



一般社団法人
日本第三者住宅品質検査技術者認定機構
Japan the Alternative Residential House Quality Inspector Accreditation Association

JAQUA マンスリーレポート

■ 事務局からのお知らせ

5月の『JAQUA マンスリーレポート』は、施工品質向上研修『住まい夢ネット』第一日目(岡山)『コアー建築工房』第一日目(大阪)、特集に「2020年民法大改正(2)」をJAQUAとして考えて行きたいと思えます。

■ JAQUA 活動報告

【4月16日】

■ 住まい夢ネット施工品質向上研修(第1日目)

岡山県岡山市に本社を置く『暮らしのすべてをかたちづくる住まいの総合商社』株式会社ウッディワールドのぎき様の取り計らい実施させていただきました。4日間で計14時間の研修となり、机上研修から実際の現場での検証を含めた実践的な研修です。『住まい夢ネット』の皆様は、こだわりの住まいづくり可能とされる事業者様の集まりです。その事務局として株式会社ウッディワールドのぎき様が全面バックアップされています。その様な思いにJAQUAも大変共感いたし今回の施工品質向上研修の運びとなりました。今回は若年層から経験豊富な監督様12名が参加されました。第1日目は机上研修となり、【時代の流れは顧客満足度向上】知識と実践をテーマに ①施工品質とは ②施工品質向上の為に ③現場の四大管理 ④施工品質管理の10工程を確認し、実際現場で起きている事象を写真などで皆様とディスカッションしながら研修を行いました。事象の中で、休憩中受講者様から「構造材の考え方」「型枠脱型の考え方」など普段から少し疑問等を持っていた内容のご質問等が出てきました。最初は言葉少なかった皆様も、研修後の懇親会では本日の振り返りとして監督様と沢山お話しが出来、率直なご意見悩みがお聞き出来ました。次回第2日目、第3日目は実際の現場での研修となります。現場はご参加頂いた工務店様の提供となり「我が社の現場のご意見を！」との声を頂き家づくりの熱い思いの集まりを感じました。どの様なご意見が飛び出すか非常に楽しみです。



【研修風景1】



【研修風景2】

【4月19日】

■ 株式会社 コアー建築工房施工品質向上研修(1日目)

大阪府堺市に本社を置く株式会社コアー建築工房様で実施させていただきました。コアー建築工房様は“工務店ならではの風土を活かした設計・施工を、お施主様と二人三脚で、世界にひとつの家づくりを”モットーに、さらなる品質向上をという思いでこの研修に取り組みされました。コアー建築工房様のこの研修に取り組みされる意欲・姿勢は研修が始まる前から伝わるものがあり、入室時に一礼される様子も見受けられ印象的でした。今回第一日目の机上研修となり、①施工品質とは②施工品質向上とは③現場の四大管理とは、の講義と共に、様々な現場で実際に起きている事象を写真を交え検証研修を行いました。これまでの施工現場を思い出し重ねられていたのか、皆さん熱心に耳を傾け講義を聞かれました。本日の振り返りとして最後に確認テストを行い回答を監督様から発表して頂き自社に置き換えて考えました。積極的に質問され、知ろう、解ろうとする皆さんの意欲が伝わってくる充実した研修となりました。次回は実際の現場研修となります。現場を見ながら様々な意見を交えつつ、さらなる活気ある研修となることを楽しみに期待しています。



【研修風景】



【確認テスト風景】

今月の予定

- 5月10日 JAQUA 現場監督士資格検定試験締切り
- 5月14日 住まい夢ネット施工品質向上研修予定(2日目)
- 5月16日 コアー建築工房施工品質向上研修(2日目)
- 5月17日 現場監督士対策講座
- 5月21・23日 民法改正セミナー東京・名古屋
- 5月28日 JAQUA 現場監督士資格検定試験



一般社団法人
日本第三者住宅品質検査技術者認定機構
Japan the Alternative Residential House Quality Inspector Accreditation Association

〒190-0003 東京都立川市栄町4丁目2番98号
TEL: 042-540-7870/FAX: 042-540-7871
ホームページURL: <http://www.jaqua.or.jp>

