

「品確法」に対するシーリング防水の 保証と補償範囲の考え方

日本シーリング工事業協同組合連合会
日 本 シ ー リ ン グ 材 工 業 会

「品確法」に対するシーリング防水の保証と補償範囲の考え方 (平成25年改訂版)

平成11年6月23日に公布された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の中で《瑕疵担保責任の強化》が平成12年4月1日より施行され、同日以降の請負契約と売買契約が締結されるすべての新築住宅を対象に、「シーリング防水を含む10年の瑕疵担保期間」が義務付けられました。

平成17年11月に構造計算書偽装事件が発覚すると、こうした法制度だけでは消費者保護としては不十分であり、売主や請負人の財務状況によっては義務化された責任が果たされていない場合もあるなどの課題が明らかとなりました。そのため、平成21年10月「瑕疵担保履行法」が施行され、新築住宅を引き渡す売主または請負人に対して、資力確保処置が義務付けられました。これにより、売主または請負人は買主または発注人に対しての瑕疵担保責任を確実に履行する事ができ、また万が一、倒産などにより瑕疵の補修等ができなくなった場合でも、保証金の還付または保険金により必要な費用が支払われる事になりました。

ところで、「品確法」は消費者である買主または発注人が安心して良質な住宅を取得でき、住宅生産者である売主または請負人などが、共通のルールのもとでより良質な住宅供給を実現できる市場の条件整備を目的としています。この法律の趣旨からすると、シーリング防水の施工業者や製造会社は消費者である買主または発注人に対して直接の責任はありません。消費者である買主または発注人と直接取引する不動産販売会社やゼネコン・工務店などが対象者です。

日本シーリング工事業協同組合連合会と日本シーリング材工業会は「品確法」に対応すべく、「RC造／SRC造を中心とした新築住宅(マンション等)のノンワーキング目地におけるシーリング防水の保証条件と補償範囲の考え方」をまとめました。

なお、戸建住宅については参考資料「戸建住宅の『品確法』に対するシーリング防水保証の考え方」をご参照ください。

また、S造を中心としたワーキングジョイントについては、二段階防水のガスケットやダブルシール、排水経路や水抜きを検討などが重要となります。そのためシーリング防水だけの品質保証では不十分ですので、関係者で十分に協議をお願い致します。

今後とも高品質なシーリング防水を志向すべく鋭意努力致します。関係各位のご理解・ご協力をお願い申し上げます。

－ 記 －

1. シーリング防水保証のための条件
2. 適用シーリング材と目地形状《ノンワーキングジョイント》
3. シーリング工事施工フローと留意点

[参考資料]

- ・ シーリング工事記録(着工前検査表, 作業日報, 検査報告書)
- ・ 戸建住宅の「品確法」に対するシーリング防水の保証について
(日本シーリング材工業会作成)

シーリング防水保証のための基本的な条件

1. 保証期間：引渡し後10年
2. 保証事項：シーリング材による防水機能の維持
3. 補償範囲：シーリング防水が原因で室内に漏水が生じた場合、シーリング防水機能を修復する。
なお、その他の損害については対象外とする。
4. 付帯条件：
 - 4.1 保証対象目地は、RC造／SRC造を中心とした新築住宅(マンション等)のノンワーキング目地とし、事前にシーリング設計上の考慮が十分なされていること。設計上の考慮事項は下記による。
 - 4.1.1 シーリング材の目地設計は、JASS 8－2008の設計伸縮率・設計せん断変形率の標準値を満足すること。
 - 4.1.2 設計目地形状(D／W)の目地幅、充填深さは、「適用シーリング材と目地形状《ノンワーキングジョイント》」に記載されている目地形状とする。(表-1 参照)
 - 4.1.3 使用シーリング材は、原則としてJIS A 5758：2010規格品とし、その材料の選定は、「適用シーリング材と目地形状《ノンワーキングジョイント》」(表-1)を基準に、シーリング工事店の合意がなされていること。
 - 4.1.4 被着体については事前に接着性が確認されていること。
 - 4.2 目地の納まりは設計上と異なることなく、目地幅および取付位置の許容差の範囲はJASS 8－2008を満足すること。
 - 4.3 下記による施工上の考慮が十分なされていること。
 - 4.3.1 適切な工期が確保されていること。
 - 4.3.2 施工要領書に基づいて施工が行われること。
 - 4.3.3 目地は目視が可能な状態であること。
 - 4.3.4 接着面の乾燥状態はマスキングテープを張り付け、引きはがしの時にテープが十分接着している状態まで乾燥していること。
 - 4.3.5 施工要領書はJASS 8－2008に記載されている内容を包含していること。
 - 4.4 シーリング工事フローチャートは表-2に示す。
 - 4.5 付帯条件の検討および施工においては以下の事項を留意すること。
 - 4.5.1 上記4.1～3についてはシーリング管理士参加による検討を原則とする。
 - 4.5.2 シーリング施工期間中はシーリング防水施工技能士の常駐を原則とする。
 - 4.6 価格は適正価格であること。
 - 4.7 免責事項
下記の事項については、保証対象外とする。
 - 4.7.1 天災地変などその他一切の不可抗力による場合
 - 4.7.2 付帯条件が遵守されていないことが明白である場合

