

## 第2回 **待ったなし！** 住宅瑕疵担保履行法 伝統構法への対応はどうなるのか？

【日 時】平成 21 年 5 月 1 6 日（土） 13:30～16:30（開場 13:00）

【会 場】トラック会館 6 階会議室

【スケジュール】

13:30 開始 進行：大江忍氏（緑の列島ネットワーク理事長）

13:35－14:40 第 1 部

講師：豊嶋太朗氏（住宅局住宅瑕疵担保対策室）

国土交通省からの住宅瑕疵担保履行法における伝統的構法等に  
対する扱いの考え方と取り組みについて

・質疑応答（15 分程度）

14:40－14:50 休憩

14:50－16:25 第 2 部

講師：大澤敏明氏（財・住宅保証機構 技術管理部長）

保険法人としての伝統的構法等に対する扱いと考え方を質問  
書を資料として解説

・質疑応答（20 分程度）

16:25－16:30 連絡事項・閉会

※お願い アンケートを受付にお渡しください。

【申込・問合せ】これ木連事務局（NPO 日本民家再生リサイクル協会内 担当：金井）

TEL：03-5216-3541 FAX：03-5216-3542 Eメール：info@minka.jp

【主 催】これからの木造住宅を考える連絡会（これ木連）

<http://koremoku.seesaa.net/>

【資 料】 資料 1：質問書 } これ木連から国土交通省、住宅保証機構に事前に提出した資料。  
資料 2：提案書 } 質問書の回答は住宅保証機構からのもの。  
資料 3：質問書に関連する法規抜粋

※これからの予定：6 月 20 日（土）第 3 回 民家修復の報告から伝統構法の特性を探る  
長谷川 順一 氏（住まい空間研究所）

7 月 18 日（土）第 4 回 階層型耐震構造  
渡辺 一正 氏（鳥取環境大学教授）

質問書	
項目	質問内容等
<p><b>【A：設計施工基準に関する事項】</b> 1) 第1節 地盤調査及び基礎</p> <p>基礎 ベタ基礎の配筋(第6条2)</p>	<p>べた基礎は構造計算をすることを求めています。布基礎であればその必要はないと考えてよろしいのでしょうか。</p> <p>第6条1にあつて、適切な設計を示唆していますので、布基礎にあつても健全な基礎を要求している趣旨は理解できます。</p> <p>① 布基礎にあつては、告示1347号-1-4に準拠すればよいと理解しますが、よろしいでしょうか。</p> <p>② ①の考えによれば、べた基礎の場合にも、告示1347号-1-3に準拠すればよいと考えますが、いかがでしょうか。</p> <p>第6条2にあつては、構造計算をしない場合には、べた基礎配筋表によることとなっています。告示仕様以上を要求するという事なのでしょうか。告示との整合性はどのように考えるのでしょうか。</p>
<p>基礎 立ち上がり高さ(第6条3) 規定の除外について</p>	<p>立ち上がり300mm以上については告示1347号の規定により理解できます。</p> <p>ただし、限界耐力計算により安全が確認された場合には、基準法の仕様規定を除外できると判断し、設計施工基準にある数値によらず、立ち上がりが300mm以下であつてもよいと理解しますが、この判断でよろしいでしょうか。</p> <p>また、このような場合は、もともと設計施工基準の想定外と考えられますが3条申請の対象となるのでしょうか。建築基準</p>
<p>項目</p> <p>回答</p>	<p>① 布基礎の場合は告示1347号に準拠いただければ結構です。</p> <p>② べた基礎の場合は、告示1347号においてスラブの配筋「D10@300(径9mm以上の鉄筋を30cm以下の間隔)」と規定されています。しかし、一方で建築法令38条1項では次のように規定されています。</p> <p>「建築物の基礎は、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ、地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとならなければならない。」</p> <p>つまり、基礎は建物の仕様、スラブの形状等に応じて構造上の安全確認をしなければならぬことになっていきます。これに基づき、当機構としては建築法レベルの性能を実現する仕様として「べた基礎配筋表」を作成しており、決して高い性能を求めていることにはならない、と考えております。</p> <p>基礎の立ち上がり高さについては「構造性能」とは別に「耐久性能」を考慮して基準を制定しています。したがつて、基礎の高さを300mm未満とする場合は、保険契約申込時に「構造計算がされていること」及び「柱や土台への耐久性上の措置がされていること」を確認させていただきます。3条確認手続きを行います。</p>

