



誰も知らない欠陥住宅が生まれるワケ
欠陥住宅はこうして生まれる！



■はじめに

耐震偽装事件というものがありました。

一級建築士が構造計算を偽造して建築確認を申請し、偽造がチェック出来ずに分譲マンションは完成し、多くの人が購入しました。後に偽造の事実が発覚し大問題となりました。

分譲されたマンションは**欠陥マンション**です。欠陥建築物は一部の人の意図的であるか偶然性によるものかは別として、人間のミスによって生まれます。

偽造を行なった建築士は、仕事を依頼してきたクライアント（建主）の意向に沿うように仕事をした結果です。何故、そのような仕事をしてしまったのか、理解できないという方がほとんどだと思います。

しかし、競争社会であるビジネスの世界には、騙す！ 騙される！ という関係が常に起こりうることだとも言えるのです。

このレポートは、木造住宅で起こり得る欠陥住宅の原因をいくつかの面から見ていきます。すべての原因を網羅できるわけではありません。しかし、住宅建設の現場には、**まさかそんなことが現実にあるの？**・・・という事例がたくさんあります。

住宅産業は自動車産業とよく比較され、生産システムとしては自動車産業を見習うべきものとして捉えています。しかし、実際の現場においては、前近代的な実態・・・つまり、**いくらでもミスが生まれる体制**となっています。

この実態を知れば知るほど、自動車産業とは雲泥の差があることを実感しないわけにはいきません。

このレポートを読まれる方にとって、未熟な住宅産業の実態を理解したうえで、欠陥住宅をいかに防ぐかを考える機会になれば幸いです。

住まいのコンサルタント
一級建築士・宅地建物取引主任者
弘 中 純 一

もくじ

■ 欠陥住宅が生まれる最大の原因は人.....	5
(1) 間違いだらけの住宅現場.....	5
(2) あなたならどうします?・・・こんな間違い.....	6
(3) プロしかいなかった昔の住宅工事現場.....	6
(4) 社長が把握していなかった欠陥住宅.....	8
(5) 人の責任は問いづらい.....	9
■ 素人でもできる住宅事業.....	11
(1) 東日本ハウスの創業者は出光興産の営業マンだった.....	11
(2) 素人集団が堂々と住宅業界を突き進む.....	13
(3) しまった! 気が付かなかった の具体例.....	14
(4) 意図的としか思えない手抜き工事.....	16
■ 建築技術者のレベルの低さ.....	18
(1) 誰でもやれる工事担当.....	18
(2) 木造の図面が描けない一級建築士.....	18
(3) 大学の建築科では木造は教えない.....	19
■ 作ったものは直せない.....	21
(1) 住宅は車とは違う.....	21
(2) 手順が逆になる工事は難しい.....	22
(3) 床を張替る工事は費用がかかる.....	22
(4) 新築住宅は手直しすると中古住宅になる.....	23
■ 請負契約の罠.....	25
(1) 民法第635条.....	25
(2) 契約解除ができない請負契約.....	26
(3) 契約解除ができる建売住宅.....	27

(4) リノベーション住宅の問題点	27
■ 安易にやってはいけないリフォーム工事	29
(1) リフォーム工事には大きな違いがある	29
(2) リフォーム工事は外科手術	30
(3) リフォーム履歴保存の大切さ	31
■ 第三者監理の必要性	33
(1) 他人の目ほど厳しいもの	33
(2) 性能保証や瑕疵補償の検査だけでは不十分	34
■ おわりに	36

■ 欠陥住宅が生まれる最大の原因は人

(1) 間違いだらけの住宅現場

北向きの敷地に建てられた南向きの住宅があります。

本来この住宅は、北側に道路がある敷地に設計されたので、玄関は北側にあります。ところが、基礎が出来上がってみると、なんと玄関は道路と反対側の南側にあるのです。

帰宅すると、住宅の横を通って庭に出てから玄関にたどり着きます。どうしてこんなことが起きたのでしょうか。

まだ住宅がまばらにしか建っていない分譲地があります。そこへ住宅が建ちました。工事期間3ヶ月をかけて出来た住宅・・・引渡しを受ける建主さんは、妙なことに気が付きました。

住宅が建っているのは、建主さんの敷地ではなくお隣の土地だったのです。

信じられないかも知れませんが、どちらも実際にあった話です。

北と南を間違っただのには、こんな理由があります。

建築設計図は通常、北を上にして描きます。普段わたしたちが目にする地図と同じです。基礎を施工する「基礎伏図」も同じく北を上にして描かれています。

基礎の工事を行う前に「遣り方」といわれる、住宅の配置を敷地の上に描く実寸台の図面のようなものを作ります。

道路に立って敷地を眺めながら図面を見ると、玄関の位置は上の方、つまり道路と反対側の南側にあたります。

基礎伏図では、玄関かどうかはすぐには分かりませんので、こんな間違いがおこったワケです。

隣の敷地に建てちゃった・・・

このケースは、角地とか角から2区画目という場合には有りえないのですが、区画の真ん中あたりですと、起きる可能性が充分あることなのです。

(2) あなたならどうします？・・・こんな間違い

上のようなことになったら、あなたならどうしますか？

基礎が間違っていたケースでは、その時点で間違いに気が付きましたので、出来上がった基礎をこわして、改めて作り直しました。

隣の敷地に建てたケースでは、住宅会社が隣の土地の所有者と話し合いをして、土地を買い取り、建主さんにプレゼントしました。

どちらも事なきを得たのですが、このような信じられない間違いが、住宅の現場にはたくさんころがっています。

それも住宅は人の手によって作られるものだからです。作る過程がすべてコンピューターによって制御されている工業製品とはまったく違います。

例えセキスイハイムのように、ほとんどが工場で作られたものであっても、最後は現場で組立を行う、基礎は現場でつくるという、現場というものがある限り間違いを防ぐ事は出来ません。

