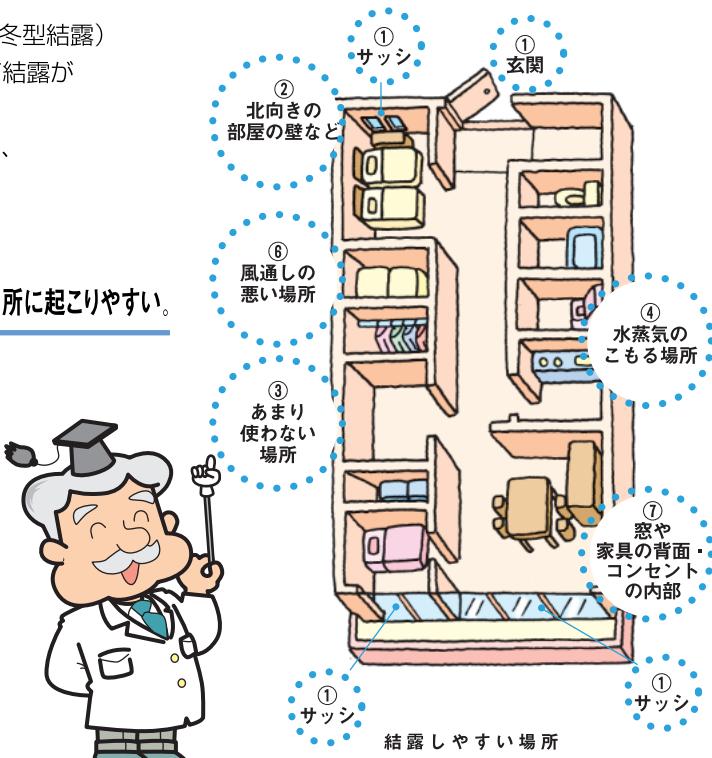
おもに冬に発生します。

- 外気温が低く室内気温が高くなる冬季に多く発生します。(冬型結露)
- 夏季でも、冷房で冷やされた室内では、外気の流入によって結露が発生することがあります。(夏型結露)
- 土(または水)に接している壁、狭いドライエリアのある壁は、外気が冷やされやすく、一年中発生することがあります。

どこに起こるの？

風通しが悪く、空気が流れない場所に起こりやすい。

- ①サッシのガラスおよび枠、玄関ドア室内側
- ②北側の洋室の壁面や天井の隅
- ③あまり使用しない部屋や納戸
- ④浴室や洗面室、台所の水まわり等の室内で発生する水蒸気が溜まりやすい場所
- ⑤トイレや洗面室の給水管や排水管の表面
- ⑥押入、物入れ等の奥や外壁側の壁面等の風通しの悪い場所
- ⑦家具と壁の隙間やコンセント内部



放っておくと？

大切な家財が台無しに？



結露により発生したカビ

結露現象がひどいままで放置すると

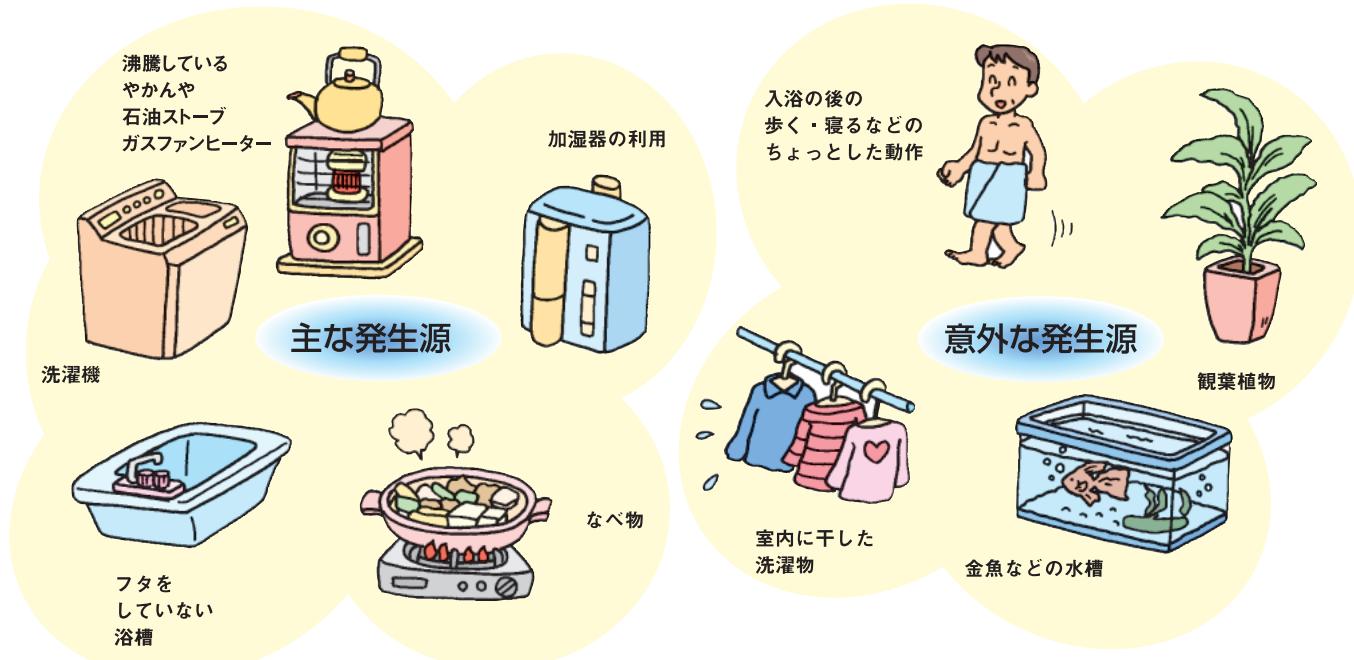
- 付着した水滴により壁紙がめくれる。
- 床のフローリングが伸びて、波打った状態になる。
- 窓、壁、押入、浴室などの仕上げ材の表面にカビが発生する。