	<p>法上は構造の安全確認ができていますので、その内容の確認は、瑕疵担保の申請時、あるいは基礎検査時に行うことが事務処理の上でも望ましいと考えますがいかがでしょうか。</p>	
<p>2) 第2節 雨水の浸入を防止する部分</p> <p>屋根 (第7条-3)</p> <p>下葺き材とその端部の納まり</p>	<p>軒先の納まりが、通常の納まりを前提としていない記述となっております。どういった屋根葺き材を前提にこのような仕様を記述されているのでしょうか。</p> <p>特に、瓦仕上げの場合に軒先に板金を用いることは一般的とは言えません。屋根葺き材に応じた下葺き材とその端部の納まりを仕様として提示する必要があります。</p> <p>軒先の金物に防水紙を防水テープ等で密着してしまつた場合に、上の部分で漏水してきた雨水の逃げ場がなくなつてしまい、軒先の腐食を促進してしまうのではないかと危惧しますが、いかがでしょうか。</p> <p>また、用語の使い方として「軒先の雨押さえ金物」という使い方は一般的でしょうか。水切り、唐草等の用語があります。異なる部位なんでしょうか。文章で表現する場合には用語の定義が多くの実務者に認識できることが重要です。別途に参考図等も合わせて検討されることを要望します。</p>	<p>「軒先部に防水テープ」に関する規定については、現状を踏まえ設計施工基準から削除する方向で検討しております。また、現行でも瓦葺きの場合のように軒先部に金物を用いない場合はもちろん当該基準の適用はありません。</p> <p>「軒先の雨押さえ金物」は水切り、唐草等の金物を指す言葉として使用しております。</p>
<p>屋根 (第7条-2)</p> <p>下葺き材の仕様</p>	<p>同じように、古来からの技法を一方的に防水性がないと決めつけていますが、たとえば杉皮の下葺き材の方が、ルーフィングより耐候性があると思われれます。10年という期間ではほとんど差は小さいと思いますが、100年のスパンで考えないと、杉皮の優位性が民家の修復現場等の経験からは確認できます。このような事例が、今回の仕様決定の段階では議論されていないように思われます。再考を求めます。</p>	<p>設計施工基準は一般的に多く用いられている工法・材料等を想定して制定しております。「古来からの技法を一方的に防水性がない」とは決して決めつけておりません。同様の事例については3条確認で取り扱っております。</p>

<p>屋根 (第7条-2-(4)) 屋根面と外壁面立上がり部の納まり</p>	<p>想定する外壁仕上げの仕様数が少ないため、防水紙の壁面立上がり部が250mm云々の記述しか存在していません。後述の土壁等の外壁については、この仕様だけでは対応できません。現在でもごく一般に用いられている施工法に対しての仕様例示が足りません。第3条の申請には当たらないことと考えます。</p>	<p>設計施工基準は一般的に多く用いられている工法・材料等を想定して制定しております。同様の事例については3条確認で取り扱っております。 「3条確認」は、同基準で定められていない仕様等を引き受ける手続きですのでご理解ください。</p>
<p>バルコニーの防水 (第8条関係)</p>	<p>バルコニーの雨水排水による漏水の予防措置として、オーバーフロー管等の対策は、防水層の立ち上げと同様に重要な項目と考えられます。</p>	<p>現時点では設計施工基準に定めることは考えておりません。</p>
<p>外壁の防水 (第9条)</p>	<p>「構造方法に応じた防水措置を施す」とありますが、仕上げ材に関しては第10条、第11条の仕上げしか想定されていないため、土壁等の現在でも一般的に行われている他の外壁構法の仕様に対応しきれているものにはなっていません。仕様項目を追加する必要があります。(以下にて指摘)</p>	<p>設計施工基準は一般的に多く用いられている工法・材料等を想定して制定しております。同様の事例については3条確認で取り扱っております。</p>
<p>乾式の外壁仕上げ (第10条)</p>	<p>一般に言われる窯業系、金属板系等のサイディングの大壁を想定した仕様となっており、これらの内容については理解できます。しかし、従来からある無垢の板張り等の仕様に対してはどのように考えていますか。 下見板張り、目板張り等は、湿度の変化によって木が動くことにより、壁内通気を可能としていくと考えられます。それらは、通気構法という概念で元来は施工されていたわけではありませぬ。むしろ、既往のこれらの構法による性能が現在の外壁通気構法の考え方として今に至っていると考えられることができます。 板張り等にあっても胴縁などの下地は必要とし、第10条の仕様に類似する項目は考えられます。板材による外壁保護には、重ね合わせ部分、窓枠、見切り枠材への小穴差し込み等により、その隙間からの漏水を予防しています。短期的にはシーリング等で防水性能を高めることは可能ですが、寿命の短</p>	<p>「無垢の板張り等の仕様」はサイディングと同様に「乾式仕上げ」として取り扱っていただきます(3条確認不要)。ただし、防水紙を用いないなど、設計施工基準によらない場合は「3条確認」が必要です。</p>

