

欠陥住宅事件報告

整理番号 _____

報告日：令和 年 月

報告者：越川 佳代子

I 事件の表示

通称事件名：グレー本2017版の必要性がわかった&建築士さんとの協働MAXな事件

II 事案の概要

建物概要	所在	九州某所		
	構造	木造在来軸組工法	規模	秘匿
	備考	耐震補強・減築含むリフォーム工事の瑕疵		
入手経緯	契約	請負契約	引渡	秘匿
	代金	約1500万円		
	備考			
相談(不具合現象)	工事中のトラブル・施工不良多数、工事未完了			

III 和解契約の内容：秘匿条項あり

IV コメント

1 主な瑕疵

上階減築・耐震補強（一般診断法による上部構造評点0.7未満→0.7～1.0とする計画）がメインのリフォーム工事である。工事中にトラブルが続発したほか、不具合だらけの施工であった。

(1) 基礎

ア. 既存基礎の斫り（複数箇所）

耐震補強計画上、耐震要素（有開口壁）とされている壁の直下含め、既存基礎が斫られている。

イ. C B基礎新設箇所への耐震補強壁計画

基礎仕様Ⅱ（軽微なひび割れが生じている無筋コンクリート基礎）前提の耐震補強計画であるが、新設C B基礎（柱接合部による耐力低減係数Kj大）の位置に耐震補強壁が計画されている。

(2) 上部構造（壁）

ア. 軸組の不連続

(ア) 新設梁への柱未達

上階減築に伴い、小屋組の既存梁上部に新設梁（+小屋組材・屋根材）が施工されたところ、耐震要素の壁を構成する柱が、新設梁と接合していない箇所が多数ある。

(イ) 柱の不連続

既存梁上の屋根を撤去せず、同屋根上に設置した短柱の上部に新設梁が渡されている（新設梁なししこれを支える短柱と、下部軸組とが連続性を欠いている）。

イ. 柱接合仕様違反

柱の接合部仕様は、耐震補強壁を構成する柱がⅡ（羽子板ボルト、山形プレートVP、かど金物CP-T、込み栓）、その他の壁を構成する柱がⅣ（ほぞ差し、釘打ち、かすがい等）とする計画であるが、有効な接合となっていない箇所が多数ある。

ウ．耐震補強壁（壁基準耐力5.2kN設定）の仕様違反

耐震補強壁（準耐力壁ではない）の構造用合板が梁まで張り上げられていない箇所がある。

(3) 小屋組

ア．小屋梁過大スパン

新設梁（150mm成）のうち、許容応力度計算（長期・短期の曲げ検定、たわみ検定）NGとなるものが複数ある。

イ．小屋組の一体性欠如

直交区画の小屋組取り合いは、棟木・母屋を直交接合して谷木を掛ける（その上に連続した屋根下地を張る）べきところ、一区画の屋根下地を軒先まで張ったのち、その上部に他区画の棟木・母屋・屋根下地を被せている（各区画小屋組材間の応力伝達なし）。

(4) 屋根

ア．不要な棟換気設置

棟換気材が新設されたが、屋根断熱のため小屋裏換気口とはならず、屋根換気口にもなっていない。→屋根は通気構法ではない（垂木間に一応の空間はあるが、軒部の吸気口はない）。

→天井断熱の小屋裏換気方式（外壁換気口設置）であるが、なぜか、追加で屋根断熱（ウレタンフォーム吹付）も施工された。屋内の断熱というより遮熱目的だと思われるが、そうであれば普通に屋根通気構法とすればよいのであり、設計思想が謎である。

イ．防水不良

既存屋根上に外壁が構築され、下屋と外壁の二次防水層（下葺材、防水紙）が不連続となっているほか、下屋と雨押えの取り合いに、雨水浸入口となる（屋内から外光が確認できる）隙間がある。

(4) 外壁・軒裏

準防火地域であるが、延焼ライン内の外壁（モルタル塗り厚不足）や軒裏（防火被覆なし）が防火構造違反の部分がある。外壁開口部のサッシも網入りガラス（防火設備）でない。

