

関東ネット通信

2012年4月23日発行

2011年度第1回研修会報告

2011年10月8日の関東ネット研修会において、藤島茂夫一級建築士から、「東日本大震災と建物被害」というテーマで、ご講演いただきました。

冒頭で、国民生活センターでの震災110番に寄せられた相談事例をご紹介いただきました。震災110番には、液状化による浄化槽の破損等、多数の相談があったとのこと。

次に、液状化問題について、以下のお話をさせていただきました。

① 第1に、「地盤の液状化について」として、①地震波の概要、②液状化のメカニズムおよび要因についてご説明いただきました。液状化の要因として、細粒土の含有率が重要であり、細粒土の含有率が35%以下の場合には要注意とされているとのこと。

② 第2に、「地盤の液状化対策について」として、①改良工法の目的、②地盤改良の基本的な方法、③既存建物の補強についてご説明いただきました。地盤改良の方法は、その目的と原理に応じて、種々の方法があるとのこと。

③ 第3に、「適用法規等」についてご説明いただきました。地盤の液状化について直接規定した法律はないものの、①建築基準法39条（災害危険区域）、②同法19条（敷地の衛生及び安全）、③建築基準法施行令38条（基礎）、④宅地造成等規制法などが適用されるとのこと。

最後に、藤島建築士から、「地盤の液状化については、1964年（昭和39年）の新潟地震の際に、大きな被害が出て社会問題になったにもかかわらず、特別に法的規制に反映されなかったことに問題がある」とのご指摘がありました。

（弁護士 安田 明）

2011年度第2回研修会報告

2011年12月10日、2011年最後の定例相談会（根津）後に研修会が行われました。当会の会員でもある(株)都市・地盤研究所の内山勝麗氏に地盤の液状化問題について講演をしていただきました。

東日本大震災により湾岸部や沼地等の埋立地において注目された液状化について、前回（10月8日）の研修会に続き行われました。液状化による建物の状態、起きるメカニズムはもちろん、今回は補修方法等や、今後建てる側の立場としてどのような点に留意すべき



なのかについても解説をしていただき、大変役に立つ研修会でした。
 ただ残念なのは、今回は参加者がいつもより少なかった(?)ようでしたが、2011年最後の相談会でもあり、内山先生を囲み楽しく食事会(忘年会?)をしたことはいうまでもありません。

(建築士 中 神 岳 二)

2011年度第3回研修会報告

2011年度の研修会は、2011年の3.11東日本大震災関連を取り上げて企画されており、2012年2月11日の第3回の研修会では「地震保険解説及び東日本大震災による建物被害について」をテーマとして開催されました。

講師は、3.11震災で某損害保険会社からの委託を受け、震災被害地で地震被害調査を行った経歴のある今関正治建築士にお願いしました。

1 地震保険の概要

地震保険は、地震・噴火や津波を原因とする火災・損壊・埋没または流失による損害を補償する地震災害専用の保険であり、居住用の建物と家財が対象です。火災保険では、地震が原因での火災による損害、延焼・拡大した損害は補償対象外で、火災保険加入が前提で地震保険に加入でき、民間会社の責任の一定額以上は政府が再保険することにより成り立っています。

調査の損害基準には、全損、半損、一部損があり、判定基準が定められています。

全損は、基礎・柱・壁・屋根等の損害額が建物時価の50%以上および焼失・流失した床面積が延床面積の70%以上または家財の損害額が時価の80%以上と査定された場合、時価を限度として保険金契約金額の100%が支払われます。

半損は、基礎・柱・壁・屋根等の損害額が建物時価の20%～50%未満および焼失・流失した床面積が延床面積の20%～70%未満または家財の損害額が時価の30%～80%未満と査定された場合、時価の50%を限度として保険金契約金額の50%が支払われます。

一部損は、基礎・柱・壁・屋根等の損害額が建物時価の3%～20%未満および全損・半損に至らない建物が床上浸水および地盤面から45cmを超えた場合または家財の損害額が時価の10%～30%未満と査定された場合、時価の5%を限度として保険金契約金額の5%が支払われます。

2 工法別の被害調査基準

主要構造部を在来軸組工法、枠組壁工法、鉄骨造、鉄筋コンクリート造別で分け、それぞれ軸組、基礎、屋根、外壁の部位別に調査着眼点を決め、傾斜やひび割れ、沈下、剥離、破損等の事象を調査し階ごとに物理的損傷割合(損傷数量/全数量)を算出し、建物全体としての損傷認定が行われます。

