

(財)住宅保証機構におけるバルコニー防水の仕様

はじめに

平成12年4月より、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」、いわゆる「品確法」が施行されましたが、この法律においては、すべての新築住宅の雨水の浸入を防止する部分について、住宅供給者は10年間の瑕疵担保責任を負うことが義務付けられました。

つまり、屋根・外壁などから雨漏りが発生し、かつその施工に瑕疵があったと認められた場合は、建築請負人は建物引渡しから10年間その責任を負わなければならないというものです。

ちなみに、ここで言う瑕疵とは、

「10年間の瑕疵担保責任の対象となるのは瑕疵であり、瑕疵とは目的物が契約に定められた内容や、社会通念上必要とされる性能を欠いていること」

であると理解して下さい。

この法律が出来る以前、住宅の瑕疵担保責任に関しては、部位によって数年程度の責任が民法で定められていただけでしたので、この法律の制定は建築業者に大きな影響を与えることとなりました。

住宅保証機構について

(財)住宅保証機構は、住宅建設業者等が住宅の品質及び性能について長期の保証を行うことを支援する「住宅保証制度」等を運営する機構です。住宅保証機構は主として中小の工務店等をその対象としており、平成13年度の性能保証住宅の登録戸数は11万戸以上、登録業者数も4万4千社以上、となっています。

住宅性能保証制度とは？

「住宅性能保証制度」は、冒頭にご紹介した品確法の制定に大きく関わっていますが、(財)住宅保証機構が実施している制度であり、内容を簡単に説明すると、「住宅の品質及び性能について保険制度を活用した最長10年の長期保険」ということとなります。建築業者は、この制度(保険)に加入しておくことにより、万が一自社の施工で品確法による瑕疵担保責任が発生した場合でも、損害はこの保険により充当されるというものです。

性能保証住宅設計施工基準について

(財)住宅保証機構では、「住宅性能保証制度」を利用する上での必要条件として「性能保証住宅設計施工基準」を定めており、ここで定められた技術基準に従って施工することが、後の保険金支払いの条件となっています。

平成 16 年 4 月、(財)住宅保証機構は技術基準である「性能保証住宅設計施工基準」及び「性能保証住宅標準仕様」を改定しました。改定された設計施工基準では、屋根、外壁、バルコニーなどの雨水の浸入を防止する部分についてそれぞれ技術基準が定められていますが、ここでは「バルコニーの防水」について以下詳細をご紹介します。

バルコニーの防水の設計・施工基準について

「性能保証住宅設計施工基準」、第8条に「バルコニーの防水」が規定されていますが、その第2節、第2項では下記の通り定められています。

「防水材は、下地の変形及び目違いに対し安定したものであり、かつ破断又は穴あきが生じにくいものとしなければならない。なお FRP 防水にあつてはガラスマット補強材を2層以上としたものであること」

従って、バルコニーの FRP 防水においては、ガラスマット2プライが必要最低条件で、ガラスマット1プライの仕様では保証対象外であり、瑕疵担保責任が発生した場合でも保険金は支払われな
いこととなります。

なお、第1項及び第3、4項では、勾配、壁面との取り合い等についても以下のように規定されていますので、これらの基準に従うことも必要となります。

第1項: 1/50以上の勾配を設けなければならないこと。

第3項: 壁面との取り合い部は、開口部の下端で 120mm以上、それ以外では 250mm 以上立ち上げ、シーリングを設けなければならないこと。

第4項: 排水溝は勾配を確保し、ドレン取り付け部は防水層の補強及び取り合い部の止水処理を施すこと。

バルコニー防水の標準仕様について

標準仕様は、標準的で推奨する仕様を参考として示したものの、という位置付けです。

ここでは(社)日本建築学会の「FRP 防水工事施工指針(案)・同解説」に規定された「F-B 仕様」が標準仕様として記載されています。詳しくは標準仕様書をご参照下さい。