

建築概論

(第12回)

建築工事のトラブル事例

1

今回は、建築倫理の問題として、建築工事のトラブル事例について見て行きたいと思います。

住宅建築工事トラブルの主な原因

- 建築主側の問題
 - ①無知 ②過大な要求 ③予算不足
- 設計者・施工者側の問題
 - ①不勉強 ②経験不足 ②誠意不足
- 建築主、設計者・施工者の連携の問題
 - ①口約束による曖昧な指示
 - ②建築規制の調査不足
 - ③敷地環境の調査不足(出水・がけ崩れなど)
 - ④維持管理についての説明不足

2

まず、ここに示すのは、住宅建築工事トラブルの主な原因ですね。

君たちは、設計者、施工者となって行くわけですから、自分がそういう立場に置かれたと思って見てください。

この中で、今の君たちの学びに関係するのは、「不勉強」と「誠意不足」ですね。

また、連携の問題に関しては、「口約束による曖昧な指示」は、「誠意不足」と関係しますね。「建築規制、敷地環境の調査不足」なども、「不勉強」、「誠意不足」に関係しますし、「維持管理についての説明不足」もそうですね。

つまり、まずは、大学4年間、しっかりと専門知識を身につけることが大事だということです。また、誠意というものも、学ぶ姿勢に大いに関係すると思います。自分はわかっているとか、やればできるけどやらないだけとか、そんな考えは捨てることです。常に学んで、吸収していく、そういう姿勢を貫くことで誠意は育つものだと思います。

雨漏りがトラブルになっている事例

- 新築したばかりの住宅に転居したところ、台風になったら窓の周囲から室内に雨水が浸入し、畳がぬれてしまった。
- 高台の風あたりの強い敷地に建てた住宅で、南風が吹くときだけ南側の壁から雨漏りがして困っている。設計者は、敷地調査のとき、風のことを考えずに設計したらしい。
- 瓦屋根に谷の部分があり、大雨が降るとそこから雨漏りがする。金属板は新しいのに、どこからか雨水が浸入するらしい。工事をした業者に電話して調べてもらっているが、雨が止んでしまうと、どういう雨漏りかわからなくなり、今のところ修理もしていない。直しようがないものなのか。

3

ここには、雨漏りがトラブルになっている事例を示しています。

住宅というのは、ほとんどの人にとって一生に一度の買い物です。自邸を建てるというのは人間の夢でもあるわけです。ですから、折角建てた家に欠陥があると、落胆も非常に大きいわけですね。

そういう住宅の欠陥で最も多いのが、ここにある雨漏りです。雨漏りがやっかいなのは、一旦、家ができてしまうと、雨がどこから漏れるかを特定するのが難しいということにあります。

- **鉄筋コンクリート住宅で、どこからとなく、1階の居室に雨漏りがする。**外から調べても、どこから雨漏りしているかわからず、屋上から壁をつたわって1階まで侵入してくるのか、壁から侵入するのかどちらかであろうという。防水工事のやり直しと、外壁の防水塗装工事の二つの対策のうちどちらをすべきかわからない。どちらも相当の費用がかかるので途方に暮れている。
- **鉄筋コンクリートの住宅で、冬の間だけ2階の天井にポタリポタリのわずかな雨漏りがする。**業者にいわせると、結露のせいだというのが本当だろうか。
- **斬新なデザインの住宅ができたが、建物の妻側に軒の出がなく、その壁のどこからか雨漏りがする。**業者にいわせると、設計がよくないからだというのが本当だろうか。粗雑施工ではないのか。

4

最後の斬新なデザインというところも注意して見てください。奇抜なデザインというのは、すぐに飽きられるということもあるのです。また、第3回のスライドで紹介した、和田智さんの「世界で一番美しい『普通』を創造せよ。」という言葉思い出してください。「普通」というのは、歴史的なノウハウの蓄積でもあるのですね。