間違いが無くならないから、欠陥住宅も無くならないのです。

(3) プロしかいなかった昔の住宅工事現場

昔・・・今のようにハウスメーカーなるものが、まだ存在していなかった頃は、住宅工事現場にはプロ、つまり経験豊富な職人さんしかいませんでした。

ところが、現代の現場には素人がたくさんいます。

昨日入ったばかりの鉄筋工のアルバイト学生とか、根伐りをしたあとの底版に砕石を敷き詰めランマーで叩いているのは、この道一週間の超新米・・・

誰も知らない欠陥住宅が生まれるワケ

そして、最も素人なのが、チョウバと呼ばれる現場監督です。現場担当者とハウスメーカーでは言っていますが、建主さんから見ると現場監督です。

しかし、現場のベテランの職人さんから見ると、ただの御用聞きでしかありません。

『何か足りないものはありませんか?』と、大工さんに聞いています。

『ここのコンセント、電気屋が忘れているぞ!』

『早くしないと、壁ふさいじゃうぞ』

などと言われて、あわてて電気屋さんに携帯をかけるチョウバ・・・

こんな光景はよく現場で見られることです。現場監督は、実際には小間使いのようなことをしているのです。

それぞれの職人さんたちは、自分の役割についてはキチンとやるのですがそれ以外のことについては『我、関せず』です。

作業の間違い、し忘れ、こんなことをチェックしながら現場全体をまとめていくのがチョウバの役割ですが、昔はこのようなことを棟梁がやっていました。

棟梁には、現場のリーダーとしての権限と、それに相応しい威厳があったのです。ところが現代は、棟梁は存在しません。昔の棟梁は今ではただの大工さんになってしまいました。

大工さんには、請負で工事を請けている人と、手間賃で働いている人がいます。どちらにしても、与えられている仕事は、工事の中の一部の作業です。

全体を見ながら現場をまとめあげていくという権限はありません。

複数の人がいっしょになって仕事をする場合、必ずリーダーというものが必要になります。リーダーは指揮・調整といった機能を担うのですが、リーダーが存在しない人間集団は、無責任集団となりかねません。

無責任集団によって作られる現場にこそ、欠陥住宅が生まれる原因があるのです。

(4) 社長が把握していなかった欠陥住宅

先日のことですが

相談を受けてとあるお宅へお邪魔しました。

そのお宅は、中古住宅を、最近流行のリノベーションを行なって売りに出されていたものです。購入されたAさんからの相談で欠陥具合の確認に行きました。

Aさんから聞いていたとおりの状態でしたが、不思議に思ったのは、何故この住宅を売り出した会社の社長は、この実態を知らなかったのだろう・・・ということなのです。

下請けまかせで工事を行い、住宅という商品ができあがるまでの過程に、誰も責任を持つとはしない。売り出した住宅に何かあったって、実物を確認して購入したのだから、購入した人の自己責任でしょ！

こんな論理が、知らず知らずのうちに身につけてしまったのでしょうか？
非常に残念に思います。

この会社は、わりあい真面目にやっているような印象があります。たぶん、普段リフォームを依頼される場合には、一生懸命なのでしょうが、中古住宅を買い取って、商品として売りに出す場合には、施主がいないだけに管理は適当だったのでしょうか。

たぶん心の中では『とんでもない住宅を造ってしまった』と、後悔しているだろうとは思いますが、いかんせん、買取るだけの余裕がありません。

この住宅の解決を依頼された私は、たぶんこのレポートが出来上がった頃には、いろいろ八方手を尽くして動き回っている頃だと思います。

(5) 人の責任は問いつらい

欠陥住宅が生まれるほとんどは、人・・・関わった人のミスが原因です。

やるべきことをやらなかった

思い違いをしていた

こんなものでいいのだろうと思っていた

住宅にトラブルが発生し、関係者に問いただしていくと、こんな答えが返ってきます。

『いいかげんにしろよ！ お前らプロだろ！』と心の中では思うのですが、どこかに『しょうが無い！』というあきらめにも似た気持ちがあることも事実です。

しかし、問題の解決を依頼された以上は、仕事としてやらねばなりません。

責任の追及・・・それは、個人への追求となって行きます。相手にするのは、ほとんど工事を行った会社なのですが、会社としては社内の担当者に責任追及の矛先を向けます。

問題が解決すると、決っておこることが・・・担当責任者がクビになる！

私は、他人の人生を左右させるような、クビを目的に仕事をするわけではありませんが、必ずそうなります。欠陥住宅の解決を依頼される方も、相手の担当者がクビになることなど願ってはいません。しかし、避けては通れないことなのかもしれません。

欠陥住宅の撲滅は、奥の深いものです。欠陥住宅を建ててしまった人、購入した人も被害者ならば、無責任体制があたり前となっている住宅現場の担当者もある意味では被害者です。

問題があることが分かり会社に報告するが『直すにはコストがかかる、どうせ分りはしないから、ほっておけ』こんな命令を出す会社もあるわけです。

会社の命令に逆らえばクビが待っているだけです。会社の命令にしたがったばかりに、お客様に迷惑がかかりそのあげくに・・・やっぱりクビ！

誰も知らない欠陥住宅が生まれるワケ

こんな事情が欠陥住宅の解決に関わっていると見えて来ます。

つまり、欠陥住宅の解消・解決は、ビジネスに関わる人間模様をあぶり出し、犯してはならないミスティークを明らかにすることによって、個人責任までをも追及するシンドイ仕事です。

早く、欠陥住宅など無くなってほしいと一番思っているのは、私なのかも知れません。

■素人でもできる住宅事業

(1) 東日本ハウスの創業者は出光興産の営業マンだった

第1章で、『昔・・・住宅工事現場にはプロ、つまり経験豊富な職人さんしかいませんでした。』と書きましたが、住宅の現場に素人が現れるようになったのはいつ頃からでしょうか。

以前、私は4年間ほど 東日本ハウスに勤めたことがあります。創業者の中村功さんとは、退職後もいろいろと社会運動などで親しくお付き合いすることがあり、忘れられない人なのですが、中でも忘れられないことは、東日本ハウスの創業時の話を聞いた時です。

出光興産の盛岡営業所長だった中村さんは、ある日転勤命令を会社から受けます。ところが、盛岡が好きだった中村さんは、転勤に応じず会社を辞めてしまいます。

親分肌だった中村さんなので、子分達も次々と会社を辞めてしまいました。そして、中村さんの下に集まった総勢7名で、盛岡を拠点に新規事業を立ち上げよう考え、最初は広告代理店をやろうとしていました。

