

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/>



- 建築Gメンだより 「大丈夫です！」は本当に大丈夫か？ 1
- 東京地区無料相談会報告 3
- 千葉地区無料講演会・相談会報告 4
- 事務局からのお知らせ 5

「大丈夫です！」は本当に大丈夫か？

文責 理事 蒲生 政明

本来、建築工事業を営む者は、建設法の規定により建設業許可を受ける必要があります。しかし平成六年末から、軽微な工事（請負代金が五〇〇万円未満のリフォーム工事など）は建設業許可が不要になりました。その結果、リフォーム業は許可も資格もいらない、素人でもできる商売になりました。このため、リフォーム業者が乱立し、「悪質リフォーム」や「リフォーム詐欺」が横行し、リフォームトラブルが急増しているというのが実態だと思います。

今年も多くのリフォームトラブルを調査しましたが、根底にあるのは業者の無知と技術不足です。住宅業界で、よく耳にする言葉に「大丈夫です！」という決まり文句があります。多くのトラブルが、この言葉から始まっているように思います。



悪質リフォームの一例(1階床下の不要な金物)

リフォーム工事後に、住宅が揺れるので心配だという相談がありました。強風やトラックが通るたびにミシミシ揺れるといいます。最初に、工事業者に相談したことは、平屋建てに二階を増築して大丈夫かということでした。それに対し、工事業者は「大丈夫です！」と即答しています。

平屋の上に二階を増築するということは、一階にそれだけ負担が加わることです。基礎の構造を確認する必要がありますし、柱やはりの補強方法も検討しなければなりません。地震や強風に耐えるための筋かいや、二階の増築部分にはもちろん必要ですが、一階の壁にも追加する必要があります。つまり、二階を増築するためには、基礎・柱・はり、筋かいなどの現状を調査した上で、どのような補強をすれば構造的に適正なのかを判断する必要があります。リフォーム工事では、その建物の構造的な調査が不可欠であり、その判断によって、工事額も大きく変わってきます。建築士にとってリフォーム工事は、新築よりも難しい判断が必要になります。

技術力と豊富な経験を持つ建築士でも、即答はとてみることではありません。この物件は、平屋建ての建物に何の補強もしないで二階をあげたのですから、結果は推して知るべしです。

た。四本の木の柱と鉄骨のはりに折版屋根が乗った、乗用車が三台入る大きさの吹きさらしの車庫です。工事業者が「大丈夫です！」というので安心していたのですが、まわりの人たちが口をそろえて危険だというのだそうです。

この車庫は、間口が八メートルあり、鉄骨はりが四〇センチあります。しかし、筋かいがありません。柱とはりの接合部はボルトが二本だけです。例えば、マッチ棒四本の上に厚い本を乗せているようなものでした。完成して一年、これまで倒れなかったのが不思議です。この工事業者は、吹きさらしの車庫は確認申請が不要だと思いいんできました。不要ということは建築基準法も適用しないと解釈していました。都市計画区域内では、屋根があり柱または壁があるものは規模に関係なく確認申請をして確認済証の交付を受けなければなりません。ただし、一〇㎡以下の増築工事は確認申請が不要です。しかし、建築基準法は法律ですから、確認申請が不要な物件だとしても、すべての建築物が適用になりません。

台所と浴室のリフォーム工事をしたら、外壁や内壁に大きなひび割れが入ったという物件がありました。奥さんは長い時間をかけてシステムキッチンの構想を練ってきた。対面式の明るいキッチンを目指し、できるだけ大きな窓を要望しました。その結果、コーナーに大きな窓を取ることになりました。あまり大きいので不安になり、建物の強度は大丈夫かと聞いたところ、工事業者は「大丈夫です！」と即答しています。奥さんは、余計な壁がなくなつて、とても明るくなつたと喜んでいきます。

リフォーム前の設計図を見ると、大きな窓を付けたコーナーには、欠くことのできない耐力壁が二カ所ありました。二カ所とも筋かいはたすき掛けという重要な壁です。木造住宅の耐震性能は、耐力壁の量によって決まります。耐力壁は主に筋かいの掛け方によって決まりますから、筋かいは木造住宅のアキレス筋のようなものです。リフォーム工事における最大のポイントは、構造・躯体に対する検証です。内装や設備