この場合は、設計のせいなのか、施工業者のせいなのかわかりませんが、普通でないデザインに挑戦するときは、様々な「想定外」を無くしておく必要があるわけです。

設計ミス、設計不良の事例

- 平面図と詳細図に食い違いがあるが、設計者は工事監理をしないということで、現場に来ないので、その確認に手間どり工期が遅れた。
- 斬新なデザインの設計だが、雨仕舞の点で無理があり、施工上随分注意したが、やはり雨漏りが起きてしまった。
- 2階の軒の出を深く(1.2m)したところ、強風の時に屋根全体が飛ばされてしまった。
- 2階の梁が細く、梁間隔が長いために、2階床が振動する。
- 設計者が建築費の実態を知らず、建築主の希望する値段をはるかに超える設計となってしまった。

5

次は、設計者の設計ミス、設計不良の問題ですね。

ここにも、「斬新なデザインの設計」という言葉が出てきますね。「雨仕舞」というのは、雨水の処理方法です。複雑な屋根形状だと、雨水がどう流れるか予測しづらいので、どこかに雨水がたまって、それが室内に漏れてしまうようなことが起きます。

軒の出なんかも、夏の日差しを防ぐのには有効ですが、台風のことを考えないと、大変なことになる場合があります。

また、鉄骨の梁なんかは強度が高いので、細くても基準を満たす場合があるのですが、柔らかいので不快な振動を起こすことがあります。

- 敷地寸法を十分に確認しないまま、設計を完了したところ当初の敷地図面が不正確で、敷地に収まらないことがわかった。
- ガラスが薄すぎたため、台風の時に風圧だけでガラスが割れた。
- 設計図が不正確で、あいまいな部分が多く、施工が始まってから、図面がないことまで施工させられた。
- 建築基準法上の道路斜線制限違反となることに気づかずに設計を進め、確認申請のときに発見され、再設計となった。

6

この辺も、先にあった設計者の「勉強不足」「経験不足」「誠意不足」によるところが大きいですね。

悪質な設計者、怠慢な設計者の例

- 工務店の大工が設計者のミス指摘したところ設計者は開き直ってしまい、**ミスを認めようとしない**ばかりか、無理な施工を要求し、さらに他の意地悪までされて困っている。
- 設計者が一部の職人を紹介し施工することになったが、後で工事金額に対する**歩金(ぶきん)(一定の比率でのリベート)**を要求してきた。
- 現場が遠く、設計監理料も安いので、つい**現場に行くことが少なかった**。簡単な建物なので、間違いも起こらないだろうと工務店任せにしたら、一部手抜き工事があり、トラブルとなった。

7

最後に、これは、悪質な設計者、怠慢な設計者の例ですが、この辺は、設計者の「誠意不足」ですね。

- 設計者が、現場での約束の打ち合わせ日に来なかったり、材料サンプルによる仕上材の指示が遅れたりして、工期が遅れてしまった。
- 設計者の指示した設計変更どおりに施工したが、この変更について、建築主の理解が不十分であり、その費用を支払ってもらえない。
- 当初の図面がないことを次々と注文を出したり、施工途中で、建築主の希望どおり、くるくると変わる指示を出しておきながら、その増加費用を認めてくれない。

8

このようなトラブルが続くと、設計者の信頼を失い、その内、仕事が来なくなります。

前回のドラマで学んだように、倫理違反の一番の損失は、信用損失ですね。特に、最近では、ネット上にすぐにクレームが公開されてしまうので、一度信用を失うと、簡単には取り戻せません。

ですから、就職面接なんかでも、その人の誠実さを見ようと、色々質問されるわけです。また、大企業が成績の良い学生を採用しようとするのも、まじめさ、誠実さを見ている一面があるのです。

第12回レポート課題

1. 建築工事のトラブル事例からわかったことを書け
2. 副読本の「第11章」を読んだ感想について書け

9

今回は、このレポート課題にしたがって、レポートを作成してください。

以上で、第12回目の授業を終了します。