など、住まいや家財を傷める原因となります。結露は、住まいを美しく長持ちさせるための大敵とお考えください。



結露は住まいの大敵

どうすればいいの？ 適切な換気で湿度をコントロールしましょう。



結露を防ぐためには、室内の温度と湿度を調整することが必要です。

冬型結露の防止のポイント

1. 室内の水蒸気の発生を極力押さえる。

- 上図の様な水蒸気の発生源がある場合は、換気や除湿に特に注意する。
(湿度計を備える)
- 除湿器やエアコンを使用する。
- 燃焼型の暖房機器を使う場合はこまめに換気する。
- 加湿器の使用は、必要に応じて適切に行う。

2. 室内外の温度差を小さくする。

- 室内温度を上げ過ぎない。
- 暖房する室と他の部分との温度差を小さくする。

3. 室内の水蒸気を外に逃がす。

- 就寝前や暖房を止めた直後に換気する。
- 適度に換気して外気と入れ替える。
- 室内換気扇を常時運転する。

4. 室内の空気が溜まらないようにする

- 押入や物入の扉を適時開放する。
- 家具と壁の隙間の間隔をあける。

夏型結露の防止のポイント

1. 室内の水蒸気の発生を極力押さえる。

(上図 参照)

2. 室内外の温度差を小さくする。

- 室内を冷やし過ぎない。

3. 屋外の湿気を室内に呼び込まないよう、換気は朝・夜などの室内外の温度差が少ない時間帯や天気のよい日を選んで行う。

ちょっと一言



湿度計は、市販のものでも十分。相対湿度を測定できるものが良い。70%をこえると対策が必要。

結露は、自然現象なので日常生活上の配慮がなければ防ぐことができません。

鉄筋コンクリート造建物は、高気密のため冷暖房効果が高い反面、カビの発生や高湿度による木材の変形、壁紙の剥離や汚染等の事例が比較的多い建物です。

ふだんから壁面や木枠等に結露が発生した場合は、放置しないで乾いた布で拭くか通風を良くして乾かす等の適当な方法で水滴をこまめに取り除くようにしてください。

ちょっと一言

新築時は、未乾燥のコンクリート中からも水蒸気を室内へ発散していますので、特に換気や除湿にお気遣いください。



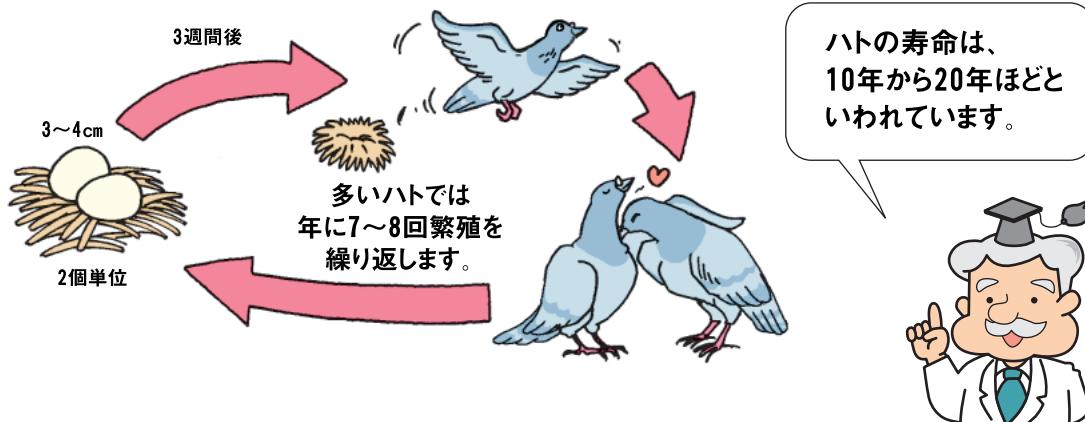
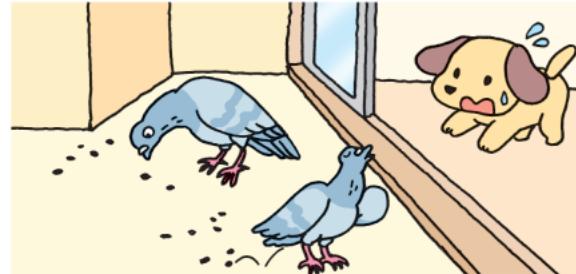
鳥害

平和のシンボル…ハトは不衛生!?

バルコニーはハトの絶好の住処です。

近年、都市部や住宅地で、ハトやカラスその他の鳥類の数が増え、それに比例して糞害などに悩まされる事例が急激に増加しています。

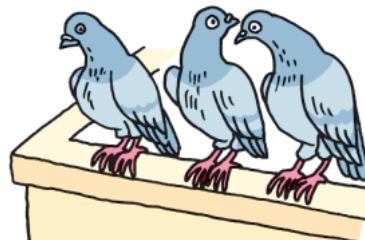
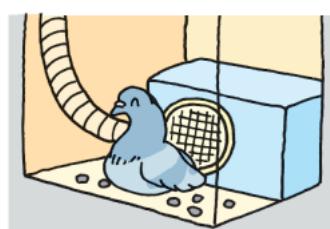
もともと岩場に生息していたことと、人に飼われていた歴史などからマンションのバルコニーや橋桁などの人工的な場所に好んで住み着いています。住宅・マンションは、ハトの飛来目的から察し、外的から身を隠しながらかつ風雨・寒さを避けるには格好の就寝・営巣場所になっています。



どこに起こるの?

人工的な建物のすきまに住みつきます。

- 人や犬猫、イタチの行かない所。
- 風雨を避けられ、直射日光の入らない所。
- 人的構築物であること。樹木がある所。
- 餌場が近くにある所。
- 振動音や衝撃音のない所。あっても安全を確認できる所。
- 人が無関心な所。(バルコニー、上階の梁上、屋上パラペット、配管上、看板上など)



放っておくと?