だけのリフォーム工事であれば、それほど神経質になることはありません。しかし、柱を抜くことや壁を取り払うという場合は、細心の注意が必要になります。優良な住宅が、リフォームによって欠陥住宅にされてしまったという一例です。



筋かいが、たすき掛けで施工されている状況

「大丈夫」という言葉は広辞苑によると、しっかりといるさま、ごく堅固なさま、あぶなげのないさまとあります。しかし、住宅業界ではとてもあいまいな言葉です。何がどう大丈夫なのか、論理的な説明がありません。ハッターや、時には安全

でないような意味すら含んでいるように聞こえます。調査もしないで「大丈夫です！」と連呼するような工事業者には要注意です。よく考えてみると、工事業者に「大丈夫ですか？」と聞くこと事態が間違っているのかもしれない。工事業者がお客様から相談されて、「できません！」という答えは絶対にならないだろうと思います。目の前にある仕事をミスミス断る工事業者はいませんか。

工事業者との対応は、素人でも判断できることがたくさんあります。初めて聞くような専門的な内容でも、社会常識からかけ離れているようなことはありません。むしろ、怪しいな、変だなと思う直感的な射ることがあります。自分が納得できないときは、勇気を出して断る事です。自分の感覚で納得できるまで、論理的な説明を求めることが、トラブルを防ぐコツだと思います。

東京地区

無料相談会報告

文責 理事長 大川 照夫

去る一〇月三十一日(土)、品川区立総合区民会館(きゅりあん)において、当会の東京地区会員による無料相談会を開催しました。相談内容は雨漏り等多岐に渡りましたが、その中から私が担当しました二つの事例をご紹介します。

事例一

埼玉県(上尾市)在住の方から、建築条件付建売住宅の基礎計画に関する相談

表面波探査法による地盤調査の結果、地盤面下1m程度に支持層が確認されている地盤に、第一案「床付け転圧、基礎砕石厚0.3m、一部深基礎、ベタ基礎」、第二案「基礎下1m表層地盤改良、ベタ基礎」の二案が地盤調査会社から提案され、コ

ストとの関係もあつて建売業者からは第一案の採用による提案を受けていることに関して、どうしたらよいのかというのが相談の趣旨。

【回答】

敷地地盤面が道路面より数十cm高いため、駐車場周りで深基礎にする必要があるが、建売業者の提案では深基礎部分の底盤幅が不足していることを指摘した。その他は建売業者の提案を採用することに問題がない。

事例二

東京都世田谷区在住の方から、雨漏りに関する相談

新築引渡しを受けてから約十年の建売住宅。引き渡しまもなく雨漏りに悩まされ、売主に対処を請求するものの、場当たりのな補修のためか雨漏りが繰り返された。二年ほど前に、再三の申し入れに答えてやっ

と売主側による補修が行われた際に、第三者による検査を実施したところ、補修要領に問題があることがわかって改善をしてもらったはずが、半年後に雨漏りが再発した。改めて補修することになり点検したところ第三者の指示通りの処理ができていないことが判明した。この補修で雨漏りが解消できたと期待していたが最近の台風のときに雨漏りが発生したため、改めて売主に対処を求めたが対応してくれない。どうしたら売主に完全な処理をさせることができるか教えてほしいというのが相談の趣旨。

【回答】

書面による請求はこれまでに皆無であるとのこと。改めて、これまでの経緯と雨漏りがとまっていないこと、および、補修を請求するか損害賠償請求することを書面(内容証明郵便)で売主に伝える必要がある。売主側の対応によつては、裁判に訴えることも考慮する必要がある。その際には、技術的にどのような問題があるかを専門家に診断してもらい報告してもらう必要がある。

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)



内容

- 第1章 土地・建物を取り扱うときの注意
- 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いたします

