

第191号

NPO 法人建築Gメンの会
〒154-0001
東京都世田谷区池尻 2-2-15-201
発行責任者：理事長大川照夫
TEL 03-6805-3741
FAX 03-6805-3719
E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp
Homepage URL
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- リフォームの問題
- 「お金を払って改悪する」
(その2) : : : : : 1
- 建築とは何か : : : : : 5
- 事務局からのお知らせ : : : : : 6

リフォームの問題
「お金を払って改悪する」
(その2)
文責 常任理事 武田学

190号に引き続き「お金を払って改悪する」の事例の説明の続きです。

○小屋裏の工事(その1)

無料点検をお願いしたら『金物が緩んでいた』と言われて慌てて工事をお願いした。

特殊な事例だと思えますが、点検の際にわざわざ金物を緩めてしまう業者がいます。所謂マッチポンプです。緩めておいて「緩んでいた」は、悪質中の悪質業者です。

「自分は、そんな悪い業者と契約なんてするわけがない」と思ったのではないのでしょうか。しかし、このような業者は「必ず」「特に」愛想が良いことが多いので信用してしまいがちです。

このような事例は、その点検時でなければ、その悪質さはわからないのです。後日「おかしいな」と思って、第三者検査を依頼しても、既に

緩んでいるので、「緩んでいたのか」「緩めたのか」は事後には判断できません。

○小屋裏の工事(その2)

小屋裏の無料点検をお願いしたら『換気がされていない』と言われて慌てて工事をお願いした。

「湿気がひどいと木材が腐ってやがて雨漏りが起きるよ」と言われたので、切妻屋根の外壁部分の対面にそれぞれ換気扇を取り付け(合計2個)、またその中間部分である小屋裏中央付近に、大きめの換気扇(攪拌するため?)が2個取り付けられていた家がありました。

合計4個の換気扇です。確かに小屋裏の換気ができていない場合、腐朽の考え方から、建物にとつて良くないことは事実です。最近の一般的な新築建物の小屋裏の換気でも、入り口と出口の位置と面積をしっかりと計画すれば、自然換気で十分足りる。特殊な工法を除いて換気扇は付けません。

小屋裏の状況によって取り付けなければならぬ状態であったとしても、吸い込む仕組みか排出する

仕組みになる換気扇が1個あれば足りるはず。特にこの建物の場合は、中央部の2個の換気扇は全く無意味です。

調査に伺ったときには、2階の室内では『ブーン』という、換気扇の音がしていたのでびっくりした記憶があります。これでは、体の健康を害しかねません。

○小屋裏の工事(その3)

無料点検をお願いしたら『地震に弱いから補強が必要だ』と言われて慌てて工事をお願いした。

現地に行ってみると、梁や桁、小屋束、母屋、垂木などごつい金物が『これでもか』というぐらい20個以上取り付けられていました(見積書では1箇所3〜8万円)。



小屋裏の至る所に金物が取り付けられた事例

それ以外にも『木材の割れ防止と補強のためだ』との理由から、梁や桁には接着テープや木材へ塗装がなされていました。

小屋裏では、水平面と傾斜部分の垂木先端部の固定をする部位で、釘のみで強度が不足する箇所でも、ひねり金物などで足りません。この金物の価格は一個20円くらいで足りませんし、母屋と母屋や、梁と小屋束などへはかすがいの両面取付で通常は足りません。この金物でさえ30円程度が2個必要なだけです。

これ以上の強度が必要な場合は、コーナープレート等を使います。これでも価格は一個70円〜200円で購入することができません。

取り付ける大工さんの手間も高額ではありません。

このような工事は、若干の強度アップは見込めているので「無駄な工事だ」とも断言できず、訴訟等でも交渉は難しいのです。

業者側の営業の仕方、契約の仕方に「無理強いがあった」「地震で壊れるなどの恐怖を与える」などの法令違反が無ければ裁判で勝訴の判

決を得て返金などを期待することは厳しいようです。

○壁などの工事(その1)

エアコンの新設工事を依頼したら筋交いが欠損させられてしまった。

エアコンの取り付けは、その居住者が「ここにつけて」と依頼するものが普通です。

その「ココ」の壁には、冷媒配管貫通の穴あけの必要があるのですが、エアコンの配置を優先してしまふと、その穴あけ予定位置の壁の中には、筋交いや柱が隠れているかもしれません。

