

第58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/>



- 講演会報告……………5
- 欠陥住宅59の手口……………4
- 事務局からのお知らせ……………1

講演会報告

文責 理事 高木 幸一

二月二十一日、独立行政法人国民生活センター主催、平成十九年度消費者生活相談員研修会で、当会の大川照夫理事長が講師として、『住宅リフォームに関する消費者トラブルの現状・対応』について講演いたしました。

会場は国民生活センター相模原事務所研修室で、一時限目はトラブルの現状について十時～十二時まで、二時限目はトラブルの対応について十三時～十五時までの二部構成で行われました。

参加者は一〇二名で、消費者と直接対応する全国の相談員と関係行政職員が対象で、スライドを交えて悪質リフォームの実態を紹介し、質疑応答が行われました。

講演は次の項目に沿って進められました。

一時限目

住宅リフォームに関する

消費者トラブルの現状

「はじめに」

数年来、私も建築Gメンの会へ

も悪質なりフォームに関する相談が寄せられ、当会メンバーが直接現場を調べ、その悪質なりフォームの実態を明らかにして、悪質な事業者に対抗する技術的資料を作成する事例が後を絶たない。

やらなくてよい工事を、言葉巧みに、また、恐怖心をあおって契約し、注文主の気の変わらないうちに短期間のうちに工事を終わらせてしまおうというものや、「無料で見積もります」という触れ込みだったり、その他何らかのきっかけをつくり、市場価格の何倍もする費用を被害者に支払わせている事例が多い。調べてみれば、

いない。

⑤ 工事費用が過度に高い。といった悪質な実態が明らかとなる。

建築Gメンの対応としては、これらの実態を明確にすることがまず求められる。

悪質リフォームの被害にあう建物は、建築年次(経年)等を考慮すれば、耐震性が元々乏しく、経年劣化が進んで「補強」の必要とされる建物であることが多い。事後的であれば、建築Gメンとして関わる場合、「当該建物に何が不足するか」、「どのような補強が必要とされるか」を見極めた上で当該リフォーム工事の実態を評価することになる。

一、悪質なりフォーム

といわれる工事の例

(例1) 外装の張替え、張り重ね

屋根、外壁(市場価格に比べて、ひどく高い)

(例2) 外装の塗り替え

屋根、外壁、手すり、外階段(市場価格に比べて高い、仕様をごまかす：塗装回数を減らす、材料を薄める)

④ 契約、見積り内訳に明記されている工事(項目)が実施されて

いない。

(例3) 耐震(?) 金物の取り付け

床下、小屋裏(価格の高い金物を取り付けられるだけ付けていく。耐震性を向上するならば、各階の壁を増やしたり強くすることが必要。床下や小屋裏を工事しても耐震性の向上は望めない)

(例4) 床束の取り付け

プラスチック製、金属製(必要なところまで、取り付けられるだけ取り付けていく)

(例5) 換気扇の取り付け

床下、小屋裏(換気能力が足りていないのに取り付けしていく。取り付けの際に、基礎を傷める。価格が高い)

(例6) 調湿材の敷き詰め

床下(調湿の必要のないところでも。調湿材の施工要領の間違い。吸湿し飽和状態になると、保湿剤となつてかえって有害となることも)

(例7) シロアリ対策(外から持ち込んだサンプルを見せ付けて恐怖心をあおる)

(例8) 排水管の清掃(枘蓋を開けて、外から持ち込んだごみを見せて、こんなに詰まっていると、工事を迫る)

(例9) 間取を変えるために、構造上必

要な部材を取り外してしまい、それに代わる補強をしない。

(例10) 耐震診断を無料でを行い、耐震補強案を示すが、既存の耐震性を低く評価して、診断結果を無視し、耐震性に根拠のない金物を、取り付け易い部位に大量に取り付けていく。

