

2003.11



株式会社ダンネット

ダンネット通信

vol.27



発行所：株式会社ダンネット 〒070-8045 北海道旭川市忠和5条4丁目63-636 TEL(0166)61-9151

ハウジングトピックス 第8回

顧客満足度を高めるリフォームのポイント①

新築戸建市場の縮小に伴い、ここ数年リフォーム市場が活発になってきました。しかし、あまりノウハウを持っていない業者の参入や一部の悪質な訪問販売業者によってトラブルも増えつつあり、ユーザーが不安になってどの業者に頼めば良いかわからないといったケースも少なくないようです。そこで今回から、ユーザーに十分満足してもらえるリフォームを行うためのポイントについて紹介していきます。

ヒビ割れひどい時は全面塗り替え



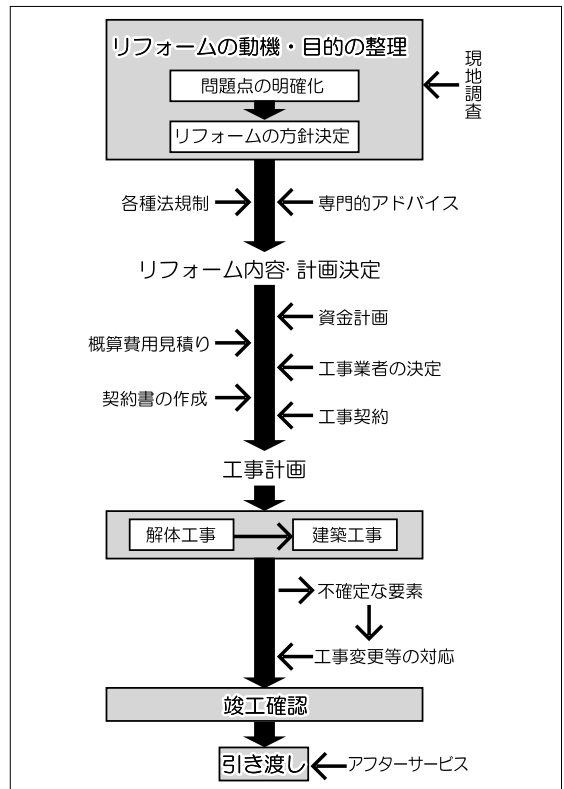
リフォームで断熱改修を行っている住宅。ここ数年、リフォーム市場は着実に広がっている

リフォームの潜在需要はたくさんありますが、ユーザーはどの業者に頼めば良いかわからず、どのくらいの工事金額になるかもわからなくて不安になるという話もよく耳にします。

これは悪質な訪問販売業者が後を絶たないことが背景にあり、例えば床下に入って土台が腐っていると、ボロボロになっているなどと言ってリフォームを勧め、床下に特殊な石を敷いたり換気扇を付ける工事を行ったりします。高齢者世帯で被害が多く、工事金額も20万～200万円まで様々。クーリングオフは可能ですが、大抵訪問した次の日には工事に入り、ユーザーが誰かに相談する暇もなく行ってしまうのが現状です。

このほか、高速水流による配水管の洗浄や介護保険による住宅改修のトラブルも増えており、今のユーザーはリフォームに対して不安になることが多いと言えるでしょう。

そこでまずは、打ち合わせからアフターまで



リフォームの打ち合わせから引き渡しまでの流れ

住宅リフォーム工事 請負契約書

1. 工事内容

工事名称	数量(㎡)	単価(円)	総額(円)	比率
1. 解体・撤去費				
2. 基礎断熱				
3. 外壁断熱				
4. 屋根断熱				
5. 床断熱				
6. 窓断熱				
7. 換気設備				

2. 契約金額

3. 支払条件

4. 工期

5. 保証

6. 引当金

7. 諸費用

8. 工事内容

9. 断熱材の種類

10. 断熱材の厚み

11. 断熱材の施工方法

12. 断熱材の施工場所

13. 断熱材の施工時期

14. 断熱材の施工完了後

15. 断熱材の施工完了後

16. 断熱材の施工完了後

17. 断熱材の施工完了後

18. 断熱材の施工完了後

19. 断熱材の施工完了後

20. 断熱材の施工完了後

住宅リフォーム推進協会がインターネット上で配布している住宅リフォーム工事請負契約書。誰でも利用でき、工事中に予期しなかった不具合の対応なども盛り込まれている (<http://www.j-reform.com/shosiki/shosiki.html>)

