

第159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/>



- 建設会社安全大会
- 講演会報告：……………1
- 法令「は」しつかり
- 守っている業者だぞ……………2
- 2016年度
- 第1回研修会報告……………4
- 事務局からのお知らせ……………4

建設会社安全大会 講演報告

文責 事務局長 中山良夫

7月某日、住宅メーカーである建設会社A社の安全大会において、「木造住宅の欠陥事例」と題して講演を行いました。聴講者はA社及びA社の協力会社(商社含む)の社員、技術者、技能者、職人が主で、約150名でした。



講演の様子

最初に、欠陥を意味する法律用語である瑕疵(かし)について説明し、

建築の瑕疵概念、瑕疵判断基準について解説した後、個別の欠陥事例について、配布した資料、写真を基に説明しました。説明した事例を簡単に説明すると次のとおりです。

- ・ 不同沈下の種類(一体傾斜と変形傾斜)と問題点
- ・ 三つの不同沈下の事例
- ・ 外壁モルタル厚さ不足(防火構造違反)の事例
- ・ 写真を見ながら、基礎、木造部分の構造、防火構造、断熱、地下室漏水、雨漏りによる構造部材の腐朽、電気工事、設備工事、擁壁、外構の塀・アプローチ・階段の欠陥状況を説明
- ・ 悪質リフォーム事例

今回の講演依頼にあたっては、A社から、「これまで安全や健康などの講演を行ってきたが、毎度同じような内容で、聴講予定者も他の安全大会にて同じような話を聞いていたため、違ったテーマを探していた。そして、聴講予定者から施工に関する講演を望む声が多かったことと、施工に携わる者に何が悪いかを気にかせることが必要だと考えたこ

とから、住宅の欠陥をテーマに講演をお願いしたい。」との話がありました。

当会としては、世の中から欠陥住宅を無くすための啓蒙活動を積極的にやっている中、次の理由から今回の講演を行う意義があると考え依頼を受けました。

- ・ 住宅業界に欠陥の実態を知ってもらう
- ・ 欠陥住宅を造らないための方策を伝える。
- ・ 工事に携わる技術者、技能者、職人に、直接訴えかける。

講演して数日後、A社より、ここ数年で一番、聴講者からの反響が良かった、との言葉をいただきました。また、聴講者は悪質リフォームについてあまり実態を知らない方が多かったようで、被害の深刻さ、工事の悪質性に大きな衝撃を受けたようです。A社からは悪質リフォームの話は特に反響が大きかったと聞きました。そのことは講演中の聴講者の表情から感じられました。

これを機会に、少しでも欠陥住宅が無くなればと思う次第です。

法令「は」しっかり 守っている業者だぞ

文責 常任理事 武田 学

同じ指摘をしても、

指摘された箇所を直す(修正・補修・取替等)か直さないかの判断はそれぞれの業者によって異なりま
す。

法令に違反していれば、当然直す
べきなのですが、それぞれの法令の
運用上の解釈によっては、直し方も
異なつてきます。

解釈だけで、法令には「この限
りではない」という文言で、別途大
臣認定等の方法で良いと書かれて
いる箇所もあります。

これらの法令以外では建築工事
標準仕様書やフラット35の仕様書、
内線規程や指針、建築工事共通仕様
書など、製造業者の施工要領書や行
政等からの指導によるものもあり
ます。

ただ問題なのは、法令以外のこれ
らの内容の基準や規定を「守れ」と
いう法令・規定・罰則が無いのです。
すなわち「最低限法令を守った上
でこれらの規定も含めて守る」のか、
「法令だけは守るが、その他の規定
は守る気がなかったり、指摘されて
も直さないか」と、業者の姿勢によ
つて、実際の建物の出来は大きく変
わるのです。

|||||

事例を挙げて考えてみます。

ある現場で断熱材の施工をフラ
ット35の仕様書の注意書きも守ら
ず、ガラス繊維協会の標準施工も無
視して施工した結果、明らかにこの
施工が原因で結露が発生し、それに
伴うカビの発生で屋内壁面は斑点
状に黒ずみ、異臭が発生してしまっ
た。

※申請はフラット35を利用して
いない。

断熱材の施工については、法令に
は規定などありません。(施工要領
にはあります)

フラット35の仕様書の内容につ
いて、判例等によれば「一般的に施

工する方法」として判断され、判決
の根拠になったこともありま

す。ただし、基本的にはフラット35を
利用していないので、守らなければ
ならないかどうかは今後の判例が
どのようになるかによって微妙な
判断になるかもしれません。

ガラス繊維協会の標準施工でも
「絶対条件」とも書かれておらず、
これも微妙な判断になると思いま
す。

また、この事例で重要なポイント
として、結露が「欠陥」と呼べるか
どうかですが、結露が起きることそ
のものを欠陥と考えるには無理が
あります。

また、結露や結露染み(黒い斑点
上のもの)は、多くの業者の保証内
容の保証書及び品確法で定める保
証しなければならぬ内容、建物の
家財保険等でも除外や免責事項に
されています。