(例11) 断熱材の取り付け

天井裏に断熱材が敷かれているのに、わざわざ取り除いて、屋根下面に設置していく(小屋裏換気口は設置したまま)。屋根裏換気と断熱部位の関係を無視。

二. 悪質リフォームに

使われるアイテム

「外部」

- ・屋根: 金属瓦葺き重ね、ずれ調整、瓦にシール。
- ・外壁: カバー工法(金属製スパンドレル、サイディングボード)、塗装直し(屋根、外壁、その他)、仕様の間違い、下処理なしで仕上げ↓すぐに剥げる。

- ・耐震(?) 金物の取付け: ホールダウン金物の応用品。雨仕舞を無視: 雨水の影響や結露による腐朽の危険性。

・布基礎の補強: 樹脂塗装。

「床下」

- ・調湿材
- ・仕口、継手補強金物: 免震、制震機能付(と業者は宣伝している) 公庫金物。

- ・プラ束、鋼製束: 多量に床板(大引きでも根太でもなく)を直接支持。

- ・換気装置、換気扇: 給気型、排気型、攪拌型(拡散型)。

- ・樹脂接着剤(+特殊繊維)による: 基礎補強、木材補強、仕口継手補強。

「小屋裏」

- ・仕口、継手補強金物: 特殊金物。公庫金物(山形金物、平金物、短ざく金物、かね折金物、かど金物、鋼製火打↓タテ使い↓ほうづえとして使用)

- ・プラ束、鋼製束、木製束: 束立ての不要な部位に取り付ける。

- ・特殊繊維+樹脂接着剤: 小屋梁等に貼り付け。

- ・シール材: ひび割れ、隙間充填。

- ・断熱材の入れ替え: 天井裏のグラスウールを撤去して野地板下、垂木の間に充填、釘止↓小屋裏換気との関係無視。

・換気装置、換気扇: 攪拌型(拡散型)が多い: 小屋裏全体の換気を無視。

「設備」

- ・排水管クリーニング。
- ・給水管の赤水対策: 電気、磁気、その他。配管材料の耐久性を知っておく必要あり。

- ・浄水器。
- ・デイスポージャー: 放流禁止でも。

三. 悪質なりフォームの手法、

発覚のきっかけ

- ① 高齢者が狙われる。
- ② 親孝行のつもりで精一杯やらせてもらうといわれる。
- ③ 見本とするから安くしてあげられるといわれる。
- ④ 土下座して、契約すると返事をもらうまで頭を上げない。
- ⑤ 不安をあおる。
- ⑥ 現金でなくローンを組む。
- ⑦ 契約したらずぐに取り掛かる。
- ⑧ 同じ人が何度も被害にあう。
- ⑨ 親戚のものや知人が尋ねてきて、事情を聞いてから問題が浮き彫りに。
- ⑩ 里帰りした子の指摘から問題が

浮き彫りに。

⑪家族のつながりの重要性。

⑫客観的な判断のできるものとの
コミュニケーションの欠如。

⑬地域コミュニケーション：善意のおせ
っかい：…の重要性。

四. 悪質リフォームへの対応…

■建築Gメンの取り組み

①リフォーム後の状況、実態把握。
・どのような工法で、どのような材
料を使って「リフォーム」したか。
・工事範囲

②リフォーム前の状況の把握

・既存図面や、リフォーム前の状況
を示す記録が残っていないケース
が多い。

③リフォーム工事の評価

- ・必要性
- ・施工程度、完成度
- ・諸基準との照合
- ・工事価格、製品価格

④報告書の作成

・調査診断の結果を、技術的側面か
ら科学的に評価し、本人および代理
人に報告する。(建築Gメンによる
報告書を根拠に交渉や、法廷での審
議が展開される)