(5) その他

従前、バリアフリー仕様であった床のあちこちに敷居が設置された。その他、外構も含め大小さまざまな施工不良がある。

2 所感

(1) リフォーム工事は瑕疵判断基準がややこしい

瑕疵の種別も箇所数も膨大な事案であったが、有能な調査建築士の方が、非常に綿密な調査をしてくださった（その方でなくては絶対にできない調査であったと思う）。

が、出来上がった調査報告書が、建基法関係の瑕疵判断を新築基準としていたため（既存不適格緩和の考慮なし）、私の方で、耐震補強の契約仕様違反や、大規模模様替前提の建基法違反に訂正するなど、全面的な書き換えとなった（既存不適格緩和の対象である現行法違反については、可能な範囲で、常識的な施工水準違反という形に置き換えた）。

そもそも、本件工事は大規模模様替（緩和条件に該当しない限り、建物全体について現行法が遡及適用）なのか、そうであるとして、緩和条件の関係で、現行法違反の施工が瑕疵にあたるのかという判断がややこしかった。

本件は、当初の工事契約と複数の追加工事契約があり、各契約に基づく屋根+下地（主要構造部）の工事範囲は総面積の過半ではないが、全工事を通算すると過半（大規模模様替）にあたるという特殊性がある。各契約段階で追加の契約が予定されていたわけではなく、各契約の工事終了から次契約による着工まで微妙なタイムラグもあったところ、「こういう場合に、『過半』かどうかは全工事を通算するんですか？」と指導課に確認すると、「そういう方向で指導してまっすけど・・・」というモヤリ回答であった。

（私）「『過半』にあたらぬ契約をして、いったん完成・引渡したことにして、ちょっと間を空けて『過半』にならない契約・竣工を繰り返せば、最終的に主要構造部を全部やり替えたとしても規制に引っかからないってことになるんですかね」（指導課）「用途変更で似たようなケース見ますね」（私）「あー用途変更とかいかにも脱法しやすそうですね」（指導課）「・・・」という微妙すぎるやりとりであった。

その他、最終の追加契約による工事完成前に防火関係の法改正があった関係でも、緩和措置の対象でない法規制は何なのかという判断がとにかく面倒であった。

結局、全工事で大規模模様替にあたるという前提で調査報告書をまとめたが、相手方から特に物言いはつかなかつた。

（2）許容応力度計算をするならばグレー本2008年版じゃダメ

新設された小屋組材は、基本的に大工が山で切り出して製材したものだということであった（なぜか、施主も切り出しの現場に連れ出されたい）。

小屋裏調査の際、建築士さんから「梁が細すぎる」「柱スパン飛びすぎ」とのご指摘があり、「こ、これは、建築士製図試験なら一発アウト判定の小屋組」と思ったものの、瑕疵だと指摘するには構造計算しなくては行けないんですかね・・・ということで、私が引き受けることに。。

使い込んでいるグレー本（木造軸組工法住宅の許容応力度設計）2008年版巻末を参照して計算に取り組んでみたものの、小屋東負担荷重の計算過程がさっぱりわからない。Google先生に相談してみると、分冊になっているグレー本2017年版には詳しいの計算例が載っているとおっしゃるので、早速ポチって入手したところ、これはわかりやすい！！

結論、ソフトなど使わず許容応力度計算をするのならば、グレー本2017年版は必須です・・・が、すでに、建基法改正対応の2025年版が刊行となったようです。

（3）まとめ

諸々大変過ぎて、頭が変になりそうな事件だったが（元から変という突っ込みはやめていただきたい）、裁判までしなくて済んだのは幸いであった。

色々と学びの多い事件ではあったが、個別性が強すぎて、学びがあまり今後の役には立ちそうにない（梁成150mmで柱スパン5mの施工なんてもう見ないと思う）。

しかし、既存不適格緩和はかなりややこしいこと、増改築・大規模修繕・大規模模様替が絡むリフォームは、事前に建築士さんと調査事項をすり合わせておくことが重要という教訓は今後に生かしたい。期間制限に引っかかる瑕疵の調査に無駄なコストを投じないという点でも、本調査対

象とする瑕疵の選定について、予備調査段階で建築士の方と認識を共通にしておくことは重要である。

以上