

第186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/>



- 建築Gメンだより
- 「自然災害と建築物の安全性」：1
- 瑕疵保険の運用状況について：2
- 事務局からのお知らせ：4

《建築Gメンだより》 自然災害と建築物の安全性

文責 大阪府・建築Gメン
高塚 哲治

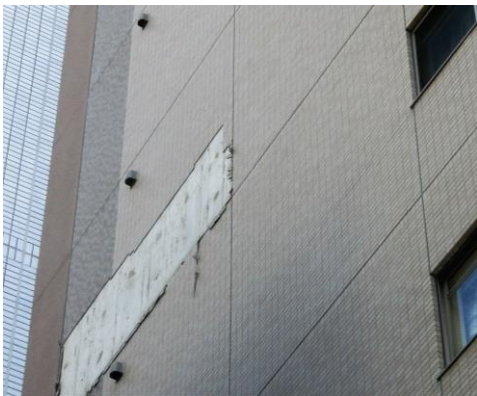
今年、関西地域において自然災害が続きました。6月18日に発生した「ブロック塀」の倒壊による死亡事故が問題となった震度6弱の「大阪北部地震」に始まり、7月には中国地域で多くの死者を出した「西日本豪雨」、続く「猛暑」、9月5日には「台風21号」の襲来と、今年、関西地域は【自然災害の年】といっても過言ではありません。

中でも、最大瞬間風速58.1mを観測した、今世紀最強とされる「台風21号」の通過に伴う暴風により、多くの被害が発生しました。

関西国際空港では、大規模な高潮の発生により海水が流入し、空港内が海水で覆われ、さらに午後1時45分ごろ、空港と陸を結ぶ連絡橋に漂流していた長さ89mのタンカーが衝突し、連絡橋の一部が大きく壊れ、通行止めとなったことや、倒木被害、自動車の横転、工事中の足場の倒壊、

屋上防水の飛散等の被害は、テレビ新聞などで大きく報道され、記憶に新しいところです。

一般家屋においても、『所有するマンションの外壁タイルが落下した。(写真-1)』『昨年、新築した住宅の金属屋根(片流れ)の棟包みがめくれ上がった。(写真-2)』『古い木造家屋のモルタル外壁が落下した。(写真-4)』『マンションのバルコニー隣戸隔て板が破損した。(写真-5)』『屋上の軒樋が外れた。(写真-6)』等々、被害報告が相次ぎ寄せられ、未だに被災部分の補修に手が回らず、被害を受けたままの状態の建築物も散見できます。



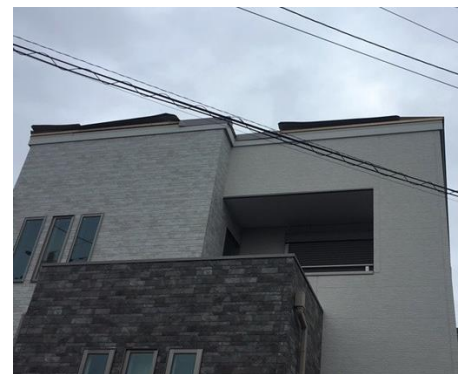
(写真-1) 外壁タイルの落下



(写真-4) モルタル外壁が落下



(写真-3) 屋根瓦の飛散

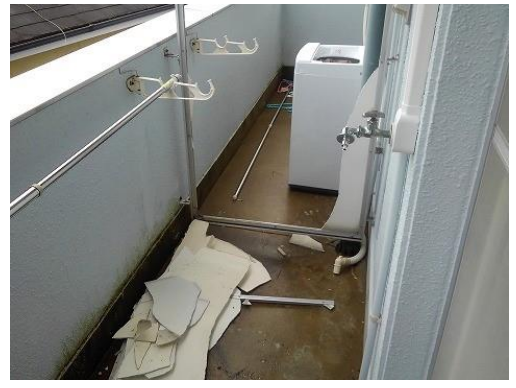


(写真-2) 棟包みのめくれ上がり

外皮(屋根、外壁、窓、ガラス等)の安全性の確保に関しては、建築基準法施行令第39条第2項の規定に基づく【告示第109号】において、(屋根ふき材、外装材及び屋外に面する



