

# 施工不良を防ぐための外せない 作業工程ポイント集

---

民法改正後の訴訟時代に備えて

## 【施工管理指針の限界領域】

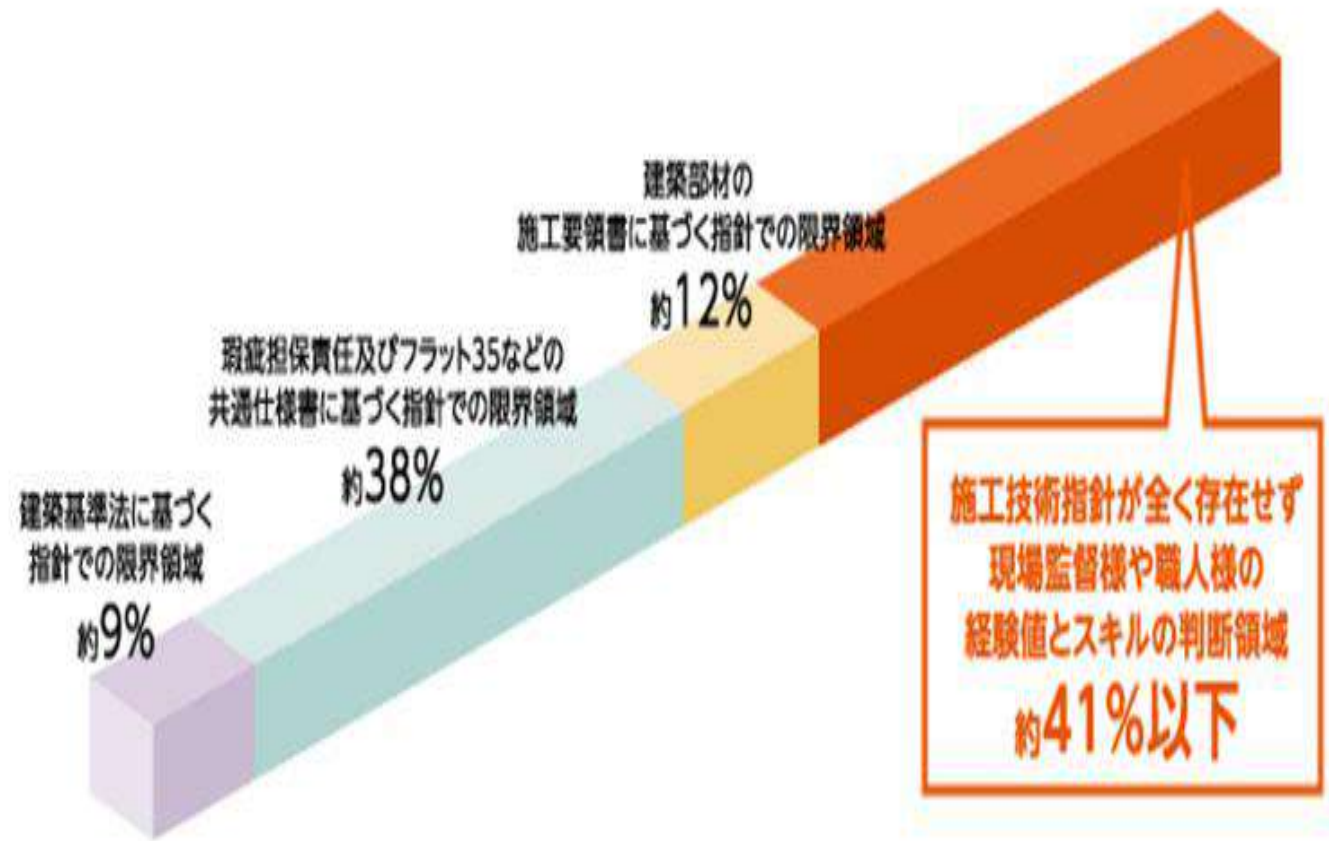
あまり知られていない事ですが、じつは家づくりにおける**約41%**が右の図のように**施工技術指針が全く存在せず**、**工務店の独自の施工基準や現場監督の経験値が判断基準**となっているのです。

つまり、手抜き工事や施工不良の多くを防ぐには**工務店独自の品質確保への取組が重要**という事になります。

ここでは、大忠建設が民法改正後の訴訟時代に対応するためにも、**施工不良を防ぐために取組んでいる作業工程ポイント**について「**問題施工**」と「**推奨施工**」との比較形式にて御紹介させていただきます。

