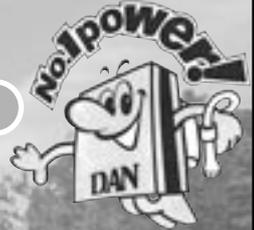


2003.6



ダンネット通信



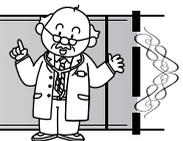
vol.22

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6回

—ビルダーの欠陥住宅対策—



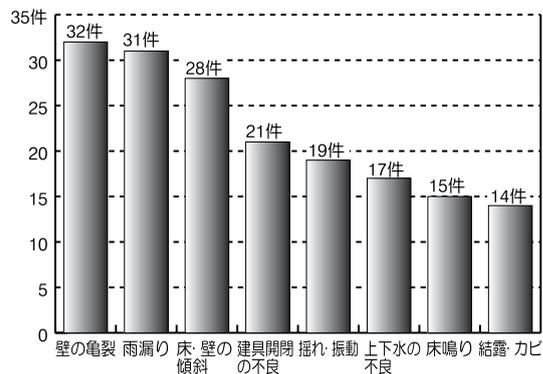
ここ数年、住宅問題の一つとして欠陥住宅がクローズアップされることが多くなりました。この問題は不適切な施工によるものもあれば、ユーザー側に落ち度があるものもあるなど、何が原因であるかを判断するのは非常に難しいため、裁判となるケースも今では少なくありません。しかし、ビルダーとしては裁判になった場合、風評被害も考えられ、欠陥住宅と言われないための対策、そして万が一欠陥住宅と言われた場合の対応を考える必要が出てきました。そこで今回はビルダーの欠陥住宅対策について考えてみましょう。

年々増加傾向の被害相談

欠陥住宅防止を目的とする全国的な組織の欠陥住宅被害全国連絡協議会が今年3月下旬に行った電話による被害相談「欠陥住宅・シックハウス・リフォーム110番」によると、全国40都府県で雨漏りやヒビ割れなどの一般相談が248件、シックハウスに関する相談が18件、リフォームに関する相談が38件、合計304件の相談が寄せられたそうです。この数字は前回より29件増加しており、欠陥住宅に悩むユーザーの増加が窺えます。ただ、最近では話題になることが多いシックハウスやリフォームに関するトラブルが頻発していると言われていますが、この2つに関する相談は意外に少なかったようです。



施工不良で断熱材と受け材のネットが脱落していた例。断熱材は何の役割も果たしていない



今年3月下旬に欠陥住宅被害全国連絡協議会が行った被害相談における相談内容件数

被害の内容を見ると、壁の亀裂が32件で最も多く、続いて雨漏り31件、床・壁の傾き28件、建具の開閉不良21件、揺れ・振動19件、上下水の不良17件、床鳴り15件、結露・カビ14件となっています。これらは設計・施工不良と言えるものが目立ちますが、結露・カビなどは換気を怠った住まい手側の責任も考えられるので、一概にビルダーが全て悪いと言えません。ですからもしユーザーからクレームがあった時には、住まい方も含めて状況を詳しく説明してもらい、原因を正確に把握することが最も重要です。ユーザーは感情的になることが多いと思いますが、ビルダーまでそうなってしまったのは問題の解決が遅れるだけです。クレーム対応が素早く適切なビルダーは、

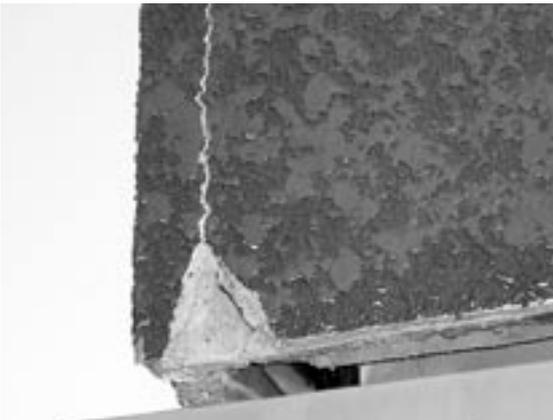
信頼できるビルダーとして評価されるので、できるだけ素早く、丁寧な対応を心掛けたいものです。