糞害・騒音が健康をおびやかすことにつながります。

- ①健康上の被害：ハトの糞中の菌により発病することがあります。
- ②外部寄生虫による被害：ハトの外部寄生虫には、様々なダニ類や昆虫類が確認されており、その中には、人体を刺咬するものもあります。
- ③排泄物による被害：排泄量が多く糞は洗浄が困難で長時間放置すると金属類の腐食を促進させます。
- ④騒音による被害：群棲時や繁殖時の鳴き声、羽音がうるさく、静かな環境に影響を与えます。

どうすればいいの?

常にお手入れして、巣を作らせないようにします。

①ハトがいない場合

バルコニーは常に清潔にし、不要な物を放置しないようにしてください。長期旅行などでバルコニーの出入りがなくなる場合は、知り合いの人に頼んで部屋の空気の入替えと同時にバルコニーへの出入りをお願いして、人の気配を感じさせてください。

②ハトがバルコニーなどに糞などをした場合

健康な人には、感染してもめったに発病することはありませんが、高齢者や児童など病気体力の弱い人には要注意です。必要に触れたり捕獲するなどは控え、さわってしまった場合は、手洗いやうがいをしてください。また、バルコニーなどの糞は早急に掃除し、清潔に保ってください。

③頻繁にハトの糞をみかける場合

糞を確実に取り除き、アルコールなどで消毒してください。こまめに糞の除去と消毒を繰り返すことで、ハトを寄せ付けなくします。

④ハトが頻繁に飛来する場合

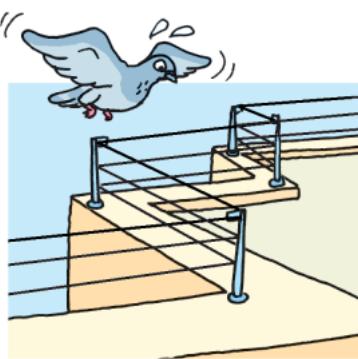
残念ながらハトが来るようになった場合は、専門会社に相談が必要になりますので、管理会社にご相談ください。

ハトの防鳥対策は、様々な方法があります。(下表参照)

対策の種類	防止方法
防鳥ネット	空間をネットで塞ぎハトの侵入を防止する。
プロテクター	ハトが停止する場所や隙間に針状・棒状の器具で止まりづらくする。
防鳥ワイヤー	一定の間隔で支柱を立て、数センチの高さにワイヤーを張る。
電気ショック	ハトが停止する場所に微弱の電流を流すワイヤーを設置する。
忌避剤	ハトの停止する場所に塗布する。
磁石	強力な磁石を利用してハトの方向感覚を狂わせ、近づかせない。
音響方式	爆発音の発生する装置を設置しハトを驚かせる。
擬似鳥・目玉風船	擬似鳥や目玉風船を設置し視覚的に近づかせない。
超音波・紫外線等	専用器具を設置し、音波や光線により、ハトを近づかせない。



防鳥ネット



防鳥ワイヤー



プロテクター



ちょっと一言

鳥獣保護法により、むやみにハトを捕獲したり、その巣や雛を勝手に撤去できません。都道府県知事の許可が必要となり、手続きが複雑で簡単に許可がもらえないのが現状ですので早めの対策が大事です。

ヒラタキクイムシ

柱や家具を食い荒らす害虫

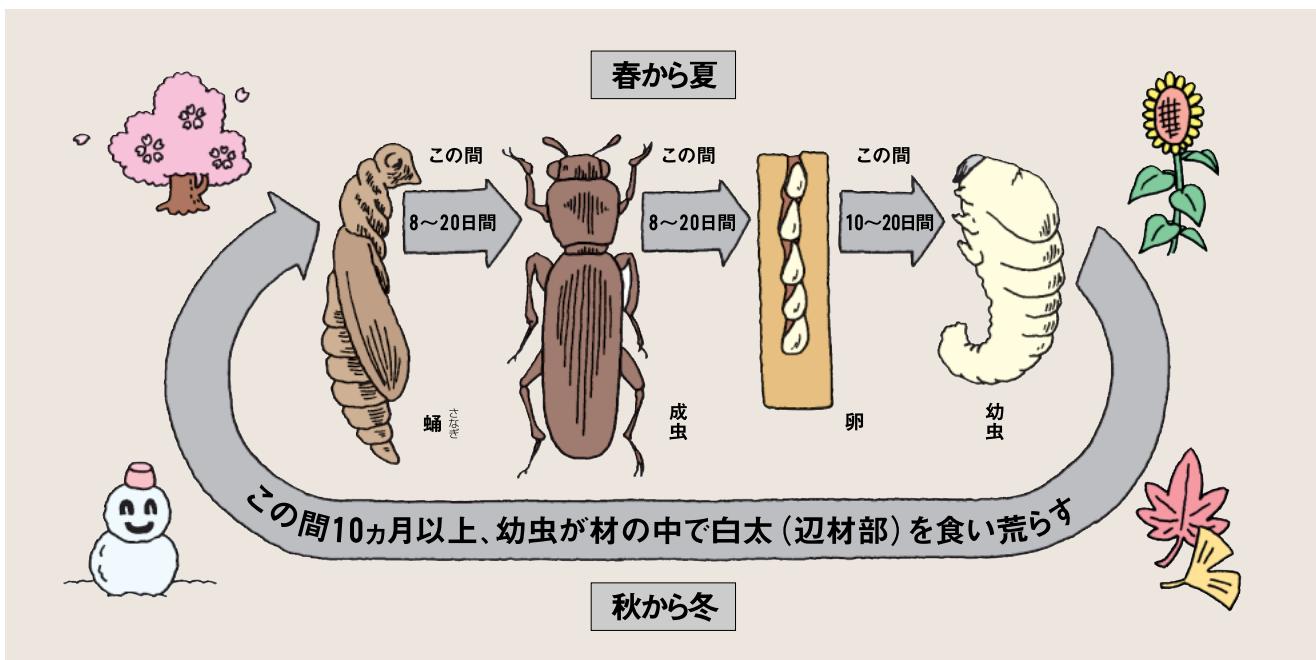
ヒラタキクイムシって何？

ヒラタキクイムシは、茶褐色、体長2.2~8mmの甲虫で、5~7月にかけて被害材から2mm程度の円形の孔を開けて脱出してきます。

ヒラタキクイムシは、湿った木を食うシロアリとは違い、乾燥した材だけを加害し木材の中（辺材部）に幼虫のえさになる栄養分（デンプン質）を食べ、成虫になって材の外に出るとき、粉状の木屑を出します。