一般的な建物であれば、柱や間柱の位置は想定できるので、柱や間柱の損傷は避けられることが多いです。

しかし、筋交いや電線はわかりにくいのです。

一般的な壁裏センサーを使ったとしても、室内側の筋交い位置なら特定できる可能性が高いですが、外壁側の筋交い位置は判りません。

コンセントプレートを外しても断熱材があれば目視できないのでやはり特定は難しいです。

業者は、室外機の位置とその配管を最短の距離で行うことを考えます。

その居住者は室内に余計な配管が露出することも嫌います。高度なセンサーや検査機器を使ってお金がかかるとも避けられます。

結果的に、工事業者は「ここだ、ここなら大丈夫、だろう」で予想を立てて、穴をあけるのです。

その工事の際に、筋交いに当たることも考えられます。筋交いに当たってしまったら作業する本人は感覚で必ず判ります。しかし、開け直しをせずそのまま工事を進めてしまふのです。



エアコン配管用の穴を開け、筋交いに穴を開けた事例

本来は、「運悪く？」当たってしまったら、その作業は中止し、別な位置に穴を開け直すべきです。

なぜ開け直す工事をしないかという・・・。

業者は、あつちもこつちも穴あけしたら補修しなくてはならないため、手間と費用がかかります。

別な個所に穴をあけると、居住者から「下手な業者だ、全面張替えしてもらおう」なんて要求されることも考えられます。

そのため、筋交いに当たってもそのまま貫通し『何食わぬ顔で』『ハイ終わりました』と筋交いを損傷させてしまったことは黙っているのです。

業者が筋交いを切ったことを黙っていたら、穴の開け直しもしないのですから、工事時間も短く、美観も損ねず、居住者も工事業者も一見は「めでたし、めでたし」でニコニコと終わります。

怖いことが平然と行われているのです。

○壁などの工事(その2)

2室を1室にする工事を頼んだ

2室を1室にするわけですから柱か壁を撤去する工事が発生します。

新築時には計画段階でも工事の段階でも、当然2階の床は梁で支え、梁は1階の柱で支えます。

梁は建物の端から端まで1本で届いていることは少なく、構造的に弱い継手があります。また組み方も綺麗な井桁のようになっているわけではありません。

単純な組み方となっていないのですから、その補強方法も単純に考えられるわけではありません。組み方によっては、抜けない柱もあるのです。

お客さんに「抜けない」なんて言ったら、受注することが出来ないのです、言いたくないのです。ですから、構造的に正しくない補強方法で改修をしている現場を相当数見かけました。

抜けないことが判明したら「どうしても希望通りに改修できません」と断るような業者の方が安心してできる業者です。

○電気工事の結線

建物内の配線の接続などは、2級電気工事士でなければなりません。

その建物の所有者であっても、資格がなければこれらの工事を行ってはいけません。

万が一火事になれば、近所に迷惑をかけてしまいますので、簡単だからと思っても電気屋さんへ依頼するべきです。

○断熱工事

古い建物は断熱性能の低い建物が多く、「寒い」ので、どうにかしたいと思っている方が多くいます。内窓の取り付などの断熱改修することは問題ありません。

しかし、あくまでも窓部分だけなので「すごく暖かくなる」となることはありません。本来の断熱の考え方は、建物の外部(外気)に面する部位を全て断熱し『すっぽり包む』ことです。

CMなどでは「暖かくなった」と、あたかもその工事だけで十分になる印象を与えるものがありますが、一部分では完全なものではありません。

併せて隙間風防止の工事ぐらいは行うべきです。

本来の断熱工事の考え方の通りに、建物の外部に面する部分の断熱改修をすると、その工事費は高額となることが予想されます。

高額だからと言って、1室のみ断熱では結露等の悪影響が予想されます。

ですが、1室のみ断熱を推奨するリフォーム業者のネットワークもあるのです。

○床下除湿工事

床下に砂利や炭を置く工事の広告が載っている宣伝を、C O O P(生協)のチラシでも見たことがありますし、実際に工事をした建物も数多く見ました。

正しく工事を行っていた場合の効果は期待できるかもしれませんが、しかし、明らかに施工方法が良くないものも見かけます。

土の上に『直接』砂利や炭を置いた場合です。床下といえども、地面からは湿気がずっと上がってくることを考えなければなりません。湿気が上がってくれば、これらの砂利や炭が吸湿してしまい、材料性能的に飽和状態になった後は保湿剤と