また、今関氏が担当した震災地の茨城県を中心に地震調査に関するまとめとして、今回の震災被害状況の以下のような特徴がプロジェクター画像で説明されました。

- ① 木造建築物では、震度6強地域では上部構造被害は少なく屋根瓦の被害が多発した。
- ② 鉄骨構造建築物では、主要構造部の被害は少なく外壁仕上材、天井材など非構造部に被害が多発した。
- ③ 鉄筋コンクリート建築物では、新耐震基準の建物被害は雑壁の被害が多く、旧耐震基準の建物では構造被害が確認された。
- ④ 地盤・基礎では、広範囲な液状化被害が確認され、建物は当然ながら、道路や上下水道などインフラも災害に対しての考慮が必要。

最後に、質疑応答が行われ、さまざまな質問が出され、閉会しました。
今回の一連の説明は、やはり実際に現地では被害調査を行ったご本人からの報告であり、震災の重大さや生々しさが実際に伝わった研修会でした。
3.11東日本大震災関連をテーマとして行われた全3回にわたる2011年度関東ネット研修会は、盛況のもと終了し、会員の関心の高さを反映した研修会でした。 (研修委員長 柴 和 彦)

欠陥住宅全国ネット第31回仙台大会報告

欠陥住宅全国ネット第31回仙台大会が2011年11月26日(土)、27日(日)に開催されました。
東日本大震災の未曾有の被害がまだまだ進行形の中で開催された今大会は、「東日本大震災と居住被害」をメインテーマとして取り上げ、地盤や造成の破壊に対する問題点の洗い出しと協議、パネルディスカッションが行われたほか、各地域からの日頃の活動を反映した事例報告などが行われました。
約150人の参加者は震災の生々しい被害の視察も各自行い、東北の復興を確信しつつ、熱気のこもった報告・討論が行われる中で有意義な2日間を過ごしました。

【1日目】

代表幹事・伊藤學建築士(関東ネット)の開会あいさつ、仙台弁護士会会長・森山博弁護士から来賓あいさつ、幹事長・吉岡和弘弁護士から基調報告がありました。



・被害者の発言

仙台市太田区の宮野賢一さんより、自宅周辺では地すべり被害で154戸が全壊、大規模半壊116戸、半壊331戸、一部半壊等918戸が危険、要注意と認定され、集団移転か現状復旧かで悩んでいるとの現状報告と実情に即応できる被害救済のための制度改正の必要性が強く訴えられました。

・特別講演Ⅰ——最高裁平成23年7月21日別府マンション事件判決 幸田雅弘弁護士(福岡)

不法行為責任の発生には、現実的な危険性の発生は必要なく、建物の基本的な安全性が欠けている(そのことが将来の危険性につながることを前提として)その時点で補修費用相当額の損害賠償責任が発生するという判断を初めて示したことの意義が述べられました。

・特別講演Ⅱ——東日本大震災による仙台市内の宅地地盤被害の状況と今後の課題

飛田善雄東北学院大学工学部教授

東日本大震災の地震の揺れは建造物より、地盤を破壊するタイプ。仙台では造成から年月が経ち、水分の多い盛土の宅地が被害を受けた。昔から景色のよいところ、湧水や斜面の湿っているところは要注意といわれている。地盤情報を得て宅地の安全性を確認することの必要性和、地震保険から宅地が除外されていることが被害救済としては不公平なくみであり、再検討しなければならないと述べられました。

・地盤、造成に関する法規制の基礎知識の解説

・事例報告 地盤、造成の問題に関する判決事例の報告

・パネルディスカッション 宅地地盤被害の根絶を目指して～現状と課題～

パネリスト 神戸防災技術者の会 片瀬範雄氏

藤島茂夫建築士(関東ネット)

吉岡和弘弁護士(東北ネット)

司会 齋藤拓生弁護士(東北ネット)

阪神・淡路大震災時の民間宅地支援を踏まえて、地震による液状化のメカニズムと原因、液状化対策

の現状が語られました。宅地被害に対して「共生」の理念に立った予防と救済策が提起され、宅地被害根絶のための施策を構築する必要性が議論されました。宅地造成等規制法を考えた場合、指導要項と称する部分が多すぎる問題が指摘されました。