二時限目

住宅リフォームに関する

消費者トラブルへの対応

「はじめに」

①リフォームとは

②新築とリフォームの違い：リフ
フォームの特徴

③リフォームの動機、きっかけ

一. 間違いない

リフォームの進め方

(1) リフォームにかかる前に

やっておくこと

①建物の現況を的確に把握してお
く。

・現況診断、耐震診断をしっかりと
行う。

・建てられた時期によって構造基準
が異なることに留意する必要がある。
・昭和五六(一九八一)年の改正基
準に適合しているかないかで大
きく違う。

・既存不適格、建築基準法違反の有
無について把握する。

②設計をしっかりと行う、仕様を決
める。

・的確な診断に基づき、予算に合わ
せて、必要な事項の優先順位を確か
めながら計画する。

・どの部分をどのような程度の仕様
で作るのか細かく決めておく。

・設計の内容を明確にするために設
計図書を整える。

・工事中の居住空間を配慮。

③しっかりと業者を選ぶ

・業者の実績を調べる…実際の工事
の結果を確かめる。

・業者登録、建設業許可の有無を確
かめる。無許可、無登録業者(行政
指導の対象外)が多い…工事請負金
額が、一式工事の場合一五〇〇万円
以下、一式工事以外の場合五〇〇万
円以下は建設業許可がなくても請
け負える。

④相見積もりを取る

・条件をそろえて、数社に見積もつ
てもらおう。

⑤書面による契約を結ぶ

・口約束も契約のうちだが、契約の
内容が不明確なので絶対にやらな
い。

⑥契約をしないうちに着工させな
い。

(2) 契約の重要性、契約の内容を
明確にしておくことの重要性
どのような仕様で、いくらで、い
つまでに作るのか、いつ支払うのか、
保証期間、保証の内容は、契約解除
の方法は、などを明確にしておく必
要がある。

①書面による契約を結ぶ

建設業法における建設工事の請
負契約の規定参照(第一八条、一九
条)。

②設計図書を揃える

・設計図：意匠図(配置図、平面図、
立面図、断面図、矩計図、展開図、
建具表、詳細図)

・構造図(基礎伏図、各階伏図、軸
組み図、部材リスト、標準図)、

・給水・給湯・排水・衛生・ガス設
備図電気設備図、空調換気設備図、
構造計算書、仕様書

③仕様の確定の重要性

建物各部の仕上げ材料、工法など
を、仕上げ表、特記仕様書等で確定
する。

仕上げ表や特記仕様書で表しき
れないものについては、住宅金融公
庫融資住宅工事共通仕様書、建築学
会建築工事標準仕様書(JASS)

会建築工事標準仕様書(JASS)

等で、工事の仕様の程度を指定し、明確にしておく。

④見積書、見積内訳明細書

工事の内訳を明確にし、各工事の費用を明確にする。一式いくらの表記は避ける。

⑤瑕疵担保とアフターサービス

・瑕疵担保期間
民法…木造五年、木造以外一〇年。但し、伸長は契約による。

民間請負契約の慣例…木造一年、木造以外二年。

品確法…基本構造部分一〇年、雨漏り十年(二〇〇〇年四月以降の契約)