しての役目になりますから、床下は高湿度の状態を維持することになってしまうのです。



床下の土の上に調湿材(白い直径5mm程度の粒)が敷かれた事例

高湿度空間になってしまうと、木材の腐朽や蟻害を誘発する要因となります。

○床下換気扇工事

床下換気扇工事で注意する点は数多くありますが、その中でも度々見かける工事内容があります。

換気扇取り付け工事をするためには、当然ですが作業する人が床下を移動しなければなりません。

基礎の作り方、その基礎の配置によって移動できない場所がある建物があります。その場合、工事業者は所々基礎を破壊して通り道を作

ります。事前に構造上安全であるかどうかを確認するわけでもなく、単純に壊します。破壊した残骸はそのまま床下に放置する業者もいます。また、換気扇取り付け部位では、現状の通気口より機器本体が大きいのので、取り付ける際にも基礎を破壊している工事をいくつも見ています。



床下換気孔周囲のコンクリートを壊して換気扇を取り付けた事例

持ち込むほど悪質でなくても、その家で発見したかのように映像や画像を見せる場合があります。

これらの業者は、その建物の所有者が床下を覗いたこともなければ、工事後も覗かないであろうとタカをくくっています。

防蟻工事をしたといっても、点検口付近と所々にスプレーをするだけで終わらせる業者もいました。

まとめ

改修工事は、本来なら専門的な知識が必要です。報酬などの支払いは発生しますが、建築士等の第三者に診断・調査を依頼して、方法の検討や工事を確認してもらわないと『改悪』にお金を払う可能性があるのに注意が必要です。

注意！

建築には様々な工法があります。時代とともに、工法も変化している場合があります。

誰誰に聞いたら「安心だ」とか「ダメ(な工事)だ」って知り合いの大家さんなどに言われたと聞くこともあります。

その工事方法が適切なのか、その工事が適切に行われるか、その工事が適切に行われたかなどが大事なのです。

専門家でさえ、改修前の工法や工事の状況をしっかりと調べ、改修工事内容と照らし合わせてみないと、良し悪しを判断できない場合が多いのです。

建築に詳しくない所有者が、立ち話や電話での話程度で大家さんや建築業界の人に聞いた答えは、そのまま正しい判断かどうかは、参考になりませんが、確定的判断ではありません。やはり、第三者への相談と現地調査は大切です。



無料電話相談窓口のご案内

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、当会ウェブサイトの「相談員名簿」(<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 : 03-6805-3741 / FAX : 03-6805-3719
E-mail : jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

建築とは何か

文責 学生R

こちらの会報で初めて記事を書かせて頂いてから2年が経ち、学部4年になります。

今回書かせていただく折に自分で書いた拙い文章を読み返しましたが懐かしく思えます。

大学に入学し、建築の世界に足を踏み入れて4年目になります。

図面は手書きからAUTOCADに変化し、図面の仕上げやイメージパースを作成するソフトも使いこなし、模型作成に関しても様々な技を身につけました。

ようやく「課題」に追われることから、「建築」を考え始めるようになったところですが、建築はおもしろいです。本当におもしろいと思います。

この3年間で国内外、様々な建築物を見てきました。

国家を豊かにしようと政策的に計画された建築物も、プライベートかパブリックなのかわからない程度に密集した、自分たちで造りあげた生活感のある建築物も、何百年何千年といった歴史のある建築物も世界中に点在しています。

建築と一口に言ってもいろんな要素を秘めています。意匠系・設備系・構造系：色々な専門があること、建築物を作るときは工期・予算・法律・環境：などといった様々な事項が絡み合うこと、デザインをするに

も都市域地域住宅内装家具などズームアップもダウンも、フォーカスするスケールを自在に操ることも出来ます。ある一つの事象を考えているようで、結果的には多角的に多くのことを含めて考えたい

