

陳情第27号	受理年月日	令和7年5月14日
付託委員会	建設建築委員会	
件名	城野ゼロ・カーボン先進街区集合建築物、シティガーデンBONJONOにおいて、新築申請時計画とは異なる（劣る）断熱材の施工が行われていた事実への対応について	
要旨	<p>本物件入居後に様々な異常な生活音・室温などの違和感があり、代表陳情者が2021年に建築専門家へ調査を依頼したところ、図面通りの断熱材の施工が行われていないなどの報告を受け、同年12月に北九州市当局に相談に伺い調査の依頼を行った。一方、本物件の事業者である東宝ホーム株式会社（以下「事業者」という）は独自に行った再計算により「本物件はゼロ・カーボン適合基準を満たす」と市へ報告した。それを受けて市当局も「現地調査はしない」と代表陳情者に回答したことに端を発し、令和5年陳情第149号、令和6年陳情第204号を申し出た次第であり、当委員会で取り上げていただき継続審査となった。</p> <p>市当局は、事業者の立ち合いが必要として延々現地調査を先延ばししていたが、2024年3月6日に至ってようやく、市建築審査課、事業者の立ち合いのもと、本物件の3部屋の断熱材の厚み調査が行われた。結果は、新築申請時の断熱材の厚みを満たしていたところは、3部屋の35か所の調査箇所中1か所のみ、というものであった。さらに厚みが0mm、つまり断熱材が付けられていない断熱欠損も散見された。</p> <p>この不足した断熱材の実測厚みにて事業者が再計算を行い市に報告書を提出し、これを建築審査課が審査を行い、2024年7月29日付にて3世帯とマンション管理組合に「認定を受けた低炭素建築物新築等計画に従って施工を行っていない箇所があったが、認定当時の認定基準に適合していた」と文章にて通達があった。</p> <p>低炭素住宅の認定基準の一つに、断熱等級4以上（UA値0.87以下）と定められている。断熱等級は高いほど、UA値は低いほど断熱性能が高い。市が開示した資料によると、3部屋の新築建築申請時のUA値は、</p>	

(続 く)

0.80と0.80と0.71であったが、この度の再計算報告書では3部屋すべてのUA値が0.87であった。結果としてぎりぎりです断熱等級4を満たしているものの、それでもなお新築申請時よりもUA値が高く、すなわち断熱性能が劣っていることが明らかとなった。また、事業者の再計算報告書にてUA値が3部屋すべて断熱等級4の基準である0.87とぴったり一致した結果となっていることに違和感を覚える。

2024年11月14日に開催された当委員会において、建築審査課長が「計画に従った施工がなされることが前提であるべき、事業者に誠意ある対応を求めている状況」と発言し、市としても「計画に従った施工」を事業者に期待している状況にあるが、事業者は2025年2月に調査が行われた3世帯に対して、調査を行った点検口のみからの断熱材の吹き増しの提案を文章郵送にて行っている。このような限局した断熱材の吹き増しでは、申請時通りの断熱材施工状態にならないのは明白である。

本件は、市の主要プロジェクトである城野ゼロ・カーボン先進街区の根幹を揺るがす事案である。市が適切な対応を行うことにより、今後の市が進める高断熱高気密住宅事業への信頼と、市民の安心に繋がる。

陳情事項

(1) 市当局において、本物件が低炭素建築物新築等計画に従って施工がされていないことについて、事業者に対してより実効性ある形で助言及び指導(59条)を行っていただきたい。

(2) 本物件は集合住宅である。断熱材の厚みに関して、他の区分所有者市民から調査の希望の申し出があった場合、事業者が立ち会うかどうかに関わらず、速やかに現地調査を行っていただきたい。