表-1 適用シーリング材と目地形状《ノンワーキングジョイント》

被着体の組合せとシーリング材の種類				
被着体の組合せ			シーリング材の種類	
			記 号	主成分による区分
金 属 (打込みサッシ) (後付けサッシ)	金 属	方立目地	SR－2	シ リ コ ー ン 系
		上記以外の目地	MS－2	変成シリコーン系
	コンクリート(モルタル仕上げ)		MS－2	変成シリコーン系
	ガラス		SR－1	シ リ コ ー ン 系
	石・タイル		PS－2	ポリサルファイド系
	ALC	仕上げなし	MS－2	変成シリコーン系
		仕上げあり	PU－2	ポ リ ウ レ タ ン 系
	押出成形セメント板		MS－2	変成シリコーン系
ガ ラ ス	ガラス		SR－1	シ リ コ ー ン 系
石	石	外壁乾式工法の目地	MS－2	変成シリコーン系
		上記以外の目地	PS－2	ポリサルファイド系
コンクリート	プレキャストコンクリート		MS－2	変成シリコーン系
	打継目地及び ひび割れ誘発目地	仕上げなし	PS－2	ポリサルファイド系
		仕上げあり	PU－2	ポ リ ウ レ タ ン 系
	石・タイル		PS－2	ポリサルファイド系
	ALC	仕上げなし	MS－2	変成シリコーン系
		仕上げあり	PU－2	ポ リ ウ レ タ ン 系
	押出成形セメント板	仕上げなし	MS－2	変成シリコーン系
		仕上げあり	PU－2	ポ リ ウ レ タ ン 系
A L C	ALC	仕上げなし	MS－2	変成シリコーン系
		仕上げあり	PU－2	ポ リ ウ レ タ ン 系
押出成形セメント板	押出成形セメント板	仕上げなし	MS－2	変成シリコーン系
		仕上げあり	PU－2	ポ リ ウ レ タ ン 系
タ イ ル	タイル		PS－2	ポリサルファイド系
外部貫通部分			MS－2	変成シリコーン系
笠木部分(金属笠木のジョイントは除く)			MS－2	変成シリコーン系

- (注) 1. 「仕上げあり」とは、シーリング材表面に仕上塗材又は吹付け等を行う場合を示す。
2. 異種シーリング材が接する場合は、国土交通省・建築工事監理指針ならびにJASS 8-2008の打継表による。
3. 工場シールに関しては、サッシ及びPC業者等の責任範囲とする。
4. 仕上げありの場合、シーリング材と塗材の適合性は、事前に確認のこと。
5. ダブルシール及び二段階防水とは、図-1, 2に示す。
6. 同面(面付け)サッシは四方向ダブルシールを行うが、バルコニー内部は縦下の三方向ダブルシール又は二段階防水とする。
7. PU-2の部位についてはPU-1, UA-2(アクリルウレタン系)も適応可とする。
8. PS-2の部位についてはMS-2も適応可とする。(但し、汚染性を考慮してシーリング材を選定のこと)
9. SR-1の部位についてはSR-2も適応可とする。(但し、汚染性を考慮してシーリング材を選定のこと)

