



新連載

住宅に関する  
相談事例を考える



第1回

木村 孝 Kimura Takashi  
丸ビル総合法律事務所

弁護士。住宅問題に加え、日弁連コンピュータ研究委員会委員長を歴任するなど、技術をめぐる法律問題に長く取り組んでいる。

# 欠陥住宅相談の解明法 壁面からの雨漏り編①

## はじめに

今回から数回にわたり、住宅の欠陥をめぐる相談について、その「解明と解決」までの手順を説明します。

住宅の欠陥をめぐるトラブルを解決するために必要で有益な情報を的確に集めるには、建築やその法規についてある程度の知識が不可欠です。さらに、その原因の解明まではできても「では、どう直すのか」といった「解決」に当たっては、建築の専門家の援助が必要となります。

まず「入口」の問題として、上に述べたような建築専門家の助力を得る必要があるかどうかを見極めるためにも、ある程度までは、その経過や状況を相談担当者が聞き出し、また、資料を集めておく必要があります。

また、いわば「出口」の問題として、建築専門家の援助が必要な場合に、的確な専門家を確保するためにはどうすれば良いかという問題があります。消費生活相談員の方々向けの研修の講師を務めさせていただいた際に伺った話では、それがなかなか難しい地域もあるようです。

ただ、難しいといっても、住宅の欠陥は、大地震や強風時等に人の生命にかかわる問題です。最後には建築専門家の援助を受ける必要があるとしても、また、専門家の必要性の有無を判断するためにも、事態の解明を少しでも前に進めておく必要があります。それに、順序立てて考えてゆけば、ごく簡単な物理の知識で解明できる事柄も実は多いのです。

そのため、私がこれまで出会ったいくつかの典型的な相談事例を基に、事案の解明と解決までの道筋をご説明していきたいと思います。

## よくある相談事例（雨漏り編）

2003年の春、木造2階建ての新築建売り住宅を購入しました。南側の見晴らしがよいことと、屋根裏の広い物置が気に入って買ったのですが、購入から3年目、夏の激しい雷雨のとき、2階南の寝室の窓の上からかなりの量の雨漏りがありました。

すぐに売主の業者に連絡をしたところ、家を施工した工務店と一緒に来て、何度かハシゴをかけてホースで水をかけて調べ、屋根と壁の継ぎ目の部分から強い風に吹きつけられた雨が入ったらしいということで、コーキングという接着剤みたいなものを屋根と壁の継ぎ目と軒下の端の部分に詰めてくれました。

それからしばらくは、あまり激しい雨もなく、雨漏りはなかったのですが、やはり夏の雷雨のときに、同じ場所から以前よりも大量の雨漏りが起きました。

業者は、「10年保証があるから」と説明し、今度は家の周りに足場をかけ、前に染みが出て取り替えた天井板や壁を取り外し、専門業者を連れてきて、あちらこちらに噴霧器のようなもので水をかけて雨漏りの場所を調べました。しかし、結局「原因がよく

分からない」ということで、前と同じコーキングをして「しばらくようすを見てください」と言われました。

それから4年、前のような雨漏りは起こらなかったのですが、新品に替えたはずの2階の天井と壁の隅が、茶色っぽくなってきたように思います。何よりも業者の言っていた「10年保証」が来年には切れてしまうので心配です。

## 住宅の雨漏り

住まいにとって、自然の気候から守ること、とりわけ雨を防ぐことは、最も重要で基本的な機能の1つです。「住宅の品質の確保の促進等に関する法律」（品確法）\*1でも「雨水の浸入を防止する部分」の欠陥は「住宅のうち構造耐力上主要な部分」のそれと並んで、いわゆる10年保証の対象とされています\*2。このことから、その重要性は法律のうえでも確認されていることとなります。

しかし、この雨漏り、単に「壁や天井の染みができる」といった家の「美観」の問題とか、「物が濡れる」とか「うっとうしい」といった家の「機能」の面に問題が生じるだけにとどまりません。とりわけ木造住宅の場合には、家の骨組（くたい躯体）で、先述の品確法でいう「構造耐力上主要な部分」に当たる土台や柱の下部などが、長い間湿った状態になって腐朽が進むことにより、耐震性など家の「強さ」を劣化させます。また、健康被害の原因にもなりますので、放置しておくわけにはいきません。（図1）

なお、この事例で特に心配なのは「**新品に替えたはずの2階の天井と壁の隅が、茶色っぽくなってきたように思います**」の部分です。このような現象が現れているときは、建物の外壁や屋根から入った雨水が、内壁や天井の内部にとどまっている可能性があります。仮に侵入した