■ 今月の特集：2020年民法大改正（2）

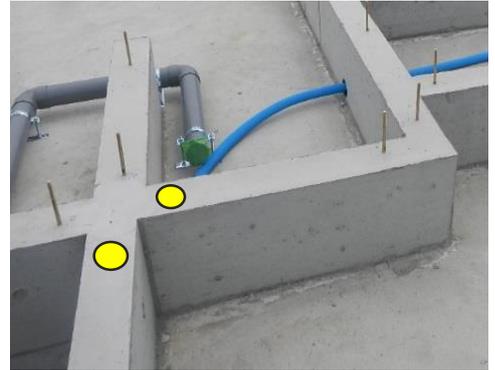
1 はじめに

今月の特集は、2020年4月1日以降の民法の債権法関連規定を見直す改正法（民法大改正）の第二弾です。瑕疵から「契約不適合」、書面で交わした条文、約款、設計図書、パンフレット等の内容が引渡しされた建築物の契約内容と相違する事を言います。つまり住宅品質（特に施工品質）が重要で、現場監督、協力業者などの人的要因がポイントとなります。今後、プロの思う許容範囲が施主には契約不適合となる可能性が高くなります。ここでは、必ずしも賠償請求に繋がるとは限りませんが、実際可能性の高い事例をいくつか見ていきたいと思います。

2 契約不適合になりうる事例

01) 現場事例1（アンカーボルトの施工忘れ）

左記の写真は、黄色丸印の部分に設計図書に記載のあるアンカーボルト施工の忘れです。アンカーボルトの設置基準には、土台の端部、継手位置、ピッチ等があります。このケースには、うっかりミス、チェックミス、設計ミスなどが考えられますが、この現場の不備原因は、設計図書の繰り返しの複製（コピー）FAXなどで設計図書が不鮮明になり、協力業者さんが本来設計図書で記載されているアンカーボルトを読み取る事が出来なかった事が原因です。これは、契約図面と明らかに相違するので「契約不適合」となります。確実な伝達と施工の確実なチェック、管理が重要になります。



【現場事例1】

02) 現場事例2（アンカーボルトの通り）

左記の写真は、矢印部分の土台に対するアンカーボルトの位置に対する事例です。「これは、一般的な施工ですか」と聞きたくなりますよね。アンカーボルトが土台の真ん中にある方が良いと思いますが、建築基準法には通りの規定はなく、施行令第42条に土台は、基礎に緊結しなければならないの明記しかありません。緊結の役目がアンカーボルトですが土台に対する位置については基準がありません。では、契約不適合の可能性は低いのか？そうではありません。基礎伏図でアンカーボルトの位置は、基礎幅の真ん中で設計されていると思います。ゆえに、設計図書の位置と現場に違いが生じているので「契約不適合」の対象となります。



【現場事例2】

03) 現場事例3（引渡し後のコンクリートクラック）

左記の写真は、引渡し後のコンクリートのクラックです。一般的にクラックは施主様にとっては非常に気になる内容です。契約書の約款には、著しい割れとの記載が多いと思います。この著しいの判断基準が曖昧で「契約不適合」の対象になります。クラックには、構造上問題のあるクラック、乾燥収縮によるクラック、自然災害によるクラックなど様々考えられます。今後、様々な観点からより細かくクラックの幅、深さ、原因の内容を明記をするのも重要になってきます。これは、ほんの一例であり、他の事象についても今後、契約書、設計図書などに細かく記載し2020年に向けての契約書見直しが必要になってきます。



【現場事例3】

3 まとめ

上記事例で、建築主は現場品質に対して「これは、一般的な施工ですか？」と疑問を持たれた場合の対応が増え、納得されない場合、是正、場合によっては訴訟にまで発展する可能性があると言う事です。それには、確かな知識力、実践力が問われます。その部分でJAQUAは教育育成という立場で、この課題に寄与していきたいと思っております。

■ 新規賛助会員のご紹介

- 株式会社 ウッディワールドのぞき（岡山県） <http://www.wwn.co.jp/>
- 岡山住まい夢ネット（岡山県） <http://www.sumai-yume.net/>

JAQUAの活動に共感頂き有難うございます。今後ともご協力宜しくお願い致します。