### ◎家づくり全体の施工管理チェックの限界領域

※一般的な木造在来工法の場合 ※弊社リサーチ統計データ



## 【作業工程ポイントにおける分類項目】

- 以下の項目は次ページから列記する作業工程ポイント別にどういった作業工程時に施工不良が発生しやすいかを分類しています ●

※1→施工基準書や仕様書に合致させる事が必須となる工事項目。

※2→作業工程において施工不良が発生しやすい工事項目。

※3→検査機関等から施工不良が指摘されやすい工事項目。

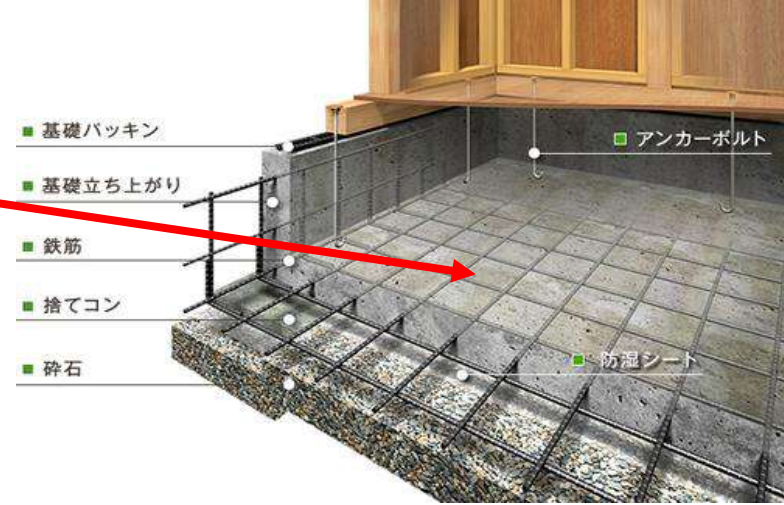
※4→施工基準が明確になりにくく、施工不良が発生しやすい工事項目。

※5→御客様からのクレームになり易い工事項目。

問題施工



基礎底板の厚みが設計基準通りになってない！？  
構造強度にもかかわる問題だから  
全て取り壊しに！！



分類番号



※1  
※2

推奨施工



基礎底板の厚みは打設後の確認が難しい為、基礎スラブ打設前に厚み測定用のゲージを設置。  
コンクリート打設時に厚み確保ができていないか目視できるようにすると防げます。



問題施工



基礎のアンカーボルトやホールダウン金物がズれていて土台と基礎を緊結できない!?



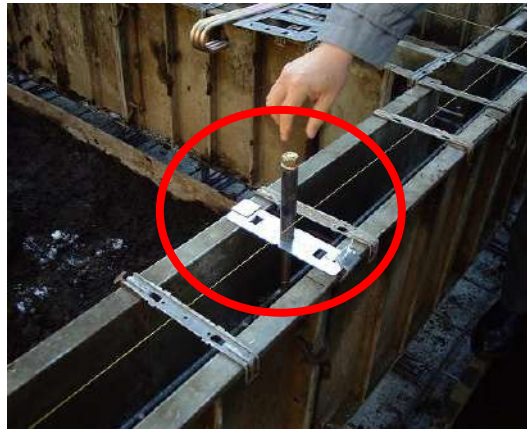
基礎工事やり替えて2ヶ月の工期延長!?

推奨施工



アンカーボルトやホールダウン金物設置時にはアンカーセットを用いて基礎の中心に設置できるようにしなければいけません。更に、設置漏れや位置間違いが生じやすいので業者・監督・検査員でのトリプルチェックを実施しましょう!