実際にカビが発生した場合、その
部位自体にも黒ずみやカビ菌の繁
殖の跡なども起きますが、近接や密
着している家具等にもその被害は
広がる傾向があります。

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

嫌な臭いも起こることが多いで
す。臭いが発生するということは、
カビの胞子が飛散しているとも考
えられ、酷いようであれば人体への
悪影響が起こり、健康を害する可能
性があります。

本来、検査時などに施工が不適當
であることを発見すれば是正すべ
きものとの判断をするものです。

多くの是正は、工事中に是正を行
えばさほど大変ではないかもしれ
ませんが、完成後に発見された場合
は、容易に是正できないものもあり
ます。

特に壁の断熱材が正しく施工さ
れていないことが完成後に発見さ
れた場合、是正するためには、外周
部の断熱すべき箇所の内壁を全部
撤去しなければなりません。

天井下地より壁施工が先行して
いた場合、天井も一度解体する必要
まであります。

そんな理由から不適切であるこ
とを指摘してもほとんどの業者は
是正しません。

ほとんどの業者の言い分は「当社
は法令を順守しています。結露に関

しては、保証範囲外ですし適正に工
事を行っています。」

これに対し「施工要領やその他の
仕様を見ると適切な工事がされて
いない」と反論しても、業者は「守
らなければならぬものは守って
いるのですから問題ありません。」
と、はぐらかすようにして取り合
わないのです。

業者によっては「営業妨害」や最
終金の支払いを停止していれば、内
容証明郵便や弁護士が代理で書面
を送ってきます。

こんなことが実際の現場で起こ
っているのです。

|||||

普通に考えれば、施工要領書とは、
説明書みたいなもので使い方を間
違っていれば、期待できる性能も確
保できないばかりか何か問題が起
きるのです。

実際に裁判になったらどうなる
のか想定してみます。訴訟になれば
裁判官が「どちらの言い分」をとる
かによって判決は異なるのです。そ
のようなことから建築主は、「判決
がわからない」との理由から訴訟を

しり込みして、泣き寝入りになるこ
とも少なくありません。
結果的に、是正されない建物に住
み続けるしかなくなってしまうの
です。

法令程度しか守らない業者の建
物と法令以外でも守っていく業者
の建物では大きな差ができてしま
うのです。業者の選定を間違っ
てしまうと、このような事態になり
ます。



れないように使用すべきです。フ
ラット35の規定では、かすがいを
両面に設置することとなっていま
す。写真の部位では、見える片面
だけでも正しく設置すれば、かすが
い2本分の引き抜き力に耐えるは
ずです。この写真では「段差があ
る部分」に「爪の打ち込みも無い」
状態です。即ち、金物が浮いている
のです。少し考えれば引き抜きに耐
えるはずがないと専門家だけでなく
も解る人もいるはず。あくまで
試験結果による強度や同等認定は、
段差がない状態で中央部の爪が打
ち込まれている状態での結果です
から、これは適切でない施工です。
しかし、業者は「この設置方法では
ダメとなっていない」との反論で直
さないのです。

右の写真は、梁と小屋束(屋根を支
える柱みたいなもの)の接合部です。
法令ではどのようにするか明確に
規定はありません。ここでは、引き
抜かれないような金物を、引き抜か



2016年度 第1回 研修会報告

文責 常任理事
古屋敷 直樹

7月23日(土) 品川区立総合区民会館(きゅりあん)にて第一回研修会が開催されました。

1時限目は、天空率解析ソフト等のメーカー・生活産業研究所(株)原田様に「天空率の基本」のご講義を頂きました。

天空率とはどのような制度なの?といった基本的なことから教わりました。

しかし行政機関によって規定の解釈が違い、かなりばらつきがあり不公平感があることが分かりました。

法的整備が必要な規定であると感じました。

2時限目は、当会の原田常任理事と佐藤常任理事による「建築物の地震被害についての考察」熊本地震をふりかえってのご講義を頂きました。

旧耐震基準と新耐震基準の違いなどを考察し、いまだに毎日揺れている熊本地震の被害状況の説明がありました。

そして、熊本地震被害を調査した写真を提示して、最新の建築基準で建てられるべき住宅において、基準に満たない施工(欠陥)状況が多数見受けられ、その欠陥が一つの大きな原因として倒壊したと考えられる住宅がいくつもあったことが報告されました。



事務局からのお知らせ

□業務完了後アンケートから

事務局では、調査業務完了後にご依頼いただいた方へアンケートのご協力をお願いしています。ご回答を頂いた中から一部をご紹介します。

木造住宅の第三者検査をご依頼の方からのご回答。

2度、現場を見ていただき、大変お世話になりました。安心して住むことができます。現場によっては難しい立場に立たされることもあるかと思いますが、消費者の立場からすると、貴団体のされている活動がとても心強いものとなります。今後安心して住める家づくりに貢献して下さればうれしいです。



〜編集後記〜

中山事務局長が講演された住宅メーカーの安全大会で、直接の家の造り手である社員の現場監督や協力会社の技術者や職人さん達に瑕疵の実態を知ってもらい、欠陥を造らないという意識をもってもらう啓蒙活動は非常に有意義なことであります。

今後もこのような活動は積極的に会で行なっていければと感じました。(N・K)

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。