適切な施工の証拠を残す

不幸なことに、もし欠陥住宅と指摘されてユーザーとトラブルや裁判になった場合、ビルダーは自らに過失のないことを証明することが問題解決の一番の近道です。そのためには、①宣伝文句に注意する②住宅の住まい方や経年劣化について告知しておく③施工写真をできるだけ撮っておく④性能等の測定はできるだけ行っておく—以上のことを実行するようにしたいものです。

①の宣伝文句については、昨年12月下旬に札幌地裁でシックハウスに関する訴訟の判決があり、結果的に住宅だけが原因ではないとしてユーザー側の敗訴となりましたが、健康住宅であることをPRしたビルダーに対し、他のビルダーよりも健康性に配慮すべきであったとして住宅に若干の瑕疵を認め、27万2千円の支払いを命じました。健康住宅のほかにも、100年住宅や環境共生住宅、省エネ住宅などは広告宣伝のコピーとしてよく使われますが、使用するのであればその根拠を適確に説明できなければ、万が一トラブルになった時に不利になることも考えられますので、十分な配慮が必要と言えるでしょう。

②の住宅の住まい方や経年劣化の告知に関しては、外装材などのメンテナンスや設備機器などの操作に関して、適切に行わないと耐久性劣化や故障などの原因になることを知らせておくべきです。また、木造住宅の場合は木材の乾燥収縮によって多少の建具の狂いや床鳴りはどうしても起こりうるものなので、ユーザーに対し事前に知らせておくことがトラブル回避に有効です。もちろん



メンテや耐用年数に関する情報も周知しておかないと、このようなモルタル割れまでクレームにされることがある



各納まりの施工写真を撮って
おいたり、換気量などの測定
を行っておくのも、トラブル
を回避する有効な手段



ん知らせておくだけでは問題の解決にはなりません。木材に狂いが生じることを知らせたうえで、何かあった場合にはすぐに調整・補修することを約束し、それを確実に実行することが必要です。また、構造以外の部分でも、外装材や屋根材、設備機器などについて、耐用年数・交換時期やメンテナンスの仕方などをあらかじめユーザーに教えておけば、さらにリスクを回避できるでしょう。

③の施工写真と④の測定は、万が一裁判になった場合にも有効な証拠となるものです。写真は建材等を適切に施工したかどうかを確認できますし、測定は例えば竣工当時に換気量測定を行っておけば換気量不足による結露・カビやシックハウスのクレームで、責任を問われる可能性は少なくなると考えられます。

信頼得る対応が最も大切

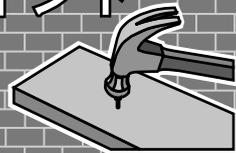
かつては欠陥住宅で裁判になっても、建築に詳しい弁護士がほとんどいなかったほか、法律でビルダー側の過失を証明することが困難だったため、ユーザーが勝訴したケースはほとんどないと言ってもいいと思いますが、ここ数年は欠陥住宅に対する社会的な問題意識の高まりもあり、ビルダーに損害賠償を命じるケースも徐々に出てきています。

欠陥住宅とわかっていながら建てるビルダーはまずいないと思いますが、何らかの原因で欠陥住宅と言われた場合、特に地域の信頼を得ることが不可欠な地場ビルダーは、経営上の致命傷にもなりかねません。もし何かトラブルがあった時のために、迅速な原因究明と適切な補修ができる体制を作ると同時に、誠意ある対応を常日頃から意識するようにしておきたいものです。

高断熱・高気密工法のチェックポイント

第20回

シックハウス新法への対応②



いよいよシックハウス新法の施行が目前に迫ってきました。前号では主に内装仕上げの制限について解説しましたが、今回は義務化された換気について、どういう手法でどの程度行わなければならないのかを紹介していきます。