質疑応答では、一般参加者が被害を訴えるとともに、支援を求めて活発な質疑が続き時間オーバーとなりました。

・大会アピール採択 千葉晃平弁護士（東北ネット）

震災とマンション被害の現状から時効、除斥期間制度の改正等、被害予防と救済策を検討していく、という内容を盛り込んだ大会アピールが採択されました。

【懇親会】

1日目終了後の懇親会はホテルベルエア仙台1階大会会場で開催されました。



(写真は神崎哲弁護士の提供です(冒頭の写真も))

関東ネットから伊藤、藤島、尾崎、星野、河合、大羽賀、城田、谷合、高塚、小原、片山、高木秀、河野が出席し飲み・食い放題。談論風発で盛り上がり、各地域ネットのあいさつが続きました。笑いあり野次ありの和やかな雰囲気の中、問題意識を共有し仲間として連帯感が高まった会でした。

【2日目】

・「勝つための準備書面」経過報告 平泉憲一弁護士（大阪）

建築紛争における主要な論点およびその内容について簡潔にまとめたもの（建築紛争論点表）を担当ネットにお願いしてより充実した成果物にしていきたい、との報告がなされました。

・「勝つための鑑定書～結露とカビ～」 高塚博志建築設備士（関東ネット）

結露とカビの問題は換気を行うことによって水蒸気を減少できる。逆に水蒸気が留まるところに結露とカビが発生する、との話がなされました。

・勝訴判決、和解事例の報告

神崎哲弁護士（京都）、上田敦弁護士（京都）、吉岡和弘弁護士（東北）、谷合周三弁護士（関東）、千葉達朗弁護士（東北）、伊藤雅敏建築士（東北）より報告がなされました。

・報告——日弁連土地住宅部会の活動について 三浦直樹弁護士（大阪）

・各地域ネット報告

・事務局報告 事務局長 河合敏男弁護士（関東ネット）

会員数は2011年11月1日現在。弁護士635名、建築士288名、学者13名、一般123名の合計1059名と報告されました

・閉会のあいさつ 副幹事長 岩城稜弁護士（関西ネット）

なお、次回大会は、2012年5月に札幌で開催される予定です。

(建築士 河野 昌 善)

こんな建物ありました !!

2011年の9月に横浜にある15階建てマンション（RC造、築8年）の理事長さんからの相談について報告します。

このマンションは3・11の地震で西面の外壁にひどいひび割れが生じ、しかもこの部分のコンクリート壁の一部が公道に落下した（7～8個）ために、理事会としては近所のマンションではこのような被害が見られなかったこともあり、無償で改修してほしいと申し入れて、この建物を設計施工した大手ゼネコンと半年近く打合せをしたが相手に対応してくれないので、1度現場をみて相談に乗ってほしいという内容でした。

早速構造建築士と私とで現地調査にうかがいました。

公道に隣接する外壁のひび割れとコンクリートの落下跡が確認できました（[写真1]）。

なぜ無償工事に応じないかを理事長にうかがうと、ゼネコン側は東日本大震災の地震は大地震であるので免責であると主張していることがわかりました。

構造建築士の調べでは、東日本大震災での地震は東京、横浜では震度5強であったので中地震であること、また、建築基準法では躯体のコンクリートを落下させてはならないとなっているのでゼネコンの主張は通らないことを説明して2回打合せを行い、無償工事（ゼネコンの見積りでは千数百万円）とすることができました。

次に、この西側の妻壁の被害がひどく、他の外壁部の被害が少なかったのは、確認申請ではこの部分がプレキャストコンクリート（工場で造られたコンクリートパネル）となっていたのに、現場は現場打ちのコンクリート壁に変更したために被害が出たのではないかと指摘してゼネコンの回答を待つことにしました。余震のこともあり3月から改修工事に着手したところです。

この問題をよく考えてみると、やはり設計施工の建物は現場で適宜設計変更（設計施工の現場では「VE：バリューエンジニアリング」と称して変更することが横行している）して安価な工事をしていることがわかります。

