楔
くさび

第１１４号

NPO法人建築Ｇメンの会
〒142-0052
東京都品川区東中延 1-4-17-202
発行責任者：理事長大川照夫
ＴＥＬ　０３－６４２６－１３５０
ＦＡＸ　０３－６４２６－１３５１
E-Mail　jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp
Homepage URL
http://www.kenchiku-gmen.or.jp/

● 建築Ｇメンだより
なぜ起きるのか！こんな杜撰なリフォームが・・1
● 宅地造成地における地震災害・・・・・・・・・・・・・・・4
● ２０１２年度第２回研修会報告・・・・・・・・・・・・6
● 事務局からのお知らせ・・・・・・6

《建築Ｇメンだより》

なぜ起きるのか！こんな杜撰なリフォームが・・・

文責 副理事長 石岡 善正
（一級建築士 建築Ｇメン）

□ 事例-1

今年の5月、消費生活センターから紹介を受けたというある消費者から、リフォームに関する相談の電話が入った。相談の内容は、昨年の10月、あるリフォーム会社と築32年の住宅のリフォーム契約を結んだ。しかし、工事は一向に進まず未だに完成しないという。契約を解除したいので、状況を調査の上、出来高を査定してほしいというものであった。

二日後、依頼者宅を訪れ、現場の前に立ち、あまりにもだらしない現場の状態に唖然とした。足場のメッシュシートは外れて垂れ下がり、その状態の所に社名入りシートを掲げ、何ヶ月も経過しているのである。いかにも会社のだらしなさを近隣に宣伝しているようなものである。

現場全景

このリフォーム会社は、増改築専門会社で、北海道からから九州まで全国展開している。テレビやラジオでも宣伝し、チラシの新聞折り込みも頻繁に行うなど、同社では、専門店の施工実績を「№1」と自負している。

その様な業者の施工状態を把握するために、先ず、現場を一周し、続いて、依頼者から、現在に至るまでの経緯の聞きとりを行った。

主な工事は、既存の日本瓦葺きの屋根をガルバリウム鋼板屋根に葺き替えること。そして、木製の雨戸一筋・戸袋をアルミ製の雨戸一筋に取り替え、外壁は、既存の金属製サイディングの上に、リフォーム会社オリジナルの石調のサイディングを張るというものある。

契約書をみると、見積書記載の金額から約13％値引きをし、更に、契約金額の約7.5％相当のサービス工事を約束して契約している。しっかりした見積りをすれば、本来、この様な値引きやサービスは安易にできないはずである。

依頼者は、工事の着手に際して、屋根工事を先にと依頼したということであるが、業者は外壁工事を先行している。サイディング自体は、概ね、9割方張り上がっているが、外壁工事全体から見れば出来高は50％程度。外壁工事の職人は、業者との金銭的なことを口にし、もう来ないと言っていたという。その後は、この状態のまま4月からは誰も来ていない。

今回の工事は、納まりや作業手順からすれば、屋根、雨戸一筋、外壁の順に進めるのが順序である。しかし、既存の雨戸一筋・戸袋の取り替え工事を行わないまま、サイディング張りを先行している。これは、現場担当者が職人に対し、雨戸一筋を

取り替えるという話を怠ったのが原因のようである。何れにしても、現在の状態のまま、雨戸一筋を納まりよく取り替え、周囲を綺麗に仕上げることは不可能である。

既存の一筋敷居と戸当りを残こしたまま外壁を施工

更に、外壁工事は、施工し易いところのみ施工し、し難い所をダメ工事として残している。いわゆる「食い散らかし」である。

また、サイディング下地の施工状態は、必要なところにスタッド（胴縁）がない、また、スタッドのビス止めが不足しているなど、正常にサイディングを張れる状態ではない。

後から見に来た別の職人は、現場の状態を見て、自分には、とても手に負えないと言って帰って行ったということであるが、当然のことである。

更に、張り上がったサイディング面は波うち・段差があり、横目地は蛇行しているという状態である。また、外壁は、降りかかった雨が容易に壁体内に浸入する状態であり、雨仕舞いの悪さは一目でわかる。散水試験をしたところ、水は２階の外壁から壁体内を流れ、またたく間に基礎面に流れ出るという始末である。