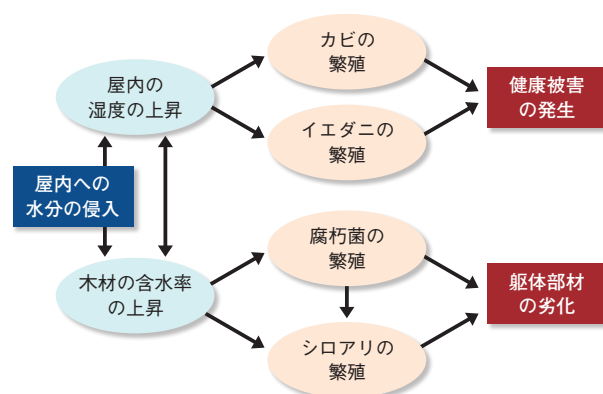


図1 木造住宅の雨漏りに起因する被害

雨水が通気のよいところに流れ出てくるならすぐ乾燥しますので、建物の骨組み（はり躯体）部分である柱や梁を腐朽させたり、カビが発生する可能性は低いのですが、長く通気の悪い壁の中にとどまった水は、躯体の木材を長い間湿った状態にし、腐朽させるおそれがあるのです。

## 雨漏りの原因をどう探すのか

雨漏りの原因というのは、ひとことで言ってしまうと、家の屋根や外壁に雨水の通る穴か隙間があるということになります。

しかし、家の屋根にしても外壁にしても、どちらも複数の部材を組み合わせたものですので、その継ぎ目には多かれ少なかれ隙間があります。また、壁には電気、電話、光ファイバーを通す穴や換気口など、どうしても必要となる穴がたくさん開いています。つまり、家の外側はもとも「隙間と穴だらけ」なのです。それらのうちどこから水が入って来るのかを突き止めるのは簡単なことではありません。

もちろん、明らかに不要な穴とか異常な隙間があって、そこを塞ぐことによって雨漏りが止まったという事例も多いのですが、そのような解決済みの雨漏りの相談が持ち込まれることはまずありません。結局、相談窓口を持ち込まれるのは、この事例のように「何度直しても雨漏りが止まらない」というケースが大半を占める

ことになります。

この事例は、足場をかけて散水試験（後述）までしています。単純に発見できるような隙間や穴ならば、その際に見つかったと思われるのですが、それでも原因が見つからないようなケースとなると、これからご説明するような、もう少し踏み込んだ調査や検討が必要になります。

## 散水試験とは

事例では2回目の雨漏りのとき「**専門業者を連れてきて、あちらこちらに噴霧器のようなもので水をかけて雨漏りの場所を調べた**」ようですが、これが散水試験で、ポンプで圧力をかけた水を雨粒状にして建物の各部に吹き付け、雨の入口を探すものです。最近では、吹き付ける水に蛍光染料を混ぜることもあります。蛍光染料は肉眼には無色透明なので建物を汚さずに済む一方、紫外線ライトの光を当てると蛍光を発するので、建物の内側に染み出したわずかな水でも発見できる、というメリットがあります。

この事例では、1回目の雨漏りのときにも、水を使った調査をしており、再度調査を行うことは一見無駄に思えるかもしれませんが、1回目の「**ホースで水をかけて調べる**」のと、2回目の散水試験とでは、次のような違いがあります。

## 雨は上から降るとは限らない

雨はいうまでもなく空から下に落ちてくるのですが、実際に雨粒が建物に当たるときには、上からだけ当たるわけではありません。

ほとんどの場合、多かれ少なかれ、雨粒は風に乗って斜めに建物に当たります。とりわけ、吹き降りの雨のときには、雨粒は真横から建物に吹き付けたり、さらには、壁などに当たって吹き上げられた風に乗って下から上に向かって、しかも強い圧力で当たることもあります。ホースで水をかけただけでは圧力が弱く、このように雨が吹きつける状態を再現することはで

きませんが、高い圧力をかけて水を吹き付ける散水試験の場合は、その状態をある程度まで再現することができます。

事例の建物の場合「**南側の見晴らしがよい**」とされていますので、南向きの傾斜地の上に建っていると考えられます（インターネットの航空写真や相談者から現場写真を見せてもらうなどして確認する必要があります）。そのため、南風に乗った強い吹き降りのときには、南側の斜面を吹き上がってきた雨が斜め下から建物、特に屋根の軒下の壁面に当たる可能性が高いといえます（**図2**）。