	<p>いシーリング等で一時的に隙間処理、穴埋め等の処理は汚れを生じ、シール切れ部分に水が滞留するなど後に問題を生じ、無垢材に対する方策としては問題を抱え込むことになり望ましくありません。</p> <p>現在の第10条に対する内容改善(多様な仕様に対応できる方策)が必要と考えます。</p>	
<p>湿式の外壁仕上げ (第11条)</p>	<p>第11条に提示の仕様は、モルタルによる仕様だけです。本条の湿式工法には、従来からある土壁に対する小舞等の下地仕様が存在していませんので早急な対応を要望します。</p> <p>都市部では少ないかもしれませんが、土壁による仕事は全国どの地域でも現在でも一般に存在しています。また、木造住宅工事仕様書(現フラット35)にあってもその仕様は明示されています。告示1100号の土塗り壁なども参考にし、基準の整備をお急ぎください。</p>	<p>設計施工基準は一般的に多く用いられている工法・材料等を想定して制定しております。同様の事例については3条確認で取り扱っております。</p>
<p><b>【B：法の施行にあたり不確定事項として懸念する内容】</b></p>		
<p>1) 真壁について 一般事項として</p>	<p>真壁の解説： 柱、梁などの構造体が外部に露出しているもの。内部にあっても露出していることが原則と考えられることが多い。しかし、一部大壁(台所や浴室ではボード張り、タイル貼り等、諸室でも一部板張りなど)となる部分は存在すると考えられます。真壁はわが国においてごく一般に施工されている構法です。</p>	
<p>1-1 壁と柱の取り合い</p>	<p>真壁では柱のチリ際の処理により、漏水の危険性の度合いが異なるものと考えます。そのため、一律に真壁構法であると免責という対応になるように聞き及んでいますが、くくり方としては大変乱暴であると考えられ、問題です。</p> <p>なぜなら、現代にあっても真壁による構法の住宅が建設され続けているということは、わが国の建築様式としてその存在意義が技術的にも、文化的にも持ちえていると理解できるからで</p>	<p>一般的に真壁は、その構造上、柱や横架材と壁との取り合い部分に隙間が生じ易く、採用された工法に伴い通常生じうる雨水の浸入は事故に該当しないものとしております。</p> <p>瑕疵にあたるかどうかの判断は、個別、具体的な事象により判断されることとなります。</p>

	<p>す。ごく一般的な工法ととらえておく必要があります。</p> <p>真壁構法による築 100 年を超える住宅も多数存在する事実を考えたときに、10 年という短い時間に対応するだけの技術ではない工夫が存在していることを探らなければなりません。真壁を簡単で済ませる対応は後に問題を残す状況をつくってしまうと危惧いたします。</p> <p>早急に課題を整理し、解決の方策をご提示いただきたいと考えます。</p> <p>真壁の仕様に関しては、モルタル系湿式工法、土壁系湿式工法、落し板壁式乾式工法、板張り系乾式工法などが考えられます。</p> <p>短期的な対応策としては、現状一般に行われている工法による施工に関して、その施工業者等を見極めながら適切に判断していくことが求められると考えます。</p>	
<p>1-2 露出した構造材からの漏水</p>	<p>外部に露出している柱、梁等の構造材が室内にそのまま入り込む場合に、表面割れの部分から室内に雨水を引き込む可能性は、おこり、以下が考えられます。この場合の瑕疵の判断はいかがでしょうか。</p> <p>① 建設当初には干割れが生じていない場合もあり、経年変化により割れを生じた場合。</p> <p>② 建設当初から干割れを生じている場合。</p>	<p>一般的に真壁は、その構造上、柱や横架材と壁との取り合い部分に隙間が生じ易く、採用された工法に伴い通常発生する雨水の浸入は事故に該当しないものとしております。</p> <p>瑕疵にあたるかどうかの判断は、個別、具体的な事象により判断されることとなります。</p>
<p>1-3 外部に現わしの構造部材の仕口部分からの漏水</p>	<p>構造材同士を継ぎ手、仕口で組んだ部分が外部露出することとは真壁造ではありえます。木材の接合部は精度よく嵌合されていても経年変化等により水道となりうる隙間が存在することとは考えられ、このような部分からの漏水についての瑕疵の判断はどのように考えるのでしょうか。</p>	<p>一般的に真壁は、その構造上、柱や横架材と壁との取り合い部分に隙間が生じ易く、採用された工法に伴い通常発生する雨水の浸入は事故に該当しないものとしております。</p> <p>瑕疵にあたるかどうかの判断は、個別、具体的な事象により判断されることとなります。</p>

