

第119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/>



- ご依頼者からの投稿……………1
- イベント報告……………3
- 建築Gメンだより……………3
- 事務局からのお知らせ……………5
- 実例欠陥建築集……………6

ご依頼者からの投稿 我が家のリフォーム を体験して

茨城県在住 D・K様

3・11の震災で被害を受け、自宅(当時、築35年)の2階の瓦屋根の棟が崩れてしまいました。その修復と同時に「いい機会だから」ということで、以前より時折雨漏りが起きていた1階の屋根の葺き替え工事をリフォーム業者に依頼したのがその年の7月末。当初、施工期間は1ヶ月程の予定でしたが様々な問題が生じ、1年半以上経った2013年3月現在、一応の目処はついたものの未だ全工程を終了していません。

契約後、実際に工事に着手したのが2011年9月。1階屋根の葺き替え工事から始まったのですが、それからは問題の連続でした。葺き替え作業中、材料が入らず次の工程へ進めないということブルーシートを被せた状態で放置されてしまいました。必要な材料を揃える前に屋根工事を開始してしまっているという事に唖然としました。時期も時期ですので、その間に大雨

や台風に遭い、案の定、家の中は滝のような雨漏りで何度も水浸しに。その状態は2ヶ月ほど続きました。幸か不幸か、台風でブルーシートが飛ばされたおかげで、屋根下地材(防水シート)に刃物で付いたような傷が発見され、またシート同士の重ねも明らかに足りないことに気が付きました。素人目で見てもこれは明らかにおかしいと思い、業者に指摘しやり直しをさせました。



緩勾配(0.5/10)の屋根

しを依頼。
2度のやり直し後、一通り屋根が完成した所で、散水試験をお願いしたのですが、わずか1・2分で雨漏りが発生。施工する前よりも明らかに悪化してしまいました。

どう考えてもおかしいではないかと問い詰めたところ、「緩勾配であるためこの屋根だといくらやり直しても雨水が逆流してしまい、雨漏りを起こす原因になる」という回答。屋根材の施工基準に満たない勾配量であることが、施工開始から半年、ここへ来てようやく発覚しました。

なお、緩勾配であるということは契約当初より、こちらから積極的に話に出しており、その材料、その施工方法で本当に大丈夫なのかどうかということを、契約前も契約後も営業の方や現場監督、実際に施工してくれる下請け業者の方にも再三確認し、その都度に「大丈夫、問題ないです。安心して下さい」という言葉を頂き、その上で進めてきたにも拘らずこの始末です。

また、それ以外では、作業用に建てた足場が不安定であったため強風で煽られ、外壁のサイディングに当た

り、凹んでしまったため張替えを余儀なくされたのですが、話と違う部分を勝手に剥されたり、サイディングの材料もどういったものにするか相談してから進めるはずが、色味もパターンも全く別のものを、家を空けている間に勝手に張られてしまうなど、ここでは書ききれないほどの問題が多々あり本当に散々な目に会いました。



柄違いの外壁サイディング

何から何まで話と違うことを勝手に行ってしまい、こちらから指摘しない限りは手抜きや間違いをそのまま放置して当たり前のように進めてしまふ。次から次へと問題が出てくる度により直し・修正の連続。また、その都

度に「震災の影響でモノが入らない」だの「下請け業者の都合がつかない」だのを理由に数週間またされ、全く工程が進まず問題ばかりが山積みになっていく状態。業者が言っていることへの信用は失われ、いよいよ手に負えなくなつてしまいました。

始めの問題が発覚した当初より、消費生活センターや、そこから紹介された住まいるダイヤル(住宅リフォーム紛争処理支援センター)へも何度も相談させてもらっていたのですが、全く解決の糸口が見つからず、最終的に行き着いたのが建築Gメンさんでした。電話での相談の後、早速専門的な見地から現場を診てもらい、レポートに起こして頂きました。その内容は、今まで気づかなかつたような細かな問題点まで網羅しており、それら全てに素人にはなかなか知ることのできない数値的な比較や、今後の対策案の提示まで事細かに書かれており、非常に関心を持てるものでした。また、口頭でも、なぜこういったことが起こるのか、今後の話し合いにはどう臨むべきかの相談にも良心的にアドバイスをしてくれました。

それらを携え満を持してリフォーム

業者との話し合いに臨んだところ、それまでいくら問題を指摘しても非を認めようとせず、小手先だけの(おそろく安価で)適当な改善案を示していたのがウソのように折れ、困難を極めていた交渉はスムーズ且つ有利に進むことになりました。

結局、作業が再開されたのは2012年の11月(それまでは雨漏りはしつ放しでした)。ほぼ全ての箇所でもやり直しや修正が必要となり、現在もまだ細かな部分の作業を残した状態ですが、なんとか無事に終わりを迎えられるそうです。