どのように進めていけばいいのかを考えると同時に、ユーザーはリフォームの目的をうまく言葉で表せない場合もあるので、プロとしての提案を積極的に行うべきでしょう。具体的には、①住まいの問題点の明確化②リフォーム方針の作成③リフォーム内容の決定④見積書作成⑤工事契約書の作成⑥工事計画の作成⑦工事・施工(アフターサービス) —といった流れになります。住宅をリフォームしてどうなるかは、ユーザーにあまり見えてこないのが、改修事例をビデオや写真に撮って上手に示すなど、設計・施工する側からのプレゼンテーションも効果的です。

見積りは新築より難しくなりますが、だからといってどんぶり勘定では業界不信につながってしまうので、なるべくわかりやすいよう、使う建材の数量とカタログなども付けるといいでしょう。細かい工事は契約書を作らない例も多いのですが、工事中に予期しなかった不具合などが見つかったら、工事内容も変わっていくので、変更の都度、契約書と見積りを作るようにするほか、そのような不確定要素があった時にどうするかについて

では、あらかじめ契約書の中に記載しておくといいいでしょう。

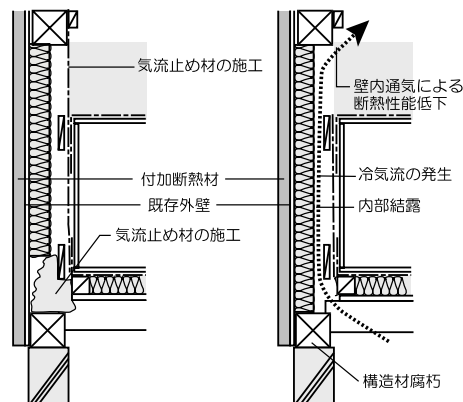
このほか、工事を行って内外装を撤去した時に構造がどうなっていたか、必ずカメラで撮影して記録しておくことが大切です。リフォームでも工事管理者を置き、工事内容の変更なども工事管理者を通して行いましょう。これらは質の良い工事や、ユーザーの信頼獲得には非常に重要です。

窯業系での貼り替えは通気層が必要

次に快適性・健康性を高め、ユーザーに満足してもらえる施工について見ていきましょう。

まず、省エネなど環境配慮の点で注目されつつある断熱改修ですが、外壁の断熱改修の場合、既存壁の中に手を付けるのは難しいものの、壁の外側に断熱材を付加する方法であれば湿気の問題なども解消できるので、非常に魅力的です。既存外装材の上に施工していくとゴミも出ませんし、環境にも優しくなります。

外壁の断熱改修工法については、特に床下から壁の中を通る気流を止める気流止めが重要な役割を果たします。気流止めがないと気流が壁の中を通過して断熱性能は50%くらい低下してしまうからです。気流止めは間仕切壁の上下端や土台・桁廻りにグラスウールを二つ折りにして入れる方法や、ポリフィルム、現場発泡ウレタンを使った方法がありますが、特に1、2階の桁廻りが重要。昔の建物は桁と天井の間が開いていることが多く、気流が抜けて断熱性が下がってしましますが、逆にそこを気密化すれば断熱材はその性能を十分発揮します。なお、基礎断熱にすれば土台廻りの気流止めは不要です。(次号に続く)



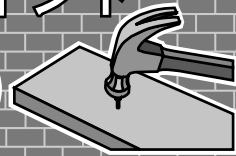
現場発泡ウレタンなどによる気流止めによって壁内通気を起こさないことが大切
気流止めがないと壁内通気が発生し、構造の外側に断熱材を付加しても意味がない

断熱改修は気流止めをしっかりと施工することが大切

高断熱・高気密工法のチェックポイント

第25回

地震に強い住まいづくり①



今年は東北の宮城沖や北海道の十勝沖を震源とする大きな地震が相次ぎ、関東・東海でも大地震の発生を警戒するムードが高まっています。ユーザーの命と財産を守るためには、住宅の耐震性・耐久性確保は非常に重要。そこで2回にわたり地震に強い住まいづくりを考えてみたいと思います。

