楔
くさび

第１７４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
　訴訟になったある欠陥住宅
　の結末(その3)………1
● 倉敷での講演会報告………3
● ２０１７年度
　第２回研修会報告………3
● 事務局からのお知らせ………4

「訴訟になったある欠陥住宅の結末」（その3）

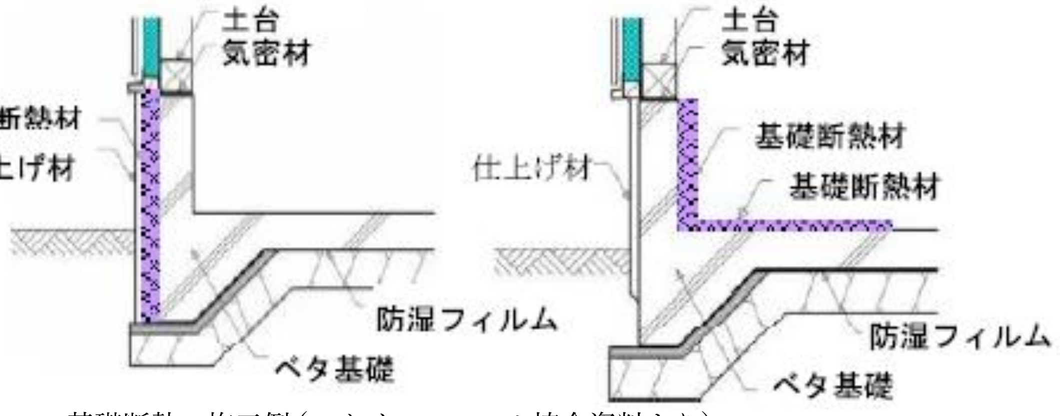
文責　副理事長　田岡照良
（一級建築士　建築Gメン）

白蟻発生

原因は、基礎外断熱の施工方法にあった。

室内に現れた羽蟻

外部の気象条件による影響を少なくし、室内の環境を一定に保とうとすると、床・壁・屋根から伝わる影響を最小限にしなければならない。その熱の流れを遮ることを断熱という。



基礎断熱の施工例（スタイロフォーム協会資料より）

断熱の方法には、「構造部材間の空間にグラスウールなどの断熱材を詰めて断熱し、小屋裏から家全体を包む内断熱工法」と「構造体の外側にパネルタイプなどの断熱材を入れ、構造体の外側全体を覆ってしまう外断熱工法」とがある。

住宅金融支援機構の調査では、断熱地域区分Ⅰ地域（北海道等）で35.5％、温暖地の地域で6.4％が基礎断熱工法を採用しているとある。

本件は、躯体部（建物）を内断熱、基礎部を外断熱にしていた。

楔171号「訴訟になったある欠陥住宅の結末」（その2）に記載したように浴室床からの漏水により、多大なる悪影響を受けることになった。

白蟻は、暗くて暖かい場所を好み、柔らかい物が有ればそれをかじってでも蟻道（ぎどう）を作り、木材に向かう。したがって、基礎の外側に防蟻性の無い樹脂系の断熱材を貼り付けると、樹脂自体は餌にはならないが、暖かくて暗く無風状態なので「白蟻の大好きな工法」になりがちで、湿気を持ち込みながら樹脂内を食い進み、土台へ到達するの

で要注意なのである。また、基礎を断熱するという事は、床下空間が通常より温度が上がり、冬場でも白蟻にとって、住みやすい環境ということになる。

基礎周辺の断熱材に現れた蟻道

◆基礎断熱工法における注意点

①床下換気孔が設置されなくなることから、床下には、水蒸気の滞留、結露の発生が起きないように防湿を入念に行うこと。

②地中に埋めた断熱材は一般的に白蟻の被害を受けやすいため、建設地周辺における白蟻の生息状況や被害状況等の実状を十分勘案の上決定する。

③・・居住空間の温湿度の管理を適切に行う。

④排水管からの漏水や雨漏りによる雨水が床下空間に浸入した等の異常を認めた際には、速やかに対策を講ずる。

⑤床下の点検口等を使用して定期的に床下空間の点検を行う。

◆基礎における断熱材の施工

・・・型枠脱型後に、断熱材同士の間に隙間が生じている場合は。現場発泡ウレタン材などで補修することが必要である。

◆断熱材の施工位置

地中に埋めた断熱材は一般的に白蟻の被害を受けやすく、断熱豺を地中に埋め込む本工法の採用にあたっては、建設地周辺における白蟻の生息状況や被害状況等の実状を十分勘案して、採用・不採用や詳細仕様を決定するよう十分な注意が必要である。・・一方、寒冷地で白蟻被害が想定されない地域においては、基礎の耐久性と熱橋防止、また基礎の熱容量を活用するうえで、断熱材の施工位置を外側又は両側とすることが望ましい。

断熱材の施工に関しては、何らかの工夫をした上で基礎の外側に施工することが必要である。

この基礎外断熱の技術は床断熱に替わる断熱技術として外国で生まれ、北海道の住宅で試行、検証され、昭和50年代に寒冷地の汎用技術として確立したと言われている。

(出典：北海道立北方建築総合研究所、旧・北海道立寒地住宅都市研究所)

