

### リフォームシリーズ ① 悪徳商法にご注意!

みなさんご存知のように最近、高額なリフォーム工事を強要されたり、クーリングオフを無視されるなど悪徳業者とのトラブルが多発し、マスコミでも騒がれています。「無料で点検します」とか「近所で工事をしているのだから」とか戸別訪問を巧みに繰り返す業者があとをたちません。無料で診断をするような話があった時は特に注意が必要です。様々な手口をさっかきに、みなさんの建物があたかも今すぐに修理しないと大変なことになるような話をすすめ、考える暇を与えずに契約に結びつけようとしています。なぜなら契約まで時間をかけると、自分達の正体がばれてしまう恐れがあるのと、ほとんどの場合が無意味な工事を無理やり強要している

からです。また、これは法律の盲点でもあるのですが、建設業法では軽微な建築工事に関しては営業の許可を必要としないといわれています。言い換えれば、数百万円程度の工事であれば許可の無い業者でも違法にはならないということなんです。こういう悪徳業者は、短期間で行方をくらます事が多いので、契約をする前に必ず、①その会社の事務所を確認すること②会社の営業許可を確認すること③資格を持った専門家に相談をすること、この3点をお勧めします。

次回から「撃退!悪徳商法」と題しまして、耐震改修や屋根の改修・外壁の塗装など、様々な手口を判りやすく解説いたします。

西上孔雄 (一級建築士)

おかげさまで50年。安心・信頼施工 住まいのことなら ☎0120-071789 株式会社 西上建設 072(297)0717 FAX072(299)0008 堺市松尾471-1 http://www.nishiken.biz

### リフォームシリーズ “その④ 点検商法にご注意”

今回は点検商法といわれている手口について説明します。これも実際にお客様から聞いたお話ですが、まず築20年以上経つていそうな家を探して訪問をします。そして「どうも下水の臭いがかさいので、排水管の点検を無料でさせて下さい」と言い、排水管の曲がり角や合流部分にある、排水枘(小さいマシンのようなところ)を開けてみます。そしてその中を指差しながら、「奥さん大変です!排水管との継ぎ目に隙間ができて、ここから水が漏れてます。このまま放っておけば大変なことになるます!すぐに直さないといいけません!」といいながら、即座に見積をし、高額な工事契約を申し出るのです。

適正な金額かどうかかわかりにくいので、工事がキチンと施工されたかどうかはわかりませんが、すぐに何処かに逃げてしまおうような悪質業者にとつて、大変都合の良い工事なわけです。それに、排水枘というのは約20年以上前の建物では、コンクリート製の会所枘を使用しているのにどうして年数が経過すると、ほとんどの場合隙間が生じています。15年程前からは、隙間の発生しにくい塩ビ製の枘が使用されていますので、安心してますが、工事などを行う場合には、見えない部分の工事を伴いますから、手抜き工事をされないように、その後のメンテナンスのしつかりとした業者を選びましょう。

西上孔雄 (一級建築士・大阪府木造住宅耐震診断士)

おかげさまで50年。安心・信頼施工 住まいのことなら ☎0120-071789 株式会社 西上建設 072(297)0717 FAX072(299)0008 堺市松尾471-1 http://www.nishiken.biz

### リフォームシリーズ “その② 悪徳商法にご注意”

今回は耐震改修を装った手口について解説いたします。最近「防災協会から依頼を受けた〇〇組合の者です」などと言って電話やチラシの投込み・戸別訪問などで、無料の耐震診断を勧め、いかにも家が倒壊する恐れがあるような不安を誘い、意味の無い金物や高額な補強金物を販売する悪徳業者が増えています。財団法人建築防災協会のホームページにも記載されていますので参考にしてください。

確かに全国の戸建木造住宅のストックのうち41%が、現状の耐震基準に不適合な住宅とされています。(国土交通省調べ)そこで平成7年に施行された「建築物の耐震改修の促進法に関する法律」をうけ各自自治体でも、耐震診断についての補助制度をおこなっています。この補助制度を受けるには、行政で認められた有資格者(市役所窓口で閲覧可)による診断と申請が必要です。言い換えれば認可された有資格者でないといふと正確な診断は出来ないということ、また専門家による診断を行うには費用が発生するという事です。つまり、無料で診断するような勧誘があった場合には要注意!そんな場合には①診断を行う者の資格証の提示を求めると②費用は、市役所等が負担する診断なのか、業者の営業行為として行う診断なのかを確認すること③仮に耐震改修工事を行う時には、複数の業者から見積を取ることをお勧めします。

西上孔雄 (一級建築士・大阪府木造住宅耐震診断士)

