


**地盤・耐震
木材活用**

Interview
インタビュー

高まる安心・安全ニーズに応える 地盤・構造設計のアウトソーシングを



在住ビジネス [東京都港区]

社長 馬込恭多 さん

自然災害が頻発する中で、生活者の住宅に対する安心・安全のニーズが高まっている。工務店側も、耐震性能の強化などに取り組むが、それにより設計担当者の業務負担は増す。人材の確保も難しくなる中で、どのように安心・安全のニーズに応えていくか、地盤や建物の構造など工務店の設計業務のサポート事業を展開する在住ビジネスの社長に昨年11月就任し、耐震性能見える化協会の事務局長も務める馬込恭多さんに話を聞いた。

住宅の工事を請け負う工務店には法律上の設計者責任があり、仮に不同沈下などの不具合が発生した場合には、修正工事により不具合を解消する責任がある。ただ、工務店が利用する地盤保証の中には不同沈下による住宅の傾きが「1000分の5以上」を条件とするものがあり、それを下回る傾きについて保証されないケースもある。「どんなケースでも地盤保証があるから安心」と考えがちだが、「保証対象外だから対応できない」と施主に回答して、法律上の設計者責任を問われ、裁判沙汰になることもある。1000分の7の傾きによる事例での裁判になるが、過去には、工務店側に建て替えの費用として約4000

万円の賠償を命じた判例も。慰謝料のほか工事完了までの仮住まいの費用なども賠償の対象となる。仮に建て替えまでいかななくても、沈下修正工事に数百万円かかれば、中小工務店の経営への影響は小さくない。

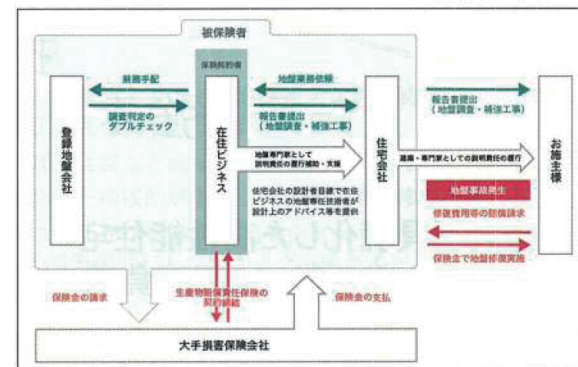
当社は、基礎設計において、不同沈下事故を起こさないための設計者の地盤に対する判断をサポートするとともに、損害補償会社と契約締結する生産物賠償責任保険によって、万が一、事故が発生した場合でも、工務店が元請事業者として施主に対する損害賠償責任を果たすことができる仕組みを提供している。

現況測量や敷地調査、報告書作成といった地盤に関わる業務のほ

かに、構造計算や木造住宅倒壊解析ソフト「wallstat(ウォールスタット)」による耐震性能の検証など、建物の設計についてもサポートしている。地盤関連のサービスは、全国の地盤会社(住宅地盤品質協会の会員)と連携して対応、建物についてはオンラインで工務店の設計者から課題をヒアリングしながら社内の担当が直接、対応している。

ウォールスタットは、営業スタッフが作るラフプランの段階から耐震性能を検証することも可能で、施主の理解や安心も得やすく、初めから耐震性を意識しながらプランをつくっていくことにつながる。大きな地震が発生しても倒壊せずに住み続けられ

在住ビジネスによる
地盤保証の仕組み



る住宅を提供するために、地盤と一体的に考えながら、耐震性能を高めることが重要だ。

安心・安全を、他社との差別化要素として意識する工務店も多くなってきたが、それにより設計業務を中心に工務店の社員1人あたりの負担が増しているように感じる。社内の人的リソースを酷使して、結果的に精度や生産性を下げってしまうリスクを避けるため、必要に応じて当社のようなアウトソーシング先に業務委託する選択肢を、ぜひ検討してほしい。社員の業務負担軽減や精度・生産性の向上だけでなく、第三者のチェックを受けているとして、施主からの信頼性を高める効果も見込める。