設計目地形状 W×D (mm)	納まり参考図
20×10以上	
15×10以上	
15×10以上	
6×6以上	
15×10以上	ダブルシール (図-3, 4)
20×10以上	ダブルシール (図-5)
20×10以上	ダブルシール (図-6)
15×10以上	二段階防水及び接着面を平滑加工 (図-7, 8)
巾8以上	突付け目地
10×10以上	
8×8以上	
25×15以上	二段階防水 (図-2)
20×15以上	孫目地は不可
20×15以上	孫目地は不可
20×15以上	止水は躯体で行う (図-9, 10)
20×10以上	ダブルシール (図-11)
20×10以上	ダブルシール (図-12)
15×10以上	二段階防水及び接着面を平滑加工 (図-13)
15×10以上	二段階防水及び接着面を平滑加工 (図-14)
10×10以上	二段階防水 (図-15)
10×10以上	二段階防水 (図-16)
15×10以上	二段階防水及び接着面を平滑加工 (図-17)
15×10以上	二段階防水及び接着面を平滑加工 (図-18)
10×10以上	
15×10以上	ダブルシール (図-19)
20×15以上	ダブルシール (図-20)

防水信頼性レベル

	ジョイントシステム	シール概念 シール 排水機構	防水信頼性レベル
1	シングルシールジョイント (排水機構なし)		低レベル
2	シングルシールジョイント (排水機構あり)		中レベル
3	ダブルシールジョイント (排水機構なし)		
4	ダブルシールジョイント (排水機構あり)		高レベル