広告のスポンサー探しに向かう車中、誰かがふと漏らした『持家っていいよな・・・』が、住宅事業を始めることになったキッカケです。

『そうか・・・住宅か・・・』

中村さんにも、住宅への事業意欲が沸いてきて、急遽、行き先を変え盛岡に戻ります。戻った理由は、もちろん、広告業は止めて住宅事業に乗り出す準備のためです。

思い立つと行動の早い中村さんです、こうしてダイワハウスの販売代理店として東日本ハウスはスタートしました。しかし、ズブの素人ばかりの会社が、簡単に注文住宅の受注などは取れません。

誰も知らない欠陥住宅が生まれるワケ

仕事の無い毎日を、消火器の訪問販売をやってしのいでいたとのことでした。

何故、東日本ハウスの話をここで長々としているか・・・理由があります。
住宅現場に素人が現れるキッカケを作ったのが東日本ハウスでは無いかと思うからです。

在来木造工法のモデルハウスを、住宅展示場に建てたのは東日本ハウスが最初とされています。

素人営業マンに、プラン訓練を行なって一丁前のセールスエンジニアに仕立て上げたのも、東日本ハウスです。呉服店の経理をしていた人間を採用して優秀な営業マンに育てたり、一緒についてきた丁稚をしていた若者に、いきなり工事担当者の仕事をさせてみたり、とにかく中村さんに言わせると「人間、やって出来ない事はナイ」のだそうです。

東日本ハウスが創業した昭和44年というのは、住宅産業のリーディングカンパニーとして、積水・ミサワ・大和・ナショナルなどが頭角を現してきた頃で、その他無数の会社が住宅事業を目差して、新工法や新システムを開発するまさに住宅産業戦国時代の幕開けの頃でした。

多くの会社がこの当時実践したことは、工法の開発を始めとした技術開発です。その技術に裏打ちされた商品が、どんどん市場に出てきましたが、ひとり東日本ハウスのみが、営業力だけで登場したのです。

つまり、建築素人集団が現れたわけです。

東日本ハウスの登場は、住宅産業界に一種の衝撃を与えたものです。

技術が無くても住宅産業に参入できる

技術力は後から、営業力がまず優先

こんな考え方で、どんどん住宅産業に参入した異業種企業もあるわけです。

私が東日本ハウスに入社したのは、昭和62年です。

誰も知らない欠陥住宅が生まれるワケ

その頃は、年間受注高 1,000 億円を超え、まもなく上場という時期でした。驚いたものです、会社の創業時の話を聞いて……

『技術力は無かったの！ 営業力だけで……』 シンジラレナイ！
こんな思いがしたものです。

(2) 素人集団が堂々と住宅業界を突き進む

東日本ハウスの話をしましたが、この会社には欠陥住宅は少ないのです。何故なら、もし問題のある住宅があれば徹底的に直し改善するというポリシーがありました。

素人集団でもこのポリシーがあれば、住宅業界を突き進んでいくことは出来たわけです。

しかし、そんなポリシーも無く“素人でも住宅産業に参入できる”と考える企業が増えたことによって、プロ不在の産業が出来てしまったのです。

素人集団……畑違いの職種から、住宅の営業マンや工事担当に採用され、ほんのわずかな研修期間を経て、ハウスメーカーや地場のビルダーで働く人を多く見てきました。

そんな人たちにある思いとは、安定した仕事と収入です。一生に一回かもしれない大事なマイホーム建設に関わる人たちの胸の内にあるものは、施主の為に立派に住宅を仕上げてみせるという意識の前に……

『この仕事でいくらの利益がでるのかな？ 今月もなんとか受注が取れた！
しばらくはクビになる心配は無い！』
こんなことなのです。

まさかと思われるかもしれませんが本当のことです。

**こんな意識の集団が、何の間違いもおこさず最後までキチンと現場を仕上げる
ことなんて出来るのでしょうか。**

第1章でも書きましたように欠陥住宅の原因は、人が犯すチョットしたミスなのです。そしてミスのうちすごく多いのが・・・・

気が付かなかった！なのです。

(3) しまった！ 気が付かなかった の具体例

地盤調査のミス

現在は有りえないことなのですが、10年ぐらい前までにはあったこと、それは『**地盤調査**をしなかった』です。

付近の地盤データを鵜呑みにして設計してしまい、完成後から傾き始めました。『そんなはずは・・・・』と思っても、もう後の祭りです。

地盤補強方法のミス

軟弱地盤を補強する方法としては、支持地盤まで届く長い杭を打設する方法、支持地盤が深い場合には、摩擦杭を打設する方法があります。

ところが、これらの杭工事よりもコストがかからない方法として**地盤改良**という方法があります。この方法は、直径60センチぐらいの穴を掘り、掘り出した土とセメントを混ぜ合わせて、再び、穴に埋め戻す方法です。

セメントによる固化作用によって、土の強度を上げるのですが、この方法によって行なった住宅の沈下現象が、最近住宅業界で問題となっています。

この工事を行う専門業者の話を鵜呑みにして採用すると、後で失敗した！ということになってしまいます。

造成工事の影響を考えなかった

傾斜地などを宅地造成した敷地では、山側は切土、谷側は盛土になっているのが一般的です。地盤調査の結果、谷側の支持地盤が意外と浅く杭工事の必要が無い場合があります。

建主の要望で、敷地の谷側に擁壁を造ることになりました。擁壁を造る為には谷側の土を掘り返します。そして擁壁を造った後埋め戻すわけですが、この時には、谷側の埋め戻しされた部分は非常に地盤が弱くなっています。

誰も知らない欠陥住宅が生まれるワケ

そのまま基礎工事を行いましたので、工事途中から基礎が傾き始めました。

部分 2 階の取り合い部は、雨漏れが集中する

総 2 階よりも、部分的に 2 階が乗っかっているパターンの方が、雨漏れをおこす確率は格段に増えます。

原因は、2 階部分の外壁の裏側に浸入した雨水が、1 階の屋根立ち上がりの裏側に伝わり、1 階天井や壁に雨漏れとして顕れてくるものです。

1 階屋根と 2 階壁の納まりを入念に検討しなかったことからおきます。

壁から突き出た化粧梁を伝わって雨漏れがおきる

外壁の外側にデザイン上、梁が露出するようなことをやると、この梁を通して雨水が外壁の裏側に伝わり、壁下地や柱にまで水が達することがあります。

室内に雨漏れ現象として顕れると発見できるのですが、室内に現れない場合には、知らない内に柱が腐っていたということになります。

地下水位が高く常時床下に水が溜まる

基礎工事をやっていると分かる事なのですが、根掘りの最中から水が溜まるがあります。原因は、地下水位が高かったり、地下水脈が敷地の一部にあることによります。

対策としては、暗渠の設置やベタ基礎の場合には防水工事が必要なこともあります。当然、予算には見ていませんので『たぶん、大丈夫』と、何の対策もせずに工事を進めてしまい、後からクレームが来て大変なことになってしまった。