これ等の工事は下職まかせで工事担当者は現場に来ない。この様な状態にあるにもかかわらず、業者からは、外壁工事が完了したから工事金を支払えと請求してくるという。

解決の方法は非常に難しい。リフォーム業者に工事を続行させるには、外壁のやり替えに始まり、第三者による監理なくしては任せられない。また、他の業者に施工させる場合は、リフォーム業者との合意が必要であり、更に、オリジナル商品の調達の面にも問題が残る。

現在、この問題の解決を弁護士に一任しているということであるが、現場は、当時のままみすぼらしい状態で放置されている。

□事例－２

事例１の報告書を作成している最中、また、消費生活センターから紹介を受けたという消費者から、相談の電話が入った。やはりリフォーム中の問題で、屋根を葺き替えたのに雨が漏り、日増しにひどくなっているという相談の電話であった。

状況を聞き取りしたところ、リフォームの契約は昨年の７月、約１年経過した現在も工事は完成していないという。また、そのリフォームは、何と、事例１の業者であったのには驚かされた。

数日後、調査のために訪問、驚くことに、現場に掲示している社名入りシートや、メッシュシートなどの杜撰な状態は、事例１の現場の状態と全く同じであった。

杜撰な現場

早速、葺き替えて雨が漏るという屋根に上がってみた所、既存の屋根は非常に緩勾配で、計測した所５分（0.5／10）の勾配しかない。その屋根を業者オリジナルのガルバリウム鋼板の屋根材で葺き替えている。その屋根材は、先端部が約12㎜で薄い三角形の形状をしている。従って、緩勾配の屋根に葺けば、当然、屋根材面は逆勾配になり、雨漏りを引き起こす。

逆勾配の屋根

同型の他メーカーの屋根材は、屋根の最低勾配を2.5／10以上としている様に、この様な緩勾配の屋根に対し、オリジナルの屋根材を採用できるか否かは、当初の調査・打合せ

の段階で分る筈であり、また、プロであれば判断出来なければならない。

次に、天井裏を調べた所、既存の屋根と外壁取り合い部の谷の鉄板を切断、新規の谷を施工することなく、新たな防水紙と屋根材を既存の外壁に突き付けて施工している。この様に、当該建物の雨漏りは起こるべくして起きたのである。

また、この建物も築年数が古く、外周部の木部は著しく腐食が進んでいる。しかし、それ等に対する適切なアドバイスや提案はなく、業者のオリジナル商品である屋根材を推奨し契約している。従って、工事が完成しても、建物には不具合が多々露わに残ることになる。因みに、この契約も契約金額の12％近いサービス工事を約束している。

この工事は、調査結果の報告と、施工業者の屋根工事施工案に対しアドバイスを行ってから、既に4ヶ月余を経過しているが、未だに完成はしていない。依頼者の話によれば、10月末から、漸く工事が再開するということである。

以下、2件のリフォームトラブルを整理すると…。

一．リフォーム業者選定のきっかけ

何れも、テレビやラジオ、チラシなどで宣伝しているので安心できると思ったということであるが、「宣伝・広告」＝「安心」ではないことを肝に銘じてほしい。

二．リフォーム業者の問題点

1．顧客優先ではなく企業（業績）優先の体質が感じとれること。

大きな値引き・サービスをしてまで契約を取る。（そのしわ寄せは何処に…）

本社に苦情を言うと、二度目からの電話を取らなくなるという。（依頼者談）

2．建築知識を持ち合わせていない社員が設計・打ち合せから、契約まで一貫して担当している。

従って、建物が抱える問題点を指摘し、それに対する対応策など、顧客に的確なアドバイスや提案が出来ない。これは、他のリフォーム会社にも共通することであるが、トラブルを引き起こす原因になる。

3．工事は下職まかせ

会社が主導してすべき、「させる‐指示」「確認‐検査」の行為が出来ていない。それは、現場担当者の経験と知識にもよると判断するが、その裏には、企業の体質が見え隠れする。

4．下職が定着しない。

5．下職の教育・指導が欠けている。

この様な体制では、決して、良い住まい作りは期待できない。

三．リフォームにあたっての注意点

1．業者選びに際しては、業者情報を徹底して調べ、宣伝・広告に惑わされないこと。

2．契約は急がず慎重にすること。

3．専門家（第三者）に遠慮なく相談すること。

4．リフォーム見積り相談制度などを活用する。（住まいるダイヤル）

5．リフォーム瑕疵保険会社に登録している業者の選定と、瑕疵保険への加入など。

最後に、リフォーム業者にも金額にかかわらず、建設業登録を義務付けるとともに、管理建築士を置く必要であると痛感した次第である。

あなたの家は大丈夫ですか？

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問がある方は、当会HPの「住まい110番名簿」（http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html）に掲載されているお近くの相談員まで、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。