千葉地区

柏市講演会・相談会 報告

文責 正会員 村田輝夫

千葉グループでは、これまで“失敗しない住まいづくり”をメインテーマの下、今日もなお後を絶たない建築トラブルやリフォームトラブル被害に逢ってしまった方の相談、救済や一般消費者がこのような被害に遭わないための支援活動として、千葉県内において、また他の地域のメンバーと共同で講演会・相談会等を開催してきました。

今回は、さる十一月七日(土)十三時三〇分より、柏市の後援をいただき、JR柏駅近くの「アミューゼ柏一階プラザ」において講演会・相談会を開催しました。

受講者の方々は、欠陥建築等における過去の相談事例、欠陥建築の起きる原因、その予防策などについて講師の話に耳を傾け、また、欠陥建築の具体的な調査事例についてはプロジェクトに映し出された欠

陥事例映像に見入るとともに、相談会では自ら抱える問題やこれから購入・建築を考えるにあたっての注意点などについて熱心な相談がありました。



会場の様子

第一部・講演会

「あとを絶たない欠陥建築」

講師 常任理事 石岡 善正

欠陥建築やリフォーム被害の相談には、一般的にはどのようなものがあるのかを知り、自らが抱える問題や被害に遭わないためにも他の事例に学ぶことが大切である。

欠陥建築の調査事例では、地盤の沈下と被害状況、基礎の施工不備の実態、床下のカビ発生の実態、未乾燥材(グリーン材)の使用による床・壁の傾斜の実態、断熱材の厚み不足の実態、また雨漏りの実態と、雨漏りはどのようにして起きるのかなど、プロジェクトに写し細かな説明がなされました。欠陥建築やリフォーム被害に遭うのには必ず原因があるが、その原因者である施工会社の対応について注意深く接し、設計・契約面においては、その契約内容、設計内容などについて文書や設計図書で明確にし、きちんと説明がなされているか? 施工面においては、会社として施工管理、社内検査、社員教育、施工マニュアル、建築主への十分な説明など施工体制が整備されているか? 工事監理面においては、第三者的な視点で検査が行われているか? 検査能力や施工結果に対する判断力が備わっているか? 企業体質と組織については、経営者としての経営理念やコンプライアンス意識などが欠如していないか? などの点について検証する必要がある。

欠陥建築を予防するには、

- ①設計・契約面において
- ・第三者のチェック、アドバイスを受ける
- ・設計図、仕様書、見積内訳明細書などによって実際の仕様や工事範囲、打ち合わせ・約束事項などを確認チェックできるようにすること
- ・契約の調印は慎重に行い、工事代金の支払時期や瑕疵担保責任が確実に履行されるための措置の確認(保険、供託など)



イベントや相談会などを通じて、広く配布している当会オリジナルシール。「リフォームの訪問販売が来なくなった」などの声が寄せられています。

②施工・監理面において
・設計・施工・監理の完全分離
が一番望ましいが、それが不
可能でも、監理やポイント検
査だけでも第三者に依頼する
ことが望ましい
などの点が挙げられた。

【第二部・無料相談会】

「新築・リフォーム・欠陥・耐震、
その他住まいに関する相談」

なお、相談者からは

- ① 施工業者の選定方法はどうしたらよいか、大手ハウスメーカーか地元工務店か
- ② 築年数の古い家に住んでいくがリフォーム可能か
- ③ リフォームと新築はどちらがよいか、どう考えたらよいか
- ④ 工事費はどのくらいが適正か
- ⑤ 取り壊し費用はどのくらいかかるか
- ⑥ 手抜き工事にはどのようなものがあるか

などの相談があったが、施工業者の選定には多くの方が思い悩んでいることが窺われ、最も多かった。

【事務局からのお知らせ】

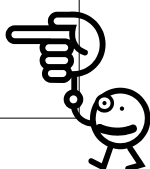
□マスコミ・取材協力のご案内
建築Gメンによる取材協力依頼がございましたら、可能な範囲でご協力いたしますので、建築Gメンの会事務局までご連絡ください。

以上

jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

042-311-4110

042-311-4125

【テレビ出演実績(一部紹介)】
▽09/11/26 TBS「総力報道!THE NEWS」に大川理事長が取材協力いたしました。内容は「リフォーム業者が耐震工事補助金を不正受給」

