

# 第166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/>



- 「住宅瑕疵担保履行法」の再確認……………1
- 建築Gメンだより「間知石積み」……………3
- 事務局からのお知らせ……………4

## 「住宅瑕疵担保履行法」の再確認

文責 常任理事 武田 学  
(建築Gメン 一級建築士)

2009年10月1日以降に建物を新築された方、購入された方は既にご存知かもしれませんが、概略の説明と、勘違いしないように注意点を再確認したいと思います。

元々2000年(平成12年)に施行された品確法(住宅の品質確保の促進等に関する法律)により事業者は構造耐力上主要な部分等に10年間の瑕疵担保責任(いわゆる10年保証)を負っていたのですが、その後姉妹事件があり、事件に関連した業者などが倒産をしてしまったため、結果的に10年保証が絵に描いた餅のようになってしまっ、構造的な問題がある建物を買った消費者がどこにも何も請求できない状態になってしまいました。その後、このようなことが無いように住宅などの購入者を保護するためにできた法律が、この住宅瑕疵担保履行法です。

(以下住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページ等からの抜粋又は要約及び追加)

新築住宅を供給する事業者には、住宅のお引き渡しから10年間の瑕疵保証責任が義務付けられています。

でも・・・肝心の事業者が倒産してしまい、その後には瑕疵が見つかったら???

この解決策が「住宅瑕疵担保履行法」という法律なのです。

事業者が倒産した後に瑕疵が見つかった場合、購入者や建築主が少ない負担で瑕疵の修補が行えるよう、事業者に対して「保険への加入」、または「保証金の供託」にて、資力を確保するよう法律で義務付けられました。

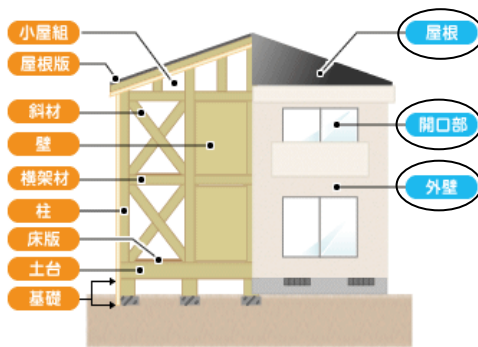
これにより、肝心の事業者が倒産してしまっても、お引き渡しから10年以内に瑕疵が見つかった時に、保険金や保証金で修理費用をカバーしてくれます。

※瑕疵(かし)とは、「欠陥」を意味します。この法律(住宅瑕疵担保履行法)で言う瑕疵は、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止

する部分の欠陥を指して(限定して)います(左図参照)。

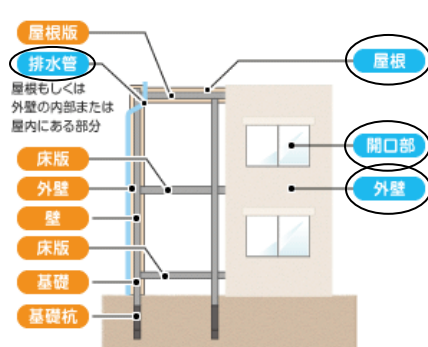
【木造(在来軸組工法)の戸建住宅の例】

2階建ての場合の骨組(小屋根、軸組、床組)等の構成



【鉄筋コンクリート造(壁式工法)の共同住宅の例】

2階建ての場合の骨組(壁、床組)等の構成



構造耐力上主要な部分 (orange circle) 雨水の浸入を防止する部分 (blue circle)

品確法(住宅の品質確保の促進等に関する法律)の施行により、事業者は瑕疵に対する10年間の住宅瑕疵担保責任を負っています。

責任履行のために、資力確保として「保険」もしくは「供託」のいずれかの措置をとることが、義務化されています。

併せて、新築住宅の建設や販売時には資力確保の措置について、消費者(建築主や購入者)へ説明する義務もあります。

住宅瑕疵担保履行法では、構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分に関する10年間の瑕疵担保責任を対象としています。

保険制度を利用する場合は、国土交通大臣指定の保険法人が提供する「新築住宅の保険」を利用した住宅は、引き渡し後10年以内に瑕疵があった場合、補修を行った事業者に保険金が支払われる制度です。

供託制度の場合は、新築住宅に瑕疵があれば、事業者は補修を行う責任がありますが、万が一その事業者が倒産した場合はこの責任を果たすことができません。

このような場合に備えて、事業者が法律で定められた額の保証金をあらかじめ法務局などの供託所に預けおく制度のことです。

概略はこんな内容です。

この法令はシステムとして良いシステムなのですが、注意点と理解していなければならぬことがあるので列記したいと思います。(特に保険の場合を想定)

### 住宅系の建物のみである

事業系のものは対象外です。兼用住宅の場合は該当するかどうか調べる必要があります。

### 階段は構造耐力上主要な部分ではない

構造耐力上主要な部分には該当しない、雨水の浸入を防止する部分に該当しなければ保険の支払いはないので、該当しない部分についてはこれらの保険で賄われません。

### 一般の木造では2回の検査なので、細かくチェックされているわけではない

実際には、検査回数が少ないのでこの検査時にチェックを受けている部分は全てではありません。ですから、「瑕疵が無い」保

証はなく、あくまで保険上の検査ととらえる必要があります。

### 基本的に保険を掛けるのは業者ですが、保険金の受け取りも業者です

業者の倒産等の場合を除き、お金を受け取るのは消費者ではありません。

例えば、連絡をしても「直すから」と言うだけでダラダラと補修を先延ばしにしたり、雨漏りの補修を依頼しても雨漏りを直せない業者もいます。「直す」と言い続けている業者、直すことはできないが一応対応してくれている業者に関しては意外と厄介なものです。