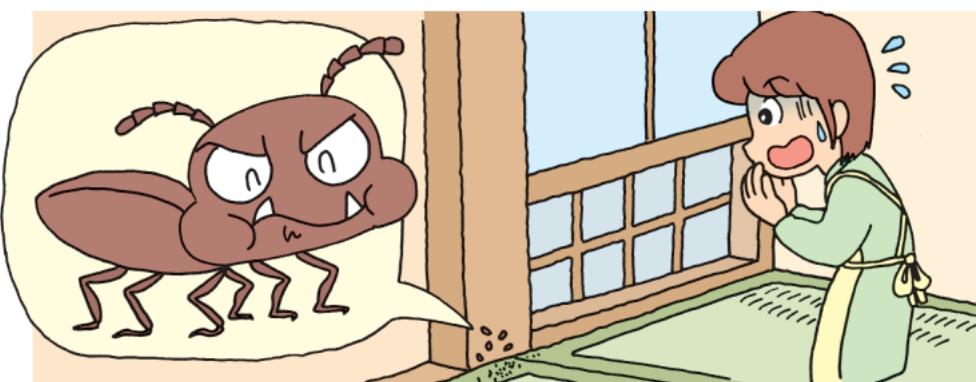


『知っておきたい住まいの害虫・害菌・カビの手引き〈家庭保存版〉』
(武田薬品工業株式会社 化学品事業部・住宅ケンコウ社連合会事務局)



放っておくと？ 柱や家具がボロボロに…！

放っておくと数年間食い続き、乾いた木材が穴だらけになります。デンプン質は時間とともに変質するため古い木材は食害しにくくなり、80~85%の被害が新築後2年以内という報告もあります。



被害のチェック方法

小さな穴や木クズを見つけたら要注意。

被害は4~6月頃、家の中の床・壁・天井の木材部分や家具の中など木材の粉が見つかることがあります。よく見ると、粉の中心部に直径1~2mmの穴があいており、木材の中で成虫になったヒラタキクイムシが外に出たための穴です。

- 室内の床・壁・天井(下地材が木材を使用している場合)

- 柱・枠

- 家具

- その他建築用材(ラワン・ナラ・キリ・ケヤキ・シオジなどの広葉樹)

表面の木製品ばかりでなく、壁のクロスから穴があいたり、虫が出てきたり、粉末状の木屑が出てきたらヒラタキクイムシを疑ってください。

早期発見が大切です。そうかなと思ったら管理会社にご相談ください。

その他のマンション建物内で発生する害虫

名 称	チャタテムシ	シロアリの羽アリ	蟻の羽アリ
大 き さ	1~1.3mm	4~6mm	2~6mm
色	灰、暗褐色	茶褐色、黒色	黒色
特 徴	やわらかい	羽が4枚同じ大きさ	脚がくびれている
そ の 他	どの家にも、普通に生息し、ダニと間違えられることが多い。畳を持ち込む際には、防虫処理をした物を選んでください。	木製建屋の基礎や床下の湿潤など木の腐朽した場所に発生しやすい。	春から夏にかけて活発になり、台所や畳等に発生することがあります。

ちょっと一言

ヒラタキクイムシからの被害を防止するには、家具類など(家具の他、観葉の樹木・バルコニーの床材・目隠し・土産物・付属カゴ類など)を購入する際に、防虫加工剤の製品を選ぶなど被害材(ヒラタキクイムシ)を家屋内に持ち込まないようにすることが、もっとも大切です。

劣化診断、リフォームについては、管理会社にご相談ください。



タイルの剥離

定期点検で防止

建物は、保守と管理が法令で定められていますので管理会社とよくご相談ください。



タイルが剥がれそうな状態



タイルが落下した状態

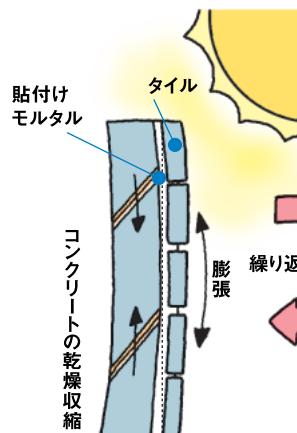
なぜ起こるの？

経年劣化・温度伸縮・地震などが作用して起こります。

通常、ひとつの原因で起こることは少なく、いくつもの原因が複合して剥離・剥落が生じます。

- 乾湿・温度伸縮の繰り返しによって接着力が弱まり剥離（落下）します。タイルや貼付けモルタルおよびコンクリートは、直射日光や気温によって伸びたり縮んだりを繰り返しますが、タイルと貼付けモルタル・コンクリートでは伸び縮みの差がありその間に歪みが生じます。これにコンクリートの乾燥収縮が加わると、その歪が貼付けモルタルやコンクリートの接着面に付加され、徐々に接着力が低下していきます。

(昼or夏)



(夜or冬)



