

第117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/>



- 二〇一三年
- 年頭のごあいさつ……………1
- 建築Gメンだより
- 「耐震リフォームの実態」……………2
- 事務局からのお知らせ……………4

二〇一三年 年頭のごあいさつ

文責 理事長 大川 照夫



理事長
大川 照夫

新年明けましておめでとうございます。
皆様方には、ご健勝で新年をお迎えになられたことと存じ、お慶び申し上げます。

さて、昨年当会は多摩市永山から品川区東中延へ事務所を移転しました。移転に伴い、一般消費者からの電話相談受け付けを、複数の役員の持ち回りで対応しています。当方も週1回程度担当しています。初期の相談ですから、地域別の担当候補に割り振るまでもなく、直接相談に受け答えして相談を終了することもあります。相談の内容は当然ながら様々であるのですが、やっとの思

いで相談先にたどりついた感をお持ちの方が多数おられることに、改めて建築Gメンの存在を、また、当会の活動を広く知っていただく活動が足りないことを痛感した次第です。なかには何年も前に建築Gメンの関与で問題を解決したことを心に留めおいていただき、新しい相談事が起きて再びご相談いただくこともありま。消費者の信頼に足る活動を続けることの意義を重く受け止めているところです。

当建築Gメンの会は、わが国から欠陥建築をなくし、欠陥建築で悩む人を救うことを目的として掲げ、講演会や相談会を開催して、いかにして欠陥のない安心して暮らせる家を確保すべきかを消費者に伝え、又消費者の求めに応じ、家づくりの相談に乗り、確実な施工ができるよう検査(第三者検査)をし、すでに完成した建物の問題点(欠陥)を調べ、問題の本質を明らかにした上で対処法について提言をするといった活動を続けてきています。

よりよい住まいを求める消費者の強い味方であり続けることを信念として、更なる研鑽を重ね、活動

を続けてまいりたいと考えます。また、わたくしたちの活動をより多くの方に知っていただくことの重要性を意識して、当会の活動に関する情報発信も併せて積極的に実施したいと考えます。

会員の皆様の奮闘をお祈り申し上げる次第です。本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。



NPO 建築Gメンの会広報誌「楔(くさび)」は、エンドユーザーである住宅取得者のための情報を提供しています。

当会の活動の案内や報告等を通じて、欠陥住宅への対処法や、これから住宅を取得しようと考えている方に住宅生産の現場からの情報を提供すべく編集に取り組んでいます。

現在、全国の行政機関・消費者団体等に無償で配布しておりますが、配布ご希望の機関・団体及び公共施設で回読誌としてご利用頂ける場合は、当会事務局までご連絡下さい。

《建築Gメンだより》
耐震リフォームの実態

文責 建築Gメン 理事
山形県 蒲生 政明

東日本大震災を機に、全国の自治体で耐震診断・耐震改修への補助制度が充実してきました。しかし、行政の掛け声に反して、なかなか利用者は増えません。国民の多くが耐震診断の必要性や重要性は認識しているようですが、その一歩を踏み出せないのが実態だと思います。

木造住宅耐震診断士派遣事業に該当する住宅は、大方、昭和五十六年五月三十一日以前に着工された戸建住宅です。個人負担は、無料であつたり一割程度と様々です。手続きは多少面倒でも格安で耐震診断ができるのですから、依頼が殺到しても不思議ではありません。しかし、今のところまだまだ多くありません。

よる上部構造評点が○・七未満から一・〇未満の場合としています。そして、耐震改修工事は評点を上げる工事となりますから、○・七未満の場合は○・七以上に、一・〇未満の場合は一・〇以上に改修することを条件としています。補助事業の補助率は工事額の1/3から3/4とたいへん有利です。しかし、この事業もなかなか成果があがっていません。

昭和五十六年五月三十一日以前に着工された木造住宅の場合、耐震診断の結果は、○・三前後が多いようです。山形地方の住宅は、襖で仕切った和室が多く、かつ開口部を大きくたくさん取る傾向がありました。豪雪地帯ですから、耐震診断の評点はさらに低く出ます。住宅によって違いますが、評点○・三を○・七以上あるいは一・〇以上まで補強することはとても大掛かりな工事になります。場合によって、五百万円を超えるような工事になることもあります。補助率1/2でも二百五十万円となり、補助限度額もあります。したがって、耐震診断を格安

で行うことができても、耐震改修工事については二の足を踏むことになりません。そして、大地震は明日来るかもしれないし、五十年後かもしれないという不確定要素が頭をよぎります。