納まり参考図

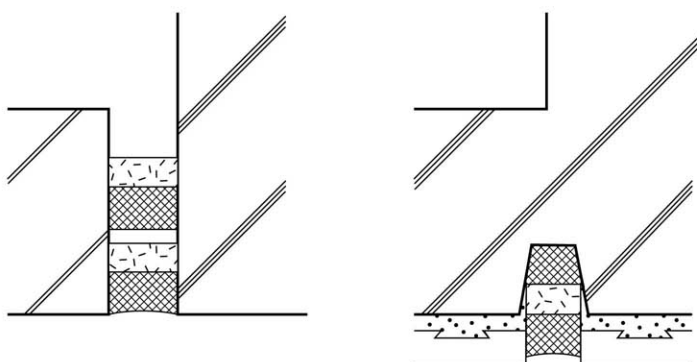


図-1 ダブルシール

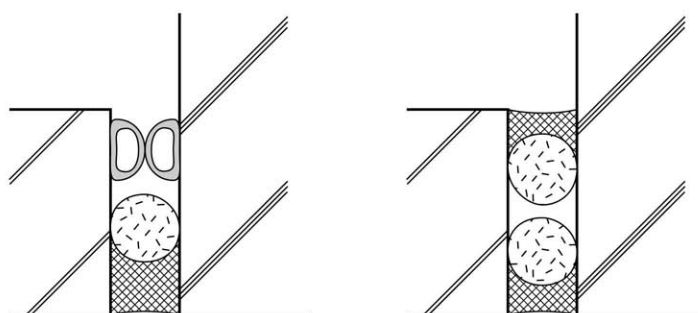


図-2 二段階防水

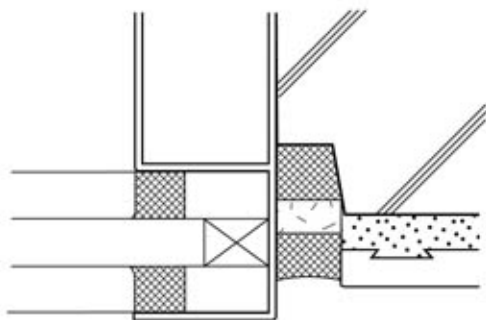


図-3 縦枠納まり～タイル

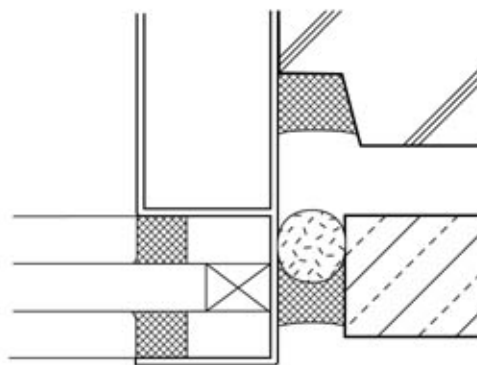


図-4 縦枠納まり～乾式石張り

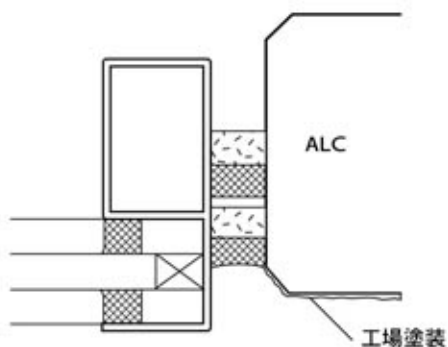


図-5 縦枠納まり～ALC

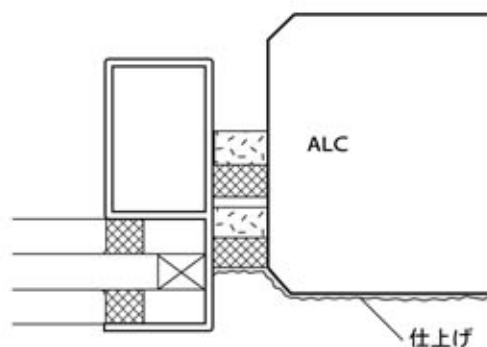


図-6 縦枠納まり～ALC

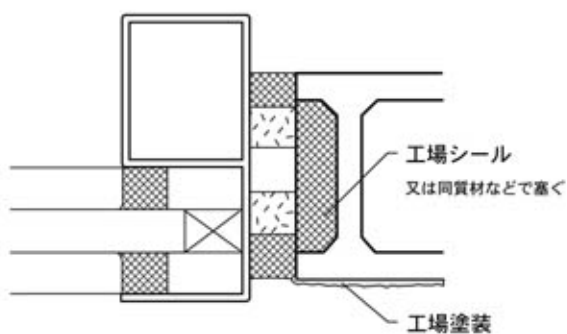


図-7 縦枠～押出成形セメント板
〈排水機構等を設ける〉