我が家の場合、リフォームの総額がそれほど高いものではなく、その為、建築Gメンさんに依頼する調査料を考えると正直躊躇してしまう部分があったのですが、あのまま相談せず、業者の言われるままに進めてしまつていたらと思うとゾツとします。

今回、初めから「何かあった時のために」と作業の状況を要所、要所をデジカメで撮影しておいたのが、建築Gメンさんへの相談や、業者との話し合いの際に大きく役に立ちました。作業を進めてしまうと隠れて見えなくなってしまう様な場所や、素人目にはその場

では非の判断ができない部分に、後々問題が発見されたりすることがあるため、自分で目についた所以外にもとにかく何でも撮影しておくことをおすすめします。問題が起こった場合でも、話し合いの際は感情的にならずあくまでも冷静に、疑問に思うところが少しでもある場合はその場で決断せず、一度でも二度でも持ち帰りじっくり検討すること。

本来であれば、信頼のおける良心的な業者さんに依頼すればそれで済む話ですし、そもそも不誠実な業者などあつてはならないのですが、悲しいかな中々理想通りではないのが現実ですので、できるならばそういったことが起こらぬよう、契約をする前から建築Gメンさんの様な第三者機関を利用しチェックやアドバイスをしていたく事が、問題を未然に防ぐ一番有利な手立てなのだと思います。

調査担当者から一言、投稿者のお宅は、契約をしてからまもなく2年を迎えようとしているが、工事は未だに完成していない。この間、施工業者は顧客を苦しめ続けている。何故、このような問題が起きるのか。

現場を生目の目で見た者として問題点を整理すると、大きく「無知」「無責任」の二言に集約できる。

何れの企業においても、不幸にして問題が発生してしまった場合は、本来であれば、「顧客」や「現場」が、反省や改善のための機会を与えてくれたものと素直に受け止め、速やかに対策を講じ、改善を図るものである。

しかし、当該リフォーム業者には、その様な反省や改善が行われたとは感じ取れない。それは、同県内で発生し、現在も尚、紛争中の物件に対する態度から感じたものである。

〔石岡 善正〕

イベント報告
NPO市民活動見本市に
参加しました(千葉県松戸市)

文責 正会員 武田 学
(一級建築士 建築Gメン)

去る3月9日、松戸市民活動サポートセンター主催の「第10回NPO・市民活動見本市」に、建築Gメンの会として昨年に引き続き参加しました。

今回も近隣の会員の協力を得て、千葉グループとしての参加でした。



見本市会場

会場には、欠陥住宅の実態写真のパネルを掲示し、来場者にはリーフレットなどの配布を行いました。

今回は市民活動を10のグループに分け、当会はその中の社会活動グループに参加しましたが、イベント全体の来場者数は、約1500名と大盛況でした。今回は例年と異なり、30分ほどの小講演を行いました所、来場者の皆さんは興味深く聞き入り、質問も数多く寄せられました。

「建築に関して、営利を目的としないNPO活動をしている団体が少ないの

で頑張っしてほしい」と激励され、「今後このようなイベントには積極的に参加し、少しでも多くの方々に、建築Gメンの会の存在と活動を知ってもらうことが大事である」と再認識したイベントでした。

建築Gメンだより

ある工務店さんの施工建物

文責 副理事長 石岡 善正
(一級建築士 建築Gメン)

昨年の秋、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、一本の相談の電話が入った。相談の内容は、建物に多々不具合があるので調査して欲しいというものであった。

建築地を訪ねてみると、周辺一帯は畑。建築敷地の西側は国道に面し、東側は遙か彼方まで緩やかに傾斜している畑であった。

東側の畑との境界線には、ブロック積み目の土留めがあり、畑は建築敷地より1mほど低い。このことから、建築敷地は、傾斜地に盛り土をして造成した土地であることがわかる。

相談者は、その土地を買い求め、平成20年に木造在来軸組工法の一戸建ての住宅を新築している。

相談者から詳細な聞き取りを行った所、相談者が指摘した項目に対して、工務店は弁護士を通じ、この位は当たり前のこと、今後、本件に関しては一切弁護士を通してくれと通告してきたという。このことから、随分こじれていたことが伺える。

聞き取りの後、建物の内外部全体について調査を行い、その結果を調査報告書にまとめて報告をした。

その後、依頼者から、工務店の担当弁護士から、報告書の指摘項目に対する「ご回答書」が届いたという連絡があり、その書面が送られてきた。

以下、今時こんなことが・・・と思われる様な、指摘項目と、それに対する工務店からの回答を紹介したい。

□基礎の構造方法の決定

・指摘 基礎の設計に際し、地盤調査を行わないで、ベタ基礎を採用し施工している。(当該敷地は盛り土地盤でもある)