TEL：03-6426-1350 / FAX：03-6426-1351
E-mail：jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

宅地造成地域における地震災害

文責 常任理事 佐藤 賢典
（構造設計一級建築士
建築Ｇメン）

宅地造成とは、宅地を造るために行う土地の形質変更をいいます。簡単に言うと、起伏のある土地の高い部分の土砂を削り（切り土）、低い部分（谷）を埋め（盛り土）、平らな土地を人工的に造ることです。

ここで「切り土」、「盛り土」なる専門用語を並べましたが、両者は地震や豪雨などの外力に遭遇すると明暗を大きく分けます。これは会報「楔」85号でも述べました。

切り土部分は自然の猛威にも比較的被害が少ないものの、盛り土部分は、盛った深さ（高さ）に比例し亀裂や地滑りなど、地盤破壊の危険性が高くなります。亀裂は切り土と盛り土の境界付近で起こり易く、元の形状・傾斜に沿って地滑りし、その傾斜角に比例し被害が拡大、表層雪崩のような現象を起こします。

写真①は、ある被災地における盛り土地帯の頂部付近。舗装が下流方向に引っ張られ亀裂を生じています。付近の被害状況を見ると、この辺りに切り土と盛り土の境界があるものと推測できます。

写真①

写真②は、写真①の道路を下り、ガードレールの見える突き当たりです。道路の側溝部が地滑りにより押し潰されています。

写真③は、これを左折、さらに下った部分（道路を上った部分が写真②）で、屋敷が道路上に覆い被さっています。この道路に沿った付近が地滑り地帯の最下部（法尻：のりじり）と推測できます。

写真②

写真③

写真④は、写真③と同一家屋。地滑りした土砂が法尻に溜まり地盤が隆起し、先行建築された母家部と増築部の継ぎ目や塀（擁壁）がＶ字型に破壊されたものと考えます。

写真④

写真⑤は、写真①と写真③・④を結んだ直線上の地点です。被災前、道路・側溝は真っ直ぐだったと思われます。道路端の側溝から家屋が離れ、しかも地滑りは止まっていないと聞きました。

写真⑤

地元の方によれば、この付近は「昔、沢だった」とのこと。筆者は土木工学の知識がありませんので詳しいメカニズムを解説できませんが、この一帯は元々、傾斜と起伏があったのでしょう。これを平坦にするため、付近の高い部分から切り土してきた土砂をここに埋めたものと思われます。結果、盛り土が地震により崩壊、写真③の道路付近が防護柵(法尻)となり、堰き止められたと考えるのが自然でしょう。

写真⑥は別の宅地造成地域の被害です。地滑りにより道路側溝が潰されています。

写真⑥

あえてこの画像を掲載するのは、この地が過去、自然の猛威を経験した被災地だからです。

被災後、甚大な被害を受けた部分は緑化、地滑り防止用に杭打ちや排水用の用水路を建設し宅地再生したものです。この程度で済んだのはそれらの工事により一定の効果があったものと捉えられますが、この地に赴いた時、筆者は「ここに居を構えた住民方々は土地購入時、何を最優先したのか？」と考えました。

人それぞれ価値観が違いますが、筆者には「南方向に開けた高台による眺望の良さ・閑静」程度しか長所を感じません。確かに土地選びの重要な要素ではありますが、市街地から離れ、公共交通はバスのみ。生活必需品を揃える店舗もあまり見かけません。メイン通りから一歩入るとセンターラインを引けるほどの道幅はなく、友人、親戚などを招くにも、口頭での案内は困難でしょう、地図を書くにも目印が乏しい。最も気になったのは、変速機付き折りたたみ自転車を車載して行きましたが、これが無用の長物。50歳代、毎日、平坦な片道３km の自宅と職場を徒歩または自転車で往復している程度では体力不足、坂道が登れません。何より筆者は豪雪地でウインタースポーツを楽しんでいますので雪山の運転には慣れているつもりですが、積雪期には恐怖感でこの地に行く気にはなれません。