使わなかった床下配管をそのまま放置した

ベタ基礎の住宅であったことです。大雨や台風の時になると、床下に水が浸入します。時には床のフローア-まで水位があがり、完全な床上浸水状態です。

調査をしてみると、ナント、使われていない排水管が床下に埋まっています。排水管の先端は、基礎の外側で切り放しの状態です。

大雨が降ると、この排水管を伝わって大量の水が床下に流れ込んできていました。

図面を見ようとしないう大工さん

住宅を造る時の設計図にはいろんな図面がありますが、少し凝った家になると、何枚もの詳細図を書くことがあります。現場にはそれらの図面を透明なファイルに入れて置いておくのですが、現場がかなり進んだ頃に見に行くと、全然違う状態で造られていることがあります。

大工さんに『ここ違うよ!』と指摘をすると、『えっ! 全然図面を見ていなかった!』

これにはあきれて、何も言えなかったものです。

(4) 意図的としか思えない手抜き工事

気が付かなかったというミスならまだ、怒り心頭・・・とはならないのですが、**これは明らかに意図的にやった手抜き工事!** としか思えない住宅もあります。

火打ち梁が一つも入っていない木造住宅

なにげなく小屋裏をのぞいて見たら火打ち梁が一つも入っていません。特に理由は無かったのですが、何となく小屋裏を見てみたくなっただけです。

このことがキッカケで、1年前に購入した建売住宅を売主に買戻しさせて、新たな住宅を手に入れた方がいます。

火打ち梁の他スジカキもまったくありませんでした。単なるミスでおこるようなことではありません。根太を取り付け、床合板を張るまでには3~4日はあります。この間、誰も気が付かないはずはありません。

この住宅を建てたのは、もともと建材メーカーだった会社です。住宅事業部が分離独立して出来たハウスメーカーですが、この会社が営業圏としている地域では、建築紛争の調停や民事訴訟事件がナンバー1という実績?を持っている会社です。

この物件の欠陥度合いはひどいものでしたが、会社自体の資金力はそこそこ

誰も知らない欠陥住宅が生まれるワケ

ありますので『100%買戻し交渉は成立する』と予想できました。

契約解除・買戻し交渉はスムーズに進み、半年後には新しい住宅に引越されました。

この案件は、無事解決を見たのですが、最後まで手抜き工事の原因が分かりません。忘れていたというのではあまりにもお粗末過ぎます。知っていて手抜きをしたというのでは、あまりにも悪質です。

この物件の管理をしていた工事担当者はあまりにも素人です。

こんな住宅が堂々と販売されていることに、住宅産業の幼稚さを感じざるを得ない案件でした。

■ 建築技術者のレベルの低さ

(1) 誰でもやれる工事担当

第2章に書きましたが、呉服屋の丁稚をやっていた人が、いきなり工事担当です。それが務まってしまうことが恐ろしいのですが、これが住宅産業の実態です。

ハウスメーカーの工事担当は、日本語が分かれば誰でも出来るということです。さほど難しい仕事ではありません。基本的には御用聞きなのです。

一級建築士とか二級建築士とかの資格も必要ありません。もっとも資格があっても、何も出来ない人がたくさんいるので、資格はあまり関係ありませんが・・・・。

(2) 木造の図面が描けない一級建築士

木造住宅は、在来工法に代表されるように日本古来の伝統構法です。骨組みとなる架構方法はずっと昔から変わりません。接合部である仕口は、今では金物を使うことが多くなっていますが、基本的な考え方は昔と同じです。

比較的単純な形の住宅の場合は、間違いが少ないのですが、1階と2階の間取りに大きなズレがあるような場合には、特に梁材の断面設定に間違いが起きます。

床を支える梁材の断面設計については、昔からの経験値によって定められることが多く、明確な標準設計みたいなものはありません。

床荷重以外に屋根荷重も受ける梁材の断面設定には、十分に検討することが必要となっています。

もう10年以上前の話ですが、私も欠陥住宅を造ったことがあります。

注文住宅の設計監理の仕事をしていた頃ですが、仕事が少ない時には、ハウスメーカーからの外注設計を受けて、設計図のとりまとめをしていました。

たまたま忙しい時に、ハウスメーカーから依頼が来ました。とても受けられる状態ではなかったのですが、どうしてもと言われて引き受けてしまいました。

引き受けたのはいいものの、どうしようかと思案の末、友人の設計事務所に丸投げで更に外注に出してしまったのです。

友人の設計事務所は、RC構造を主にやっていたので、木造はあまり得意ではありません。ですが、他に頼むところも無いので頼んでしまいました。

出来上がった図面を、一切チェックもせずハウスメーカーに渡してしまい、ハウスメーカーはその図面の通りに工事を行ったのです。

完成して引渡しが終わりに、建主さんが引越しをすると、ナント・・・・・・・・・・
2階の床が下がってしまったのです。ハウスメーカーからの連絡を受け、図面をチェックしてみると、すぐに分かりました。

2階梁の1本が、明らかに梁断面が小さいのです。

『ゴメン！ 梁が小さかったわ！』

ハウスメーカーは1階の天井を解体し、梁の補強を行い、事なきを得たのですが、ノーチェックはまずかった！とおおいに反省した出来事でした。

一級建築士事務所だから安心とは言えないことなのです。特に木造住宅は、構造的な検討を専門に行なう設計事務所は存在しません。ハウスメーカーの設計部にも、木造構法に精通した人はほんのひとにぎりしかいません。