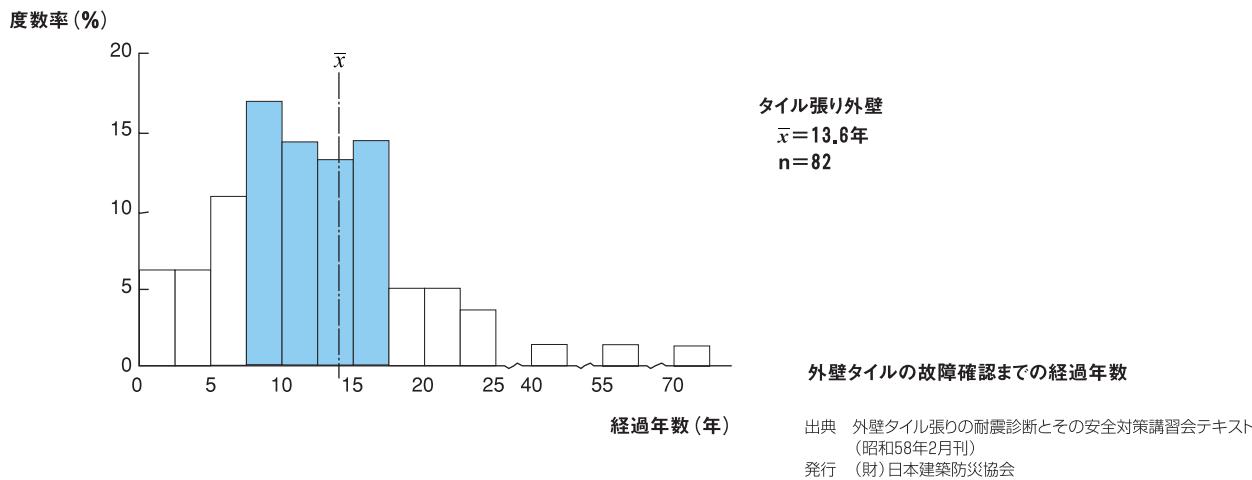
- 目地などからタイル裏面に侵入した水分が凍結によってタイルを押し出し剥離します。
- 躯体コンクリートや下地モルタル層のひび割れによってタイルが剥離します。鉄筋コンクリート造建物は、現状の技術水準ではひび割れを極力低減するようさまざまな配慮がなされていますが、材料的特性からひび割れをまったくなくすことは極めて困難です。
- 地震などの外力作用によって躯体が変形し、タイルが剥離します。

「ひび割れ」について (P.30)

以上のように、建物が毎日太陽・雨・雪による温冷乾湿により伸びたり縮んだりするものであり、加えて、地震で建物が歪んだりといった状態にさらされるわけですから経年劣化の問題はなかなか難しいのが現状です。

いつ起こるの？

タイルの不具合は、下図に示す通り一般的には10～15年前後にかけて発生する傾向があります。



どこに起こるの？

日当たりのよい方角に起こりやすい。

外壁タイルの剥離・剥落の発生率は温度伸縮の影響から南・西面が高くなっています。また、凍結の影響から北面にも発生しやすいというデータがあります。

どうすればいいの？

定期的な点検とお手入れを。

外壁のタイル張りは、剥離防止を十分に考慮して施工されていますが、グラフに示すようにタイルは経年とともに浮きなどが発生する傾向があります。万一の落下事故にもつながりますので、管理会社などに依頼して定期的な点検と手入れを行ってください。

- 《建築基準法／第8条》には「建築物の所有者、管理者または占有者は、その建物の敷地、構造および設備を常時適法な状態に維持するよう努めなければならない。」と定められています。
- 《建築基準法／第12条》には「ある一定以上の建築物で特定行政庁が指定するものの所有者（または管理者）はその建物の敷地、構造、設備について建設省令の定めるところにより定期的にその状況を有資格者に調査させ、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。」と規定されています。

維持管理について (P.57)

ちょっと一言

劣化現象は突然発生するわけではなく、まず軽微な事象が発生し、これに新たな要因が作用したり、この事象自体が要因となって、劣化が進んだ形の事象に変化していきます。これが逐次発生してやがて不具合（故障）と呼ばれる状態になります。すなわちタイルが落下する前には何らかの事象が現れますので、定期的な点検で重大な事故を防ぐことが重要です。



サビ 放っておくと手遅れに

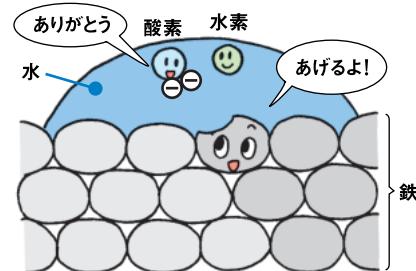
鉄はなぜさびるの？

鉄鉱石にエネルギーを与えると、鉄になりますが、放置しておくと、やがて鉄は酸化して（エネルギーを失って）、酸化鉄に戻っていきます。つまり、サビとは、鉄が酸化して安定な状態へと戻ろうとするプロセスの結果といえます。

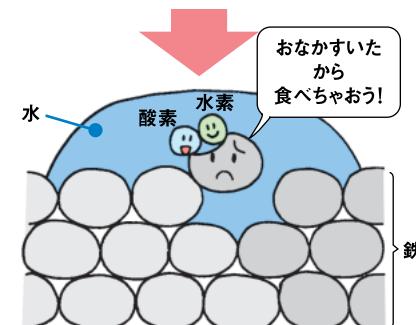
そして、この現象は、

- ほこりやゴミ（金属を含む）が付着している場合
- 塩分（海塩粒子や人の汗など）が付着している場合
- 燃焼ガス（排気ガスや工場煤煙など）と接触している場合

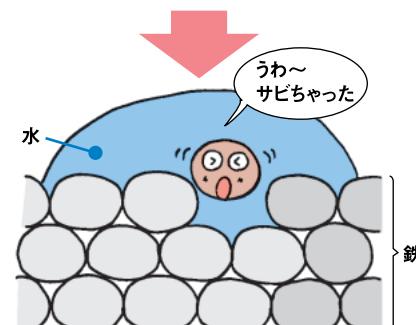
などの環境にあると、金属表面をさびにくくしている被膜（酸化被膜）が破壊されるため、サビの進行が急激に促進されます。



