

美しい式番街

(No. 75, 平成 22 年 7 月 13 日)

コープ野村南流山式番街管理組合・保全専門委員会

<http://www.minami-nagareyama.org/2bangai/> (バックナンバーを閲覧できます)

リフォーム工事について

家電製品ならば購入してコンセントに差し込めば使えますが、リフォーム工事では、例えばユニットバスの本体を購入しただけでは使えず、配管・造作工事が必要で様々なトラブルは工事の不良から発生します。つい「安さ」につられてリフォーム業者を選びがちですが、リフォーム工事のトラブルは時間が経過して起きることが多いため、「不具合が起きたけど、業者が消えていた」とならないように業者選びが重要です。

■ リフォーム業者の選び方

当マンションの住居のリフォーム工事は建築業法第3条の軽微な建築工事にあたります。建築一式以外の工事の場合、工事1件の請負金額が500万円未満であれば、建設業許可は不要で、資格や技術がなくてもリフォーム業を開業できる現状です。

リフォーム業者には工務店、ハウスメーカー、マンション会社、リフォーム専門店などがあります。リフォーム専門店は店舗を構えるものから、営業だけで実際の工事は全て外注というものまであります。多額な費用のかかるリフォーム工事では、候補の業者ができたなら、チラシなどに記載の住所へ行って営業実態を確かめ、連絡をとるかどうかが決める慎重さが必要です。

訪問営業について

「近くで工事をしていきますのでご挨拶に」というインターホン越しの言葉に、近所の工事の挨拶と思ってドアを開けたら営業で、断っても執拗な態度に困ったことがあります。このような訪問があった場合、何号室

の工事かインターホンで確認し、ドアを開けるのは慎重にしてください。断っても帰らない場合、警察に連絡してください。

訪問販売によるリフォーム工事の消費者被害が多いことから、国民生活センターは「訪問販売ではできるだけ契約しないこと」としています。

点検商法について

戸建住宅での事例が多いですが、建物・電気などの点検として来訪して点検の上、どこそこが悪いからと工事を勧めるのが点検商法です。当マンションの住居の点検は管理組合から事前に案内して行います。

不審な来訪は管理事務室へ連絡ください。

見本工事商法

「新規開業で期間限定のモニターとして工事します」や「ユニットバス限定何台がこの価格で」といった電話やチラシが業者から入ることがあります。「少しでも安くなれば」という心理につけこんだ商売です。

チラシ

チラシは釣りの世界で言えば「撒き餌」です。ユニットバス本体などの高い割引率だけ表示し、工事費の記載がないようなチラシは要注意です。また、チラシだけで業者を決めるのは危険です。

「当マンションでの工事实績」について

『美しい式番街』で不適切なリフォーム工事を紹介することがあります。そのような工事でも当マンションでの工事实績となります。業者のいう工事实績を鵜呑みにせず、

管理事務室に業者の施工状況を確認し、安心できる業者選びの参考としてください。

マンション内の知人の紹介も信頼できる業者の保証とはなりません。「営業の感じがよい」、「リフォームの希望を何でも聞いてくれる」というのは営業トークのうまさで、工事の質とは関係ありません。ある住居のリフォーム工事の担当者に「図面は読めません」と返事されて驚いたことがあります。そのようなレベルの業者もいます。

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターがインターネットで運営のリフォネットは業者探しで参考となりますが、一時、リフォネットに登録し、現在、登録を削除されたのに関わらず、ホームページ上でリフォネット登録をうたう業者もいます。ホームページの内容も鵜呑みにできません。

契約について

住宅リフォーム推進協議会により、「現状のリフォーム工事、特に小規模なリフォーム工事においては、契約書を取り交わしていない、または曖昧な内容による契約や安易な変更等によるトラブルが多く発生しています」と指摘され、標準契約書式集がそのホームページで提供されています。工事内容、金額、工期や引き渡しの期日などの明記された契約書を取り交すようにしてください。

契約をしようとしなかったり、着工を急がせるような業者は要注意です。

訪問販売営業の場合、契約しても一定の期間であればクーリングオフの制度もあります。(相談窓口:流山市消費生活センター、TEL 7158-0999、流山市役所内)