(写真-6) 屋上の軒樋の飛散



(写真-5) バルコニー隣戸隔て板の破損

帳壁の構造方法」が定められ、平成12年施行の建築基準法施行令第82条の4の規定に基づく【告示第1458号】においては、(屋根ふき材及び屋外に面する帳壁の風圧に対する構造耐力上の安全性を確かめるための構造計算の基準)が定められています。また、雨水の排出/がけ崩れによる被害の防止等に関しては、「敷地の衛生及び安全」として建築基準法第19条の各項に規定されています。

これまで、地震に対する安全性(耐震性能)への関心は高いものの、前記規定にあるような、台風や竜巻に伴う暴風に対する安全性(耐風性能)、および雨水の排出/がけ崩れによる被害の防止等に関する敷地の安全性への関心や配慮が低かったのは事実です。

台風や竜巻に伴う暴風に対する安全性(耐風性能)、および雨水の排出/がけ崩れによる被害の防止等に関する敷地の安全性への関心や配慮を高め、耐風性能と敷地の安全性を確保する必要性を改めて考えさせられる年となりました。

瑕疵保険の運用状況について

文責 兵庫県

建築Gメン・大川堅人
正会員・岸本吉弘

吉弘正会員が住宅瑕疵担保保険法人(以下保険会社という)のH社の営業部長から瑕疵保険の最近の運用状況について説明を聞く機会がありましたので紹介します。

2009年4月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律(以下品確法という)」、更なる住宅取得者(消費者)保護のため2009年10月に施行された「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(以下住宅瑕疵担保履行法という)」については、「楔」第126号の「2013年度第二回研修会報告」及び第166号の「住宅瑕疵担保履行法の再確認」で、それぞれ、当会の大川照夫理事長及び武田学常任理事がこの二つの法律が生まれた背景・経緯及び運用上の注意点など、詳しく解説しています。これらは当会のホームページで確認できます。

本号では住宅瑕疵担保履行法で住宅事業者(住宅建設会社、住宅販売会社など)に義務付けされた「住宅瑕疵担保責任保険(以下瑕疵保険という)」の運用(新築住宅の取得の場合を想定)について、私と岸本

場検査等により、事故予防として現場施工力も上がっており住宅事業者及び住宅取得者にとって、メリツトのある制度となつていると考えています。」との説明でした。

私達建築Gメンが住宅取得者などから受ける電話相談は住宅の瑕疵に関係することが殆どですが、瑕疵保険金の支払い件数や金額が少ないということは、雨漏りなどの瑕疵が思いのほか少なくなつているのかも知れません。もし、そうであるなら誠に喜ばしいことです。

事故が発生した時の保険金の支払先について、「対象住宅に事故が発生し住宅事業者が倒産等の場合は、保険会社は住宅取得者からの請求に基づき、住宅取得者に対して直接保険金をお支払いします。この場合、保険会社がお支払いした保険金は住宅事業者に対してお支払いしたものとみなします。」となつています。一見順調に運用されているように見える瑕疵保険制度ですが、また第166号で武田常任理事が解説しているように良いシステムだと思いますが、一つだけ気になる点があります。それは住宅事業者が倒産す

るのではなく、他社に事業譲渡した場合のことです。※保険会社は一定の要件を満たせば、譲渡先の会社に保険金を支払うとのこと。

業者間でどのような理由で事業譲渡されるのかは分かりません。住宅取得者にとっては会社を探さなければなくなるかも知れませんが、事業譲渡された会社と上手く意思疎通が図れない可能性や無責任な会社に当たる可能性もあります。次に、岸本正会員の知人(Aさん)が無責任な会社に当たった苦い経験を紹介します。

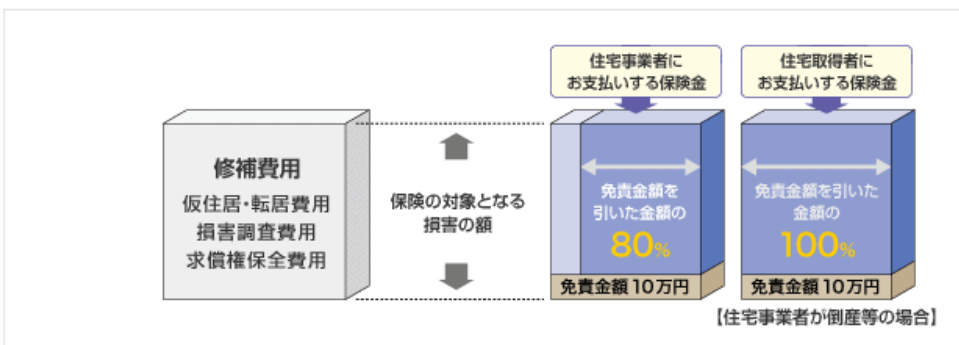
築8年を過ぎた頃の一昨年(2017)の4月、突然Aさん自宅を建てた建設会社から同業のB社に建築業務を譲渡した旨の書面が届いた。その年の9月頃、南面1階の窓付近からの雨漏りが発覚した。B社は現場を確認した後、南面全体のサイディングを張替える費用を保険会社に申請し、これが認められた。張替え用のサイディングが現場に届いたところ、色違いだったので、AさんはB社に交換するように連絡したが、B社の職人は会社の指示だとして、違う色