<p>1 - 4 軒の出、庇の出に対する 評価方法</p>	<p>外壁真壁を保護する上で、軒の出や庇の出により、通常の雨、風には対応するように一般には考えられています。上記の1～3についてもこの考え方を前提としているものと考 えられます。 この場合、その軒の出や庇の出寸法により保護できる壁面の範囲が存在するものと考えられます。このように真壁を保護する方策が組み合わされている場合(一定の性能が存在すると考える)の評価が必要です。 これは、一定の性能を評価し、真壁構法と異なるところで瑕疵の対象から外れるという安易な判断に陥ることのないようにするための検討課題と考えますが、いかがでしょうか。</p>	<p>軒や庇の出は、一般的に外壁等の防水の観点から有効な対策の一つと考えております。 一般的に真壁は、その構造上、柱や横架材と壁との取り合い部分に隙間が生じ易く、採用された工法に伴い通常発生する雨水の浸入は事故に該当しないものとしております。 瑕疵にあたるかどうかの判断は、軒や庇の出、真壁の構造、使用された材料、地域・立地条件及び具体的な事象等を総合的に加味して判断されることとなります。</p>
<p>2) 直営工事等について</p> <p>2 - 1 建て主施工に対する考え方</p>	<p>住み手である建て主(建設業としては素人)が、施工管理者(CM)を指名して工事を行う場合、施工者名は建て主自身となりますが、この場合は発注者と施工者が同一人物となり一般の一括請負とはまったく性格が異なります。建て主=施工者はCMの指導のもと各工程を注意深く確認することになり、最終的に工事責任は建て主という概念です。もちろん、故障が発生した場合は、担当職方が処理に当たりますが、保険制度自体に馴染まないと考えます。 ① 仮に、建て主側から、今回の保険制度加入辞退の申請が行われた場合は、申請も保険料の支払いも必要が無くなると考えられますが、いかがでしょうか。 ② 保険制度加入の場合にはその当事者は建て主となるのか、それとも他の職方となるのか。いかがでしょうか。その際の申請料等の負担は実質建て主となることは自明です。</p>	<p>瑕疵担保履行法による資力確保義務は、建設業許可をもつ建設事業者と宅建業者でない発注者との間の請負契約に基づく瑕疵担保責任に対して発生します。 したがって、ご質問の内容の前提が次のような場合には、瑕疵担保履行法に基づく資力確保義務が発生しないと思われま す。 ・ 施主(契約上の請負者)、職方(実質上の請負者)が建設業許可をもたない ・ 施主と職方、施主と施工管理者の間に工事請負契約の関係がない(瑕疵担保責任がない) また、資力確保義務がない場合であっても任意保険に加入することが可能ですが、発注者と請負者との間に請負契約に基づく瑕疵担保責任が発生していることが前提です。</p>
<p>2 - 2 分離発注工事の対応について</p>	<p>連名保険契約を行う場合、基礎・大工・瓦・板金・建具・左官などの各職方が1物件ごとに8万円前後の保険料を支払うこと</p>	<p>分離発注工事による連名保険契約の場合、連名契約する保険申込者全員で一つの保険契約を締結し、幹事業</p>

	<p>になるのでしょうか。一括請負の場合と比べて建て主の負担する保険料が多すぎで一貫性を欠くのではないのでしょうか。</p>	<p>者より一物件分の保険料及び現場検査手数料を徴収します。なお、申込者間での費用負担については申込者それぞれで取り決めていただきます。</p>
<p>3) 保険対象と免責事項について</p>	<p>構造と雨漏りについての保険制度ですが、伝統的な構法(土壁真壁・木製建具・板葺き等)については雨漏りが発生しても免責事項となるような記載があります。羽目板や雨戸などを併用して雨対策を行うことが考えられますが、建て主自身が納得して土壁真壁や木製建具などを求める場合もあります。元々免責が前提となるならば、保険料の計算自体も変わってくるのではないのでしょうか。構造体に関しての保険料のみを支払うといったメニューを設けるほうが制度的にも理解しやすくなると思います。いかがでしょうか。</p>	<p>保険付保住宅に採用された工法に伴い通常生じうる雨水の浸入は事故に該当しないものとしております。伝統的な工法の住宅であっても事故が発生する可能性はあり、保険金支払いの対象となるケースもあります。</p>
<p>4) 4号特例による確認申請物件による現場検査の対応方法について</p>	<p>躯体完了時の現場検査が行われる時に、検査官が構造躯体、および接合法等に対する不備等の指摘をした場合の対応は、事後にどういった事務的処理が必要となりますか。また、検査官と監理者がその状況に対する対応の判断に食い違いが生じた場合にはどのような対応が想定されますか。この質問の意図は、残念ながら多くの検査官にはなじみが少ないと想定される伝統的構法に対する理解度の程度によって、必要以上に不当な扱いを受けるのではないかと危惧するためです。</p>	<p>現場検査は、モラルハザードを防止し、保険制度の安定運営を図るために行うものであり、保険金支払いの対象となる構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分について、設計図書等に基づき、適切な施工が行われているかをチェックするものです。</p>