(3)大学の建築科では木造は教えない

大学のカリキュラムには『木造』に関するものはありません。木造住宅のことを何も知らずに多くの学生は社会に出てきます。

木造に関する知識は、社会・企業に入ってから覚えるのですが、体系的にまとめられたものではありませんので、先輩から、先輩流のやり方を教えてもらうわけです。

誰も知らない欠陥住宅が生まれるワケ

満身に教えてもらえなかった人や、間違った考え方を教えられた人がごまん
といるわけです。

不思議に思うかもしれませんが、木造住宅は建物自体の重さが軽く、構造的
なことがあまり深刻に考えられてはこなかったという背景があるのだと思いま
す。

■作ったものは直せない

(1) 住宅は車とは違う

建築物は基礎（下）から順番に積み上げていくものですので、作業の間違いや不良部品が使用されていても、後から直すことは出来ません。

例えば、車であれば後からいくらでも部品の交換は可能なのですが、建築物はそういうことが出来ない仕組みになっています。だから、後から間違いに気付いてもそのまま先の工程に進まざるを得ません。

ここに・・・**ミスを隠蔽する**という理由があります。

具体的に隠蔽されるミスを上げると・・・

基礎鉄筋の配置がズレたがそのままコンクリートが打設された
生コンクリートの待機時間が過ぎたものを使用した
コンクリート打設時の充填が悪く、ジャンカが出来たがそのまま埋め戻された
アンカーボルトの位置がズレてしまった
基礎天端の水平度が悪いまま土台が敷かれてしまった
乾燥度の低い構造部材をそのまま使用した
床下地合板の張り方向を間違えてしまった
耐力壁となる壁ボードの釘ピッチが大きかった
通気シートの継ぎ目や窓回りの処理がズサンなまま外壁下地が施工された
断熱材の充填が雑なまま気密シートが張られた
外壁内側の気密シートの張り方が悪く、たるみや気密欠損がある

など主に耐久性能に関わるものだけでも、こんな例があります。

どれも建主さんがもし現場で気が付くと、大変心配な思いになるものです。現場では『まあ、いいか！』と、修正することもなくそのまま作業が進められ

たり、まったく無視されてしまうものもあります。

そして、後からでは直せないものばかりです。

(2) 手順が逆になる工事は難しい

手直し工事は、通常の作業とは逆の手順になります。通常であれば取り付けられるものが、逆になると取り付けられないものがあります。取り付けられたものを逆の順番で解体していき、作業が出来る状態にします。

その為、手直し工事は通常の工事よりも手間が多くかかり、時間とコストに大きく響きます。

手直しは出来るだけやりたくない! というのが工事を行う者の本音です。その為、下請け孫請けという工事体制では『バレ無ければいい!』という体質が生まれます。

工事を管理する人と現場で作業をする人との間に生まれる馴れ合いが、影響の少ない事には目をつぶるという傾向になってしまいます。

現場内での**仲のよさ**はいい事なのですが、それによってミスを隠蔽するという体質につながっていくことは充分注意が必要です。

(3) 床を張替る工事は費用がかかる

床に張られたフローリングの柄が間違っていたとします。張りかえる場合にはどのような方法をとるのかを見ていただきます。

間違った床板を剥がすには、床と壁の境目にある“巾木”と呼ばれる部材をはずさなければなりません。“巾木”は通常ピンタッカーと呼ばれる細い釘のようなもので打ち付けられています。

ピンタッカーは巾木に付けられた化粧溝から打っていますので、ピンタッカーを直接抜く事は出来ません。そこで、巾木の上にバールをあてがってあるようにして、巾木をはずします。

この時に、巾木の上の壁部分を傷つけることになり、巾木をはずすと、壁の

仕上げをもう一度やらなければならなくなります。

つまり、床板の張替は壁の仕上げ工事のやり直しにまでつながっていくのです。このようなことは、他の部位のやり直し工事でもあることで、やり直しを行う部分だけでは済まないことが多いのです。そこで、どうするかというと

『間違えました、許してください』と謝ってすませてしまう。

手直し工事はミスが原因ですが、ミスを認めつつも許してもらおうという体質が、まさに**あまえの構造だ!**と言えるのです。

(4)新築住宅は手直しすると中古住宅になる

作っては直し、作っては直しという新築工事現場がありました。建主さんはすっかり怒ってしまい『これでは中古住宅のリフォーム工事だ』とカンカンです。

釘一本も打たれていない柱に石膏ボードが貼られます。ところが、手直し工事の為に石膏ボードを剥がすと、柱には釘の穴がいっぱい……

この時点で、柱は中古部材となるのです。手直しが増えるとその分、ドンドン中古部材は増えていき、住宅すべてが中古住宅となってしまう。

こうなることを一番嫌がるのが大工さんです。だから、手直し工事はしたくないのですが、間違いや勘違いで手直しせざるを得ないことが実際にはあることなのです。

ところが、こんな時に大工さんから出る言葉が『直すと返って納まりが悪くなるからこのままの方がいいのでは』というものです。

構造上問題の無い部分については、こんな考え方が出来ないわけではありません。しかしこれは明らかに **あまえの構造** です。

構造上問題のある部分でもこのような考え方が出てくると、ミスをそのままにしてしまうという結果になり、それが欠陥住宅の原因になることもあるのです。

前にも書きましたが、住宅の工事はミスがあったり、不適格な部材が使われていたとしても、簡単に交換できない構造になっています。どうしても交換を

誰も知らない欠陥住宅が生まれるワケ

しようとする、大がかりな工事になり、とても新築工事とは思えない状態となります。

■ 請負契約の罠

(1) 民法第635条

『仕事の目的物に瑕疵ありて、之かために契約を為したる目的を達すること能はざるときは、注文者は契約の解除を為すことを得、但建物其他土地の工作物に付ては此限に在らず。』

上に掲載したものは、民法第635条の文言です。

【請負人の瑕疵担保責任】について規定している部分の一部なのですが、瑕疵があることによって請負契約は解除出来るが、建物の場合には解除は出来ません・・・こう書かれているわけです。

そこで、瑕疵があった場合には民法634条に

『仕事の目的物に瑕疵あるときは、注文者は請負人に対し相当の期限を定めて、其瑕疵の修補を請求することを得、但瑕疵が重要ならざる場合に於て、其修補が過分の費用を要するときは此限に在らず。』