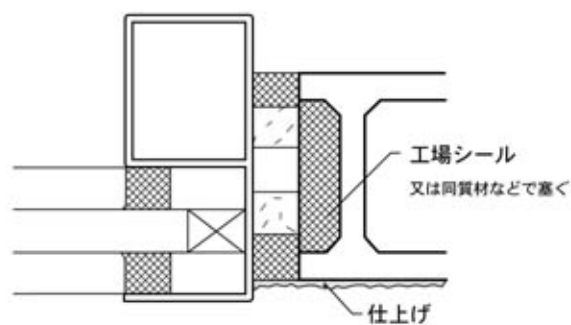


図-8 縦枠～押出成形セメント板
〈排水機構等を設ける〉

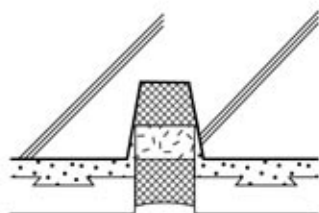


図-9 タイル張り誘発目地

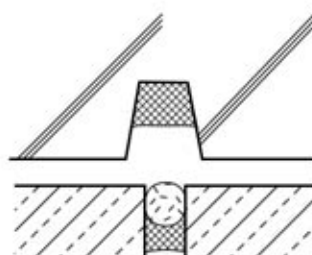


図-10 石張り誘発目地

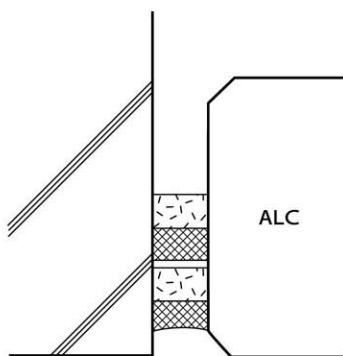


図-11 コンクリート～ALC

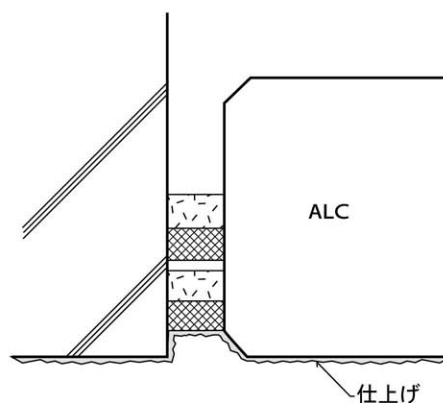


図-12 コンクリート～ALC

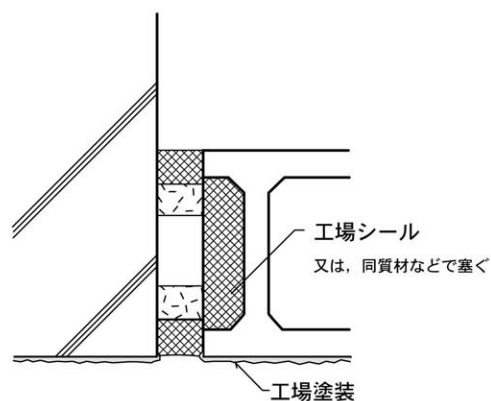


図-13 コンクリート～押出成形セメント板
〈排水機構等を設ける〉

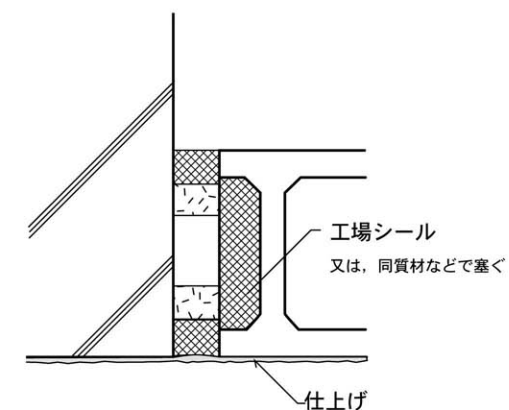


図-14 コンクリート～押出成形セメント板
