

- 2023 年 年頭のごあいさつ……1
- 悪質リフォームを考える……2
- ハウスメーカーの建売住宅には、太陽光パネルが付いてくる？……4
- 消費者も知っておくべき建築基準法アラカルト 06……4
- 事務局からのお知らせ……5
- 事例欠陥建築集・木造編……6



第 237 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/>

2023 年 年頭のごあいさつ

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。

新型コロナウイルスに見舞われ始めてから既に 3 年がたとうとしています。世界規模で様々な物資の流通が止まり、建築生産においては「ウッドショック」や給湯器に限らない建設資材の供給不足などの影響が見られる事態となりました。昨年 2 月にはロシアによるウクライナへの侵略戦争がはじまり、ロ

シアからの天然ガスの供給が制限されたことにより全世界的にエネルギーコストの高騰が起こり、電力、物流への悪影響が出ています。

建築生産においても資材の生産、流通に大きな障害が出ています。建設現場では工期の遅れや工事費の見直しで、仕上げ材や仕様の変更等を求められる事態が起こっています。

1970 年代のオイルショックの時にも経験しましたが、粗悪品の使用、手抜き、抜き、工程順序の狂いによる施工不良が起こることが懸念されます。

建築生産現場では契約の目的をしっかりと果たすべく責任を全うするように願うばかりです。

私たち建築Gメンとしては不正が起きないよう、しっかりと目を光らせる必要があります。

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、私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ます。本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

会の活動にご協力ください

● 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

※ご入会の際は事務局までご連絡ください。



悪質リフォームを考える

文責 常任理事 武田 学

ところで、法律を守っている業者は悪質リフォームと呼ばれる行為をしないのでしょうか。

そんなことはありません。

自分が悪質リフォームに合わないための第一歩は、まず知識を持つことです。簡単に解説をしたいと思います。

知識の第一歩として、まず『悪質リフォーム』とはどんなことなのかを知らなければなりません。

実はこの言葉を法令では定義していません、あくまでも通称です。

ウィキペディア（世界中のボランティアの共同作業によって執筆及び作成されるもの）では『日本において主に訪問販売における建築請負契約（主に住宅の改築、改修、模様替えといったリフォーム）について

の悪徳商法行為で、正規の建築請負の上でのトラブルと区別が付きにくいのが現状である』と記載されています。

また『いわゆる悪い意味での手配師が、営業員を使い訪問販売という形をとって、一般の消費者のみならず、情動的、社会的弱者（高齢、気が弱い、信じやすい）などを相手に

信頼関係やなかば脅迫により契約を結び、契約の不履行、遅滞や施工不良や建築基準法、建設業法違反や訪問販売法違反など様々な問題を引き起こす被害者から高額な利潤を得たり損害を与える行為や、それを行う者を指す』とも書かれています。

読んでも「ふーん」と思うぐらいでピンとこない方が多いのではないのでしょうか。

少し分解して考えます。

脅迫・訪問販売法などは法令違反として明確ですが、それ以外の要件は判断しにくいものがあります。

契約不履行というものがあります。契約したのに工事を行わないことを言うのですから明らかに契約不履行と言えます。ただし、当初予定したものが、現場状況によって別なものを取り付けるようなことがあります。

あります、このような場合は契約不履行と言えるのでしょうか。この場合は単純に判断できません。工事の遅滞も同様なことが言えます。

一番判断が難しいのが、施工不良です。

クロス工事を考えてみます。

相談者から『クロスの上上げが悪いのに業者が直してくれない』と相談を受けることがあります。

クロス同士の継ぎ目が目立ったり、コーナー部がよれたり切れたり等している現場の場合です。

まず、下地の石膏ボードが正しく取り付けられていることが前提で原因を考えます。

下地パテの施工（塗り乾燥時間）、仕上げパテの施工（塗り乾燥時間）、補強テープの施工、クロスの糊の調合、クロスの糊のオープンタイム（糊付けからの使用

（施工）時間）、貼るときのテンションのかけ方、カットの仕方（カット歯の交換頻度含む）、継ぎ目の糊のふき取り程度などがどこまで適切にされているかによって仕上がりが状態が異なります。