鉄の表面に水が付着すると反応が起り、鉄と酸素と水の間で電子の移動が発生する



電子を放出してしまった鉄は、不安定になってしまふため、近くにある空気や水と結びつき安定しようとする



水や空気と結びついた鉄は、サビとなって鐵表面から脱落する

放っておくと？ 腐食し、穴があいて危険な状態に…！

サビは、

- ①赤サビのように水に溶け出して、シミ、汚れとなったりします。
- ②金属材が薄く（細く）なり、穴があく、折れる。
- ③アルミ材（アルミサッシ）の表面が、粉を吹く。
- ④水道管など、設備配管にもサビが出ます（赤水）。漏水につながります。

サビは、放っておくと金属自体が腐食するため、薄く（細く）なり、穴があいたり折れたりします。

特に、構造強度が低下するため、手すりなどの部分は非常に危険な状態になることがあります。



鉄部のサビ

- ステンレスは、さびにくい合金です。これは、ステンレスの表面に腐食を起こしにくい酸化被膜が形成されているためです。が、いかにステンレスといえども、この酸化被膜が破壊された場合は、サビが発生します。(アルミニウムも同じです。)
- 例えば、2004年、台風23号のときのように、海水中の塩分が空気中に飛散し、海岸より10数キロメートル内陸でステンレスの手すりなどが発錆した例が有ります。
- キッチン流し口のステンレス網(かご)のぬめり取りに塩素系の薬剤を使うと、ステンレスがさびることがありますので、事前に注意書きをよく読んで充分に水洗いをしてください。

どうすればいいの？

水滴やほこりはこまめに取り除きましょう。

まず、長期修繕計画の有無をお確かめください。長期修繕計画がある場合は、改修時期と現状の劣化現象を照らし合わせ、改修の優先順位を決めていくことになります。

維持管理について (P.57)

また、定期的な点検や日常のお手入れとして以下の事項を実施してください。

屋 外

- 建物定期点検を計画どおりに実施してください。
- バルコニーのドレン、手すりなど金属製部分の掃除をこまめに行い、金属部分にほこりや水がたまつた状態にならないようにしてください。
- アルミサッシなどの建具の裾部分や下枠の溝のちりやほこりを放置しないようにしてください。

屋 内

- 室内を結露を発生させない環境に維持してください。
- 排水口を清潔に保つよう心がけてください。
- 給排水管が結露するときは、水滴をこまめに拭き取ってください。

サビの対策には、鉄部の塗装が一般的です。

塗装は金属の表面を被膜する防錆方法です。

サビの発生要素である水と空気を被膜のバリアで遮断することによってサビの発生を防ぎます。

しかし、塗装も経年で劣化し、キズがつき易い材料です。

塗装の劣化やキズに気づいたら早めに修理してください。

鉄部の塗装サイクルは、一般的に5~10年の再塗装といわれています。

ちょっと一言

最近は住宅エリアにはアルミやステンレスやプラスチック類の材料が鉄類に替わって使われることが多くなってきました。しかしながら、全く掃除もせずに放置しておくと、たとえアルミやステンレスといえどもさびることがありますので、清掃・乾燥を保つことが大切です。



不具合をもっと詳しく知ろう

アスベスト

社会問題の一つ「アスベスト」

アスベスト(石綿)とは

天然に産する纖維状珪酸塩鉱物で、「石綿」と書いて「いしわた」と読みます。種類としては、クリソタイル(白石綿)、クロシドライト(青石綿)、アモサイト(茶石綿)などがあります。アスベストは、国内での産出がほとんどなく、輸入にたよっていましたが、現在は、輸入されてはいません。

建材における利用

アスベストは、不燃、耐熱性、耐薬品性、絶縁性、耐久性、耐磨耗性、耐腐食性など、多くの特徴を持っており、かつ経済性に優れているため、建築資材、電気製品部品、自動車部品、家庭用品など多くの製品に使用されてきました。建築建材では、耐火吹付け材やボード材、床仕上げ材に使われてきました。

新築工事での利用

過去の建物に使用されているものでも、ボード類のように非飛散性のものであれば、飛散の可能性は極めて少なく通常の使用状態では安定しているので、特に心配はありません。

現在の新築工事においても、関係法令の制定・改正にともない、アスベスト含有量が少ない(または、ノンアスベスト)建材の製造・使用に徐々に移行されています。



改修工事

改修時など、ご心配な点がありましたら、管理会社にご相談ください。

不具合をもっと詳しく知ろう

建物の精度

建物にはある程度の誤差があるものです

「パチンコ玉が転がるような床は欠陥である」と思っていませんか？

転がるということは、床に勾配がついているということです。ですからフローリングのような表面がツルツルの滑らかな床では、眼には見えない極めて僅かな勾配も見逃さないパチンコ玉なら、転がることがあっても不思議ではないのです。

でも、それは程度問題で、パチンコ玉が転がるからといって、すべてが欠陥建物であるとはいえないません。

建物の柱や壁の垂直度や、床の水平度は、ちょっと見ると、大変、精度正しく出来ているように見えますが、建物は最終的には「職人による手造り」であり、実際は、ある程度の誤差があるものです。

建物を造る過程、例えば、施工中材料を切ったり、削ったり、取り付けたりしている間に材料や施工寸法誤差が既に発生しています。「ほとんど機械が作ってしまう電化製品や機械などの製造業」と「ほとんど手造りの建設業」とでは、誤差において一桁、あるいはそれ以上の大きな違いがあります。

もちろん、誤差0mmは無理としても、できる限り精度の高い寸法や、水平・垂直をめざして施工していますが、建設業での「合格」精度は、「日常生活に支障の起きない」程度の製作・組み立て誤差を許容しているのです。

☞「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」P.67

ちょっと一言

- 「水平であるはずなのにパチンコ玉が転がる」「固いはずのコンクリートが、タワんでいる」という現実とのギャップを発見して「施工ミスだ」「手抜き工事だ」と、不快になられる方が多いように思われます。
- 「建築の施工精度は、一般の人が考えているほど、精密なものではない」ということを、分かっていただきたいのです。