『注文者は瑕疵の修補に代へ、又は其修補と共に損害賠償の請求を為すことを得、此場合に於ては第633条（同時履行の抗弁権）の規定を準用す。』

と書かれており、修繕工事の要求や損害賠償を求めることが出来るとなっています。

そして、瑕疵に対する責任を負う期間を、民法637条～639条で

『前3条に定めたる瑕疵修補、又は損害賠償の請求及び契約の解除は仕事の目的物を引渡したる時より1年内に之を為すことを要す。』

『仕事の目的物の引渡を要せざる場合に於ては、前項の期間は仕事終了の時より之を起算す。』

誰も知らない欠陥住宅が生まれるワケ

『土地の工作物の請負人は、其工作物又は地盤の瑕疵に付ては引渡の後、5年間其担保の責に任ず、但此期間は石造、土造、煉瓦造、又は金属造の工作物に付ては之を10年とす。』

『工作物か、前項の瑕疵に因りて滅失又は毀損したるときは、注文者は其滅失又は毀損の時より1年内に第634条の権利を行使することを要す。』

『第637条及び前条第1項の期間は、普通の時効期間内に限り契約を以て之を伸長することを得。』

と書かれており、重要な部分については最低5年の瑕疵担保期間を定めています。またこの期間については、契約上伸ばすことが出来、現在の10年保証の根拠はここにあるわけです。

(2) 契約解除ができない請負契約

建物など土地の上に建つ工作物については、瑕疵があっても契約解除できません。

これが、欠陥住宅問題を深刻にしている理由なのです。**請負者の立場に立つと『契約は解除出来ないから直せばよい』こんな考え方が成り立つわけです。**

引渡し時に大きな欠陥が発見され、建主さんは手直しを要求して残金の支払いを拒否しました。請負った会社は、手直し工事を約束する代わりに残金の支払いを求めます。

話し合いの折り合いがやっつき、手直し工事の実行と支払い時期が明記された覚書を取り交わし、引渡しは行なわれました。

引渡し後、手直し工事が始まりましたが、建主さんの納得のいく工事は行われません。完全には直すことが出来ないからです。

住宅会社は『手直し工事は終わった』として、残金の支払いを求めますが建主さんはまったく支払う気にはなりません。

こうして、住宅会社は残金支払請求を裁判所に申立て、建主さんは欠陥住宅

誰も知らない欠陥住宅が生まれるワケ

であるから、支払う必要はないと反論し**欠陥住宅裁判**が始まるわけです。

(3) 契約解除ができる建売住宅

建売住宅は注文住宅と異なり、売買契約なので契約解除が可能です。

ただし、契約解除にたどり着くまでには、裁判所に訴えをおこし、欠陥住宅である事の証明など、いろいろと面倒な手続きや費用がかかります。

しかし、請負契約のように『直せばいい!』という開き直りのようなことは出来ませんので、契約解除の要件を満たすような欠陥住宅は、分譲事業を行う企業にとっては命取りとなりかねません。

それなのに、注文住宅よりも建売住宅に問題が多くあるように感じるのは何故なのでしょう。

それは、引渡し時には表面化していない**瑕疵**があるからです。瑕疵の原因はいろいろあるでしょうが、工事の過程できちんと現場を管理（監理）する立場の人がいないことも、大きな原因です。

建売住宅は建主がいらないだけに、現場の職人さん任せになってしまいます。何かミスがあっても誰も気付かずに現場が進み、仕上がってしまうと何も分からなくなってしまいます。

自動車も完成品を受取りますので、建売住宅は自動車を買うようなことに近いのですが、納車後、しばらく運転すると不具合や欠陥がすぐ分かる車と違い、住宅は簡単には分かりません。それが、瑕疵がある住宅を平然と販売している原因とも言えるのです。

(4) リノベーション住宅の問題点

新築住宅の年間着工棟数が減少するなか、リノベーション住宅という新たな中古市場が形成されてきました。

この市場にも、建売住宅と同様の問題点があります。

誰も知らない欠陥住宅が生まれるワケ

次章では、中古住宅市場における欠陥住宅を考えてみます。

■ 安易にやってはいけないリフォーム工事

(1) リフォーム工事には大きな違いがある

中古住宅の販売は不動産屋さんが行います。

中古住宅の中には『リフォーム済み』とか『リノベーション住宅』といったキャッチがついて販売されるものがあります。

さて、このような中古住宅・・・本当に安心して買える住宅なのでしょうか？

リフォーム工事を行うのは、大工さんであったりクロス屋さんなのですが、誰が発注しているかが問題なのです。発注とは『 の工事をやってくれ』ということが発注です。

発注された方は仕事の内容は分かりました、しかし、どの程度のグレードかについては知らされません。リフォーム工事にはグレードというものがあるのです。

グレードとは、使うものの材質といったことでは無く、**仕事の質**という意味です。

作業ひとつひとつの丁寧さであるとか、確実性というようなことですが、出来上がりだけを見ると『キレイになった内装とか、新しくなったキッチン』で満足してしましますが、**仕事の質**とは工事の過程が大事なのです。

やり直し工事が無い

補修で仕上げをごまかさない

養生や片付け・清掃がいきとどいている

住宅を購入する人の身になって作業を行なう

など、出来上がりだけを見たのでは分からないようなことです。

いわば、ハードに対してソフトと考えると分かりやすいかもしれません。ソフトの部分がしっかりしていると、ズサンな工事は行われません。

誰も知らない欠陥住宅が生まれるワケ

例えば、張替えられた外壁があります。外壁を張替えた理由には
外壁が汚れていた
外壁が劣化していた

のどちらかですが、劣化していた場合・・・劣化の原因を解消していないと、再び劣化する可能性があります。

劣化の原因は、外壁下地の問題であったり、室内側の気密層の不備や、換気口周りの不備があげられます。

外壁張替の仕事をするのは外壁屋さんですが、劣化の原因を解消するのは外壁屋さんの仕事ではありません。

建築を知っている人が現場を管理している場合には、劣化の原因を把握し、解消してから外壁の張替工事を行います。建築を知らない人が現場を管理している場合には、こんなことは見逃してしまうのです。

建築を知っている人・・・・・・を建築屋と言います。

不動産屋さんに、建築のことを知っている人っているのでしょうか？

リフォーム済と謳われた中古住宅を随分見てきましたが、何にも知らないで工事をやってしまった住宅がたくさんあります。『どうしてリフォームをやったの？』と不動産屋さんに聞いてみると『リフォームしないと売れないよ！』と答えが返ってきました。

