

第 205 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/>

《建築Gメンだより》
建築Gメンとしての活動
19 年を振り返って

文責 正会員 石岡 善正
(一級建築士・建築Gメン)

2003 年に建築Gメンの認証を受け、建築Gメンとしての活動を始めてから早くも 19 年になりました。これまでを振り返ってみますと、その間いろんな出来事がありました。

建築Gメンとして最初の大きな出来事は、2005 年 7 月 30 日の朝報道された、悪質リフォーム業者〇〇の社員逮捕のニュースでした。当日、私はある消費生活センターに打合せに向っていました。その途中かかっていた某新聞社からの取材の電話に始まり、夜中までマスコミ各社の取材攻めにあったことは今でも記憶から消えません。

次の出来事は、同年 11 月、国交省が、某一級建築士が構造計算を偽造していたことを公表したことです。この二つのニュースが報道されてから、消費者からの電話相談が急増し、私も調査や検査依頼がピーク時

には年 55 件にもなりました。その時の主なものは、悪質リフォームに関する調査と、建売住宅や分譲マンションの内覧会の立ち会いでした。また、その他にも驚く様な欠陥建物の調査が多々あり、私にとっては、この業界に入り、初めて、建設業界の裏側を見せつけられたという感じでした。

と言いますのは、私は建設業界に入り、まず、建物を直接造る完全分離支給の建設会社からスタートし、続いて設計、工事監理、検査部門に所属し、所謂、建物を造るという建設業界を表側からのみ見てきたからです。

最初の悪質リフォーム業者逮捕のニュースが報道される前の 7 月 2 日、私は悪質リフォーム被害に遭ったある消費者宅の調査をし、23 日にはその施工業者の幹部と称する人と同席し話し合いをしていました。悪質な勧誘、不必要な工事であることと、施工の杜撰さを指摘し、話し合いは意外とスムーズに運びましたが、まさかその業者が逮捕される業者とは夢にも思いませんでした。

このニュースの報道の後、消費者からの相談の電話は絶え間なく、その中には、「今、ある業者から契約を急がされているのですが……」という電話。詳細を聞き取りした所、これは契約させてはダメと判断し、すぐに断る様にと回答し、危機一髪、難を逃れた事例もありました。

他にも、「今、床下で工事をしていのですが……」という相談の電話。色々聞き出すと、間違いなく悪質リフォーム業者の手口、「すぐ工事をストップする様に……」と回答し、翌日、訪問し調査をすると、小屋裏は、既に、不必要な金物の取り付けが完了し、床下の工事に移行した所でした。

調査後、依頼者に悪質な勧誘による契約であり、且つ、不必要な杜撰な工事であることを報告するとともに、契約の解除を勧め、幸い金銭的な被害は免れました。

悪質リフォーム業者の逮捕劇からしばらくして、「床下の補強工事が終わり、今、浴室の工事をしていのですが、どうもおかしいので見てほしい」という電話。詳細を聞き取りすると、訪問の手口や、建物が

- 建築Gメンだより
- 「建築Gメンとしての活動 19 年を振り返って」……1
- 設備コラム
- 「リフォーム工事における設備工事の問題点」……4
- 事務局からのお知らせ……5
- 実例欠陥建築集・木造編……6

倒壊するなど消費者の不安をあおるのは一連の悪質リフォーム業者のよくやる手口。即、工事を中止させる様アドバイスをし、急を要するため、即、訪問。真つ先に浴室を覗いてそのすごさに驚いた。



形のなくなった柱や土台

浴室内は、ユニットバスを設置するというで既に壁や天井を解体し、骨組みだけの状態になっていました。骨組みは腐朽し原型を留めない状態になっている。そこに、黒色のキシラデコールを塗っているため火事場の後の様な状態でした。本来であれば、構造部材の交換や補強を提案すべきであるが、彼らには、そんな知識は持ち合わせてい

ない。調査後、彼らに現地に来るよう連絡をしてもらったが、誰一人として現れることはなかった。しかし、契約に際し着手金の支払いはなく、契約金はなかったからであるが、契約時の着手金なしは、彼らが消費者を安心させるための一つの手段でもある。過去に、数十件に及ぶ悪質リフォームの調査をしているが、どの業者も殆ど契約金をとっていない。

次に、一般のリフォームトラブル事例の一つです。

これは、屋根と外壁の重ね葺き工事をした事例ですが、屋根の重ね葺きは終わり、外壁は防水紙を張り、サイディングの胴縁取り付けまで進んだところで依頼者が杜撰な工事に気付く相談があったものです。屋根の問題点は、既存の下り棟の棟笠木の撤去がなく、更に、防水紙の重ね張りをしていないこと。壁当たりの防水紙を立ち上げていないこと。専用釘を使用していないこと。