近年、自治体による耐震診断・改修の補助制度は確かに充実してきましたが、特に地方ではまだ成果があがりません。運用について、もう一工夫が必要だという気がしてなりません。

一方、耐震リフォームは耐震の知識と技術力がないとできない工事です。耐震診断もせず、この家がいかに危険かと不安をあおるような悪徳リフォーム業者に限らず、実績のあるリフォーム会社でさえ間違つた耐震リフォームを行うケースがあります。

耐震補強で比較的多いのが外壁に構造用合板を張る方法です。老朽化した外壁のリフォームと合わせて行うことができるので、合理的な方法といえます。しかし、構造用合板の張り方が間違っている場合が意外と多いようです。

あなたの家は大丈夫ですか？

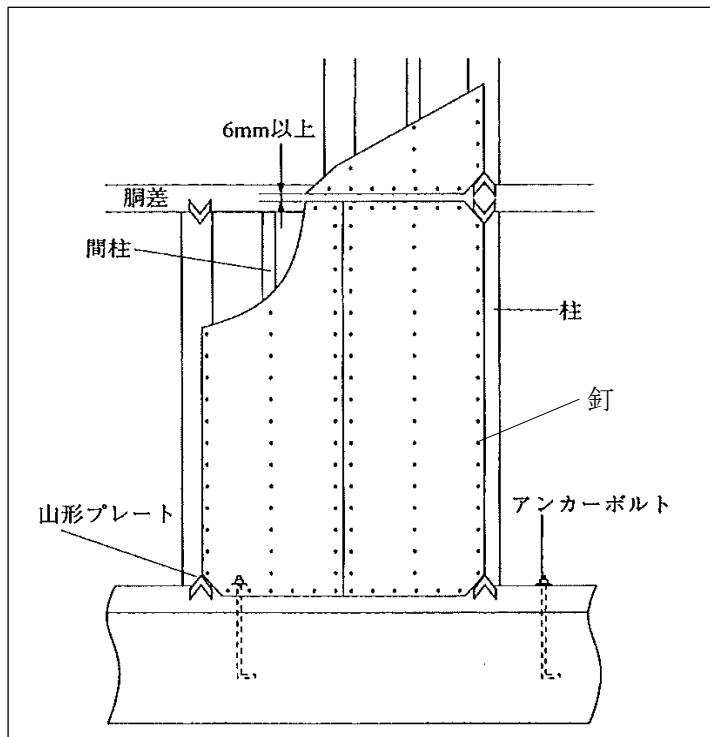
欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問がある方は、「住まい110番名簿」 (<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html>) に掲載されているお近くの相談員まで、直接アクセスして下さい。

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

構造用合板により耐力壁(耐力面材)とするには、建築基準法施行令や告示によって構造用合板の張り方が規定されています。

- 一. JAS構造用合板であること。
- 二. 合板は、柱・間柱・梁・桁・土台に釘打ちすること。
- 三. 釘はN五十という種類を使用すること。
- 四. 釘打ちの間隔は十五センチ以下であること



構造用合板の張り方の例

上図は、「木造住宅の耐震補強と補強方法(発行 財団法人日本建築防災協会、監修 国土交通省住宅局建築指導課)」より引用

もつとも多い間違いは釘打ちの間隔が守られていないことです。N五十釘を使用していない場合や釘頭がめり込んでいる場合もあります。釘は打ち込んでしまうと見分けが付きにくいですが、N五十釘の頭部径は六・六ミリメートルですから見分けることは可能です。これらは、外装材が張られてしまうと確認することはできません。何らかの不具合が生じたときに、剥がしてみても明らかになる欠陥です。

外壁の耐震補強だけで目標の評点を確保できない場合は、内壁の耐震補強が必要になります。ここにも落とし穴があります。筋かいを入れることよりも構造用合板を張る方が簡単と考えがちですが、「合板は、柱・間柱・梁・桁・土台に釘打ちすること」という規定があります。耐力壁を設置するには、筋かいであれば耐力面材であれば、土台と梁・桁を露出する必要があります。これも、出来上がった状態で見分けることは難しいですが、見分ける方法があります。新しい耐力壁と接合する天井と床部分が補修されていれば、土台と梁・桁を露出させたことが分かります。しかし、天井と床が無傷であれば、天井と床の間に壁を挿入しただけなのかもしれません。構造用合板は土台や梁・桁に固定して初めて所定の強さを発揮できるのであって、上下が構造材に固定されていない場合は六割程度の強度しかありません。