売る為にやるリフォーム

住宅の寿命を長くするためのリフォーム

見た目は一緒ですが、まったく違うものなのです。

(2)リフォーム工事は外科手術

不動産屋さんがリフォーム工事を行うことには私は反対なんです。リフォーム工事は**人間の体に例えると外科手術**です。手術をするのに、外科医に頼まず整体師にやってもらいますか？

誰も知らない欠陥住宅が生まれるワケ

整体師はメスを使わずに体の不具合を治す専門家です。体を切り開いて人工関節を取り付けるのは医師の仕事です。

建築の専門家と不動産の専門家では、このぐらいの違いがあるのです。同じ住宅に関わる仕事をしていても、ソフトの部分はかなり違うものなのです。

建築屋さんでも現場で間違いを起こすことがあります、何も知らない不動産屋さんでは、間違いにすら気が付かないで工事を終わらせることになるかもしれません。

時々ですが『この住宅はどこが建てたの?』と質問する方がいます。新築した時の住宅会社を気にしているわけです。ところが、リフォームされた住宅では『どこがリフォームしたの?』とは聞きません。

それだけ、リフォーム工事は重要視していないのかも知れませんが、リフォームの仕方によって、住宅の寿命がすごく縮まっていることがあります。どこかの会社がリフォームをしたのかも実は大事なことなのです。

(3) リフォーム履歴保存の大切さ

長期優良住宅の制度が始まり、50年以上の寿命を持つ住宅の実現が図られています。ハウスメーカーは、新築以後もずっと引渡しした住宅のお世話をする体制をとっていきます。

ここで問題となるのは、おおよそ10年周期で行なう、メンテナンス工事の費用が、ハウスメーカーに依頼すると高くなるということです。

外部塗装や給湯器などの交換はおおよそ10年ごとに必要なものです。建てたハウスメーカーに頼むよりも、直接、塗装屋さんや設備さんに頼む方が安くあがります。

そこで、徐々にハウスメーカーとの付き合いが薄くなっていくのですが、そのような付き合いがなくなっていくと、ある問題がおきてくるのです。

それは・・・

トータルで住宅の健康管理をする人がいなくなる・・・ということです。

誰も知らない欠陥住宅が生まれるワケ

例えば、外壁の塗り替えを行おうとした時に、外壁の一部に劣化がありました、その部分を張り替えてから塗装をすることにしましたが、外壁をはがしてみると内部が腐っています。

原因は、屋根からの雨漏れがこの部分の壁に伝わってきて、長い時間をかけて壁内部の木軸組みを腐らせていたのですが、工事を行っていた塗装屋さんが、気が付いてくれたのでよかったです、もし気が付かなかったり、気が付いても無視をしてしまっただけでは、大変なことになっていました。

たとえ塗り替えだけの工事であっても、住まいの健康管理にとってはすごく大事なことであるものです。

トータルで住宅の健康管理を行なう事は、今後ますます必要になってきます。中古住宅でもこのことは同じで、中古住宅購入時には、過去のリフォーム履歴の記録が残っているものは、今後のメンテナンスを計画する上で、貴重な情報となります。

ところが、全面的にリフォームされた住宅なのに、どこをどのように直したのかがまったく分からない住宅があります。

キッチンや、ドレッサーなど目に見える部分の新しさよりも、隠れてしまっている部分の工事の方法が記録として残っていると、その物件にはどんな問題点があったのかが把握でき、今後も起こりうる問題が予測できますので、リフォーム・メンテナンス計画がより具体的に立てることが出来るわけです。

人間の身体も同じです。かかりつけの病院にはカルテが残っており、これまでの病歴や治療方法や薬の種類なども分かります。

住宅もこのように、これまでのリフォーム歴・メンテナンス歴が残っている方が、資産価値が高まり、転売する時にも有利になる傾向になっていきます。

新築時のハウスメーカーと縁が遠くなった方は、ハウズドクター的に住宅の健康管理をやってくれる、設計事務所や専門家を用意しておいた方が良いと思います。

■ 第三者監理の必要性

(1) 他人の目ほど厳しいもの

欠陥住宅が生まれる原因を見てきましたが、意図して欠陥住宅を作ろうとすることは無いわけですし、ほとんどは人為的な不注意や経験不測、知識の無さなどが原因です。

住宅を建てるプロでしょう！と言われるとその通りなのですが、人間のやることですので100%完璧ということは無いのです。

では、そのような人為的なミスを防ぐ為にはどうしたらいいのでしょうか。

例えばこんなことがあります・・・

『ある住宅会社の営業マンが2,000万円の新築住宅の依頼を受けました。プラン検討や見積を行い予算的にも合いそうということで、仮契約に至りました。

その後、地盤調査を行った結果、予想に反して支持地盤がすごく深いことが分かりました。通常の杭打ち工事を行うと100万円近いアップになります。

何か方法はないかと検討した結果、地盤改良工法によって地盤の強化を行うことになりました。

工法としては少し不安はあったものの、業者の保証もあるし今更100万円アップしますとはお客さんには言えません。』

工事は順調に進み、引渡しを行った3ヵ月後です。

建具の開け閉めが少しおかしいという連絡を受け、点検に伺うと、垂直に取り付けてあるはずの建具が少し斜めになっています。

不審に思った担当者は、詳しく点検を行った結果、床が傾いていることが分かりました。

原因は、基礎が不同沈下を起こしていたのです。

誰も知らない欠陥住宅が生まれるワケ

地盤改良工事を施工した業者の負担で「アンダーピニング工法」によって修復を行ったのですが、その金銭的な負担は大変なものでした。

この事例の原因には、営業マンの判断ミスがあります。

工事費が100万円アップすることによって『キャンセルされるかもしれない』という不安が営業マンにはありました。

そこで、事実をお客さんには知らせず、安易に『安く済む工法』を選択したことです。

似たようなことは住宅の営業折衝過程ではよく起こります。

真面目で気の弱い営業マンほど『つじつまの合わなくなる結果』を恐れます。

なんとかつじつまを合わせようとして、どんどん悪い方向に進んでしまいます。

このようなことを防ぐには、客観的な判断をしてくれる第三者の存在です。

工事にあたっては、本来、設計・監理者と工事業者が分離されていることが望ましいのですが、ハウスメーカーやハウビルダーは、設計・監理・工事管理をすべて自社でやってしまう体制となっています。