屋根材の継手や雪止め金具の位置がずれていることなどである。

外壁の問題点は、メーターモジュールの既存建物に対し、縦胴縁の位置があつていないこと。外壁下部のスターターの取り付けがないこと。縦胴縁の留め付けが少ないこと。防水紙の縦横の重ねが少なく、破けた防水紙をそのまま張っている所が、複数箇所あること等々。



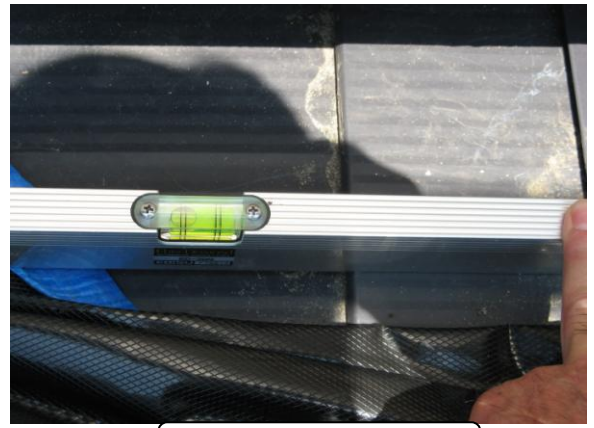
破れたままの透湿防水シート

業者のマニュアルを見ると、意外としつかりしたものであるにも拘らず、職人が理解していない、また、工事監理者も勿論理解していないし、何ら指摘もしていない。

数日後、業者の責任者3人に来場を願い、不具合箇所を一通り説明し、この不備を認めますねと確認した所「認めます」と返事が返った。その後、屋根、外壁の不具合箇所を足場に上って説明するとともに、不具合箇所を再確認してもらい、再度、この不備を認めますねと駄目押しした所「認めます」と返事が返った。そして、やり替え工事の打合せまで済ませたにも拘わらず、その後、補償の問題でこじれ、工事は、今もなお、そのまま放置されているという。続いて二つ目の事例です。

これは、平屋部分の洋室の天井に雨漏りがしたため、業者に見てもらったところ、屋根の重ね葺きを勧められて屋根をふき替えたにも拘わらず、雨漏りがしたという事例です。この建物の屋根は、1/10という異常な緩勾配の屋根です。この屋根に、業者のオリジナル商品であるガルバリウム鋼板の屋根材を平葺きしたものです。この商品は、2.5/10勾配以上に用いる屋根用の商品ですが、この緩勾配の屋根に葺いたため屋根板自体が逆勾配となり、雨水が逆流したのが雨漏りの原因です。

次に、基礎の問題事例ですが、現在まで建物の沈下や傾斜を 10 件ほど調査していますが、その原因は、「すべきことをしていない」ことが原因であり、はっきり言えば「きまり」を分かっているからです。これは、設計者や工事監理者も然り、それに続く下職も勿論のことです。一例を挙げれば、工務店の行う戸建て住宅は、図面の作成と確認申請は



←軒先側 棟側→

設計事務所に依頼する。設計事務所は地盤調査までは行わず、地耐力を 30 kN/m^2 と仮定しベタ基礎で設計し申請をする。しかし、費用のかかる工事監理の依頼は受けていない。従って、工事監理はしない。所謂、代顧客務のみな訳です。

工務店はベタ基礎を万能基礎と思いこんでいる節があり、基礎工事に際し、支持地盤下に自沈層があるうとなかろうと地盤調査による地盤の確認をしない。結果として、時間とともに建物は沈下や傾斜を起すことになる。

また、傾斜地であるにも拘らず、この辺は地盤がいいからといって地盤調査を行わずベタ基礎で施工し、傾斜した建物が 3 件ほどあります。

更に、折角、地盤調査をしてセミパイプで施工する様にと報告が上がつているにも拘わらず、工務店の社長は、もつと地盤の悪い所の自分の家は、ベタ基礎で建ててびくともしないからといってセミパイプを抜いてしまった。その結果、3 階建ての建物が傾いてしまった。話し合いの際に、社長は盛んに逃げていた

が、品確法の保証の条文もあり、「逃げることはできないよ、社長！」と言った一声で観念、約 800 万円の費用をかけて修復した事例もあります。次は、やはり地盤調査をしないで、ベタ基礎で設計し、施工した建物が沈下した事例です。

設計し工事監理をした一級建築士は、試掘をして、建築基準法施行令第 93 条のローム層 50 kN/m^2 を確認したという。しかし、地図で見ても大昔の河川の跡と思われることから、地盤面下 1 m まで試掘をした所、出てきたのは大きな石や碎石、木片やロームなどが混在する盛土であつた。



試掘孔

その後、スウェーデン式サウンディング試験をした所、地盤面下 8 m まで自沈する軟弱な地盤であつた。一級建築士の言う「試掘をし、ローム層を確認した」というウソがばれてしまった例です。