下手というの不良なのか、また張り直すべきものなのか、我慢する許容範囲なのかを判断しなければなりません。

張り直しすれば、手間やコストがかかりますから、業者は『これぐらいは直す状況ではありません』と答

マスコミの報道で気になるのは『ではどうすれば良いのか（防げるのか）』との説明や助言がとても中途半端です。これも、無くならない理由の一つだと思います。

減っているとすれば消費者契約法や訪問販売法の強化の影響もあるかもしれませんが、逮捕されるような悪質リフォームの場合は、そもそも法律を守っていないのですから、法律を強化しても効果は薄いのではないのでしょうか。

える傾向が多いからではないかと思えます。

実際にこのようなクロスの仕上りの判断基準は、法令で規定していませんし、切れや離れ、よれについて、また個所数について、張り直しをするような場合と我慢の範囲について明確な基準や指針はありません。

新築時の保証書などをみても『軽微なものはこの限りではない』が書かれていることが多く、これも判断基準になりません。丁寧？に記載している会社でも 1 ミリ以上 (の離れは補修する) とされている場合もあります。

この基準は、初めてで素人が施工するならあり得る数値と言えますが、クロス業者がそんな施工でまさか『完成』と言う訳がありません。このようなものではなく、基準や規定が無い場合でも、機能性に支障をきたしているものなら、当然補修や張り直しするはずなので、業者と所有者の判断違いは起こりにくいと思います。

クロスの仕上がりは基本的に『美観上』の判断になります。

基本的にと書いたのは、そのクロスの仕上がり良くないことが建物本体の何らかの不具合によることが原因であるなら、美観上の問題として処理してはいけません。しかし、表面はきれいに仕上がっているのですから、この原因を見つけるのは容易なことではないです。

例えば、下地の柱や間柱から外れてビスや釘で留め付けているために石膏ボードが固定されていない状態となっている、ビスや釘の留め付け間隔が広い場合は、まずクロスを剥がして確認する、下地との関係性なら石膏ボードを剥がさなければならぬこともあります。

筋交いや合板張りなどの耐力壁が正しく取り付いているか検証する必要があることも出てくるかもしれません。

筋交い等について、新築に限っては瑕疵担保履行法での第三者チェックがある (瑕疵保険利用時に限る) 建物が多いので、あまり原因とは考えなくても良いと思います。

しかし、リフォームの場合は、第三者のチェックが入らないことがほとんどです。

クロス等の仕上がり良くないことに關し、本来なら上記のことを検討・検証するべきですが、全くこのような考え方を持たず調べもせず、単純に『これぐらいは問題ありません』と回答するような業者は、悪質と言えるのではないかと思います。

業者がどのように考えどのように対処するかは大変重要なことですが、このことも法令や基準で『守らなければならない』『行わなければならない』と決められていません。ではどうすれば良いのでしょうか。

やはり専門家である第三者に契約時から工事まで見てもらう方が良いと思います。

ただし、第三者にチェックを依頼する場合でも、工事期間中に始終職人さんに張り付いてチェックする状態にならない限り、全ての施工不良が防げるわけではありませんが、絶対的に減ることは間違いありません。

専門家の立会いなどには費用が発生しますから、建物の構造体に影響する、又は出費の大きいリフォーム工事なら依頼した方が良いでしょう。

当初は小額だと思って契約したにもかかわらず、工事を進めていくと最終的に 10 倍 100 倍の請求をされるようなこともあります。(前述した逮捕された事例などはこのパターンです)

以前に武田が相談をされた事例ですが、「近くで工事をしているので安くできますよ」の宣伝文句で、当初の契約は排水管清掃で 2 万円でしたが、他の箇所について、あれもダメこれもダメとあちらこちら箇所を言われ、その勢いに押され工事を追加 (契約) してしまい、業者からの最終的な請求額が 100 万円を超えた事例もあります。

悪質リフォームにあわないための第一は様々な知識を持つことです。

しかし、その知識があっても、何でも信じやすい人、高齢で判断力が鈍っている人、気の弱い人は業者の勢いに負けてしまうことがあるのでご注意ください。

もし、家族や兄弟にこのような人がいる場合、気軽に相談にされる状況を作ってあげておいて欲しいものです。特に自分の親なら尚更です。悪質な工事(業者)の場合、一度お金を支払ってしまうと簡単にはお金は取り戻すことはできません。その会社と連絡が付かない、最悪は会社が消滅してしまっていることもあります。