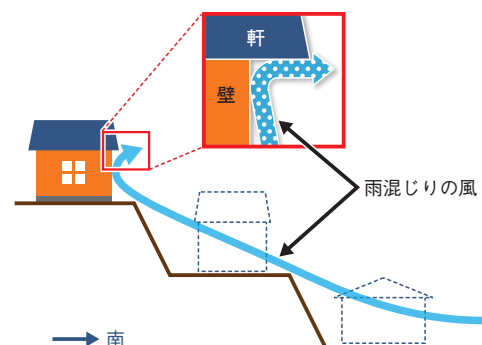
実際に雨漏りしていたのが「**2階南の寝室の窓の上**」というのですから、こうした散水試験は原因究明のためには不可欠な調査方法の1つでしょう。

## さらに、何をどう調べるのか

この事例では、散水試験まで行ったものの雨の入り口を突き止めることができませんでした。先に述べたように、雨漏りは依然続いているようですので、これまでとは少し発想を変え「なぜ雨の通る穴ができたのか」という観点から、その原因を探し出す必要がある事案といえます。（次号に続く）

\*1 <http://law.e-gov.go.jp/htmldata/H11/H11H0081.html>

\*2 品確法94条1項（住宅新築請負契約の場合）、95条1項（新築住宅の売買契約の場合）。しかも、それぞれ、その2項によって、契約によってその期間を短縮することができないとされている。



**図2** 相談内容から想定される「雨当たり」

## 【参考】

渡辺敬三、石川広三・著『屋根と壁の構法システム』（建築技術・刊）  
石川広三・著『雨仕舞のしくみ』（彰国社・刊）など

筆者・著「住宅を考える 工事中のチェックー水への備え・設備工事など一」（雑誌『月刊国民生活』11年12月号 p.62～64）

## 建築物に関するルールのあらまし

### ▶ 建築基準法

わが国の建築物に関するルールは、1919年の市街地建築物法の制定にさかのぼります。しかし、この法律は、原則として市街地の、さらに内務大臣の指定する地域内の建築物だけを規制する法律でした（23条）。

例えば、同法では木造の建物について実質的に3階建てまでに制限されていたのに（施行令5条1項）、地方に木造4階建ての旅館などが残っているのはそのためです。

この法律のルールは、1950年に制定された建築基準法に引き継がれていますが、建築基準法のルールは、市街地建築物法と違って、わが国の全土の建物に適用されます\*3。

### ▶ 建築基準法の位置づけ

建築基準法のルールは、大きくいえば、敷地面積に対する建物の最大の面積を定める建ぺい率や、延べ床面積\*4を定める容積率などのいわば「近所迷惑にならないためのルール」といえる集団規定と呼ばれるグループと、建物の強さや燃えにくさなどを確保したり、屋内を衛生的な環境にするためのルールなどの単体規定と呼ばれるグループに分けることができます。

これらのうち単体規定は、建築基準法1条に定められている「国民の生命、健康及び財産の保護」に直接関連するルールであることから、裁判所も、このルールに違反している場合は、建物に欠陥があると判断するのが通常です。それだけでなく、たとえ、建築基準法に具体的なルールが定められていない事柄であっても、その不具合などが、人の生命、健康や財産に危害

## column

を生じさせるものであれば、それを欠陥とするのが最高裁判所の考えかたです\*5。

### ▶ 建築基準法の特徴

この法律、「建築基準法」という法律そのものを読んだだけでは、建物を建築する際の技術的なルールはほとんど分かりません。そのような技術的なルールは、この法律に基づく政令である建築基準法施行令、さらに、この施行令に基づく国土交通省（や、その前身である建設省）の告示によって定められているのです。

そのため、建築に関する紛争、とくに建物の耐震性など、いわば「強さ」にかかわる問題をルールと照らし合わせて解決するためには、どうしても、建築基準法だけでなく、施行令や告示を確かめる必要があります。これらのルールについては、いくつかの出版社からこれらを集めた法令集が出版されていますし、今では、インターネットでも入手することができます\*6。

\*3 建築基準法上、すべての建物について建築確認という手続きが必要とされているわけではありませんが、この確認手続きが要らない建物であっても、その設計や施工にあたっては、建築基準法のルールを守る必要があります。誤解している人も多いのですが、例えば、木造軸組工法の場合、床や側面の面積に応じて一定量以上の筋かいなどを設ける必要があります（建築基準法施行令）、確認手続きをする必要がないからといって、このルールを破ることは許されません。

\*4 建物の各階の床面積の合計のこと。

\*5 最高裁判所平成19年7月6日判決 <http://www.courts.go.jp/search/jhsp0030?hanreiid=34907&hanreiKbn=02>

\*6 建築基準法  
<http://law.e-gov.go.jp/htmldata/S25/S25H0201.html>  
建築基準法施行令  
<http://law.e-gov.go.jp/htmldata/S25/S25SE338.html>  
建築基準法 告示  
<http://www.ktlit.go.jp/notice/>