・アフターサービス基準

瑕疵担保責任とは別に、業者が自主的に設けているもの。

一定期間は無償で修理し点検する保障をしているもの。項目が限定される。

(3) リフォーム計画、

設計の留意点

①強度を確保する…最新の構造基準に合わせる。

・取り外してよい柱か、取り外してよい壁か、代わりに補強は要る

のか。

・傷んだ構造物を取り替える。

・以前の基準には適合していても、今は基準が変わっていて、安全とは言えない場合がある。

②住む人の身の丈に合った寸法、使い勝手の確保。

③成長、老化に配慮した計画。

④バリアフリーの配慮。

⑤有害な化学物質の排除。

⑥自然の取り入れ方の工夫…光、風

⑦雨仕舞い、湿気対策…腐朽対策、

耐久性の確保…水廻りに注意

⑧維持管理のしやすい計画、仕様

⑨無理のないコストプラン。

(4) 悪質リフォームを

しないためのポイント

①その建物に何が必要か、的確に判断すること。

②優先順位を決める。

③正確な診断。

④信頼できる専門家に相談する。

⑤工事に着手する前に、しっかりと

した契約を交わす。

⑥契約しないうちに工事をやらない。

二. 検討課題

(1) 悪質リフォームの

予防法はあるか

・建設業許可条件の見直し

・工事請負金額五〇〇万円未満の悪質工事が多い。

・悪質リフォームの手口の公開

・悪質リフォーム業者の公表

(2) 被害者への

支援は足りているか

・行政は？ 地域は？

・専門家による積極的な取り組み。

・専門家による悪質リフォームアイテムの無効性の分析。

・積極的に取り組んでいる専門家が

いることの周知は？



無料電話相談「住まい110番」は全国40箇所以上に窓口を設置。042-311-4110 にて相談内容に応じて各窓口をご案内致します。

建築Gメンが暴く

欠陥住宅59の手口

■施工業者に言いなりの

設計・監理者の実態

文責 副理事長 川口晴保

欠陥住宅の多くは、業者が雇用しているか、業者と下請けなどの従属関係にある建築士の設計・監理の手抜きによって生まれるといつて過言でない。ここでは施工業者とつながりの深い建築士がなぜ欠陥住宅を多く造るのか、その原因を考えた。

建設業者が雇用する建築士はサラリーマンだ。会社の利益を優先する。このような建築士が設計を行っても、しよせん、施工業者側の利益に沿ったものとなる。ましてや工事監理まで行くとすれば施工段階での欠陥は表に出てこない。

建築士事務所の看板を掲げ、確認申請業務を主として行う「代願事務所」という建築士事務所もある。こうした事務所に設計・監理を依頼するのは、資格を持たない大工や工務店(施工者側)である。安い設計料で図面を書き、現場の監理業務を引

き受けて確認申請書に判を押す。実際には現場にほとんど出向かない。購入者にしてみれば第三者の設計・監理者が入っているから安心してしまいがそこが盲点である。

建築主からの直接の依頼でなく、施工業者の下請けで設計をする事務所もある。とかく、こういうケースでは、建築士は発注者である施工業者の言いなりに設計をしてしまう。建築主自身の設計に対する認識の低さと設計費用負担の苦しさも相まって、独立した設計事務所に直接設計を依頼する人が少ないのが実態。設計事務所は仕事獲得のために、施工業者の下請けの立場に追い込まれる。建築主が良心的で誠実な設計者に巡り合う確率はドンドン減っていくのが実情だ。

誠実で経験豊かな建築士に設計監理を依頼することで費用以上の物が入手できることは確かである。そのためにもいい建築士選びをして欲しい。

■雨漏りにも立ち会わない建築家

文責 顧問 中村幸安

ここでいう「建築家」とは皮肉っ

てのもの。建築家という名称に法的裏づけはない。医者は「医師」であり、建築家は「建築士」であり、建築家ではない。

自分で「家(か)」と名乗る職業の筆頭が「芸術家」である。名乗るのに、何の資格も基準もない。私の教え子が名刺に「写真家」と刷り込んでいた。たいした腕前でもないのに「家」をつけないと、撮影を頼まれないのだという。

ここでいう建築家は一級建築士で、大学の建築学科で設計などの講義をしている。この先生に惚れて、マンションの設計・工事監理を頼んだ施主が、その先生に建築家を訴えている。

争いの内容は、雨漏りと壁面ガラスの割れ。トラブルになってからは現在に至るも、雨漏りについては一度も現場に足を運んでいない。

雨漏りの原因は、工事中の仮設足場の鉄骨を屋上スラブ内に切り残した部分からのものである。当然工事途中で建築士が相談を受け、指示しているべき個所だが、まったく工事監理者の責任が履行されていない。

先生・家(か)呼ばわりする建築士が作り出す欠陥建築の数は、想像を絶する。どの業界でも同業者を批判することを潔しとしないこともあるが「天に唾する」ことになることを恐れていると思われる。

- マンション問題 3件 (3%)
 - 契約問題 2件 (2%)
 - 設計問題 2件 (2%)
 - その他 32件 (33%)
- 相談窓口の情報源
- インターネット 36件 (38%)
 - 行政窓口 6件 (7%)
 - ロコミ・紹介 5件 (6%)
 - 新聞・雑誌 1件 (1%)
 - 書籍 1件 (1%)
 - 業界団体 1件 (1%)
 - その他 44件 (46%)