住宅瑕疵担保履行法運用に対する提案書

国土交通省ならびに保険法人関係各位殿

住宅瑕疵担保履行法の施行にあたり、私達これからの木造住宅を考える連絡会は、日本における伝統文化としての家づくりに携わる多くの関係者と協議し、これから運用される瑕疵担保について次のように提案いたします。

これからの木造住宅を考える連絡会

1) まず設計施工基準の内容整備が先決

提案に当たり、瑕疵担保履行法の伝統構法に対する問題点の抽出をテーマと考え、住宅保証機構版の設計施工基準の内容を元に、伝統構法の仕様に対して検証しようと考えましたが、検討の以前に、この仕様は一般構法の内容としても不十分だと判断せざるを得ませんでした。

すでに私達の会員が何社かの保険法人と、具体的な案件（質問書にも提示）で打ち合わせ、あるいは3条申請等を行なっていますが、内容について申請受付が遅れております。

その原因は、提案している仕様や内容が特殊なものであるということではなく、一般構法としての仕様そのものが不足していることと考えられます。

また、そのため内容を判断できる人材の不足および体制ができていないことも事実です。まずは、一般構法としての木造住宅の仕様に対応する設計施工基準作成が急務です。

実務者としては建築表現を拘束される仕様基準が増えることは望ましいこととは考えませんが、現時点での設計施工基準の内容は、ほんの一部の構法の仕様しかとらえることができず、基準として不備と言わざるを得ません。

少なくとも社会的には認知されている木造住宅工事仕様書（旧公庫仕様書・現フラット35仕様書）に示される仕様の中から必要項目を抜粋する程度のものである必要はあるでしょう。類似の基準が複数存在することは、現場にとっては混乱を生じますので、標準仕様書と設計施工基準が連動するような仕組みが必要と考えます。

以上の一般構法の設計施工基準が整備されれば、伝統構法との仕様の差異の有無等を議論できるものと考えられます。

2) 真壁等の免責について

漏水に対することを瑕疵とする制度にあつて、事前に漏水を招くと認識できるような仕様に対して免責という判断をすることは、一つの考え方として認識できるものです。しかし、質問書の中でも指摘していますが、真壁という構法そのものに対して単純にその対象とすることが可能であるのかどうかの検証が現時点でできているのとは考えられません。

降水量の多い我が国にあつても、真壁による外壁が現在でも建設され続けている事実からは、内外真壁造りは、日本の気候風土に対応した技術的には意義のある構法であると言っても過言ではありません。また、そういった木造が日本の伝統文化を形成してきたもの

であることも周知の事実です。

地域によって特徴的な構法を採用してきた日本建築の風土性ゆえに、台風や季節の豪雨の被害を受ける地域にあっては、壁の保護のための工夫があり、同一基準で一律に対応できないことは、全国のこれまで建てられてきた建物を見れば明らかです。

そこで真壁については、風雨の強い状況化では漏水の危険性がその納まり上からも考えられ、壁にシミやひどい場合には漏水が生じることは事実ですが、そもそも台風や暴風等における漏水は保険法人も免責事項としていることから、真壁構法であっても瑕疵については基準内で考えることは可能です。

壁以外の外壁保護の方法も重要な要素です。軒の出や庇の設置法など建築として総合的な構成要件を判断の基準としなければ建築文化そのものを否定することにもなりかねません。

大壁にすることは、壁の層構成上、壁内にまで漏水があっても、室内にまで漏水の現象が顕在化するまでに時間を要する場合も考えられます。なかなか漏水とは認識できない構法ともいえます。繰り返し発見の遅れる漏水現象が起こる可能性があることは耐久性の点からはむしろ危険な要因となります。

真壁であれ、大壁であれ通常の雨風を受ける状況下にあっては、漏水を起さないための工夫が必要であり、現在の設計施工基準の内容からそれを読み解くことは難しいものと考えます。

また、外壁の仕上げ材との関係で下地や防水層は、防水紙で対応できる場合もあれば、土壁塗りのように防水紙の挿入を前提としない場合もあります。

現状で、保険法人によっては性急な対応のために伝統構法等に対して防水性が劣るといった一面的な見方のみで評価を下し、それを持って「無責」であるという対応をとることは問題に対する解決姿勢に欠けると考えます。

真壁であっても、それを補う工夫を認め保険対象とすることを提案します。

### 3) 真壁の場合の保険料について

真壁等に対する考え方については 2) に示しましたが、真壁が免責あるいは無責という評価を受けるとするならば、外壁に対して生じるであろう他に想定できる漏水に関する瑕疵が存在するのでしょうか。

つまり、真壁の外壁面に対しては免責あるいは無責として瑕疵が存在しないならば、それに対応している保険料に対しては応分の減額分が発生すると考えられるのではないのでしょうか。法施行までの時間は迫っていますが、考え方として整理する必要があります。