〈排水機構等を設ける〉

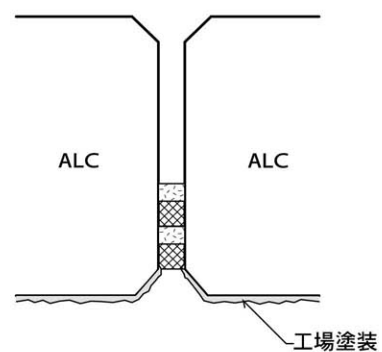


図-15 ALC～ALC

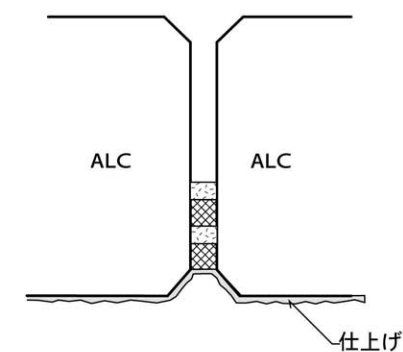


図-16 ALC～ALC

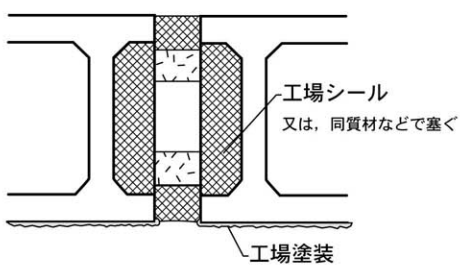


図-17 押出成形セメント板
〈排水機構等を設ける〉

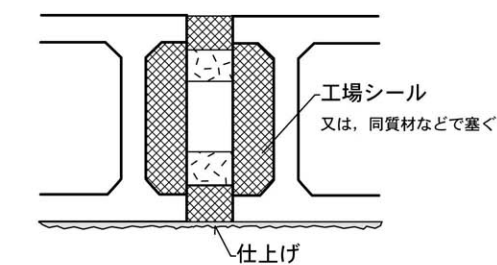


図-18 押出成形セメント板
〈排水機構等を設ける〉

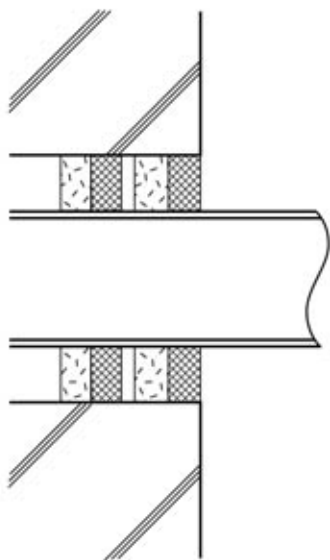


図-19 貫通部

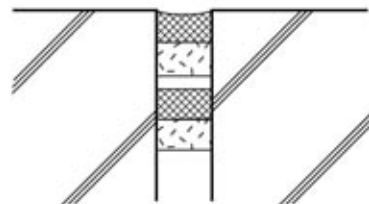
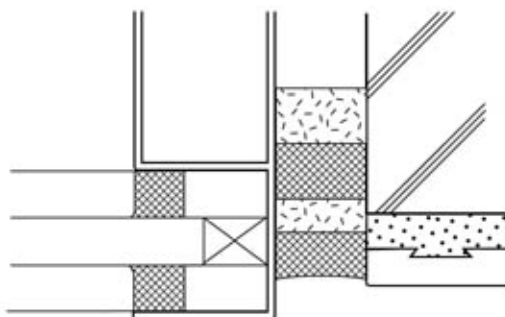
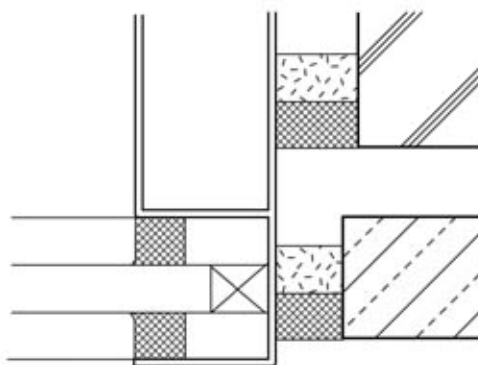