設計図と違う基礎部分最大で18センチも沈む」

▽08/04/22 NHK首都圏放送センター「ゆうどきネットワーク」に川口晴保副理事長が取材協力いたしました。特集「ゆうどき生活上委員会 我が家を守れ 建築Gメン」

【雑誌掲載実績(一部紹介)】
▽株式会社週刊住宅新聞社発行の「週刊住宅」に川口副理事長、建築Gメン・下堀克己氏が取材協力し、設立から間もなく10年を迎える当会の活動が紹介されました(09/10/12発行)。

▽07/11/26 TBS「イブニング・ファイブ」に濱田耕司社員が取材協力いたしました。テーマは「突然 我が家が壊れる ひび割れ&開かずの窓 原因は:地下トンネル怒る住民」

▽社会福祉法人 東京都社会福祉協議会発行の「福祉広報」に当会の活動が紹介されました。(08/03/08発行)。テーマは「相談援助最前線 欠陥住宅は許さない!強い意志をもったGメン達が各地を走り回る」

▽07/06/15 NHK「新トキヨロ」人の選択」に大川照夫理事長が取材協力いたしました。テーマは「わたしはだまされたい!悪質商法にだまされたいための方法」

▽読売新聞に田岡照良常任理事が取材協力いたしました。(08/02/22掲載)

▽07/06/08 日本テレビ系列「スーパーJチャンネル」に川口晴保副理事長、山本孝理事が取材協力いたしました。テーマは「家が傾く:異常事態“欠陥住宅”倒壊恐怖:

テーマは「『本当の罪は5年以上』ローン、進まぬ補強住民怒りあらわ耐震強度偽装」



□調査や検査のご案内

建築Gメンの会では、欠陥住宅など、住まいに関するさまざまな相談を受付ける「住まい110番」をボランティアで開設しています。

「住まい110番名簿」に掲載されている当会の相談員は、無料で電話相談を受け付けています。

(ただし、電話代についてはご負担願います。)

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問がある方は、「住まい110番名簿」に掲載されている相談員まで、直接アクセスして下さい。

誰に相談すれば良いかわからないなど、不明な点がありましたら、事務局にお問合せいただければ、適当な相談員をご案内します。

お問合せ▽

建築Gメンの会 事務局

(TEL) 042-311-4110



□業務完了後アンケートから

事務局では、調査業務完了後にご依頼いただいた方へアンケートのご協力をお願いしています。ご回答を頂いた中から一部をご紹介します。

新築木造(2×4)戸建て住宅建設中の調査ご依頼の方からのご回答

対応がとても早く、丁寧に見てもらい依頼をお願いして本当に良かったと思います。心配だった箇所もアドバイスを受け改善する事が出来ました。調査費が他団体より安く少し不安でしたが、すぐ来ていただいて安心を得ることができました。

(群馬県在住の方から)

建物調査(外壁の亀裂・雨漏り)の調査ご依頼の方からのご回答

専門的な調査をして頂き、素人では分からないようなこともしっかりと調査してもらうことができて安心しました。この調査結果を基にハウスメーカーと交渉していきますが心強く感謝しています。

(千葉県在住の方から)

〈編集後記〉

住宅トラブルの調査依頼の多くが主婦の方々であることに気がつきました。家庭にいる時間が多く、家を管理しているのが女性だからとっていました。少し違うようです。不具合が起きたときに、

男性は意外に保守的で、業者に対して遠慮しがちですが、女性は厳しく対処する傾向があります。お話をお聞きしながら、不具合の原因を突き止めて、何としても解決するんだという強い気持ちを感じることがあります。

床下に湿気があり、土が常に濡れている家でした。その家の奥さんは、点検口から床下に入り、バケツで土を運び出していました。庭で干して床下に戻すという重労働を一人で繰り返していました。

住まいへの愛着と行動力に敬服し、女性の強さを見た思いです。そういうえば、各地の消費生活センターでお会いした担当者の多くが女性だったと思います。消費者のトラブルに対し、女性の活躍を期待したいと思います。(M・G)

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さえておこう
- 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！自分の実力を知らそう

※お求めはお近くの

書店にてお願いします。