実質的に設計者の監理業務が行われていない、すべて現場所長の判断で仕事が進みます。また、役所や民間の検査機関も設計変更したことに気がつかないで検査を終了しています。本来このような事態が生じたら、行政機関で調査をしてゼネコンおよび検査機関（役所であっても）に対してそれ相応の罰則を課するようにならなければならないと考えますし、時間はかかるにしても設計と施工を分離しておのおの責任をはっきりさせることが必要と思われれます。



【写真1】 改修前：コンクリート落下の状態を示す



【写真2】 改修中：足場は移動足場を使用している

会 員 紹 介

●青 木 照 和 氏 (建築士)

小生が漠然と住宅トラブルの相談に乗らなければならないなと、感じ始めたのはもう20年くらい前になります。

それからJIAの相談員や調停でのトラブル物件を見てきましたが、担当する職人の知識・技量・モラル不足の問題以外に、何といても無責任極まりない施工会社（事業会社）の姿勢と現場管理者の責任感欠如ではないでしょうか。特に設計施工一貫の場合にその傾向が顕著で、品確法施行後も欠陥の原因が明らかでないことを楯に責任をとろうとしません。

理由はいろいろですが、日常の施工内容に問題意識をもたず惰性的に施工を進めていることが根本にあります。

また、建主側にも問題があって、不良建築に関心が薄いことです。これまでに個人でJIAで、あるいは行政を巻き込んで、トラブル防止の啓発セミナーを数多く行いましたが、市民が足を向けようとしません。自分が被害に遭って初めて目が覚めたという感じです。

もちろん設計者自体の問題もあります。安易な設計内容を引き金に問題が発生しているのを見ると、同じ立場の者として何とも言い難い思いをします。

瑕疵担保履行確保法ができててもたかだか期間10年・最大2000万円の保証で、そのうえ対象部位が限定的です。これは、一方で長寿命化を推進する施策にそぐわない内容でもあります。

やはり、どうしても個々人に「住宅を見る目」を養っていただくしかありません。それは結局どのようなくみの中で「マイホームを手にするか」という基本的な問題になるのですが。

相談者との面談の中で少しでもこのあたりの認識を高めていただこうと思っています。そして、日常の案件を通して組織（当ネット）と個々の力を蓄え、発信力を強くしそれぞれが地域に根ざし身近な相談者となること。時間はかかりますが、結局はこれが「安全で安心できる住まいづくり」の早道と思うところです。今後ともよろしく願いいたします。



●村 頭 秀 人 氏 (弁護士)

東京弁護士会に所属する弁護士の村頭（むらかみ）秀人と申します。このたびは、入会をご承認いただき、ありがとうございます。

私は司法研修所の期は53期で、2000年10月に弁護士登録をしました。弁護士登録と同時に入所した法律事務所で、現在も勤務弁護士をしています。

これまで、欠陥住宅紛争については、訴訟や建設工事紛争審査会の調停事件を4件ほど経験しましたが、この分野を自分の得意分野の1つとし、専門性を高めたいと考えています。そこで、より多くの経験を積みたいと思い、欠陥住宅関東ネットに入会申込みをさせていただきました。昨年（2011年）夏より、毎月の定例相談会に出席して、多くの相談に同席する機会を与えていただき、大変勉強になっています。

今の私の一番の得意分野は、公害・環境問題、特に、騒音・低周波音・振動にかかわる紛争です。こ



の分野についてはかなりの事件を経験し、勉強もしましたので、その成果を整理し、目に見える形に残したいと考え、昨年の5月に慧文社（ケイブンシャ）より、『騒音・低周波音・振動の紛争解決ガイドブック』と題する書籍を刊行しました。さらに昨年秋には、騒音・低周波音・振動に悪臭を加えた4つのテーマに特化したホームページ〈<http://www.kougai-law.jp/index.html>〉を開設しました。

また、これから得意分野にしたいと考えている分野が、マンション管理です。これについては、3年ほど前にマンション管理士の資格を取得し、首都圏マンション管理士会に所属して、勉強会や判例研究会に出席するなどして活動しています。

騒音・低周波音・振動の問題や、マンション管理の問題は、欠陥住宅紛争と関連性のある分野だと思いますので、これらについての知識や経験を欠陥住宅紛争を扱ううえで活かしていきたいと考えています。