Point.1 耐圧板によるベタ基礎が安全

構造計画においては、当たり前のことですが、まず地盤の土の状態が良好な敷地を選ぶことが大切。やむを得ず軟弱地盤に建てるのであれば、①杭を打つ②建物を軽くする③複雑な形状にしない④耐力壁を増やす—などの措置が必要です。

支持地盤まで杭が届かない場合は6～7mの摩擦杭を打つこととなりますが、十勝沖地震では摩擦杭が効いた部分と効かなかった部分があり、不同沈下を起こした例もあったので(図A)、耐圧板によるベタ基礎とし(図C)、スラブもダブル配筋や200mm厚以上とするなど、より安全率を高めることが望まれます。

Point.2 基礎は換気口廻りに注意

地盤の次に重要になるのが基礎で、鉛直荷重や大きな地震に対する基礎耐力は、ユーザーに安心感を与える第一歩と言っていいでしょう。

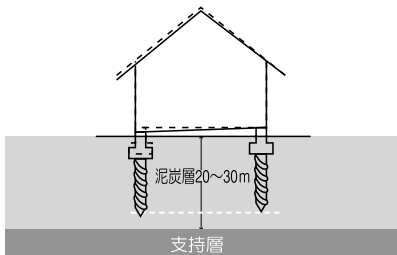
注意点として、基礎背は高くして床下換気口は基礎の上端主筋を切断しない位置とし、換気口の

コーナー部分からは斜めにせん断亀裂が入りやすいので、換気口の左右に斜め補強筋を配するなど、亀裂が入っても変形しない配筋を行うことがポイントです(図B)。

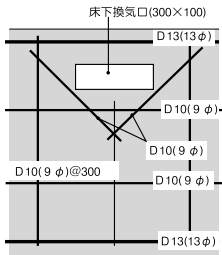
また、主要な中間仕切りの下(構造耐力壁線)も布基礎にするとより安定しますが、その場合は床下通気が十分に図られるように通気口を取ることが必要です。

Point.3 アンカーの埋め幅は25cm程度

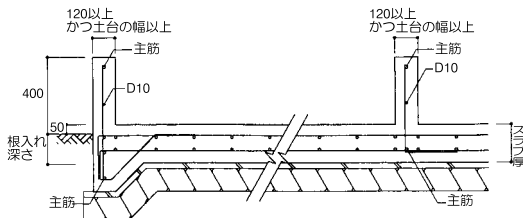
アンカーボルトは、建物の隅に2本ずつ設置するほか、耐力壁の足元、土台の継手・仕口箇所に配置し、その他は2m以内のピッチで付けるようにするといいでしょう(図D)。アンカーボルトは地震や強風の時に生じる建物の浮き上がりや水水平方向へのズレを防ぐ役割を担うので、埋め幅は25cm程度確保し、座金も4cm角で厚さ4.5mm以上の大きめのサイズを使いたいものです。このほか、土台は現場で継手加工や切断した場合、必ず木口面に防腐剤を塗布し、腐朽やシロアリの食害の発生を予防します。



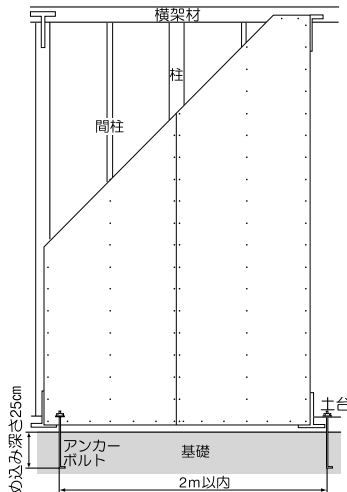
図A・支持地盤まで届かない摩擦杭は、結果的には不同沈下を招くこともある



図B・外周布基礎の配筋例



図C・住宅金融公庫の工事共通仕様書にあるベタ基礎の例



図D・耐力壁足元のアンカーボルトの配置



住宅業界ニュース&インフォメーション

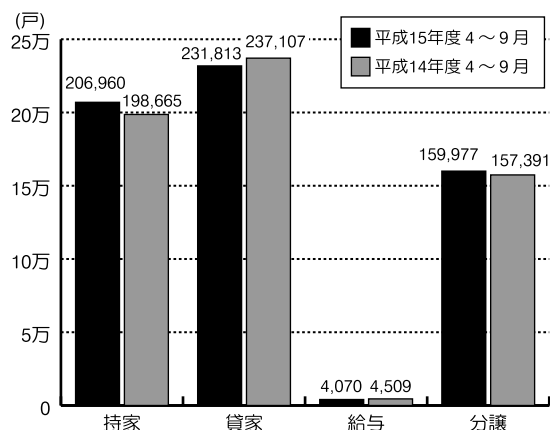


15年度上期着工は0.9%増

国土交通省が集計・発表している新設住宅着工戸数によると、今年度上期（4～9月）の合計は60万2,820戸を記録し、前年同期比0.9%増と僅かな伸びながらプラス成長となった。