・回答 「・・・ベタ基礎工事を行えば、本件建物の基礎として十分・・・」という回答が返った。

基礎の構造については、建築基準法施行令第38条-3では、「建築物の基礎の構造は、建築物の構造、形態及び地盤の状況を考慮して国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの」とし、建設省告示1347号

では、「…地盤の長期に生ずる力に対する許容応力度によつて、(略)基礎ぐいを用いた構造、ベタ基礎、布基礎としなければならない」と規定している。

また、許容応力度を求めるには、施行令第93条では、「地盤の許容応力度…は、国土交通大臣が定める方法によつて、地盤調査を行い、…その結果に基づいて定めなければならない」と規定している。

更に、地盤調査については、施行令第93条の規定に基づき、国土交通省告示1113号において、その方法を定めている。

従つて、基礎の構造方法は、地盤調査なくして決定はしない。

しかし、工務店はこれ等の規定について理解していない上、ベタ基礎は万能基礎と思ひ違いをしている。

なお、外周部の立上り基礎には、数多くの亀裂が入り、その最大幅は

0.4 mmに達しているが、確かな原因の特定は困難である。

□立上り基礎中木の崩れ

・指摘 玄関ドア両サイドの基礎が崩れ中木のタイルが剥離している。

これは、玄関のドア下に立上り基礎がないため、左右の立上り基礎は縁が切れている。従つて、地震の際の力が集中したものと判断する。

玄関ドアの取り付け部分は、本来、立上り基礎を設け、天端を切り下げてドアを取り付けるべきであるが、立上り基礎を設けていない。

従つて、東西方向に連続する立ち上がり基礎は北側のみしかない。

・回答 「本件建物の瑕疵により発生したものであるとは認識しておりません」

□床下換気口の施工

・指摘 従来の床下換気口(風窓)と基礎パッキンをダブつて施工したため、換気口の上部が空き、ねずみが入る状態になっている。

これは、工務店の監理不在が原因。基礎は基礎工、軸組は大工に任せつ放しにしたことによる珍現象。

・回答 「空きを埋めるか、その費用を負担します」

□基礎パッキンの施工

・指摘 アンカーボルト部の基礎パッキンが欠落している。

・回答 「基礎パッキンの施工を行うか、その費用を負担します」

□建物の傾斜

・指摘 東面外壁が外側に100分の4、西面外壁が外側に100分の2.5傾斜している。これは、建物の上部が、扇状に外側に開いている現象である。

・回答 「当方としてご回答申し上げます」

□柱上部の接合

・指摘 確認通知書に、「長ほぞ差しこみ栓打ち+金物」と記載しているが、短ほぞ差しで施工、金物による緊結を行っていない。

・回答 「金物による緊結を行うか、その費用を負担します」

□間柱上部の仕口

・指摘 間仕切り桁の下部にほぞ穴を開けているが、間柱にはほぞがなく、突き付けで施工、止め付け釘も38mmと短い。

・回答 「間柱の仕口に関する建築基準法上の規則がありません。釘の長さについては、問題なかったものと考えております」

□梁・桁の継手及び仕口

・指摘 梁や桁の継手部の金物による緊結がない。

構造耐力上主要な部分である継ぎ手または仕口は、「施行令第47条において、「…ボルト締、かすがい

打…その他国土交通大臣の定める構造方法により…緊結しなければならない」と規定している。

・回答 「金物による緊結を行うか、その費用を負担します」

□耐力壁

・指摘 筋かいの取り付けが欠落している箇所が複数ある。筋かいは、建物が風圧又は地震などの水平力を受けた場合、骨組みの歪みを防止するための部材であり、

施行令第45・46条で規定している。

・回答 「場所を特定して頂ければ、対処いたします」

□火打ち材(土台)の取り付け

・指摘 当該建物は、剛床ではなく、従来のネタ工法を採用しているため、火打ち材が必要であるが、その取付けを行っていない。

・回答 「火打ち材の取り付けを行うか、その費用を負担します」

□サッシ周りからの隙間風

・指摘 閉鎖した掃き出しサッシの下部に、7mmの空きができる。

これは、床が1.8mの間で5.5mm傾斜しているのが原因である。

・回答 「当方からの回答は差し控えます」

□玄関ホール、洋室の床鳴り

・指摘 鋼製束上部のビスの締め付けが半締め状態で、鋼製束と大引間が空いているため、大引が撓み床鳴りを起こしている。

・回答 「ビスの締め直しには応じる用意がございません」

□壁のクロス