作品が雑誌に出ている、テレビに出演する、大学で教えていること等は参考にならない。その人の作品を実際に見て決めることである。

- 調査(見積り) 依頼件数 19件
- 建物の目視調査 12件
- 売買物件の引渡し前の検査 2件
- 内覧会立会い 2件
- 瑕疵総合調査 1件
- マンション問題 1件
- リフォーム調査 1件

事務局からのお知らせ

□2008年1月の電話相談

業務等実績

○相談件数 1月94件

○相談内容の内訳(重複回答有り)

- 調査問合せ 27件 (28%)
- 施工問題 15件 (16%)
- 瑕疵問題 8件 (8%)
- 業者と紛争 4件 (4%)
- リフォーム一般 4件 (4%)

※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、依頼者様へアンケートのご協力をお願いしています。ここでは、ご回答を頂いた中からご紹介します。

【雨漏りに関する点検を依頼された方からのご回答】

先生の迫力に業者が圧倒され、先生が拍子ぬけするくらいスムーズに話が進みました。これからも悩み苦しんでいる方の力になってください。(神奈川県在住の方から)

【新築工事に係わる瑕疵の存否を調査依頼された方からのご回答】

非常に丁寧に分かり易く建築士の問題点について説明して頂いた。建築に関わる全ての人が消費者(施主側)の立場に立って同じように接してくればトラブルは減少すると強く思った。日本は先進国でありながら、住宅建築における文化レベルが低いと思う。住宅は人の生命を守る大切なものなのだということをぜひ建築Gメンのみな様のお力で啓蒙して頂きたいと切に願います。(東京都在住の方から)

【別荘増築時の庇工場の価格について調査を依頼された方からのご回答】

一度依頼した建築会社が疑わしいと思ったとき、どこに相談したら

正確な見積もりや費用がかかるのか本当に不安になりました。そんな

時ネットでこちらのサイトを見つけ、すぐには対応していただけないかと思いつながら、メールをだしました所、即答。またすぐ現地に出向いてくださり、私たちの納得のいく金額をご提示いただき、本当に助かりました。一生に一度か二度の大金を支払う家の建築で不当な支払いをさせられている人が多いのではないのでしょうか。この活動がいろいろな人、特に騙され易い老人の方々にも知っていただき気軽に相談できるようにになるとよいと思います。また建築士としては専門外になる補償や裁判などその後の対応をしてくださる機関等を紹介(有料でよいと思います)していただけると嬉し

いです。(東京都在住の方から)

■東京都品川区の無料建築相談会のご案内(※要予約)

日時▽08年3月22日(土)

13時30分

場所▽品川区立総合区民会館(きゅりあん) 5階第2講習室

交通▽JR/東急線 大井町駅

主催・お問合せ窓口▽
当会東京グループ 原田

TEL 03・5496・9841

※詳細はHPに掲載

■07年度第4回研修会のご案内

日時▽08年4月6日(日)

10時30分～16時15分

場所▽品川区立総合区民会館(きゅりあん) 5階第2講習室

交通▽JR/東急線 大井町駅

研修会内容▽「建築偽装問題(フリートーキング)」、「近隣工事による

周辺建築物被害(事例研究)」、「建築問題の意見交換/欠陥建築の生

じるメカニズムの検討その他」

講師▽大川照夫(当会理事長)

参加費▽会員4千円・非会員5千円

主催・お問合せ▽建築Gメンの会

(042・311・4110)

※詳細はHPに掲載

編集後記

姉歯事件で構造計算を偽装した、元姉歯一級建築士の最高裁判所への控訴が棄却され、実刑が確定しました。被害の大きさに対して、刑の重さが妥当であるかは意見の分か

れるところではあるが、いまだ被害が回復されていない被害者に対して早急な行政、司法の対応を望みたい。(K.T)

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

(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

※お求めはお近くの書店にてお願いします