耐震改修工事によって評点を上げるには、単純に耐力壁を増やせばよいというものではありません。耐震診断によって初めて、どの方向の

どの部分にどれだけ補強が必要なのか分かります。補強の方法は耐力壁の設置に加え、基礎の補強、床の補強、接合部の金物補強に及びます。

増築工事を行ったら雨漏りが生じたという内容の調査依頼がありました。雨漏りの原因は突き止めたのですが、別の箇所にも瑕疵がありました。この木造住宅は昭和五十一年建築です。リフォーム会社は、上部構造評点が〇、四で倒壊する可能性が高いという耐震診断書を提示していました。しかし、この診断書は財団法人日本建築防災協会の「一般診断法による木造住宅の耐震診断プログラム」によるものではありません。リフォーム会社が独自に作成したもので、たった一枚の書類でした。

この会社が提示した耐震リフォームは、襖で仕切られた部分を耐力壁に改造するもので、五箇所ありました。この壁を押すとぐらつくのです。良く見ると、床も天井も補修した跡がありません。壁の下端に紙を差し込むと中まで入っていきま

調査の結果、この壁の両側に張った構造用合板の上端は天井で、下端は床で切れていました。また、磁石で釘打ち間隔を調べてみると、約二十センチメートルです。構造用合板が土台と梁・桁まで届いていない上に、釘打ち間隔が適合しない壁でした。お客様は、有効な耐震補強とはならない、単なる間仕切り壁の設置工事に、一箇所あたり約四十万円を支払ったこととなります。

リフォーム工事を軽く考えてはいけません。よく言われることですが、新築工事よりもリフォーム工事の方が技術力と判断力を必要とします。耐震リフォームは、工事額では軽微な工事に分類されますが、人間の身体に例えれば内臓の手術のようなものです。内蔵の手術をまさか素人に頼む人はいません。軽微なリフォームであっても、家族の生命を守る器なので、信頼できるプロに頼みたいものです。リフォーム会社を選ぶときの判断基準は、建設業の許可を受けていること、担当する建築士と打合せができる体制であることだと思います。

事務局からのお知らせ

□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。

調査をご依頼の方からのご回答

(※相談・ご依頼内容)

洗濯機の排水管の接続欠陥により、漏水した排水で長期間(おそろく2006年新築時から)1階床下全体がプール状態になっており、発見した2012年4月には床下が汚泥とカビだらけになっていた。施工者は床下の換気やカビ取りを行っているが、この処理が妥当なのか、床は張替えなくとも良いか調査してもらいたい。

建築Gメンの方には熱心に誠実に

に対応していただき、本当にありがとうございました。先生の報告書が効果的でした。本当にありがとうございます。これからも弱者の味方であり続けてください。(東京都在住の方から)

編集後記

山形県のまとめによると、今冬の雪下ろしと除排雪に伴う県内死者数は一月三十一現在、九十六人を数え、このうち死者は昨年同期より二人多い五人に上っています。原因別では雪下ろしに伴う転落が全体の六割を占める六十人で、除雪時の転倒十四人、除雪機使用に伴う事故十人、落雪九人と続きます。

県では「雪国の住まいハンドブック」を配布し、雪下ろしの方法、屋根形状の選択と屋根の雪処理、宅地内の雪処理、室内環境と断熱・気密などを解説し、雪国で家を建てるとき、リフォームするときのアドバイスを行っています。そのなかで、「つらら」についても解説しています。

「雪国の冬の風物詩ともいえるつららは、実は建物の断熱性能が悪いために発生する現象なのです。」真冬が続く雪国で、新しい住宅が連なるニュータウンを回ってみてください。必ず大きなつららが下がっている住宅があります。その住宅の施工者はどのような言い訳をしているのでしょうか。(蒲生)

一緒に活動しませんか！

●会員の種類	●年会費
正会員	----- 24,000円
消費者正会員	----- 12,000円
一般会員	----- 6,000円
団体一般会員	----- 48,000円

※ご入会の際は入会申込書が必要です。事務局までご連絡ください。



会員の種類：

正会員、消費者正会員、一般会員、団体一般会員の4種あります。「義務と権利」、「会費」が異なります。

▽正会員

「正会員」は、会の中核を担う存在で、総会の議決権を持ち、会の目的達成のために必要な活動をし、会の運営に携わるものとします。相談等の業務への対応は消費者正会員を除く「正会員」である必要があります。

▽一般会員

「一般会員」は「正会員」に比べ賛助会員としての性格を帯びています。もちろん積極的な参加もできますが、イベント参加や情報提供だけで良いという方向けのものです。会社など団体に登録される場合は「団体一般会員」となりますが、会社の責任者が別途正会員になる必要があります。また、団体