Point.1 換気回数 0.5 回 / 時が基本

換気はホルムアルデヒド対策としての規制となるもので、位置付けとしてはホルムアルデヒドを発生しない、あるいは発生量の少ない建材を使用したとしても竣工後に持ち込まれる家具等によって濃度が上がる可能性があることから、住宅の居室で換気回数 0.5 回 / 時の換気を義務付けるといったものです。つまり、どんな建材を使っても 0.5 回 / 時の換気は必要で、ホルムアルデヒドを発生する建材を一定以上使った場合はさらに増やして 0.7 回 / 時にしなければなりません。

しかし、0.7 回 / 時以上の換気は省エネや快適性を考慮すると現実的ではありません。そこで換気を 0.5 回 / 時に抑えるためにも F☆☆☆☆の建材を内装仕上げに使うことが必要でしょう。

Point.2 居室の解釈に要注意

換気手法については、基準上セントラル換気で行わなければならないことはないのですが、個別換気でも構いません。ただし、換気手法が異なると換気す

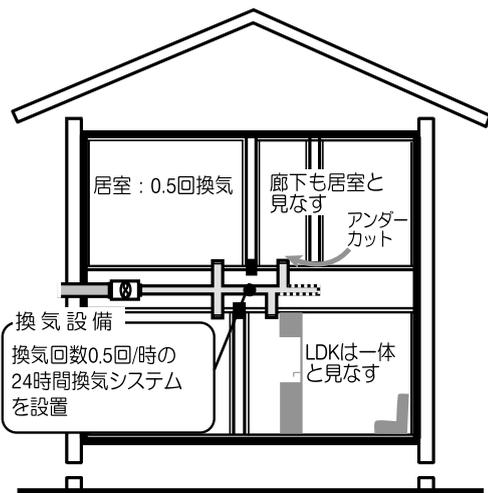
る空間も異なってくるので注意が必要です。

まず原則は「居室」を換気することです。この場合、トイレやユーティリティ、廊下などは居室ではありません。ただし、換気経路の一部としてドアのアンダーカットなどで居室とつながっている廊下などは居室とみなされます(図A)。また、ダイニングやキッチン、リビングと一体の設計がほとんどなので、居室になると考えられます。

押入れや納戸については非常に解釈が難しいのですが、換気経路に入っている場合は換気対象になると考えていいでしょう。

Point.3 局所換気でも原則OK

換気設備は、換気経路の全圧力損失を考慮することと、気流・温度・騒音などによって支障が生じないことの二点が求められており、レンジファンに 80 m 程度の常時換気モードが付いているもの(写真1)は換気量として計算しても構いません。このほか、吹き抜けなど天井高が高い場合には、換気回数を減らすことができる緩和規定が設けられています(表1)。



図A・一戸建住宅の居室の換気イメージ



写真1・パイプファンやレンジフードも利用できる

0.5回/hの場合(※1)	天井高さ	2.9m以上 3.9m未満	3.9m以上 5.8m未満	5.8m以上 11.5m未満	11.5m以上		
	換気回数(回/h)	0.4以上	0.3以上	0.2以上	0.1以上		
0.7回/hの場合(※2)	天井高さ	2.7m以上 3.3m未満	3.3m以上 4.1m未満	4.1m以上 5.4m未満	5.4m以上 8.1m未満	8.1m以上 16.1m未満	16.1m以上
	換気回数(回/h)	0.6以上	0.5以上	0.4以上	0.3以上	0.2以上	0.1以上

(※1)天井高2.9m未満は0.5回/h以上 (※2)天井高2.7m未満は0.7回/h以上

表1・天井高さによる換気量の緩和規定



住宅業界ニュース&インフォメーション



公庫基準金利史上最低の 2.00% に

住宅金融公庫では個人向け融資の金利を改定し、基準金利を 2.00% に引き下げた。この金利水準は平成 10 年 10 月以来となるが、11 年目以降の金利が当時 4.00% であったのに対し、今回は 3.50% となるため、史上最低金利となった。6 月 16 日からの適用となる。