のサイディングを強引に張ってしまった。納得できないAさんは足場が外され、B社が引き揚げてから1年半以上の間、約束した色のサイディングに張り直すように要求し続けたところ、今年7月にB社から「今更張替は出来ない。10年経てばサイディングの保護塗装が必要になる。既設の三面はAさんが負担し、今回張替えた一面の塗装費用12万円は当社が負担する。この条件で示談にしたい。」という内容の書面が届いた。サイディングの張替え工事が終わって数か月が経った昨年春頃、2階の窓付近から再び雨漏りが始まった。この雨漏りの補修も延ばし延ばしで1年半も放置している。それにも拘わらず示談書を送ってくる無神経なB社に、Aさんは怒りを通り越して、疲れ果てて物言う気力さえ失っているようです。例えば事業譲渡された建設会社であっても住宅瑕疵担保履行法は守らなければならぬことは説明する迄もないことです。

住宅取得者から瑕疵補修の依頼があった場合、住宅事業者(譲渡された建設会社と同じ)は瑕疵の発生

場所及びその発生原因を特定し、補修するための必要な経費の正確な見積書を保険会社に提出し、これが承認された上で補修工事を行います。補修工事の完成検査を受けた後、保険会社から支払われる保険金は左図に示されているように「保険の

■保険金支払額



対象となる損害の額」から免責の金額(10万円)を引いた額の80%です。残りの20%は住宅事業者が瑕疵発生者の責任を負う自己負担金額です。このように、瑕疵発生者の責任も譲渡される訳です。瑕疵の補修工事は利益を得るための工事ではありません。厳しいことですが、事業譲渡された建設会社においても、住宅取得者を守るため施行された住宅瑕疵担保履行法は守らなければならぬ法律です。

色違いのサイディングを張られた挙句、別の箇所の雨漏りが発生したまま放置されている住宅取得者Aさんを助けてあげることができないのでしょうか。



事務局からのお知らせ

2018年度第3回研修会のご案内

▽日時 2018年11月17日(土)

13時30分～16時45分

- ▽場所 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 大井町駅前
- ▽講演内容 一時限 「塗料の基礎知識」 講師 石井貴幸 (日本ペイント株式会社) 二時限 「建築Gメンのための法律知識」 講師 赤坂裕志 (当会理事、弁護士)
- ▽参加費 会員4千円
- ▽主催・問合せ 建築Gメンの会 TEL (03・6805・3741)



編集後記

10月16日、国土交通省は油圧機器メーカーKYBと同子会社のカバシステムマシナリーが、ビルやマンションなどの建物で地震の免振や制振オイルダンパーについて、検査データを改ざんしていたことを発表しました。改ざんは200年から2018年8月迄続いた可能性がある

の報道もあります。先の東洋ゴムと子会社の免振ゴムのデータ改ざんと併せて、一体どれ程多くの建物が建築基準法第37条(建築材料の品質)などなどに違反した「違反建築物」となるのでしょうか。そこには大勢の人が住んでいます。働いています。KYBや東洋ゴムの経営者はどのように考えているのでしょうか。どのように責任をとるのでしょうか。

姉歯事件と違って、免振や制振オイルダンパーは取替え可能と言われていています。いま日本中で地震が頻発しています。6月18日に大阪北部地震、9月6日に北海道胆振東部地震があつたばかりです。日本はいつでもどこで大地震が発生しても不思議ではありません。一日も早く取替えをし、安心して暮らせる、働ける建物に戻して欲しいものです。

このような問題(事故)が起こる度、コンプライアンスやガバナンスという言葉をよく耳にします。これらの言葉は問題(事故)を起こさないために使う言葉だと思います。言い訳に使う言葉ではありません。

(K・O)

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