工事の追加について

高額商品を買う時、気が緩んで「ついでに」と冷静に考えれば必要ないものを購入してしまうことがあります。リフォーム業

者にこの心理に付け込まれて様々な工事を勧められ、予算超過ということがあります。

一方、工事が始まってリフォーム業者から不安をかきたてるような「この工事をした方がよい」といった説明がされ、「私は素人で(専門の)リフォーム業者のことだから」と勧められるままに工事をして予算超過ということがあります。

リフォーム業者の中には工事金額を増やすことにしか関心のないものもいることから業者選びが重要です。リフォーム工事の着手を急がず、内容を十分に検討して本当に必要な満足できるリフォーム工事をしてください。また、工事中に不安をかきたてるような方法で工事の追加を業者がすすめる場合、リフォーム工事に詳しい知人、あるいは管理組合などにご相談ください。

【参考】

住宅リフォーム推進協議会

<http://www.j-reform.com/index.html>

標準契約書式集

<http://www.j-reform.com/shosiki/shosiki.html>

リフォームの進め方(リフォネット)

<http://www.refonet.jp/csm/process/>

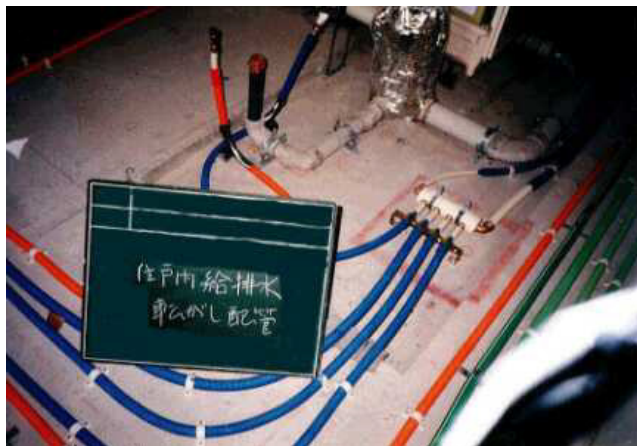
住宅リフォーム業者の正しい選び方ガイド

<http://has0915.com/>

さや管ヘッダー工法について

最近、水廻り設備のリフォームで「さや管ヘッダー工法」を採用の住居が増えています。さや管ヘッダー工法とは床下にガイドとなるさや管を敷設し、給湯器やパイプシャフトの周辺等に設置したヘッダーから途中で分岐することなく、各給水栓へ配管する工法で、リフォーム工事ではさや管に架橋ポリエチレン管を通した状態で施工されることが多くあります。この工法は熟練技能がなくても配管できますが、基本的な固定方法(さや管を並列で敷設する場合は

さや管の間隔を 30mm 以上、支持間隔は直線部 1000mm 以内、曲がり部 300mm 以内、写真参照)を知らない業者に施工され、圧力変動で配管が動いたり、将来的にさや管の特性(管の部分だけ取り換える)を実現できない場合もあります。これを防ぐにはやはりリフォーム業者の選定が重要です。



設備工事における拡管工法とさや管ヘッダ工法の適用事例(須賀工業)

<http://www.suga-kogyo.co.jp/c7ogdxgn/newpw.html>

架橋ポリエチレン管 設計・施工マニュアル(架橋ポリエチレン管工業会)

<http://www.ixpa.gr.jp/manual1/index.html>

リフォームの届け出について

マンションの給排水設備や電気設備は共同使用しているため、不適切なリフォーム工事は近隣居住者への騒音増大や排水にかかわるトラブル発生などにつながり、住環境を悪化させます。そこでこのような専有部分の不適切な改修・改造を防止し、当マンションに居住される皆さんがよい住環境で暮らせるようにコープ野村南流山貳番街使用規則の第5条に対応して「修繕にかかわる細則」が2000年に定められました。これに基づいてリフォーム着工前にリフォーム工事の申請が必要です。工事日から余裕をもって申請書を提出してください。

リフォームを検討中の方で「修繕にかかわる細則」(『貳番街の暮らし』のファイルに綴じ込み)が見つからない方は管理事務室にお問い合わせください。南流山貳番街

のWebサイトの「住まい」のリフォーム計画からもダウンロードできます。また、2008年に『リフォーム・マニュアル』を発行しましたが同サイトで最新版の『リフォーム・マニュアル』(リフォーム工事に設備工事が含まれる場合に重要な【技術資料】も収録)がダウンロードできますので活用してください。(『リフォーム・マニュアル』は管理事務室でも閲覧できます。)