家を購入した時は若い。しかし、住宅ローンを払い切る頃、自分は何歳になるのか？ いつまでも若い頃の体力を維持していられるのか？ 考えたでのしょうか？ しかも、自然災害による被災記録がある地域です。地滑り対策したので完璧と考えたのでしょうか？ 技術者の中には「盛り土地盤も50年経てば安定する」、「重機で充分転圧した」、「住宅程度だから」などと言う方がいます。ところが一般に重要建築物やビル等の支持地盤とされる「洪積層」は、今から1～2万年より前に形成された地盤です。これを勘案すれば一旦人工的に攪拌（かくはん）した地盤に対して、軽率な発言はできないはず。

地盤に限らず、技術屋は消費者に正しい情報を伝えるため、あらゆる事態を考察しなくてはならず、根拠や裏付けなく危険性を過小評価もしくは目を反らす事などあってはなりません。人間の知力が自然の猛威を超えることは困難なのですから。

長々と勝手な持論を展開しますが、日頃、建築トラブルの相談を受けていると家に対する消費者の安易さに違和感を覚える事がよくあります。被災者に追い打ちを掛ける酷な言い方、また多くのご批判を受ける事を覚悟の上ですが、居住地を購入する際、列記した長所・リスクは充分認識なさっていた方もいたはず。ならば「自己責任」でしょう。

人間誰しも何かの不都合が生じると責任転嫁したくなります。しかし、家を持つという事は、多くの方にとって一生に１度しかできない大事業です。失敗は許されません。あらゆる情報を仕入れる努力をしましたか？ 必要経費を有効に使いましたか？ 安さ最優先にしていませんか？ もし・・・その時の気分？ 勢い？ 思い付き？ それとも住宅展示場（テーマパーク）で子供を遊ばせていたら営業マンに進められるまま・・・これらはどれも論外。家は家族の安全を図り、家族の歴史を刻むもの。相応の覚悟と計画性、ビジョンはあるのですか？

写真⑦ の家屋外観に大きな損傷は見当たりませんでした。したがって家としての最低条件たる「雨露を凌ぐ」目的は確保できていましょうが、今後、地盤の変状は直せても再来する自然災害への恐怖心は払拭されますまい。家族の歴史が途絶えるような事態になれば、家は単なる「構築物・箱！」・・・端から見ても言葉を失います。

写真⑦

最後に、東日本大震災により津波被害を受けた地域の「高台移転」計画が進められています。当然、宅地造成により人工的に攪拌された地盤上に建築することになりましょう。被災者が再び被災せぬよう、切に祈ります。

２０１２年度 第２回研修会報告

文責 常任理事古屋敷 直樹
（一級建築士 建築Ｇメン）

去る9月29日、品川区立総合区民会館（きゅりあん）において、2012年度第2回研修会が開催されました。

▼1時限　「外壁のサイディング張り、および防水工事の注意点」
講師　株式会社ＬＩＸＩＬ
千葉支社　柏支店　寺端様
旭トステム外装株式会社
森本様、津田様、上野様にご講演頂きました。
外壁サイディング張りの注意点として重要なのは、やはり通気工法の場合の通気層及び通気経路の確保だということです。
適切な通気層及び通気経路を確保されなければ雨漏れの原因となる事例が多いとのことでした。

▼2時限　「調査報告書における瑕疵の指摘の仕方」
講師　理事長　大川　照夫
調査鑑定書の書き方の講演があり、その後は事例研究として、いくつかの調査報告書を例題とし、受講者とのディスカッションで検討をしました。

事務局からのお知らせ

□ イベントのご案内

２０１２年度第３回研修会のご案内

▽日時　２０１２年11月17日（土）
13時30分～16時45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　大井町駅前
▽講演内容
一時限
「実践建築Ｇメンの業務」
講師　大川照夫（当会理事長）
二時限
「建築Ｇメンのための法律知識」
講師　山本孝（当会顧問、弁護士）
▽参加費　会員四千円
▽主催・問合せ　建築Ｇメンの会
℡（０３・６４２６・１３５０）

～ 編集後記 ～

今年度、第2回目の研修会は外壁材のメーカーの方に講演を頂きました。

外壁通気に関して、知っているようで知らなかったり、理解はしているが見落としているようなことをあらためて認識させて頂きました。

このような研修会は最新の技術等も勉強できますので、現場、現役をリタイヤされた建築Ｇメンの方をはじめ多数の建築Ｇメンの方々にご参加を頂ければ幸いです。

また、一般消費者の方々で、ご自宅の建築計画のある方や、分譲住宅を購入される方は是非ご参加下さい。

ご自分達で欠陥を少しでも回避できることと思います。

古屋敷　直樹