おかげさまで50年。安心・信頼施工 住まいのことなら ☎0120-071789 株式会社 西上建設 072(297)0717 FAX072(299)0008 堺市松尾471-1 http://www.nishiken.biz

### リフォームシリーズ “その⑤ 屋根に関する手口”

これも実際にお客様からよく聞く話ですが、今回は屋根に関する手口について説明します。まず1つ目は、「近所で工事をしているが、向こうから見ると気づいたのですが、お宅の屋根の瓦がズレて(または、割れて)います。ついでですから無料で点検しますよ」と言って、近隣の工事作業員になりすまし、訪問します。そして屋根に登り、写真などを撮って、割れた瓦やズレた部分を見せ、屋根の葺き替えをしないと大変なことになると言い、多額の工事契約をその場で済ませようとします。悪質な業者になると、屋根に登った時点で自分で瓦を割る者もいるそうです。

2つ目は、ラバー工法といわれるもので、同じような手口で「奥さん大変です。瓦がズレて(または、浮いて)います」などとインターホンを鳴らし、屋根の葺き替えてではなく、屋根の瓦のズレを直し固定する工法を勧めるものです。私の聞いた話では50万円程度の契約を勧められたそうですが、実際に工事内容は瓦と瓦をコーキングで留めていくだけなので、2人で1日もあれば十分終わる工事です。材料費を考慮してもこれは高すぎます。

西上孔雄 (一級建築士・大阪府木造住宅耐震診断士)

おかげさまで50年。安心・信頼施工 住まいのことなら ☎0120-071789 株式会社 西上建設 072(297)0717 FAX072(299)0008 堺市松尾471-1 http://www.nishiken.biz

### リフォームシリーズ “その③ 悪徳商法にご注意”

今回は耐震改修の手口についてもう少し詳しく説明します。これは、実際にお客様から聞いた話です。まず、無料で耐震診断を行う旨のチラシを配布し訪問します。そして、すぐに家の屋根裏等の調査をして、構造部の写真(その家のもの?)を見せながら、お客さんを不安にさせます。そこでチラシを取出し、金物を床下や小屋裏に取付して90万円のバック商品と基礎の四隅に柱を補強する金物等を4組(1組20万円)売りつけようとしたそうです。実際に私もこのチラシを見ましたが、ホームセンターでも売ってそうな金物で、せいぜい見積もっても金物費が5万円程度で取付費として10万円もあれば十分な金額です。それを90万円とは、なんとお宝ツクリな金額です。幸いこのお客さん

は断ったのですが、特に高齢者などを狙うと聞きますので、ほんとうに許せません。では、このような金物を付ける意味があるのでしょか?確かに接合部を補強すれば耐震力は向上しますが、どれ程で強くなるのか?これは実際に調査をして計算をしないとわかりません。それと良くこんな話を聞きます。リフォーム時に柱を抜いて間取りを広くすることがありますが、その時に言う大工さんの「大丈夫」も本当に大丈夫なのではいせんか?家も人間の体と同じで正確な診断と処置が必要です。騙されないために、きちんと裏づけされた説明(構造計算等)を求めて提示を受けて下さい。

西上孔雄 (一級建築士・大阪府木造住宅耐震診断士)

おかげさまで50年。安心・信頼施工 住まいのことなら ☎0120-071789 株式会社 西上建設 072(297)0717 FAX072(299)0008 堺市松尾471-1 http://www.nishiken.biz

### リフォームシリーズ “番外編「大工育成塾」”

今回は耐震の話を一休みして大工(技能)についてお話しします。先日、依頼をうけました国の事業に非常に感銘を受け、東京の品川まで大工育成塾の入塾式に参加してきました。「大工育成塾」というのは、日本の職人文化・ものづくり文化の復興を担う人材を育成するための国家プロジェクトとして、国土交通省が支援し、(財)住宅産業研修財団が運営している事業です。

木や土等の自然素材で作られる伝統的な日本古来の木造軸組工法は、世界最古(約1400年前)といわれる法隆寺を筆頭に、その技術は世界最高水準とも言われています。伝統的な木造建築物の持つ端正で均整のとれた美しさ、柔らかさ、暖かみは、見る者の心を和やかにしてくれます。最近の住宅では、残念ながら木造軸組工法といってもほとんどが柱などを見せないで隠してしまう工法になってしまい、また木材の加工も工場ですべて自動的に加工されるため、鑿(のみ)や鉋(かんな)等の道具を使わなくても組み立てるだけで完成してしまっています。これは、世界最高水準と謳われた伝統技術も継承することが出来ません。

西上孔雄 (一級建築士・大阪府木造住宅耐震診断士)