第2回大規模修繕工事について

1996年実施の第1回大規模修繕工事では外壁塗装、妻壁タイル補修などの建物周囲に足場が必要な工事を中心に、滑りやすかった1階の床タイル部の改修、1階階段室入り口の手摺り取付、建物外の移動の障害となる縁石や段差の改善、東面の緑地帯の整備などが行われました。(南流山貳番街のホームページの「管理」の中の「大規模修繕工事(1996年)」で紹介しています。)

それから14年が経ち、2011年に第2回大規模修繕工事の実施の準備を行っています。長期修繕計画での予算があることから、第2回大規模修繕工事は足場がないと実施できない工事を優先した内容となります。次に長期修繕計画(管理組合総会議案書に収録)に記載の工事項目を中心に、第2回の工事として検討中の概要を解説します。

1. 外壁塗装工事

外壁塗装は経年劣化でツヤの失われた部分が目立ってきました。また、伸縮目地付近などで部分的にコンクリートのクラックが生じているところがあります。そこでコンクリートの補修やシーリングの補修を行い、外壁の塗装を行います。

1, 2号棟の東西の妻壁のタイル仕上げでタイルの浮き上がっている部分の樹脂注入、ひび割れているものの交換を行います。

2. 鉄部塗装

外壁塗装とあわせて錆が目立ってきた階段室のメーターボックスのパネル、各住居の玄関扉枠、外灯のポールなどの塗装を行います。なお、メーターボックスの背面の劣化した防振板の更新も予定します。

3. 防水改修工事、防水補修工事

共用部床リムスプレーのトップコート塗布、バルコニー内のウレタン防水のトップコート塗布などを予定します。

4. 付帯工事

ライオン公園の遊具更新（現在の安全基準に抵触のため）、雨樋更新（経年劣化）、1階エントランスの扉と集会所の扉の交換（経年劣化などによる）、各住居の玄関ドアの三方枠の戸当たりパッキンの交換（経年劣化のため）、非常警報設備カバー交換（経年による退色）など。なお、各階段室に手摺りの取付、TESの水抜きパイプや結露水受け容器の更新も検討しています。

5. 昇降機設備改修工事

カゴ内の内装改修を検討しています。

6. 電気設備改修工事

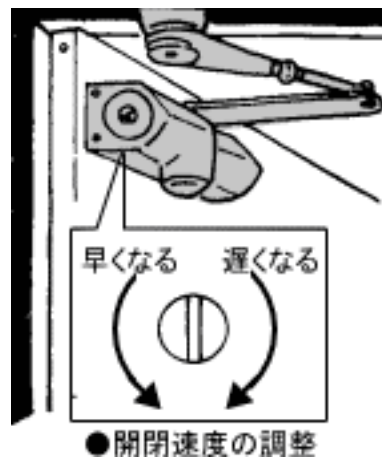
共用部照明器具取替（経年劣化）、電波障害対策アンテナの撤去（地上デジタル化への対応）などを検討しています。

7. その他

受水槽周りの地盤沈下等で機能しなくなったU字溝の改修、南側、北側の歩道の舗装（カラーアスファルト）の劣化部分の改修などを検討しています。

ドアクローザの調整について

自治会の階段集会でのご意見として住居の玄関ドアの閉まり速度に関するものがありました。『美しい武番街』(No.44)で「ドアの閉まる速度は簡単に調整できます」として紹介しましたが、再掲載します。



図のようにドアを開くとドアのヒンジ側のドアクローザの調整弁が見えます。これを図のように時計方向に回せばドアがゆっくりしまるようになります。調整弁が奥まわっていて回しにくいですが、軽くまわります。これを書いている著者はラジオペンチの先を使って簡単に調整できました。割り箸の先端を細く加工したものも使えます。調整弁を時計方向に少し回すだけでドアの閉まりがゆっくりとなります。少し回してはドアの閉まる速度を確認しながら、調整してください。

なお、調整弁を左（反時計方向）に回しすぎるとネジが抜けて、本体内の油が漏れますので回す方向に注意してください。また、ネジを廻してもドアを閉じる速度が調整できず、ドアが激しくボタンと閉まる場合は、油圧が全く効いていません。寿命としてドアクローザを交換してください。