入居後のアフターサービス

新築不動産の売買契約では、売主(事業者)と購入者の当事者間でアフターサービスの約束がなされるのが一般的です。そして、アフターサービスの内容は、通常、アフターサービス規準によって明らかにされています。

アフターサービス規準とは、**不具合箇所**と**不具合内容**を予め具体的に決め、その保証期間やメンテナンスチェックの内容・実施期間などを明らかにしておき、保証期間中に生じた一定の不具合について、無償で修補を約束するものです。

これは当事者間の任意の約束(契約)に基づく責任であり、法律で定められた責任である瑕疵担保責任とは異なります。従って、アフターサービスとして何を求めるかは約束の内容によって決まりますが、通常は具体的に定められた不具合の修補のみです。なお、**定期点検**時には、十分に内容を確認しておくことが重要です。

●不具合

物の状態・調子がよくないことでその物を使用する人にとって都合の悪い事柄をいいます。

●瑕疵担保責任

瑕疵担保責任とは、特定物売買における目的物に「瑕疵」があり、それが通常の注意をしても気付かないような隠れたものである場合であっても、売主が買主に対して負わなければならない責任をいいます。

●特定物

「特定物」とは、取引当事者がその物の個性に着目して取引するような物のこと、具体的には、美術品、中古車、不動産(土地・新築建物・中古建物)などのことをいいます。

●瑕疵

「瑕疵」とは、物の品質・性能・耐久性・安全性に要求される品質が欠けているため、目的を達することのできない欠陥のことをいいます。

●定期点検

アフターサービス期間内に時期を定めてアンケートをとり、不具合を一斉に修理する方法をいいます。
3ヶ月(または6ヶ月)点検、1年点検、2年点検が行なわれる事が一般的です。

(社)不動産協会 「中高層住宅アフターサービス規準(様式B)」より引用

中高層住宅アフターサービス規準(様式B)

(1) 建築/共用部分1 (構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分)

部位・設備	現象例	期間(年)	備考
基礎・柱・梁・耐力壁・内部床・屋上・屋根	コンクリート躯体の亀裂・破損	10	構造耐力上影響のあるもの(鉄筋のさび汁を伴った亀裂・破損およびこれに準じるものとし、毛細亀裂および軽微な破損は除く)に限ります。
外階段の床 はね出し式のバルコニー、外廊下の床	コンクリート躯体の亀裂・破損	10	上記と同様とします。尚、はね出し式のバルコニー、外廊下の床については、先端部の亀裂・破損や短辺方向(主筋に平行方向)の亀裂は構造耐力上の影響が少ないので原則として除きます。
屋上・屋根・ルーフバルコニー	雨漏り	10	屋内への雨水の浸入
外壁	雨漏り	10	屋内への雨水の浸入
屋上・屋根・外壁の開口部に設ける戸、わくその他の建具	雨漏り	10	屋内への雨水の浸入
外部貫通(雨水排水)管	屋内への漏水	10	

(2) 建築/共用部分2

部位・設備	現象例	期間(年)	備考
建物外周・共用部	基礎・柱・梁・耐力壁・床・屋上・屋根・ルーフバルコニー	モルタル面、タイル張、石張、レンガ張、屋根瓦等の亀裂・浮き・はがれ	2 毛細亀裂及び軽微な浮き、はがれを除きます。
	塗装のはがれ	2 引渡後の褪色、傷は含みません。	
	非耐力壁・雑壁(外廊下、外階段、バルコニーの壁を含む)・パラペット・庇	コンクリート躯体の亀裂・破損	2 毛細亀裂及び軽微な破損を除きます。
		モルタル面、タイル張、石張、レンガ張等の亀裂・浮き・はがれ	2 毛細亀裂及び軽微な浮き、はがれを除きます。
		塗装のはがれ	2 踏面を除きます。引渡後の褪色、傷は含みません。
	屋上・屋根・ルーフバルコニー	排水ふくろ不良	2 <ふくれ>軽微なふくれは除きます。
	外廊下・外階段・バルコニー	排水不良	2
	玄関ホール・ピロティ等の床仕上	排水不良	2
	雨樋・ルーフドレン	変形・破損 排水不良・取付不良	2 2
		塗装のはがれ	2 引渡後の褪色、傷は含みません。
	外部手摺・面格子	破損 塗装のはがれ	2 <破損>取付不良・取付部分腐食 引渡後の褪色、傷は含みません。
	窓・玄関扉	変形・破損 作動不良	2 2 <破損>ガラスは引渡時の確認のみとします。
		塗装のはがれ	2 通常の摺動部を除く。引渡後の褪色、傷は含みません。
	外部金物・網戸	変形・破損 取付不良・作動不良	2 <破損>網の破れは引渡時の確認のみとします。
	オートロック	作動不良	2