おかげさまで50年。安心・信頼施工 住まいのことなら ☎0120-071789 株式会社 西上建設 072(297)0717 FAX072(299)0008 堺市松尾471-1 http://www.nishiken.biz

### 日本の伝統的木造建築の技術の継承

#### 暑中お見舞い申し上げます

日本には、奈良の法隆寺を筆頭に木造建築において世界最高水準の技術があります。ただ残念なことに最近の住宅では、技術者不足や合理化の為に材料を自動的に機械で加工して来ますので、大工さんが鑿(のみ)や鉋(かんな)を使わなくても、家が完成してしまいます。

幸いにも、当社の現場では丸太の梁を加工したり、今も神社の改修工事などをさせて頂いておりますので、鑿や鉋を使う現場があるのですが、このままでは、日本の良き伝統技術を継承する者がどんどん居なくなってしまいます。

そこで当社では、日本の伝統技術の継承に邁進するべく、今春より国土交通省の国家プロジェクト「大工育成塾」に取り組んでおりましたところ、今回堺商工会議所様のご好意によりTV取材を受けました。下記にてご案内申し上げますので、是非一度ご覧下さい。

ジェイコム関西 堺局(9チャンネル)

ガンバってまっ堺にて **放映中**

8月15日(火)~31日(木)までの毎日  
8:00~15:40~19:30~ 1日3回

おかげさまで50年。安心・信頼施工  
住まいのことなら ☎0120-071789  
株式会社 西上建設 ☎072(297)0717 FAX072(299)0008 堺市南区松尾471-1  
http://www.nishiken.biz

### リフォームシリーズ “その⑩ 耐震診断補助制度”

H18年度も耐震調査に対する耐震診断補助金制度が4月から始まりました。(予算内先着順)これは昭和56年以前に建築された建物について専門家がおこなう耐震診断にたいして、国が1/4、各市町村が1/4の合計1/2(最高2万5千円)を補助する制度です。

では、どうしてこのような制度があるのでしょうか? まず一つ目は、全国の戸建木造住宅のストックのうち41%が、現況の耐震基準以下の住宅とされています。(国土交通省調べ)国交省が10年以内に耐震化率を90%まで引き上げると目標を立てているからです。

それともう一つは、耐震診断というのは、専門家でないと診断出来ないということです。この制度を利用するには、行政が認めた有資格を持った者が行った診断にしか補助が受けられません。言い換えると専門家による診断を行うには費用が発生するという事です。

西上孔雄 (二級建築士・大阪府木造住宅耐震診断士)

おかげさまで50年。安心・信頼施工  
住まいのことなら ☎0120-071789  
株式会社 西上建設 ☎072(297)0717 FAX072(299)0008 堺市南区松尾471-1  
http://www.nishiken.biz

### あなたの家は耐震基準の何%ですか?

今後10数年以内に再び発生すると予測されている南海沖地震! 昭和21年の発生時ではM8.1で被害も甚大でした。また、昨年のリフォーム詐欺! や耐震偽造問題! あまり明らかな話でもありませんが、阪神大震災で亡くなった方の8割以上が木造家屋の倒壊が原因で亡くなりました。

耐震調査と補強を行うことで、安心して生活出来るばかりか、木造住宅でも十分50年以上の耐用年数を保つことが出来ます。費用的にも調査補助や所得税控除、固定資産税の軽減など行政でも耐震化率を高めるための様々な取組を平成18年度から行う予定です。そこで今回は、お家で安心できる耐震補強の進め方について、専門家が話をさせて頂きますので、是非ご参加ください。

**耐震補強セミナー** **参加無料**  
日時: 1月28日(土) 13:30より  
場所: すまいるセンター(堺市松山2-3-4 ツインビル松山西側1F)  
講師: 西上孔雄(一級建築士・大阪府木造住宅耐震診断士)

おかげさまで50年。安心・信頼施工  
住まいのことなら ☎0120-071789  
株式会社 西上建設 ☎072(297)0717 FAX072(299)0008 堺市松尾471-1  
http://www.nishiken.biz

### リフォームシリーズ “その⑪ 耐震補強 基礎について”

今回は耐震補強の中でも基礎についてのお話です。昨年より東北ニュータウン近郊の主に昭和56年以前に建てられた木造建築物(S56年以前の建物には堺市の耐震補助金制度が適用されず)を中心に数十件にわたり調査させて頂きましたが、その中で約3割位の建物が無筋コンクリート造の基礎となっていました。