ます。そうしないと後に取り返しつかないような失敗をしてしまいます。

建築は時代が投影されているものだと個人的には思っています。近世ヨーロッパにおいては装飾を重視した芸術的な建築が主流でしたが、フランスのモリエールという庭師が、頑丈な植木鉢を作る為に、鉄筋を巡

らせてセメントを流したのが鉄筋コンクリート造の始まりです。それから鉄筋コンクリート造や鉄骨造など技術が発展し、産業革命によってガラスの大量生産が可能になると、装飾は不必要とされ、建築は機能性や合理性を重視し始めます。

日本では戦後、復興や失業者救済のために建築業界が徐々に盛んになります。焼け野原であった日本はたった20年で復興しました。

東京オリンピック開催のため、首都高速道路が建設され、新幹線も開通します。高度経済成長、バブル期を迎えるとコンクリートで出来た

装飾のない、単なる箱の様な高層ビルが次々と建てられました。コンクリートは近代的で、永遠に朽ちないのではないかと思わせるほど人を圧倒する力ありますが、コンクリートは目に見えないところで劣化が進んでいたり、一部分をメンテナンスすることが難しいと思います。

そしてコンクリートの建設費用は大規模であるほど高騰していきます。

現在、経済問題や環境問題、地球資源の減少など様々な問題を抱え

る中で、今後建築はどう成長し、どんな新しい技術・スタイルが誕生し、人と関わっていくのでしょうか。

私は、建築は非常に夢のあるもので、人に大きな力や影響を与えるものだと思います。

先述した様に、先代の人々は理想を發明や技術の向上により現実のものにしてきました。建築物を造り上げるためにはエネルギーが必要です。

設計者はエネルギーを身体の中から使い、クライアントや施工者や各種業者、近隣住民など多くの人たちとコミュニケーションをとり、何度も何度も図面に線を引き、一生懸命考えて造るのです。

人が人のために造るのです。造り上げた建築空間が、リラックサして使われるのか、愛されるのか、感動されるのか、嫌われるのか。

どんなことが起こるのかを想像して造ることは、建築物が外部から身の安全を確保するという目的を果たすことと共に重要であると考えます。

建築が人に影響を与える、というのは、建築物という箱の中の閉塞的

な環境下において、単なる箱という環境では、人は人らしく生きていくのが難しいと思うからです。

採光に関して、床面積に対しての窓面積の決められた割合が定められている理由としては、採光の無い暗い環境では、カビの発生など空間環境の悪化だけではないと考えます。

窓から通行人や車の往来を見る、天気や季節の変化を感じる、といった情緒的な些細な事象も気づかぬうち心身に何らかの影響があると思うのです。ですから建築のあり方によっては、人に悪影響を及ぼす危険性も孕んでいると考えます。

卒業をしたら一社会人として、予算も法律も気にしない自由な学生の建築設計から、あらゆる問題に立ち向かっていく現実的な建築設計へとステージが変わります。

地球上には美しく壮大な自然、人の手によって生まれた建築物やアートや歴史が至るところに存在し、その中で人が生きています。心が鈍感にならない様にその一つでも多く私の人生の中で触れ、人と自然を

考慮して、建築物を造っていききたいと思えます。



左の写真は大学の研究室のフロアから見える風景です。住宅やビルがずっと先にスカイツリーが望め、朝昼晩、天気、季節によって表情が変化します。たくさんの人々が住宅で暮らしていること、その住宅やビルが人によって造られ、街が形成され、これからも発展していくことがうかがえる景色を見て、エネルギーをもらっています。



事務局からのお知らせ

総会の日程等お知らせ

2018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30分～12時 意見交換会

13時～16時30分 総会

17時～19時 懇親会

会場・・品川区立総合区民会館

(きゅりあん)第1講習室



編集後記

桜も咲き、ぼかぼか暖かく、春の到来です。

小中学校、高校、大学とそれぞれの学生さんは、夢と希望に満ちた人生の分岐点のスタートです。

子供たちのそのように晴れの舞台の為に新居を構える方も少なくないと思います。

夢を託した幸せな家族生活を過ごせるような家づくりを心掛けたと思います。

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、団体一般会員であることを宣伝したり、名刺等に表記できません。