### 4) 瑕疵担保履行法のそもそもの考え方について

耐震偽装、それ以降に起こった建築業界に起こった不祥事の解決策の一つとして、消費者保護の観点から本法が施行されることは理解できます。しかしながら、まじめに業務を遂行している事業者に対してまで掛かる負担は、結果として消費者の負担にもなり、業務に占める手続きに要する時間の比率は高まっています。これは社会の安全に対するコストと考えることなのか疑問と思わざるを得ません。特に、建設業とひとくくりにくくり切れるものではなく、これ木連に参加する多くの事業者は施主との信用関係で事業を行っており、この立場としては、本法の成り立ちは理解できても本法の対象者として位置づけられ

ることには疑問のあるところです。

施主と事業者は互いの責任において請負契約の関係を結び、双方が顔の見える関係を構築します。しかし、不幸にも訴訟等が生じた場合には、当事者同士が一对一で解決していくもので、その仕組みはできています。素人である施主であってもその事業者を選択することに対しては責任は存在するものと考えられます。その関係においては本法の瑕疵担保に関する対応は任意であり、選択することができるの方が成熟した社会では自然であろうと理解できるのではないかと考えます。

#### 5) 今後の運用に対する提案

以下の 2 つの仕分けによる考え方が本法の対応には望ましいものと考えます。本年 10 月 1 日施行の本法にあつて、今後の望ましい社会のあり方として議論していくべきことと考えます。

- ①建売や分譲等の売買契約によって住居を販売する場合・・・強制
- ②施主と工事事業者が直接工事契約する場合・・・任意

①と②では明らかに消費者としての施主の関わり方は異なります。ただし、②であっても事業規模によっては、被害規模が大きく、消費者保護の観点から富士ハウス（浜松）など社会問題化した事案などへの対応は必要と考えます。事業規模によっては倒産等に対する保証を担保できる保険等の整備の検討が必要でしょう。

小規模に建設業を営む事業者にあつては信用こそ最大の営業基盤であり、それがあつてこそ事業が営めるものです。施主との関係にあつては、瑕疵あるいはそれに類似した事象に対する対応は通常の事業内のことであり、それに対応することが信用でもあり、本来保険で対応すべきものでもないものという認識をもっている事業者は多いものです。そういった信用がなければ、結果として淘汰されますので、消費者に被害を及ぼす可能性がそもそも小さくなります。

漏水等を起した経験を持つ事業者にとっては、保険を活用するメリットがないわけではありません。そのときに必要と判断すれば保険に入ればよいだけのことで、任意という対応で問題は生じません。施主には、重要事項説明によって本法の説明は必須であり、施主の判断機会は確保できます。

信用ある事業者であれば、漏水等の事故があつたとしても、台風等の通常でない状態で稀に生じることがある程度と考えてもよいものです。しかし、台風等の状況は保険の対象外ですから保険そのものは事業者にとっては意味を持ちません。事業者にとっては保険の対象外でも対応はしないわけにはいきません。

現在の設計施工基準で示される仕様基準について、別途質問書や上記提案したことが整備されれば、さらに信頼関係に基づく木造住宅の質が高まるものと考えます。

以上。

## ■質問書の関連事項

## 【施行令】第38条 基礎

建築物の基礎は、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ、地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとしなければならない。

2 建築物には、異なる構造方法による基礎を併用してはならない。

3 建築物の基礎の構造は、建築物の構造、形態及び地盤の状況を考慮して国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものとしなければならない。この場合において、高さ13メートル又は延べ面積3000平方メートルを超える建築物で、当該建築物に作用する荷重が最下階の床面積1平方メートルにつき100KNを超えるものにあつては、基礎の底部(基礎ぐいを使用する場合にあつては、当該基礎ぐいの先端)を良好な地盤に達することとしなければならない。

4 前二項の規定は、建築物の基礎について国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によつて構造耐力上安全であることが確かめられた場合においては、適用しない。(※仕様規定の適用除外を可能とする)

## 【告示】平成12年5月23日 建設省告示第1347号

建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第38条第3項及び第4項の規定に基づき、建築物の基礎の構造方法及び構造計算の基準を次のように定める。

建築物の基礎の構造方法及び構造計算の基準を定める件

第1 建築基準法施行令(以下「令」という。)第38条第3項に規定する建築物の基礎の構造は、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、地盤の長期に生ずる力に対する許容応力度(改良された地盤にあつては、改良後の許容応力度とする。以下同じ。)が1平方メートルにつき20KN未満の場合にあつては基礎ぐいを用いた構造と、1平方メートルにつき20KN以上30KN未満の場合にあつては基礎ぐいを用いた構造又はべた基礎と、1平方メートルにつき30KN以上の場合にあつては基礎ぐいを用いた構造、べた基礎又は布基礎としなければならない。