図-20 コンクリート笠木

参考事例



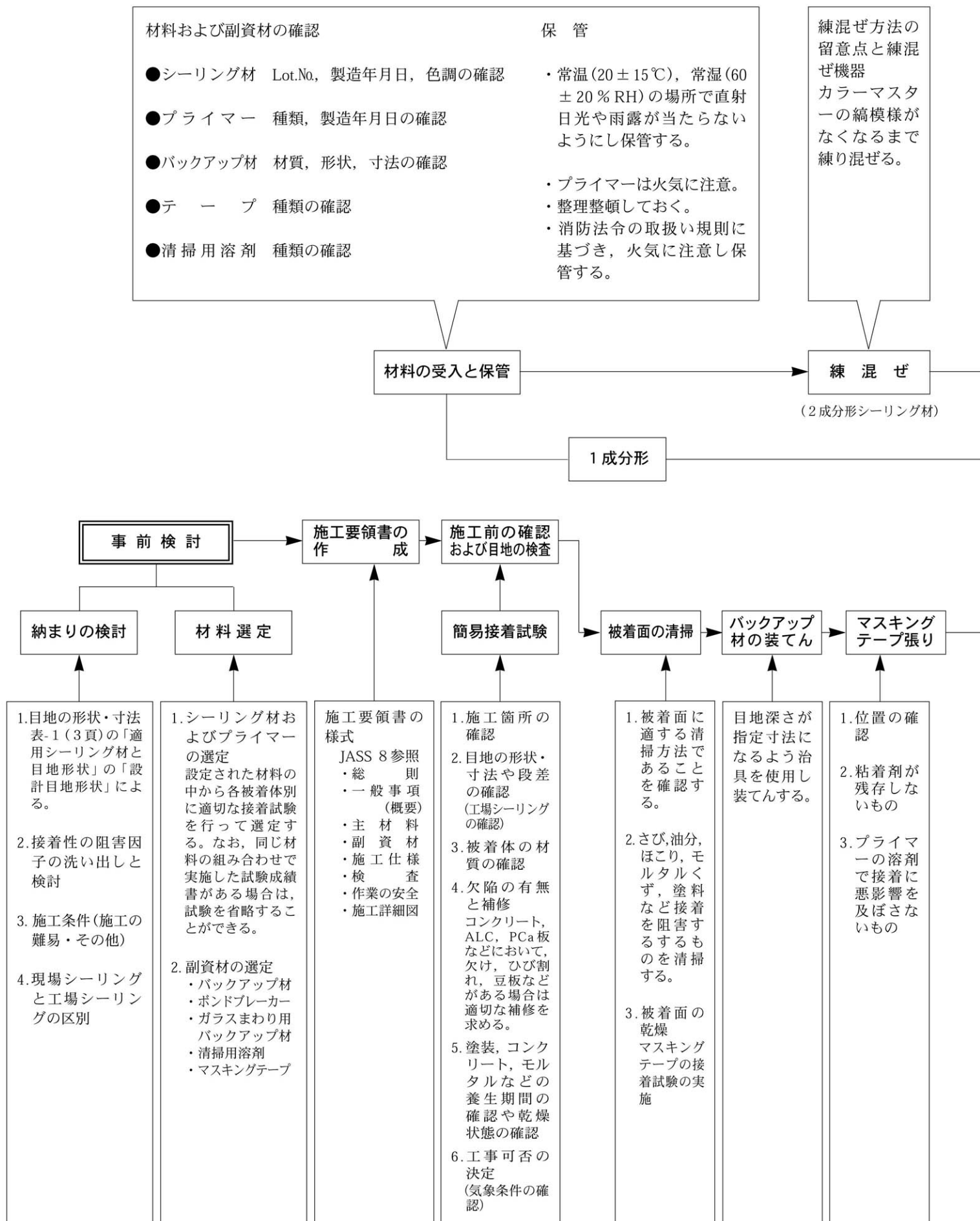
① 縦枠納まり

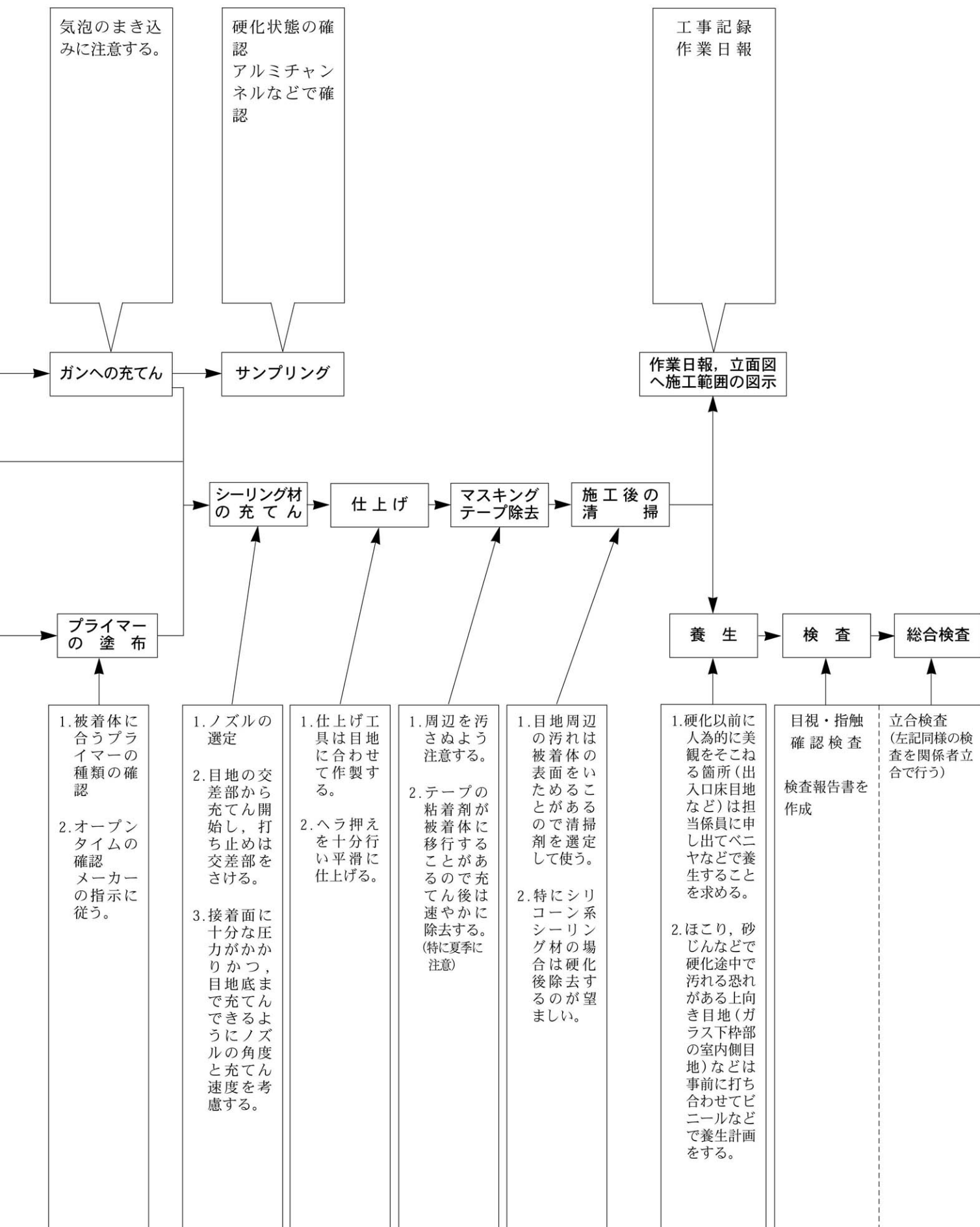


② 縦枠納まり

表-2 シーリング工事施工フローと留意点

次頁につづく





殿

◇◆◇◆ マンション新築工事
シーリング工事着工前検査表

施 工 会 社

実施年月日	立 会 人					実 施 責 任 者					
平成 年 月 日	××××建設株式会社		様	印		施工管理技士					
			様	印		シーリング管理士					
検 査 項 目	建具廻り	タイル目地	打継目地	笠木目地	金物取合	ガラス廻り	その他	通 り	面	階	
被 着 体 の 確 認											
工 場 シ ー ル の 確 認											
2 次 シ ー ル の 確 認											
塗 膜 防 水 の 確 認											
規定の目地巾及び目地深さの確認											
豆 板 の 有 無											
被 着 体 の 乾 燥 状 況											
シーリング材の選定は適正か？											
(平面図・立面図等を図示)											

○ 合格
× 不合格
⊗ 検査後補修済

△▼△▼マンション新築工事 シーリング工事作業日報

施 工 会 社

施工年月日		天 候	温 度	湿 度	作 業 時 間		作業責任者	
平成 年 月 日			℃	%	時 分～ 時 分			
職 長 管 理 項 目	作 業 開 始 前				作 業 中		作 業 終 了 後	
	作 業 内 容 の 指 示		危 険 予 知		作 業 員 の 行 動		清 掃 片 付 け	
	関連業者の作業内容・打合せ		電気機器の点検		上下作業の有無		材料の保管状況	
	健 康 状 態				安全帯の使用確認		翌日の作業の打合せ	
施 工 箇 所		材料の種類	メーカー名		製造年月日		ロット番号	使用数量
面	通 階	施 工 内 容	MS, PS等		年 月 日			
(平面図・立面図等を図示)								
※ 特記事項								

殿

☆☆☆☆ マンション新築工事 シーリング工事検査報告書

施 工 会 社

実施年月日	立 会 人						実 施 責 任 者			
平成 年 月 日	××××建設株式会社		様		印	施工管理技士				
			様		印	シーリング管理士				