業者を煮やして他の業者に依頼してしまっても、そのかかった費用はどこにも請求することができませんし保険金も支払われません。

気持ちでは「いっそのこと、倒産してくれればいいのに」なんてことを口に出す人もいます。

### 雨漏りでも、その原因が特定されなければならぬ

雨漏りなのか結露なのか、結露が原因なら当然保険などは出ませんし、雨漏りの場合はどこから雨漏りをしているのか特定されなければ保険金の支払いはありません。

保険調査に行ってみると、業者が「原因がわからない」「多分ここかもしれない」と言う業者がとても多いのです。このような状況では保険金は支払われません。

これらの事を考えてみれば、保険は万全ではないし、その他の瑕疵に関しては保険金が支払われないのですから、このシステムが万全とは言えず、保険で担保されている瑕疵が無い建物とは到底言えないのです。

やはり、正しく施工されているかどうかについて安心するためには、出来れば第三者検査などを依頼して、工事施工中にチェックしないと欠陥は防ぐのは難しいのではないかと思います。



### 建築Gメンだより 「間知石積み」

文責 常任理事 武田 学  
(建築Gメン 一級建築士)

「間知石積み」と書いてあって、読み方とそのものがどんなものか思い浮かべられる人は少ないと思います。読みは「けんちいしづみ」と読みます。

間知石は、石垣や土留めに用いるもので、一つの短辺が30センチ前後の大きさであることが特徴。石垣や土留の表面は正方形や長方形であるものが多く、背後に控え部分を持ち全体的に角錐型となっている。

水平方向に長辺を並べる布積(ぬのづみ)、矢羽型の間知石を用いて斜めに積む矢羽積(やばねづみ)などがある。

間知石の背後の控え部分には、割石などを詰めて土圧の分散を図るとともに、排水処理として適宜、石の隙間にパイプを配する。

目地にモルタルを充填する場合には練積(ねりづみ)、充填しない場合には空積(からづみ)という。

街中や住宅地で、起伏のある地形ではあちらこちらで見かけます。

見かけるものの中で古いものは空積が用いられることが多かった。空積でも控え部分の割石の加減次第で練積並の強固に組み上がるこ



布積の間知石。間知石同士がしっかりと噛み合っている。



布積の間知石



矢羽積の間知石

ただ、特に空積みの場合は、組み合わせで積んでいるので土圧の変化やズレ、地震によって崩壊する可能性が高いとも言えます。

そこで、余計な土圧等を掛けない為にはどうすべきかを考えます。

まずは、雨が降った時の水圧です。雨が降れば地中に浸み込みます。間知石積みに影響が無いぐらいの透水性が良く、余計な水圧がかからないようにしなければなりません。この為、水抜き穴を適正に配置し、水抜き穴から水が抜けるように作らなければなりません。水抜き穴に関して言えば、鉄筋コンクリート造の擁壁でも同様な考え方をします。



鉄筋コンクリート造の擁壁。一番最下段の水抜き穴から水が流れた跡がわかります。

地盤によりませんが、このように水が流れ出している状態が正常なものです。

間知石積みでもコンクリート擁壁でも、裏面には透水性のあるシートを入れたり、意図的に排水する仕掛けを作ったりします。穴に土が詰まって排水不能にならないような対策も同時に行います。

水抜き穴から排水されずに、最下部に近いところの石と石の隙間から水が漏れているものは健全な状態とは言えません。

ここで少し建物の荷重の事を考えてみましょう。建物の荷重は、基礎で支えられ、その直下に地盤がある訳です。通常、この荷重の影響範



間知石の隙間から雑草が生えている



間知石の隙間から雑草が生えている

囲は、基礎より30度の角度の範囲と考えています。ですから、積み方がわからない場合は、影響しない範囲まで建物を離して計画する又は杭などに荷重を支持させるなどの方法も考えなければなりません。隙間が空いていて明らかに健全と言えないものもあります(左写真)。

即ち、しつかり噛み合っていない上に土が表面近くに存在しているでしょうし、雑草の根が余計に噛み合わせを崩していきます。こんな間知石積みはもう健全とは言えず崩れる可能性が高いのです。

新築予定の土地がこのような土留めであつたら、当然建物の荷重を影響させてはならず、この土留めも作り変えるべきなのです。

隣地がこの状態の場合もあると思います。ある一定の高さで健全でない土留めがある場合は、その土留めより離して建物を建てなければならぬと指導を受けることもあります。

地震によって壊れやすい特徴もあるのをご注意ください。



事務局からのお知らせ

〇イベントのご案内

東京グループによる建築無料相談会のご案内

▽日時 2017年3月18日(土)

13時30分～15時30分

▽会場 品川区立総合区民会館

(きゅりあん) 5階第1講習室

▽交通 JR/東急線大井町駅

▽入場料 無料(要予約)

▽主催・問合せ先 建築Gメンの会

東京グループ(原田まで)

TEL 03・5496・9841

2016年度第4回研修会のご案内

次回研修会は、2017年4月8

日、品川区立総合区民会館(きゅり

あん)にて開催します。



編集後記

電車にたまに乗ると、世の中の動向の一端を見ることが出来るようで、キョロキョロ周りを見てしてしまいます。最近目につくのが、スマホ

の操作率でしょうか。日中でも10人に3人位はスマホを操作しているようです。先日は10時過ぎの時間帯に、7人掛けの座席1列全員が操作していました。時代の流れなのではないけれど、将来はどのようになっていくのだろうか、数年前には予想の出来なかつた光景です。(M・T)

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