- 一 木造の建築物のうち、茶室、あずまやその他これらに類するもの又は延べ面積が10平方メートル以内の物置、納屋その他これらに類するものに用いる基礎である場合
- 二 地盤の長期に生ずる力に対する許容応力度が1平方メートルにつき70キロニュートン以上の場合であつて、木造建築物又は木造と組積造その他の構造とを併用する建築物の木造の構造部分のうち、令第42条第1項ただし書の規定により土台を設けないものに用いる基礎である場合
- 三 門、塀その他これらに類するものの基礎である場合

2 建築物の基礎を基礎ぐいを用いた構造とする場合にあつては、次に定めるところによらなければならない。

<略>

3 建築物の基礎をべた基礎とする場合にあつては、次に定めるところによらなければならない。

- 一 一体の鉄筋コンクリート造とすること。ただし、地盤の長期に生ずる力に対する許容応力度が1㎡につき70KN以上であつて、かつ、密実な砂質地盤その他著しい不同沈下等の生ずるおそれのない地盤にあり、基礎に損傷を生ずるおそれのない場合にあつては、無筋コンクリート造とすることができる。
- 二 木造の建築物若しくは木造と組積造その他の構造とを併用する建築物の木造の土台の下又は組積造の壁若しくは補強コンクリートブロック造の耐力壁の下にあつては、連続した立上り部分を設けるものとする。
- 三 立上り部分の高さは地上部分で30cm以上と、立上り部分の厚さは12cm以上と、基礎の底盤の厚さは15cm以上とすること。

- 四 根入れの深さは、基礎の底部を雨水等の影響を受けるおそれのない密実で良好な地盤に達したものとした場合を除き、12cm以上とし、かつ、凍結深度よりも深いものとする。その他凍上を防止するための有効な措置を講ずること。
- 五 鉄筋コンクリート造とする場合には、次に掲げる基準に適合したものであること。
- イ 立上り部分の主筋として径12mm以上の異形鉄筋を、立上り部分の上端及び立上り部分の下部の底盤にそれぞれ1本以上配置し、かつ、補強筋と緊結したものとする。
- ロ 立上り部分の補強筋として径9mm以上の鉄筋を30cm以下の間隔で縦に配置したものとする。
- ハ 底盤の補強筋として径9mm以上の鉄筋を縦横に30cm以下の間隔で配置したものとする。
- ニ 換気口を設ける場合は、その周辺に径9mm以上の補強筋を配置すること。
- 4 建築物の基礎を布基礎とする場合にあっては、次に定めるところによらなければならない。
- 一 前項各号（第五号ハを除く。）の規定によること。ただし、根入れの深さにあつては24cm以上と、底盤の厚さにあつては15cm以上としなければならない。
- 二 底盤の幅は、地盤の長期に生ずる力に対する許容応力度及び建築物の種類に応じて、次の表に定める数値以上の数値とすること。ただし、基礎ぐいを用いた構造とする場合にあっては、この限りでない。

地盤の 長期に生ずる力 に対する許容応力度 (単位 1㎡つきKN)	建築物の種類		
	木造又は鉄骨造その他これに類する 重量の小さな建築物		その他の建築物
	平家建て	2階建て	
30以上50未満の場合	30	45	60
50以上70未満の場合	24	36	45
70以上の場合	18	24	30

- 三 鉄筋コンクリート造とする場合にあって、前号の規定による底盤の幅が24cmを超えるものとした場合には、底盤に補強筋として径9mm以上の鉄筋を30cm以下の間隔で配置し、底盤の両端部に配置した径9mm以上の鉄筋と緊結すること。

第2 令第38条第4項に規定する建築物の基礎の構造計算の基準は、次のとおりとする。

- 一 建築物、敷地、地盤その他の基礎に影響を与えるものの実況に応じて、土圧、水圧その他の荷重及び外力を採用し、令第82条第一号から第三号までに定める構造計算を行うこと。
- 二 前号の構造計算を行うに当たり、自重による沈下その他の地盤の変形等を考慮して建築物又は建築物の部分に有害な損傷、変形及び沈下が生じないことを確かめること。

**【告示】昭和56年6月1日建設省告示第1100号**

( ※真壁の下地仕様、土壁・格子壁・落とし込み板仕様 )