不具合をもっと詳しく知ろう

(3) 建築/専有部分等

部 位 ・ 設 備	現 象 例	期間 (年)	備 考
内 部 壁	非 耐 力 壁 間 仕 切 (木 造)	亀 裂 ・ 破 損 変 形 ・ 破 損	2 2 毛細亀裂及び軽微な破損を除きます。 <変形>そり
	下 地 材	破 損	2
	モ ル タ ル 塗 り タ イ ル 張 り ボ ー ド 張 り	破 損	2
	ク ロ ス 張 り・紙 張 り 塗 装 吹 付	破 損	2 2 <破損>はがれ・浮き等 但し、傷及び日焼けは引渡時の確認のみとします。
内 部 床	防 水 床 (浴 室)	漏 水	10
	下 地 材	变 形 ・ 破 損	2 <変形>そり、さがり
	タ イ ル 張 ・ 石 張	亀 裂 ・ 破 損	2 <破損>はがれ、割れ
	板張・寄木張・Pタイル張 ジユータン敷き・畳敷	破 損	2 <破損>浮き、へこみ、はがれ 但し、傷及び日焼けは引渡時の確認のみとします。
天 井 仕 上 げ	下 地 材	变 形 ・ 破 損	2 <変形>そり、さがり
	板 張 ・ P ボ ー ド 張	破 損	2 <破損>はがれ
	ク ロ ス 張 り 塗 装 吹 付	破 損	2 2 <破損>はがれ・浮き等 但し、傷及び日焼けは引渡時の確認のみとします。
敷 居 ・ 鴨 居 ・ 柱	变 形 ・ 破 損	2	<変形>きしみ、そり、ねじれ
内 部 扉 ・ 裸 ・ 障 子	变 形 ・ 破 損 作動不良・取付不良	2	<破損>襖紙、障子紙は引渡時の確認のみとします。
建 具 金 物 ・ カーテンレール	变 形 ・ 破 損 作動不良・取付不良	2	
造 付 家 具 (押 入 を 含 む)	变 形 ・ 破 損 作動不良・取付不良	2	

(4) 設備・機器

部位・設備		現象例	期間 (年)	備考
電気設備	各戸専用分電盤	取付不良・機能不良	2	
	配線	破損・結線不良	5	
	スイッチ・コンセント・ブザー	取付不良・機能不良	2	
	照明器具(管球を除く) インターホン 住宅情報盤 情報通信設備	取付不良・機能不良	2	但し、機器本体は保証書の期間による。
給排水	給水管・排水管	漏水・破損	5	
	トラップ・通気管	漏水・取付不良・破損	2	
	給水栓	漏水・取付不良	2	
給排気	給排気ダクト	変形・破損・取付不良	2	
	換気扇・換気口 レンジフード	破損・作動不良・取付不良	2	但し、機器本体は保証書の期間による。
ガス設備	ガス配管 ガス栓	破損 破損・取付不良	5 2	
	バランス釜・湯沸器 ・T E S 等	破損・作動不良・取付不良	2	但し、機器本体は保証書の期間による。
各種メーター (私設のものに限る)		破損・計測不良	2	
厨房設備		漏水・作動不良・取付不良	2	※流し、オーブン、レンジ、吊戸棚、水切棚。 但し、レンジの機器本体は保証書の期間による。
衛生設備		漏水・排水不良・破損 ・作動不良・取付不良	2	※洗面機器、便器、タンク。
エレベーター設備		機能不良・結線不良	2	
機械式駐車場設備		機能不良	2	
浴室設備		破損・作動不良・取付不良	2	※浴槽、シャワー。
		漏水	5	※ユニットバス
各戸専用暖冷房設備	配管	漏水・排水不良	2	
	機器	漏水・排水不良・変形 破損・作動不良・取付不良	2	但し、機器本体は保証書の期間による。
植栽	枯	損	1	<枯損>管理不十分によるものを除く。

*機器本体について保証書の期間による場合には、アフターサービス期間が引渡しから1年間以上となるよう保証書の起算日の記入等に注意を要する。

アフターサービス規準適用上の留意事項

1. 本アフターサービス期間の始期（起算日）については、次に定める通りとし、具体的な適用については、アフターサービス規準に基づいて行う。

- ① 共用部分1（構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分）において、10年間のアフターサービスを行う部分については、建設会社から分譲会社（売主）に引き渡された日
- ② ①以外の共用部分については、供用を開始した日（区分所有者の一人が最初に使用した日）
- ③ その他の部分については、当該物件の引渡し日

2. 本アフターサービス規準は、次の場合を適用除外とする。

- ① 天災地変（地震・火災・風・水・雪害）等、不可抗力による場合。
- ② 経年変化、使用材料の自然特性による場合。
- ③ 管理不十分、使用上の不注意による場合。
- ④ 増改築等により、形状変更が行われた場合。
- ⑤ 地域特性による場合。
- ⑥ 第三者の故意または過失に起因する場合。
- ⑦ 建物等の通常の維持・保全に必要となる場合。

3. 具体的認定および修補方法等

不具合が本アフターサービス規準に該当するか否かの具体的認定および修補方法は、売主（および施工会社）が現地調査（目視を基本とする比較的簡易な調査）により、専門的・経験的見地から総合的に判断し、実施するものである。

修補は、構造耐力上または機能上の観点から必要な範囲内で行うので、部分修補となる場合があり、その際仕上げ面の色合いの相違が生じることがある。

（以上「中高層住宅アフターサービス基準（様式B）」より引用）

入居後のキズや汚れはどうなるの?

建物完成時は数度の検査・調整などを経て『キズ・汚れ』を含む是正を行い、購入者様の内覧会、再内覧会を経て、お引き渡しに至るのが一般的です。特に、『キズ・汚れ』に関しては、お客様に納得していただいたことを前提にお引き渡しいたします。ご入居後の『キズ・汚れ』については明らかに工事に起因するもの以外は、その発生原因が不明確であることから、補修、美装に関わる費用は入居者様のご負担になる場合がありますのでご了解ください。

(参考) 建物引き渡し後、アフターサービスの適用除外となる不具合の参考例

塗装の剥がれ	引き渡し後の褪色、キズ
ガラス	引渡時の確認以降の破損
網戸	引渡時の確認以降の網の破れ
クロス張り、紙貼り	引渡時の確認以降のキズおよび日焼け
床材 (フローリング、タイル、カーペット等)	引渡時の確認以降のキズおよび日焼け
襖紙、障子紙	引渡時の確認以降の破損

上記の不具合は、一般的には有償対応となります。

☞「中高層住宅アフターサービス規準(様式B)」(P.51)

なお、キズの修補の方法は、耐久性、機能上の観点から必要な範囲内で対応しますので、部分補修となる場合があります。

ちょっと一言

- 建物は工場生産される家電製品などとは異なり、現地で人の手によって造り上げられるものです。従って、新築の建物であっても、多少の品質差が発生するのはやむを得ないこととご理解ください。

