

## 欠陥住宅

# 福岡市のハウスメーカー 外装の施工不備発覚。 約500棟が瑕疵の恐れ 外装材メーカーの保証対象外の施工方法貫く

「高气密・高断熱」は今やハウスメーカーの定番のうたい文句となったが、施工不備の発覚が後を絶たないのが現状だ。K住宅（福岡市）もその一つ。木造の壁体内の結露発生による構造体の腐朽を防ぐための「外壁通気工法」において、外装材メーカーの製品保証を得られない施工方法を行っていたのだ。

外壁通気工法は、各外装材メーカーが品確法の対応として、2001年4月に施工基準を規定。設計施工マニュアルには、断熱材の外側に透湿防水シートを貼り、その上に通気胴縁を設置し、外装材との間に通気層を確保するよう図解で示されている。

K住宅の不備は、施工中の物件の第三者監理を行っていた山崎亮一さん（九州住宅検査システム）が発見。透湿防水シートが通気胴縁の外側に貼られ、外装材の裏面に密着した状態で施工されていた。この場合、外装材の通気が困難になり、そり、浮き、はがれ、亀裂などの劣化が生じる可能性があるため、日本窯業外装材協会に加盟する外装材メーカー15社は「外壁通気工法で施工されていない場合やその施工方法に不備（瑕疵）があった場合などは、自社製品の外装材について保証はできない」としている。

幸いこの物件は、建築主がK住宅との契約の際、各建材メーカーの施工規定、保証規定にかなった施工を行うことを条件としていたため、山崎さんの指摘により、K住宅は不備を認め、正しい外壁通気工法で施工し直した。また、その他の完成間近の物件に関しては、各建築主に外装メーカーが保証できない施工を行ったことを説明し、了解を得た上で引き渡すことを約束した。ところが、実際はK住宅社長の指示

により、建築主に説明しないまま引き渡したことが、現場監督の証言で判明した。

山崎さんはこの対応を厳しく追及したところ、K住宅は次のように正当性を主張した。「当社の施工方法は、外装材より寿命の短い通気胴縁の保護を優先するためのもので、今までこの方法で問題が生じたことはない。また、外装材メーカーが保証するのは建築会社に対してのみで、建築主に対して保証するものではない。建築主にはパンフレットを見せて契約を行っている上、当社には10年の瑕疵担保責任があるから問題ない」

これに対し、山崎さんは反論し、憤る。「通気胴縁を保護するのなら、スギ材に替えて防腐処理や防虫効果のあるヒノキ材を使用することも可能です。なぜ常時外部にさらされる外装材の性能を犠牲にし、あえて外装材メーカーが保証すらしめない施工方法をとる必要があるのか。後付けの理由としか考えられません」

また、外装材に瑕疵が生じ始めるのは、瑕疵担保責任の期限が過ぎる10年頃からだという。「一般消費者はパンフレットを見ただけで、その施工方法の正誤を判断できません。建築主は『もし外装材メーカーの保証がないという説明を事前に受けていれば、契約していなかった』と言います。K住宅は10年が過ぎれば責任は問われないと高をくくっているのでしょうか、これは明らかに品確法に抵触する。これまでに瑕疵が発生する恐れのある住宅が500棟近く建設されています。そこで何も知らずに暮らしている人たちに、瑕疵としての被害を認識してほしい」と訴える。

なお、K住宅は、指摘を受けた後、一度は透湿防水シートを正規の位置に設置する方針を示していたが、今後も従来通りの施工方法を行う意向だ。

左 | 外壁通気工法の適切な施工方法。通気胴縁の下に透湿防水シートが貼られている  
右 | K住宅で誤って施工されている外壁通気工法。通気胴縁の上に透湿防水シートが貼られ、外装材と密着している