部門別に見ると、マイホーム戸建の持家は20万6,960戸、同比4.2%増、アパートなどの貸家が23万1,813戸、同比2.2%減、社宅・官舎などの給与住宅が4,070戸、同比9.7%減、分譲住宅が15万9,977戸、同比1.6%増。持家が伸びているほか、分譲もマンションより戸建のほうが好調なことから、戸建市場が徐々に回復に向かっていると言えそうだ。

ただ、これまで住宅市場を牽引してきた貸家が



平成15年度上期と平成14年度上期の比較

減少していることから、年度計トータルで前年度実績を上回るかどうかは微妙な情勢だ。

リフォームのガイドブック発行

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターと住宅リフォーム推進協議会では、リフォームの手順やポイント、業者の選び方から、役に立つインターネット上の情報や書籍、相談・トラブル事例、リフォームした住宅の実例などを紹介した「安心・満足リフォームガイド」をこのほど制作し、リフォネット (<http://www.refonet.jp/>) を通じてPDFファイルの無料配付を開始した。



問い合わせは同財団 (TEL 03・3261・4567、FAX 03・3261・9357) へ。

◆編集後記◆

- ◆「自分を客観的に判断する」という自己啓発がありますが、もともと人間が自分自身を客観的に見ることは矛盾している行為のようです。もちろんそうやって意識することは大切なことですが、廻りの声をよく聞いてみることも心掛けたいものです。(佐野)
- ◆最近では住宅を見た目で選ぶユーザーが多いそうです。性能面にももっと目を向けて欲しいのですが、それが大事だとわかってもらうのはなかなか難しいですね。(水越)



株式会社ダンネツ

ホームページURL <http://www.dan-net-su.co.jp/>
E-mailアドレス info@dan-net-su.co.jp

「快適な住まいづくり」はお任せ下さい!

- フローリング工事 ●気密・換気工事 ●防水工事
- ガラスウール工事 ●吹付・注入工事 ●パネル製造

■本	社	〒070-8045	旭川市忠和5条4丁目63-636	TEL(0166)61-9151	FAX(0166)61-2044
■旭	川	〒071-1248	上川郡鷹栖町2962番363	TEL(0166)87-4442	FAX(0166)87-4888
■札	幌	〒004-0055	札幌市厚別区厚別中央5条2丁目4-10	TEL(011)893-3588	FAX(011)893-3502
■釧	路	〒088-0621	釧路郡釧路町桂木5丁目15	TEL(0154)36-1790	FAX(0154)36-1844
■帯	広	〒080-2460	帯広市西20条北2丁目27-10	TEL(0155)41-4101	FAX(0155)41-4105
■旭	川	〒070-8045	旭川市忠和5条4丁目63-636	TEL(0166)62-7575	FAX(0166)61-1715
■北	見	〒099-0878	北見市東相内町174番地16	TEL(0157)36-3557	FAX(0157)36-3433
■千	歳	〒066-0008	千歳市根志越2190-27	TEL(0123)26-4111	FAX(0123)26-4112
■千	葉	〒262-0011	千葉県千葉市花見川区三角町16番2	TEL(043)258-4065	FAX(043)258-4025
■宇	都	〒321-0932	栃木県宇都宮市平松本町362-6	TEL(028)636-1266	FAX(028)636-2675
■高	崎	〒370-3523	群馬県群馬郡群馬町大字福島738番地1	TEL(027)373-7199	FAX(027)373-5583
■平	塚	〒254-0018	神奈川県平塚市東真土4丁目2-69	TEL(0463)54-6484	FAX(0463)54-2430
■水	戸	〒311-3116	茨城県東茨城郡茨城町長岡3660-15	TEL(029)291-1822	FAX(029)291-1825
■(株)	ダン	〒399-0033	長野県松本市大字笹賀5130-1	TEL(0263)26-0811	FAX(0263)26-1016