やはり専門家を有効に活用しましょう。

ハウスメーカーの建売住宅には、太陽光パネルが付いてくる？

文責 副理事長 田岡照良

・全国初新築住宅への太陽光パネル設置義務条例が成立

東京都は、全国初となる新築一戸建て住宅への太陽光パネル設置を義務付ける環境確保条例改正案が12月15日の都議会本会議で可決、成立しました。これにより2025年4月から義務化が施行されます。

この条例では、義務化の対象は住宅を購入する消費者ではなく、都内で住宅を供給する延べ床面積の合計が年間2万平方メートル以上の大手住宅メーカーで、延べ床面積2千平方メートル未満の新築の戸建て住宅などに、太陽光パネルの設置を義務付けるものです。1棟あたり2キロワットが基準量とされ、屋根面積20平方メートル未満の狭小住宅は対象から除外されます。今回の都の取り組みにより神奈川県川崎市も今後、義務化を目指す方針を示しており全国に広がる可能性もあります。

・日本国内における設置メーカー

現在、太陽光パネルの生産量は中国製品が世界をリードする形になっており、国内でも低圧産業用(特にメガソーラー等)は価格の安い中国製の太陽光パネルが採用されることが多いようです。

一方、住宅用太陽光発電パネルについては国内製品がシェアを握っており、国内メーカーを推奨する大手ハウスメーカーが多いのが理由のようです。東京都の太陽光パネル

設置義務条例の成立を受け、今後の動向が気になります。

○国内低圧産業用太陽光パネルトップ3

【1位】

ジンソーラー 18% (中国)

【2位】

ロンジソーラー 13% (中国)

【3位】

JAソーラー 12% (中国)

○国内住宅用太陽光パネルトップ3

【1位】

パナソニック 13%

京セラ 13%

【3位】

シャープ 12%

・太陽光パネルの世界ランキング

メーカー名と世界シェア率

ロンジソーラー 4.80%

ジンソーラー 3.17%

トリナ・ソーラー 2.59%

JAソーラー 2.27%

カナディアンソーラー 2.05%

ハンファQセルズ 1.93%

ライセンエナジー 1.04%

ファーストソーラー 1.00%

・太陽光パネルの国内ランキング

メーカー名とシェア率

株式会社長府製作所 34%

住友電気工業株式会社 11.3%

新東株式会社 7.7%

トリナ・ソーラー・ジャパン株式会社 6.7%

株式会社マキテック 5.7%

フジプレアム株式会社 5.2%

愛知電機株式会社 5.2%

HTソーラー株式会社 4.3%

株式会社伸明 4.1%

リープトンエナジー株式会社 3.5%

消費者も知っておくべき

建築基準法アラカルト 06

文責 副理事長 田岡照良

防火指定なしの戸建ては消防同意が全て必要にはならない

アラカルト05で触れた消防の同意について詳述します。

建築基準法第93条第1項において、建築主事などが建築確認を行う場合には、建設地の所轄消防長また

は消防署長の同意を得なければならぬと定められています。

次の項目に 1 つでも該当する建築物は、消防同意が必要となります。

① 防火地域および準防火地域の区域内にあるもの。

② 一戸建ての住宅でないもの。

③ 一戸建ての住宅で、住宅の用途以外の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の 2 分の 1 以上であるもの、または 50 m²を超えるもの。

つまり、防火地域・準防火域の外にある一戸建ての住宅で、住宅用途以外の床面積が延べ面積の 2 分の 1 未満かつ 50 m²以内であれば、消防同意は不要となる（この場合、確認申請受付後に建築計画の概要を消防長または消防署長に通知すればよい）。

しかし、防火地域・準防火域の外に立地する一戸建ての住宅であっても、住宅用途以外（例えば駐車場）の床面積が前述の基準を超えるものについては消防同意が必要となるので、注意が必要です。