これは、その当時の建築基準法では基礎を鉄筋コンクリート造にしなさいという規定がまだ無かったため、決して業者さんが手抜き工事をしていただけではありません。その当時、建築基準法自体に詳しい基礎の規定がありませんでした。鉄筋が入っていない基礎でも横筋が入っていても縦筋が無かったりしている場合もあります。その当時の基礎のつくり方は千差万別です。肝心なのは、基礎だけでなく、その周辺をよく確認しておくことが重要です。軟弱な地盤

7月15日(土) 13:30より 関西電力及びeライフスクエア南大阪(堺市南区若松台3-1-1)にて耐震セミナーを開催します!  
西上孔雄 (二級建築士・大阪府木造住宅耐震診断士)

おかげさまで50年。安心・信頼施工  
住まいのことなら ☎0120-071789  
株式会社 西上建設 ☎072(297)0717 FAX072(299)0008 堺市南区松尾471-1  
http://www.nishiken.biz

### リフォームシリーズ “実大三次元震動破壊実験施設”

先日、当社のお客様と一緒にとても貴重な体験をして来ました。防れた場所は兵庫県三木市にある兵庫耐震工学研究センター(通称E-ディフェンス)実大三次元震動破壊実験施設です。日本最大を誇るこの施設では、15m x 20mの大きさの震動台上に最大1200トンの建造物を載せ、実際の地震と同じ複雑な3次元の震度7クラスの揺れをつくりだすことが出来ます。具体的には、木造住宅や鉄筋コンクリート造の建物等を載せて阪神大震災と同じ地震を再現することにより、様々な耐震補強技術の開発の研究が行なわれています。

今回私達は、財団法人住宅産業研修財団並びに独立行政法人防災化学技術研究所兵庫耐震工学研究センターのご協力により、貴重にも倒壊実験に立会えることになりました。今回の実験内容は、築30年の既存住宅とほぼ同じ仕様の2棟の建物を一棟は既存のまま、もう一棟は不十分ではあるけれども耐震補強を施したものに阪神大震災と同じ揺れを加えるという実験でした。最初の加震では、なんとか持ちこたえたものの2回目の加震では、補強をしていない建物は無残にも崩壊してしまいました。テレビなどでは見たことのあるものの目の前で巨大な建物が崩壊する様子は、あまりにも圧巻で恐ろしく、とても言葉では表現出来ないう体験でした。今回の実験で、未完全であった耐震補強をすることの必要性を実感しました。たとえ僅かでも出来る部分から補強することで、全壊にはならないかも知れないのです。堺市でも昨年11月からようやく耐震工事が補助対象になりました。耐震調査についての補助金申請は4月1日より先着順ですので、お早めに御相談下さい。

西上孔雄 (二級建築士・大阪府木造住宅耐震診断士)

おかげさまで50年。安心・信頼施工  
住まいのことなら ☎0120-071789  
株式会社 西上建設 ☎072(297)0717 FAX072(299)0008 堺市南区松尾471-1  
http://www.nishiken.biz

### リフォームシリーズ “その⑫ 工事の保証”

つい先日、1週間の長期研修に行っていました。内容は介護保険に関わる福祉用具専門相談員の資格の習得です。今年度の介護保険の改定で、この資格を持った指定事業者でしか福祉用具の販売が禁止されてしまったからです。最近では、何かを提供しようとする複雑な資格等が必要な時代になりました。それだけ企業に対する責任が大きく問われる時代になったということなのでしょう。

確かに、福祉関連の工事を考えてみても責任の所在をさっさと考えておかなければなりません。まず、相談する時には専門知識(有資格者等)と豊富な経験のある者に相談することは大前提ですが、具体的に考えてみると、介護保険の住宅改修でよく行う手摺の取付工事。1本の手摺を取り付けしただけで済ませてもいい小額な工事なのですが、たった1本の手摺が原因で大きな事故になってしまったら...? 例えば、手摺の取付工事が不十分で、それを握った瞬間に手摺が外れて、転んで大怪我をしてしまったら一体誰が責任を取ってくれるのでしょうか? もちろん手摺をきちんと取付しなかつた業者の責任になるはずなのですが、そんな小規模の工事内容で本当に保証してもらえるのでしょうか?

実はこの分野においても製造物責任法(PL法)が適用され、業者はその責任を負わなければならぬのですが、業者があらかじめPL保険等に加入して対処していなければ多額な保証は難しいでしょう。こんな時に泣き寝入りにならないようにさっさと保証がしてもらえない業者かどうか確認しておきましょう。

西上孔雄 (二級建築士・福祉用具専門相談員、福祉住環境コーディネーター)

おかげさまで50年。安心・信頼施工  
住まいのことなら ☎0120-071789  
株式会社 西上建設 ☎072(297)0717 FAX072(299)0008 堺市南区松尾471-1  
http://www.nishiken.biz