新築では後施工アンカーは認められていない為、後戻り出来ない工程です。



分類番号



- ※1
- ※2
- ※3
- ※5

問題施工



基礎のベースと立上りに段差が？  
設計図書にクリアランス基準を明記していなかったから施主様から契約不適合で訴えられた！？



分類番号

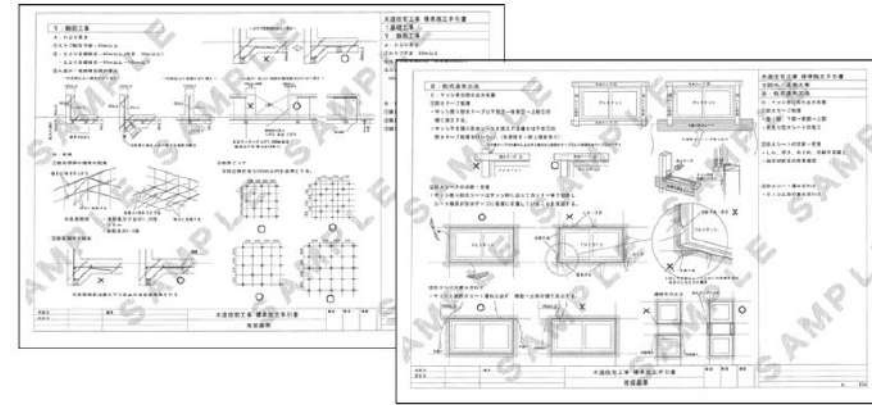


- ※1
- ※2
- ※4
- ※5

推奨施工



先ほどのアンカーボルトでも同じことですが、後々の不毛なトラブル回避のためにも、お客様との契約書にはクリアランス表記のある標準施工基準書を必ず添付しましょう。  
民法改正後の住まいづくりでは特に必要な対策となります。  
施工を依頼する工務店には必ず施工基準書の提出を求めてチェックしましょう。



問題施工



基礎コンクリートにクラックが発生して施主様から強度試験記録の提出を求められてるのに**コンクリートの強度試験を実施していませんでした！？**  
**品質証明が出来なくて訴訟に。。。**



分類番号



※1

※4

推奨施工



3階建て住宅と違い、2階建て住宅は審査機関にコンクリート強度試験記録の提出は求められておらず、**実施していない工務店が多数あるのも事実**です。  
上記のような事態に陥らない為にも**必ず強度試験は実施**しましょう。



問題施工



建築中に雨対策をしていなかったから梁や床材からカビ発生！？

お客様から梁や床材の取替要請と損害賠償が！？



分類番号



※2  
※5

推奨施工



建物上棟後にはすぐに雨対策のシート養生が必要です。

野さらし状態になると外壁合板や建物内に雨が吹込み、各木材が水分を吸収してしまいます。期間をおいて構造木材基準含水率(20%以下)まで乾燥させるなどの対策もありますが、カビ等が発生すると上記のような問題にも発展するので要注意。





問題施工



釘の打設幅や構造金物を止めるためのビスの種類や本数を間違えていて必要な構造体力が確保できていない! ?



分類番号

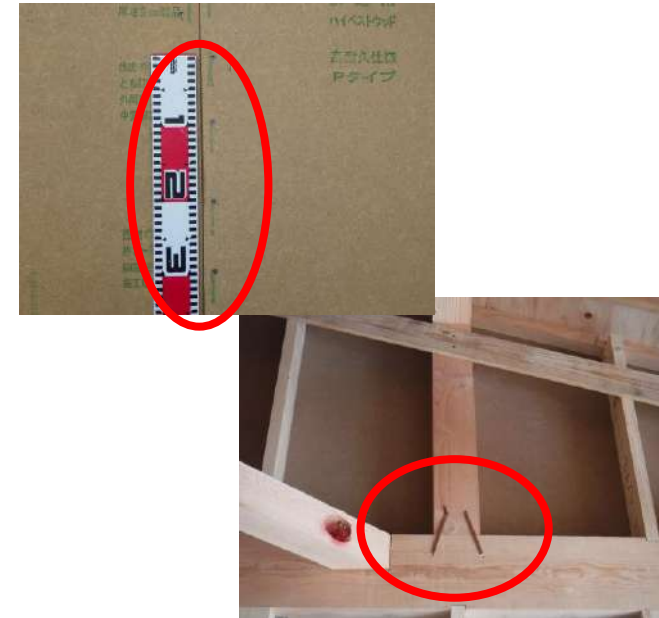


- ※1
- ※2
- ※3

推奨施工



フラット35仕様書や各種建材のメーカー施工要領で指定されている釘種や本数・打設ピッチは、不足すると耐力壁や構造躯体としては不備となります。特に小屋裏の束は設置方法等や現場確認が不明となりやすく、不備が見つかりやすいので注意しましょう。  
※施工要領研修を受けていない大工方による知識不足によるミスが多発しています。定期的に講習会を実施してしっかりと施工要領書を理解しましょう。



問題施工



外壁材の内壁面に石膏ボードが貼られていない！？  
それじゃあ防火認定がとれていない建物になるじゃないか！？



分類番号



- ※1
- ※2
- ※3
- ※4

推奨施工



外壁材は室内の石膏ボードとの組み合わせで防火認定を取得している場合がほとんどです。  
申請時にその認定にて許可を得ているのであれば、天井内や梁の有無に関わらず、外壁が張られている範囲は石膏ボードの施工が必要となります。  
(一般的に梁等で防火認定は取得できません。)