設計・監理と工事の分離体制については、建築設計業界ではずっと言われていたことですが、大手ゼネコンやハウスメーカーにみられるように、そのような体制になることはほど遠い話です。

そこで、第三者による監理だけでも実現できると、設計・工事が同一である弊害を少しでも軽減できると考えています。

(2) 性能保証や瑕疵補償の検査だけでは不十分

10年保証の第三者保証、瑕疵担保責任保険など、第三者期間による保証制度が充実してきて、これらの保証機関による現場の検査が行なわれています。

ところが、検査の回数は全工程で4～5回程度と、第三者の目から現場を見てもらうという意味では、まだまだ回数が少ないと思っています。

誰も知らない欠陥住宅が生まれるワケ

また、保証対象部位だけの検査になりますので、建主さんにとってはもっと他の部位も確認してもらいたいという希望があるのではないのでしょうか。

本来は、監理者が建主さんの目になって、現場をくまなく点検するものなのですが、設計・監理・工事が一体となっているハウスメーカーでは、このようなことは望めません。

第三者監理を行なうところとなると、建築士事務所なのですが、これまで設計業界では、ハウスメーカーの仕事に監理者として、首をつっこむようなことはあまりありませんでした。

しかし、ハウスメーカーのシェアが非常に大きくなってきた現状を見ますと、監理業務の分離は必要なことですし、建築士事務所の職能を活かせる分野だとも思います。また、第三者監理を業務として受ける事務所も現実が増えてきており、保証や監理の第三者への委託があたり前のこととして、社会に受け入れられる日も来ると思います。

欠陥住宅の防止のためには、マニュアル通りにやれば済むということはありません。知識も当然必要ですし、何より現場を見るという時間が膨大にとられてしまいます。

時間の取れる建主さんなら可能ですが、仕事をしながら自宅の工事の管理もできる人ってあまりいないと思います。

一生に何回も建てるものではありません。

第三者監理に要する費用も、欠陥住宅解決のための費用から比べると安いものです。

あなたの家づくり・・・成功させる為にも第三者監理を考えてみませんか？

■おわりに

欠陥住宅が生まれるワケのほんの一端をご覧いただきました。

せっかく建てたマイホームに欠陥が！
喜んで買った住宅がとんでもないことに！

年間約100万戸新築される住宅のうち、一戸建てはほぼ半数近い40万戸が平成20年度の統計数字です。

このうち欠陥住宅などのトラブルをかかえる住宅は、正確な統計数字はなく実態は非常にわかりづらくなっていますが、数は少ないと言えども、現実には悩んでいる方からの相談を受けていますと、極めて深刻な問題だと思っています。

以前は、建築紛争が裁判になっても、結局は工事会社が勝訴するケースが多く、建主さんは泣き寝入りをしなければならないと言われていましたが、民法709条の「不法行為」による損害賠償を認めた判例など、欠陥住宅に対する司法の判断も、消費者保護の観点に立つ傾向がみられるようになりました。

しかし、民事訴訟をおこすとなると、弁護士費用や調査鑑定費用など、数百万円にも及び、解決までの時間もかかり、精神的な苦痛は計り知れないものがあります。

『欠陥住宅を防止する』とひと口に言っても、欠陥住宅の原因そのものが、ささいな人為的ミスからおこる事などを見ても、未然に防ぐことの難しさは予想できると思います。

そもそも、昔ながらの『近所の大工さんに家を建ててもらおう』方式であれば、まず、人間関係・信頼関係が先にあっての話でしたので、トラブルにもなりにくいものだったのですが、産業と言える体制に育っていない現状の住宅産業には、欠陥住宅が生まれる種はそこら中にあると言えるのです。

誰も知らない欠陥住宅が生まれるワケ

欠陥住宅とまではいかないにしても、住宅づくりの過程では、建主さんがい
だく様々な不満があります。そのような不満を解消することもなく引き渡しに
至り、アフターのまずさが、不満を爆発させるキッカケとなって大きなクレーム
に発展する・・・こんなことも、たった4年間のハウスメーカー経験で
たくさん見てきました。

このような建主さんの不満がなぜ生まれるのか？

原因は、ハウスメーカー主導で進められる家づくりにあるのです。

文中でお話しました【第三者監理】

まだ、全国的に体制が整っているわけではありません。ですが、誰かが進め
ていかなければならないことだと思っています。

いつかは、日本全国に第三者監理を引き受けてくれる建築士事務所のネット
ワークを作り、家づくりに失敗する人を出来るだけ少なくしていきたいと思っ
ています。

体制が出来るまでの間にも、欠陥住宅で悩む事になる人もいます。
そんな方の為に、プラン検討段階からスタートし、ハウスメーカーの決定・契
約・引渡しまで、第三者の立場からアドバイスをするサポートをしています。

ご希望がありましたら【欠陥住宅防止のための4ヶ月講座】をご覧ください。

<http://ardhome.net/menu/koza/index.html>

月に2回ですが、住まいに関する情報をお届けしています。

これをご縁にメールマガジン『マイホーム大作戦』の読者登録をお願いできま
せんか。新たに作成するレポートなどのお知らせも届きます。

<http://www.ardhome.net/mailmaga/index.html>

最後までお読みいただき有難うございます。皆様の家づくりに少しでも参考
になれば幸いです。

誰も知らない欠陥住宅が生まれるワケ

作者：弘中純一

メールアドレス：info@ardhome.net

ホームページ：「アルドホーム.ネット」<http://www.ardhome.net/>

ホームページ：「欠陥住宅防止ネット」<http://www.myhomedata.net/>

ブログ：「住まいの困った事件簿」 <http://www.myhomedata.net/jikenbo/>

メールマガジン：「失敗しない家づくり」

<http://www.mag2.com/m/0000209046.html>

メールマガジン：「マイホーム大作戦」

<http://www.ardhome.net/mailmaga/index.html>

誰も知らない欠陥住宅が生まれるワケ

住宅の購入は一生に一回か二回の大きな買い物です。
後悔のしないマイホーム計画、お手伝いします！！