・指摘 壁のクロスに異常な目違いや切れが起きている。

これは、3・6版(0.91×1.82m)の石膏ボードを使用したにも拘らず、横方向のジョイント部の下地がなく、止め付けも不完全であった。

・回答 「本件建物の瑕疵により発生したものは認識しておりません」

□外壁サイディング

・指摘 外壁サッシ周りのシーリング代(巾)を確保していない。現状のシーリング代は、ほぼゼロ状態で施工している。

JASSでは、シーリングの幅・深さとも10mmを標準、サッシやサイディングメーカーもこれを元に施工図を作成している。

・回答 「シーリング代の幅を狭く施工してありますが、シーリング材も十分に充てんされており、問題があるものとは考えておりません」

□断熱材の施工

・指摘 ユニットバス周りの断熱区画が欠落しているため、床下から冷気がユニットバス周りに侵入している。

収納室の床下断熱材が欠落している。床下断熱材が至る所で折れて垂れ下がっている。収納室の天井断熱材が欠落している。壁空間の通気止めが欠落している等。

・回答 「当初より断熱材を設置することは予定されておりません」

床断熱材の垂れ下がりについては「・・・完成後に何らかの原因で外れたものであり・・・当方の施工等の瑕疵により発生したものは認識しておりません」

以上、調査の結果、指摘をした主なものであるが、工務店は事の重大さを認識していない。では、何故この様なことが起きたのだろうか。施工

状態から感じ取れる問題点を挙げると、以下のとおりである。

1. 確認申請(代願)に必要な最低限度の図面しかない。

2. 施工図の作成がなく、それぞれの工事を下職まかせ。従って、耐力壁・基礎・躯体の加工などが連動していない。

3. 会社及び現場監督の能力不足。会社主導でさせる(指示)、確認(検査)をする能力を持ち合わせていない。

4. 各種法令や諸基準、建設業界の変化に追従出来ていない。

事務局からのお知らせ

■ 総会の日程等お知らせ

2013年度総会の会場及び日程が決まりましたのでお知らせいたします。

日程・・・5月25日(土)

10時～12時 意見交換会

13時～16時30分 総会

17時～19時 懇親会

会場・・・荏原第3区民集会所

第一集会所

会場アクセス・・・都営浅草線「戸越駅」徒歩3分、東急池上線「戸越銀座駅」徒歩5分、東急大井町線「戸越公園駅」徒歩10分

編集後記

今月号も、住宅業界の杜撰な裏側を紹介することになった。本場に「情けない」の一語に尽きる。現在、あるハウスメーカーの新築現場を、第三者として検査している。この会社は我々の仲間では非常に不人気の会社である。当初、その会社の仕様書を見てゾッとした。保険会社の検査無、基準法中間検査無、フラット35中間検査無と記載している。しかし、問いただした所、フラット35仕様と聞き、ホッとしたが、間違い防止のために、施工上の注意点を文書にまとめ、建築主を交えて工前打合せを行い、工事を進めている。

お知らせ

昨年当会の10周年記念事業として作成した、「実例欠陥建築集・木造編」を今月号から順次掲載いたします(紙面の都合による不定期掲載)。

次ページをご覧ください。

基礎(布基礎)

01001

割栗地業と底盤(フーチング)の断面不足

年度	1994年完成(2009年調査)
場所	茨城県神栖市
構造	木造在来軸組工法
階数	2階
延べ面積	136 m ²
用途	一戸建ての住宅

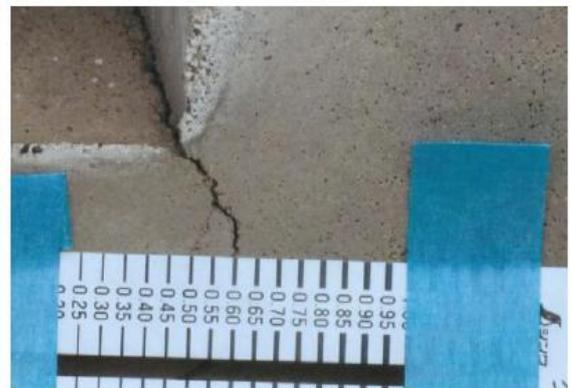
瑕疵の特徴

1. 割栗石の厚みが、設計図記載の寸法に対して不足している。更に、割栗石は小端立ではなく、間はスカスカ状態となっている。(写真1)
2. 基礎底盤の厚みが、設計図記載の寸法に対して不足している。更に、厚みは不均等で、基礎底盤の形状を有していない。(写真1)
3. 外周すべての面の基礎に亀裂が入っている。(写真2)

写真1



写真2



解説

割栗石は、小端立に密にはり込み、目つぶし砂利を充填して転圧しなければならない(小規模建築物基礎設計指針9.2節(地業)1(2)ii)、公庫仕様書3.2.1(割栗地業)を参照)。しかし、実際には、割栗石を横に、スカスカ状態に敷き並べ、割栗石の間には目つぶし砂利の充填も見られない。

基礎底盤は、厚みの不足に加え、施工時に型枠の設置も省いたため、設計図記載の形状を有していない。

外周部の基礎立上り部分には、既に、至る所に幅0.6mmもの亀裂が入り、1・2階の床には水平不良が起きている。