建築基準法施行令第46条第4項表一(一)項から(七)項までに掲げる軸組と同等以上の耐力を有する軸組及び当該軸組に係る倍率の数値を定める件

<一～二 略 ※大壁仕様の下地>

- 三 厚さ3cm以上で幅4cm以上の木材を用いて柱及びはり、けた、土台その他の横架材にくぎ(JIS A5508-1975(鉄丸くぎ))に定めるN75又はこれと同等以上の品質を有するものに限る。)で打ち付けた受材(くぎの間隔は、30

c m以下に限る。)並びに間柱及び胴つなぎその他これらに類するものに、別表第2(イ)欄に掲げる材料を同表(ロ)欄に掲げる方法によつて打ち付けた壁を設けた軸組(材料を継ぎ合わせて打ち付ける場合にあつては、その継手を構造耐力上支障が生じないように間柱又は胴つなぎその他これらに類するものの部分に設けたもの)に限り、同表(三)項に掲げる材料を用いる場合にあつては、その上にせつこうプラスター(JIS A6904-1976(せつこうプラスター)に定めるせつこうプラスター又はこれと同等以上の品質を有するもの)に限る。次号において同じ。)を厚さ15cm以上塗つたものに限る。)(※受け材仕様の真壁)

四 厚さ1.5cm以上で幅9cm以上の木材を用いて61cm以下の間隔で5本以上設けた貫(継手を設ける場合には、その継手を構造耐力上支障が生じないように柱の部分に設けたもの)に限る。)に、別表第2(イ)欄に掲げる材料を同表(ロ)欄に掲げる方法によつて打ち付けた壁を設けた軸組(材料を継ぎ合わせて打ち付ける場合にあつては、その継手を構造耐力上支障が生じないように貫の部分に設けたもの)に限り、同表(三)項に掲げる材料を用いる場合にあつては、その上にせつこうプラスターを厚さ15mm以上塗つたものに限る。)(※貫仕様の真壁)

#### <五 略 ※床勝ち仕様大壁 >

六 厚さ1.5cm以上で幅10cm以上の木材を用いて91cm以下の間隔で、柱との仕口にくさびを設けた貫(当該貫に継手を設ける場合には、その継手を構造耐力上支障が生じないように柱の部分に設けたもの)に限る。)を3本以上設け、幅2cm以上の割竹又は小径1.2cm以上の丸竹を用いた間渡し竹を柱及びはり、けた、土台その他の横架材に差し込み、かつ、当該貫にくぎ(JIS A5508-2005(くぎ)に定めるSFN25又はこれと同等以上の品質を有するもの)に限る。)で打ち付け、幅2cm以上の割竹を4.5cm以下の間隔とした小舞竹(柱及びはり、けた、土台その他の横架材との間に著しい隙間がない長さとしたもの)に限る。以下同じ。)又はこれと同等以上の耐力を有する小舞竹(土と一体の壁を構成する上で支障のないもの)に限る。)を当該間渡し竹にシュロ縄、パーム縄、わら縄その他これらに類するもので締め付け、荒壁土(100リットルの荒木田土、荒土、京土その他これらに類する粘性のある砂質粘土に対して0.4kg以上0.6kg以下のわらすさを混合したもの又はこれと同等以上の強度を有するもの)に限る。)を両面から全面に塗り、かつ、中塗り土(100リットルの荒木田土、荒土、京土その他これらに類する粘性のある砂質粘土に対して60リットル以上150リットル以下の砂及び0.4kg以上0.8kgのもみすさを混合したもの又はこれと同等以上の強度を有するもの)に限る。)を別表第4(イ)欄に掲げる方法で全面に塗り、土塗壁の塗り厚(柱の外側にある部分の厚さを除く。)を同表(ロ)欄に掲げる数値とした土塗壁を設けた軸組(※土塗り壁)

七 別表第5(イ)欄に掲げる木材(含水率が15%以下のもの)に限る。)を、同表(ロ)欄に掲げる間隔で互いに相欠き仕口により縦横に組んだ格子壁(継手のないもの)に限り、大入れ、短ほぞ差し又はこれらと同等以上の耐力を有する接合方法によつて柱及びはり、けた、土台その他の横架材に緊結したもの)に限る。)を設けた軸組(※面格子壁)

八 厚さ2.7cm以上で幅13cm以上の木材(継手のないもの)に限り、含水率が15%以下のもの)に限る。以下この号において「落とし込み板」という。)に相接する落とし込み板に十分に水平力を伝達できる長さを有する小径が1.5cm以上の木材のだぼ(なら、けやき又はこれらと同等以上の強度を有する樹種で、節等の耐力上の欠点のないもの)に限る。)又は直径9mm以上の鋼材のだぼ(JIS G3112-1987(鉄筋コンクリート用棒鋼)に規定するSR235若しくはSD295Aに適合するもの又はこれらと同等以上の強度を有するもの)に限る。)を62cm以下の間隔で3本以上配置し、落とし込み板が互いに接する部分の幅を2.7cm以上として、落とし込み板を柱に設けた溝(構造耐力上支障がなく、かつ、落とし込み板との間に著しい隙間がないもの)に入れて、はり、けた、土台その他の横架材相互間全面に、水平に積み上げた壁を設けた軸組(柱相互の間隔を180cm以上、かつ、230cm以下としたもの)に限る。)(※落とし込み板壁)

<以下 略 >