次は、地盤調査会社の調査にもミスがあつたという事例です。

これは、木造 2 階建て専用住宅の地盤調査ですが、建物の周囲 4 ケ所と、建物の中央 1 ケ所の計 5 ケ所において通常行う調査であつたが、外周部の 1 ケ所に障害物があり調査不能と報告してきている。

5 ケ所の調査は当たり前のことですが、障害物があり調査不能な場合は、横に移動して再調査するのが基本である。しかし、プロの調査会社が再調査をすることなく、調査不能と報告している事例もあるのである。その結果、建物の沈下に繋がったことは言うまでもありません。

また、調査地盤に自沈層があるにも拘らず、告示第 113 号第 2 において「・・・建築物の自重による沈下その他の地盤の変形等を考慮して建築物又は建築物の部分に有害な損傷、変形及び沈下が生じないことを確

かめなければならない。」と規定していることを無視し、その土質のみで判断し報告している事例もあるので、地盤調査報告書はよく見なければならぬ。

これは、これまでに経験した主な調査事例ですが、これらの問題の発生原因は、建築基準法や各種基準、その他諸々の決まりを理解していない、所謂、「無知」が引き起こしたものだといえます。

《設備コラム》 リフォーム工事における 設備工事の問題点

文責 正会員 織笠 聡
(一級管工事施工管理技士
・ 建築Gメン)

建築設備工事の大部分は、仕上がってしまふと隠ぺいされてしまい、施工状態がまったくわからなくなってしまう。なにかトラブルが起きなければ、不適正施工が発見できないことになる。

そして、問題のある物件は、仲介業者やリフォーム業者の丸投げ工事である場合が多く、今回はその事

例をあげてみることにした。

①電気設備工事

電気設備には、専用回路にするべきものがある。具体的にはオーブン電子レンジ、食洗器、乾燥機、IHクッキングヒーター、エアコン、浴室暖房乾燥機等である。これらは、一般回路であるコンセント回路や照明回路とは別に、専用回路としなければ、容量不足でブレーカーが落ちってしまう。

リフォーム業者が下請け業者に施工させた事例では、エアコンスリーブはあるがエアコン専用のコンセントが無かった。そのため所有者は、一般回路のコンセントから延長コードでエアコンの電源を確保していた。そして工事見積書には、専用回路とすべきエアコンのコンセントが記載されていなかった。

その他、経済産業省令 電気設備技術基準の内線規定において、電気配線の接続部分は、ジョイントボックス内に収めることになっているが、実際には電気配線の結線部分がむき出しとなっていた。更に、アース無しコンセントも多く設置されていた。

②ガス設備工事

都市ガスやLPガスの配管を変更したり、撤去・新設等を行う場合は、管轄ガス会社や契約会社に依頼しなければならないが、リフォーム業者が我流で施工していたケースも見受けられた。

③換気設備工事

特に目立って多いものは、レンジフードのダクト配管に関する不適正で、驚くのはリフォーム工事に限らず、戸建て住宅の新築工事においても多く見られることである。

アルミフレキダクトのみの配管がこれに該当する。規定では、アルミダクトの使用は禁止されており、フレキ(ジャバラ)ダクトの使用も不可となっている。適正な施工としては、鉄製スパイラルダクトに断熱材被覆を施すことが義務付けられている。簡素化・省略化された戸建て住宅の検査においては、このことが指摘されずに通ってしまったケースが多い。このことが火災の原因にでもならない限り、そのまま放置されるであろう。マンション等において、完了検査・消防検査がある場合には、即刻、是正の指摘を受けることになる。

けることになる。

レンジフードのダクト配管は、通常換気設備工事業者が施工するものであるが、マンション等とは異なり、戸建て住宅の場合、電気設備工事業者が兼業で施工している場合が多く、適正な施工仕様を理解していないことから生じるものと思われる。

④給排水・衛生設備工事

リフォーム工事には水廻りが含まれているケースが殆どで、キッチン、洗面化粧台、浴室、便器の交換等があり、費用もそれなりに掛かる大工事の場合が多い。これらには前述した、電気設備工事、ガス設備工事、換気設備工事等が絡んでおり、これらの工事が適正に施工されていたとしても、給排水・衛生設備工事業者が無資格業者であったり、漏水や排水不良等が生じたりすれば、全てが台無しとなる。場合によっては、キッチン、ユニットバスの再施工や床の張替え等も行わなければならないことも考えられる。

中古マンションの購入時に、仲介業者とリフォーム工事契約を行った事例では、施工業者が無資格の業

者で、施工に関する一般的な規定等も理解しておらず、耐圧試験すら実施していなかった。後日、漏水が発生し、せっかく購入した住まいが台無しになってしまった。

以上のことから、リフォーム工事は慎重に考えることが大切である。そして、見積書の内容を良く理解することが必要不可欠であるが、実際には専門家でなければ内容を理解できないことの方が多い。見積書に抜け落ちがあつて、エアコンコンセントが記載されていなければ、追加工事にさせられることになる。