問題施工



外壁面の配管貫通部やバルコニー腰壁の取り合い部が防水テープで簡易に巻いてるだけじゃないか！？  
これだと隙間が空いていつ雨漏れになっても不思議じゃない！



分類番号



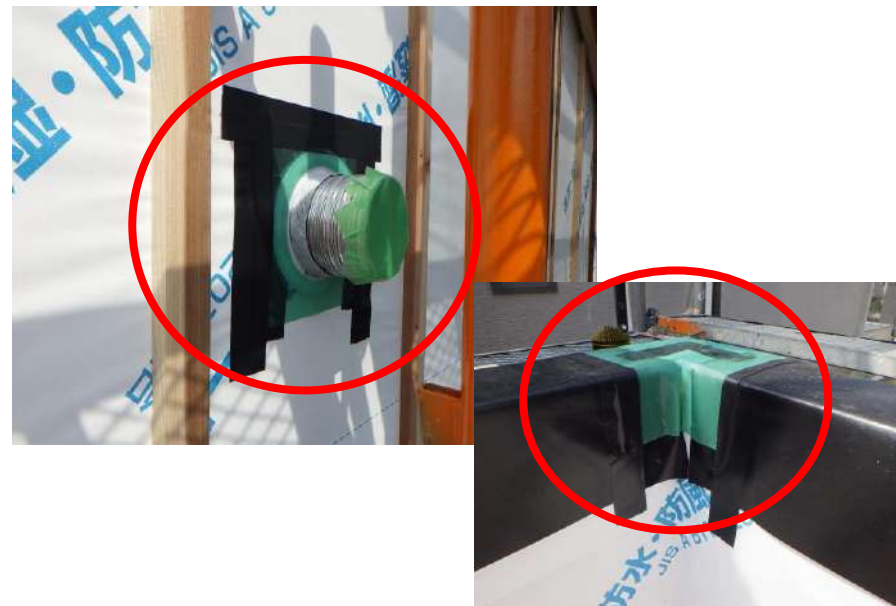
※2  
※5

推奨施工



外壁面の配管貫通部やバルコニー腰壁の取り合い部には専用部材(ウエザータイト等)を設置しましょう。

防水テープのみの施工は劣化に伴い、漏水可能性が高まります。



問題施工



台風の際に屋外フードから雨が入ってきて室内がビショビショに！？

防雨タイプを使ってなかったの！？



分類番号



※2  
※5

推奨施工



屋外フードには防雨対応型を採用しましょう。

雨が吹込みにくいタイプの為、台風時の吹込み可能性が抑えられます。



問題施工



床下の排水管が詰まって基礎内が汚物だらけ！？

調べてみたら**排水管勾配が逆勾配**になって排せつ物が詰まっていた！？



分類番号



- ※1
- ※2
- ※5

推奨施工



床下の排水管勾配は**指針に沿い設定&施工を確認する必要があります。**

また、支持金物などのゆるみがないかもしっかりとチェックし、将来的な勾配不足への配慮も実施しましょう。



(3階建て※準耐火建築物)

3階建て住宅は2階建てよりも更に構造計算等による右記のような細やかな施工基準が必須となってきます。ただ、これらは審査機関の検査等では気付きにくく、知識不足等からも非常に施工ミスとなりやすいポイントですので注意しましょう。



- ①ファイヤーストップの下地木材を30mm×40mm以上に指定する必要があります。  
☞35mm×35mm等の準耐火建築基準に満たない木材施工が多くみられるためです。
- ②壁面の石膏ボードの厚みは15mmを指定。  
☞強化石膏ボード12.5mmを採用する場合は、認定工法として定められた施工基準が必要となる為です。
- ③石膏ボードの留付けビスは41mm以上を指定する必要があります。  
☞2階建て時と同等の32mmビスを使われる場合が多く、準耐火建築基準を満たせていない場合が多くみられるためです。
- ④間仕切り壁は梁がかり30mm以上を指定する必要があります。  
☞外周面のみではなく、室内の間仕切り壁も石膏ボード張上げが必要となります。
- ⑤コンセント・スイッチBOXは金属型に指定する必要があります。  
☞樹脂型は準耐火建築基準に満たないためです。
- ⑥浴室天井内のダクト貫通部等は耐火処置の為に耐火パテで覆う必要があります。  
☞火災の際、貫通部より火が入り込む可能性があるからです。