検 査 項 目	建具廻り	タイル目地	打継目地	笠木目地	金物取合	ガラス廻り	その他	通り	面	階
剥離箇所の有無										
硬化状態の確認										
気泡の有無										
仕上げ位置の確認										
傷の有無										
目地周辺の清掃状況										
施工漏れの確認										
そ の 他										

(平面図・立面図等を図示)

○ 合格
× 不合格
⊗ 検査後補修済

戸建住宅の「品確法」に対するシーリング防水保証の考え方

平成11年6月23日に公布された「住宅品質確保促進法」の中で《瑕疵担保責任の強化》が平成12年4月1日より施行され、同日以降の新築住宅の請負契約と売買契約が締結されるすべての新築住宅を対象に、シーリング防水も含む10年の瑕疵担保期間が義務付けられました。

戸建住宅を対象としたシーリング防水の10年瑕疵担保責任に対する日本シーリング材工業会としての見解を以下に記します。

－ 記 －

1. 保証期間：完工後10年
2. 保証事項：シーリング材による防水機能の維持
3. 補償範囲：シーリング材が原因で室内に漏水が生じた場合、シーリング材の防水機能を修復する。
4. 付帯条件
 - 1) 適用シーリング材：適材適所表を基本とし、シーリング材メーカーと協議の上、選定する。
(「建築用シーリング材ハンドブック(最新版)：適材適所表」参照)
 - 2) 適用部材：事前にシーリング材との接着性が確認されていること。
 - 3) 目地の納まり：目地幅10mm×目地深さ8mm以上を標準とする。
 - 4) 施工方法：「建築用シーリング材ハンドブック(最新版)：シーリング材の施工」を遵守すること。
 - 5) 工事記録：シーリング工事記録が保管されていること。
5. 免責事項
 - 1) 天変地変・その他不可抗力による場合。
 - 2) 付帯条件が遵守されていないことが明白である場合。
6. その他
保証に関する詳細については、シーリング材メーカーと個別に協議を行う。

「品確法」に対するシーリング防水の保証と補償範囲の考え方

平成12年9月15日初版発行

平成25年4月1日改訂版発行

発 行 日本シーリング工事業協同組合連合会

東京都江東区永代2-33-6 有沢ビル2階 電話03(3643)7901

日本シーリング材工業会

東京都千代田区神田須田町1-5 翔和須田町ビル9階 電話03(3255)2841

無断複製・無断転載を禁じます