ご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願い申し上げます。

欠陥住宅全国ネット第32回札幌大会のご案内

全国ネットでは、次回全国大会（第32回）を以下のとおり開催することとしています。大会のメインテーマは、「追加・変更工事をめぐるトラブルと裁判」です。また、特別講演として、立命館大学法科大学院教授の松本克美先生に「別府マンション事件の経緯と平成23年最判後の判例の動向」を、不動産鑑定士の吉田仁先生と弁護士の山田学先生に、「欠陥住宅の不動産鑑定評価」について、ご講演をいただく予定となっています。

大会内容の詳細は、全国ネットからの札幌大会のご案内をご参照いただき、ぜひご参加ください。

日 程：2012年5月19日(土) 13時～18時

5月20日(日) 9時～12時

会 場：「アスティ 45」16階研修室 <<http://www.acu-h.jp/index.php>>

札幌市中央区北4条西5丁目

2012年度関東ネット総会案内

2012年関東ネット総会を以下のとおり予定しております。皆様、ぜひご参加くださいますようお願いいたします。

日 時：2012年6月9日(土) 17時～17時30分 総会

※総会后、講演会を予定しています。

場 所：スター会議室 根津 東京都台東区池之端2-7-17 井門池之端ビル8階

東京メトロ千代田線 根津駅 2番出口 徒歩約2分

勝訴事例報告

耐震強度不足マンションの取壊し・建替えが相当と認められた事例

（横浜地裁平成24年1月31日判決・日本ERIおよび原告ら控訴）

1 横浜地方裁判所は、平成24年1月31日、横浜市鶴見区の分譲マンション「セントレジアス鶴見」の

全区分所有者53名が、民間確認検査機関・日本ERI、設計者・下河辺建築設計事務所（および下河辺一級建築士）、横浜市を相手取り、同マンションの耐震強度不足を見逃したとして訴えていた損害賠償請求訴訟において、原告側の請求をほぼ全額認める判決を言い渡しました（認容額約14億818万9644円）。経過は以下のとおりです。

平成14年10月 日本ERIによる建築確認

建築主：ユーザー

設計・監理：下河辺建築設計事務所

平成15年12月 完成

全37戸の区分所有権が、ユーザーから購入者である原告らに引き渡される。

平成17年11月 一連の耐震強度偽装の発覚を受け、横浜市がユーザー物件を調査

平成18年2月 本件マンションについて建築基準法が定める必要な耐力が最低値で0.64しかないことが判明

平成21年8月 訴訟提起

請求額合計14億3636万7151円（取壊し・建替えを前提）

2 判決では、日本ERIが建築確認に際し、当初提出された構造計算書に誤りがあることを指摘しておきながら、修正（構造担当者による誤った手書修正）後再提出された計算書の誤りを是正させることなく建築確認を行ったことが認定され、同社は国家賠償法（国賠法）に基づく損害賠償責任を負うとされました。

また、本件設計業務全般を受託し、自らの名で建築確認申請をした下河辺一級建築士については、同建築士が意匠を専門としており、構造はすべて構造事務所に依頼したとの事実関係を前提としても、同建築士が設計全体について責任を負うべき立場にあることには変わりはないとして、同建築士の不法行為責任を認め、同建築士が代表取締役を務める設計事務所は会社法350条の責任を負うとしました。

ところが、横浜市については、指定確認検査機関は行政とは独立して公権力の行使である建築確認業務を行っているものであり、同機関の行った建築確認に瑕疵がある場合には、その国賠法上の責任は同機関自身が負うのであり、横浜市長が建築基準法上の監督権限の行使を怠った事実も認められないとして、その責任を否定しました。

3 判決が指定確認検査機関の責任を認めた点や、損害の範囲について補修では足りず、取壊し・建替えを相当とした点は極めて画期的であるといえます。

しかしながら、判決は国賠法を根拠に日本ERIの責任を認めた反面（原告らは不法行為を根拠に損害賠償を求めていました）、横浜市の責任を否定したのですが、非常に疑義のあるところです。

被告日本ERIおよび原告らが控訴をしていますので、控訴審の経過について、あらためてご報告させていただきます。

（弁護士 城田孝子）



（関東ネット事務局）

東京都千代田区麹町6-4 麹町ハイツ 502

谷合周三法律事務所内 〒102-0083

TEL 03-3512-3443 FAX 03-3512-3444

発行：欠陥住宅関東ネット編集委員会

発行責任者：鈴木弘美（代表）

編集責任者：谷合周三（事務局長）