また、このほど発表された今年度第 1 回個人向け融資の募集結果によると、マイホーム新築が 6,669 戸（前年度第 1 回比 24.8% 減）、マンション購入 3,522 戸（同比 47.3% 減）、建売住宅購入 1,553 戸（同比 45.1% 減）となり、全体では 11,744 戸（同比 36.1% 減）と、依然として公庫離れが進んでいる。

なお、第 2 回個人向け融資は 7 月 2 日から 9 月 1 日までの 43 営業日行われる。

廃棄物処理のパンフ発行

住宅リフォーム推進協議会では、リフォーム工事における廃棄物の適正処理を呼びかけるパンフレット「リフォーム工場の廃棄物は正しく処理しましょう」を作成した。

このパンフレットは住宅リフォーム工事における適切な廃棄物処理を周知・PRすることを目的に作成。建設リサイクル法の対象にならない比較的小規模なリフォーム工事を対象とし、廃棄物処理の手順やマニフェスト交付・回収の流れ、廃棄

物処理法の概要を説明するとともに、不法投棄の実態や廃棄物処理の Q & A も紹介している。購入希望の場合、FAX で注文を受け付け、1 部 30 円で 10 部以上から販売（送料別）。また、ホームページから PDF ファイルでダウンロードも可能（<http://www.j-reform.com/>）。問い合わせ・注文は同協議会（TEL 03-3556-5430、FAX 03-3261-7730）へ。

木造合理化システムに次世代タイプ

（財）日本住宅・木材技術センターでは、今年度の後期から木造住宅合理化システムに「次世代耐用性能タイプ」を新設する。①構造躯体などは住宅性能表示基準の劣化対策の等級 3 ②配管や内外装は維持管理対策の等級 3 ③接合金物の品質・性能が木造建築物用認証品と同等以上、という 3 つの条件を満たすことが必要で、申請料は 1 システム 80 万円となっている。

◆編集後記◆

- ◆シックハウス対策で住宅業界も対応に追われています。もちろん技術の発達で住宅のハード面から発生した問題もあると思いますが、住まう人間も抵抗力の低下等で、昔よりも化学物質に弱くなっているみたいです。（佐野）
- ◆先日東北で最高震度 5 を記録した地震では、北海道もかなり揺れました。大地震はいつ起こるかかわからないだけに、これからの住宅はもちろん、既に建っている住宅も耐震性向上を考えるべきだと実感しました。（水越）



株式会社ダンネツ

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

「快適な住まいづくり」はお任せ下さい！

- プロインク工事
- 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	工	〒071-1200	上川郡鷹栖町 2962 番 363	TEL(0166)87-4442	FAX(0166)87-4888
■札幌	支店	〒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	支店	〒088-0621	釧路郡釧路町桂木 5 丁目 15	TEL(0154)36-1790	FAX(0154)36-1844
■帯広	支店	〒080-2460	帯広市西 20 条北 2 丁目 72-10	TEL(0155)41-4101	FAX(0155)41-4105
■旭川	支店	〒070-8045	旭川市忠和 5 条 4 丁目 63-636	TEL(0166)62-7575	FAX(0166)61-1715
■北見	支店	〒099-0878	北見市東相内町 174 番地 16	TEL(0157)36-3557	FAX(0157)36-3433
■千歳	営業所	〒066-0008	千歳市根志越 2190-27	TEL(0123)26-4111	FAX(0123)26-4112
■千葉	支店	〒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
■宇都宮	支店	〒321-0923	栃木県宇都宮市平松本町 362-6	TEL(028)636-1266	FAX(028)636-2675
■高崎	支店	〒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	支店	〒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	営業所	〒311-3116	茨城県東茨城郡茨城町長岡 3660-15	TEL(029)291-1822	FAX(029)291-1825
■群馬	ダンネツ信州	〒399-0033	長野県松本市大字笹賀 5130-1	TEL(0263)26-0811	FAX(0263)26-1016