一式工事や、キッチン数十万円等の大まかな記載だけでは、解体撤去費用、処分費用、給排水配管工事費用、ガス配管工事費用、換気設備工事費用、電気工事費用、キッチン設置費用等がどの程度の費用かわからない。このような見積書や、セツト工事、バック工事等には充分気を付けなければならない。

補足として、千葉県水道条例では、水道の修理、増設、改修工事は、指定工事店しかできないことになっており、無資格者が施工した場合、5万円の過料が課せられる。また、

給水契約者が給水停止となる場合もある。

最後に、水廻りのリフォーム工事については、経年劣化配管に注意が必要である。給水管が鉄管、給湯管が銅管であれば、必ず交換した方がよい。また、排水管から油の匂いがしたら、近い将来、排水詰りの可能性がある。その他、着工前に、注文者が写真を撮っておくことをお勧めする。外観はもちろんのこと、キッチンシンク下の内部や、洗面化粧台下部の給水、給湯、排水配管は、必ず撮っておいた方がよい。なぜならば、既存配管か、新しい配管かを見比べることができるからである。

事務局からのお知らせ

□総会報告

去る5月23日(土)に2020年度定例総会が開催され、議案書の全議案が承認されましたことを報告いたします。正会員の皆さまにおかれましては、新型コロナウイルス感染症防止にご理解・ご協力をいただき、誠にありがとうございました。

〈編集後記〉

新型コロナウイルスに罹患された方々、及びそのご家族・関係者の皆様に心よりお見舞い申し上げます。又、お仕事等で外出をされる方も、密閉・密集・密接の3つの密を避け、手洗い・消毒・うがい等をこまめにされる等、感染防止に充分お気をつけください。

会報「楔」は、会員と一般消費者そして行政機関との橋渡しとなるよう、輪番体制による会報担当メンバーが、毎月編集を工夫し発行しています。これまで以上により一層充実した内容の会報発行をめざし、努力していきますので、引き続きご愛読頂きますようお願い申し上げます。

これまで皆様からのご協力により、数多くの原稿をお寄せ頂き、心より感謝申し上げますと共に、これからも引き続き、情報や意見発信の場として、原稿をお寄せ頂きますようお願い申し上げます。(H・K)



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、不明な点がございましたら、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

□実例欠陥建築集・木造編
次ページに、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」の一部を、掲載いたします。今後順次掲載いたします(紙面の都合による不定期掲載)。

小屋組

08032

接合金物の施工不良

年度 1994 年完成(2009 年調査)
場所 東京都
構造 木造在来軸組工法
階数 2 階
延べ面積 146 m²
用途 一戸建ての住宅

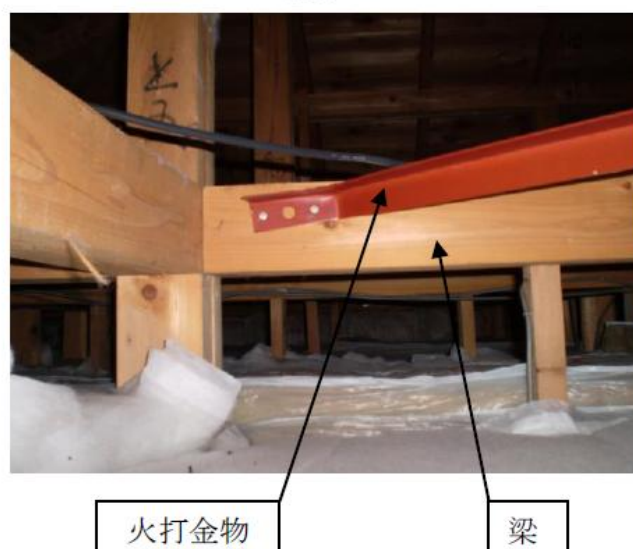
瑕疵の特徴

羽子板ボルト(写真 1)・火打金物(写真 2)が適切な接合方法で緊結されていない。施行令第 47 条 1 項に違反している。

写真 1



写真 2



解説

写真 1 の羽子板ボルトは六角ボルトで接合し、写真 2 の火打金物はスクリューボルトかコーチボルト等で接合する仕様になっているが、本件では釘だけの接合であった。

施行令第 47 条 1 項では、「構造耐力上主要な部分である継手又は仕口は、ボルト締め、かすがい打、込み栓打その他の構造方法によりその部分の存在応力を伝えるように緊結しなければならない。」とあり、これに違反している。また、施行令第 1 条三号において、梁、及び火打材は、構造耐力上主要な部分として定められている。