消防同意の日は、法第 93 条第 2 項で規定されており、建築物の防火

に関して違反のない場合、四号建築物については消防が同意を求められた日から 3 日以内、その他は 7 日以内に同意を与えて建築主事などに通知しなければならない、とされています。

審査時間を短縮するため、消防同意と建築確認の並行審査（建築確認審査と消防同意事務を並行して行うこと）の導入を検討されましたが、並行審査であっても、審査機関で審査を行い、防火に関して問題がないことをある程度確認してから消防に同意を依頼することになり、消防同意に要する期間自体が短くなるわけではなく、かえって日数がかかってしまうケースもあります。

【ポイント】

アラカルト 05 で触れた確認申請に加え、昨今の「SDGs」脱炭素社会への取り組みで、建築設計にも省エネ検討（建物の規模により義務と届出になっていきます）等が要求されています。建築士の作業量は多くなるばかりです。

建築設計に対する計画は、無理に時間を急かす余裕を取り、信頼おけ

る建築士と進められることが、瑕疵を防ぐ方法かもしれません。

事務局からのお知らせ

2022年度第3回研修会のご案内

▽日時 2023年2月4日（土）

13時00分～15時10分

▽場所 各自宅等

（オンライン研修）

▽講演内容

一時限

「建築物での石綿使用について」

二時限

「石綿に関する法規制」

講師（一・二時限共） 小出信幸

（一財）日本環境衛生センター

石綿テクニカルアドバイザー

▽参加費 会員 3 千円

▽主催・問合せ 建築Gメンの会

Tel (03・6805・3741)



編集後記

コロナが始まってから、既に 3 年が経過しています。

症状・後遺症などもわかってきていますし、多少は効くであろうワクチンもあり、死亡率は現在の状況で当初より下がっているようです。ただ、ウイルスは変異しているのです。この先も注意が必要と思っています。気がかりなことがあります。

例えば、ハンドドライヤーの利用中止です。ハンドドライヤーはコロナの感染には影響しないって言われているのに、相変わらず中止にしたままのところが多いです。

このような施設や店舗の担当者は、ニュースを聞いていないか理解していないか意識が低いのではないかと思います。（M・T）



□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。今後とも順次掲載いたします（紙面の都合による不定期掲載）。

雨水(基礎)

10044

地下水の浸入

年度 2004 年完成(2005 年調査)
 場所 東京都世田谷区
 構造 地階 RC 造+木造枠組壁工法
 階数 地下 1 階、地上 2 階建て
 延べ面積 98 m²
 用途 一戸建ての住宅

瑕疵の特徴

地階における、基礎コンクリート打継部から室内への地下水の浸入。

地階床下は、根太フォーム下が冠水、水位が上がって床フローリングも濡れた。

建基法 29 条、施行令第 22 条の 2、平成 12 年建設省告示第 1430 号違反。



写真 1



写真 2

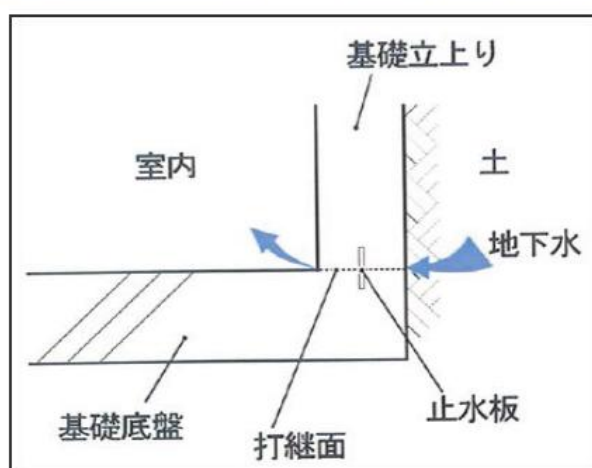


図 1

解説

基礎底盤と立上りのコンクリート打継部の止水処理(止水版や止水材の設置)や、外部側(土に接する部分)の防水処理が不完全であると、この部分から地下水が浸入する。

建基法第 29 条では、「住宅の居室…で地階に設けるものは、壁及び床の防湿の措置その他の事項について衛生上必要な政令で定める技術的基準に適合するもの」でなくてはならないと規定している。