本件建物の事故発生時の状況（楔169号「訴訟になったある欠陥住宅の結末」（その1）参照）は、浴室からの漏水により基礎外断熱材が常時水路になっており、雨が降ると基礎コンクリートを伝わり耐圧盤の打ち継ぎ部から床下へ流入するため、床下の腐朽を増長していた。その結果、床下や室内のカビと同時に白蟻が多く発生し、被害も大きくなっていた。

本件は、設計者により、外断熱のメリットについての知識だけで採用し、施工における注意事項を疎かにしたために発生した結果であった。

本来、土に接する部位の外断熱材は、認定されたスタイロフォームAT（防蟻剤を混入させたもの）等防蟻性能を付与されたものを使用しなければならない。

土台周辺に現れた蟻道(内側)

土台周辺に現れた蟻道（外側）

【原因確認と改善指示】

基礎外断熱材と外壁材の撤去と目視及び打診確認

断熱材を撤去し、蟻道の確認と土台等、木部の状況を確認し、朽ちた部分は、広範囲に取替をした。

壁面に蟻道がある部分について、壁面内（断熱材・下地合板及び防水紙を含む）の全てを取り替えた。

倉敷市 くらしと消費生活展 講演会報告

文責　常任理事　武田　学

10月2日（月）くらしと消費生活展の中で倉敷市役所本庁舎において「リフォームに関しての問題点・注意点」を当会会員高塚哲治が講師となり講演を行いました。

講演内容は、建築業の特殊性などの内容から始まり、特にリフォームにおける法律、今までの相談事例などから、原因とその対策まで、リフォームに関する全般を消費者に説明しました。

① 事前準備
② 予算
③ 業者選定
④ 打合せ記録
⑤ 内訳明細書
⑥ 工事請負契約
⑦ 工事中の確認
⑧ 支払方法
⑨ 検査、検収
⑩ 引き渡し

とそれぞれの工程に分けてポイントを説明しました。

関心を持たれる方も多く、50人を超える方が熱心に聞いていました。

２０１７年度 第２回研修会報告

文責　常任理事　武田　学

9月30日（土）品川区立総合区民会館「きゅりあん」において、２０１７年度第２回研修会が開催されました。

一時限は、当会の大川理事長による「実践　建築Ｇメンの業務」～相談から鑑定書や検査報告書の書き方～という内容の講義が行われました。

内容は大きく３つのパートに分けて１．相談から検査・調査業務までの事例と注意事項、２．瑕疵概念と瑕疵判定基準（業務にあたって把握しておくべき事項）、３．鑑定書の書き方・検査報告書の書き方について講義がありました。再確認を含め適切な業務を行う重要な内容でした。

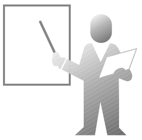
二時限は、ダウ化工株式会社 技術開発本部製品技術部の三原典正さんを講師に迎え、「木造住宅のボード状断熱材」をテーマに講義をしていただきました。

住宅で使用されている断熱材の種類とその特徴の説明があり、それぞれの断熱材の利点と欠点まで詳しく説明していただきました。

建物において、断熱工事を行う場合、どの部位が欠点となりやすいか、気密性能・気密方法など断熱において重要なことを基本的なことから欠損の起きやすいことまでビデオなども利用し、わかりやすい説明でした。

基本的な事項を基に、ボード状断熱の外張断熱工法における、基礎部分、壁部分、屋根断熱の部位ごとの施工上の注意点、建物の形状による施工の注意点など断熱欠損や結露が起こらない為の注意点など詳しい内容でした。

建築Gメンの業務としてもとても役立つ広義でした。



事務局からのお知らせ

２０１７年度第３回研修会のご案内

▽日時　２０１７年11月18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
「知っておきたい
防水改修の基礎知識」
講師　田島ルーフィング㈱
二時限
「建築Gメンのための法律知識」
講師　山本孝（当会顧問、弁護士）
▽参加費　会員四千円（非会員五千円）
▽主催・問合せ　建築Gメンの会
TEL（０３・６８０５・３７４１）

□イベントのご案内

千葉グループによる講演会・
建築無料相談会のご案内

▽日時　２０１７年11月11日（土）
13時15分～16時45分
▽会場　白井駅前センター２階
研修室Ⅱ
▽交通　北総線　白井駅南口徒歩５分
▽講演内容
講演-①
～杭・基礎・構造・その他の欠陥事例～
「欠陥マンション・住宅の見分け方」
講師　川口 晴保（当会副理事長）
講演-②
～欠陥住宅にならないための手段～
「チェック（第３者検査）は重要！」
講師　武田 学（当会常任理事）
▽無料相談会（15時40分～）
建築の専門家による無料相談会
（相談は**要予約**）
▽入場料　無料
▽主催・問合せ先　建築Gメンの会
千葉グループ（松下まで）
TEL０８０・１３６５・１０１２
▽後援　白井市

～編集後記～

最近は、インターネットが気軽に使えるようになって、情報は大量にあります。

以前に雑誌が多かった時に「情報の氾濫」なんて言っていたことが久しいです。その情報が正しくない、誘導されているのを気が付かないと大変なことになります。

与えられたものを鵜呑みにするだけでなく、情報を種々選択し、多くの事を考えて正しい判断や結論を導き出すようにすることは難しいですね。

（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