

関東ネット通信

2017年5月3日発行

欠陥住宅全国ネット第41回金沢大会報告

2016年11月26日(土)から27日(日)にかけて、石川県金沢市の金沢弁護士会館において欠陥住宅全国ネットの第41回全国大会が開催されました。

1日目は建築基準法のしくみと問題点として、特に木造4号建物の構造安全性を中心に基調報告がなされました。この中で、「4号建物は構造計算を行う義務がないことから、構造計算を行った結果NGが出たとしても直ちに設計上および施工上の瑕疵にあたるとはいえない」とする問題の指摘が行われました。これは、技術的には「仕様規定のみを充足させれば構造安全性が確保されるとは必ずしもいえない」ことを意味しており、建築士としては「仕様規定は余力を大きく見込んでいることから、硬直的な設計にはなるが、構造計算のコストを削ることができる」との考えを根本的に覆す内容でした。

4号建物の問題については、壇上にパネラーとして神崎哲弁護士、吉岡和弘弁護士、藤島茂夫建築士、木津田秀雄建築士、ゲストとして金箱温春建築士が参加され、意見交換が行われました。藤島建築士からは、仕様規定である壁量計算の告示についての問題が指摘され、金箱建築士からは、「熊本地震被害と木造建築物の耐震性」として被害状況との関係から4号建物が仕様規定のみの設計では検討が不十分であるとの見解が示されました。いずれも、建築基準法は最低基準であり、仕様規定に甘んじて構造検討を疎かにするようでは、専門家として社会の信頼に足る設計はできないと痛感させられるご意見でした。

2日目は、事案報告として吉岡弁護士、神崎弁護士、木津田建築士による講演が行われました。木造3階建て住宅の立上り基礎が設計・施工されていない事例、4号建物の構造安全性が争われている事案、構造計算による不具合が認められなかった事例など、いずれも構造に関する興味深いお話でした。



1日目の夜には懇親会が開かれ、全国の欠陥住宅問題に取り組む皆様と親交を深めることができました。次回は東京大会ですので、今回の金沢のような有意義な大会が開催されるように、関東ネットの皆様と共に協力して準備にあたらなければならないと思いながら、2日間の日程を終了しました。

(建築士 塩田 純一)

2016年度第2回研修会報告

2016年12月10日に開催された2016年度第2回研修会では、小久保孝雄＝徳岡由美子編著『建築訴訟（リーガル・プログレッシブ・シリーズ14）』（2015年3月発行）を題材に裁判所の考え方を検討し対処する目的で、前回に引き続き、「構造に関する瑕疵（木造）」に関する部分（128頁～139頁）を、本間迪子弁護士と藤島茂夫建築士に講義していただきました。

まず、建築基準法上、政令で定める構造方法に関する技術的基準に適合すること、一部の建物を除き構造計算によって確かめられる安全性を有することが求められており、そのうち、構造方法に関する技術的基準には、仕様規定と性能規定があることが紹介されました。そして、法令違反型の瑕疵の主張における仕様規定の位置づけとしては、「仕様規定違反の設計・施工がされた場合には、これが瑕疵にあたることを争う設計者・施工者が、その設計・施工によっても建築基準法が要求する安全性等が確保されていることを基礎づける具体的事実について主張立証責任を負うという」という裁判所の基本的な考え方が紹介されました。

そのうえで、しばしば問題になる壁量計算の問題、耐力壁のバランス、接合部分の仕様についてその内容が説明されました。壁量計算に関しては、構造用合板が張られていないこと、上下の横架材まで届いていない、あるいは、その部材の仕様どおりの方法で緊結されていないなどの施工上の瑕疵が主張された場合には、「当該部分の壁の長さについて、設計上の壁倍率をその面材がないものと仮定した壁倍率に置き換えて存在壁量を計算して、それが必要壁量以上となるかを検討する」との裁判所の考え方が紹介されました。耐力壁のバランスについては、四分割法または偏心率により確認することが必要であるとされていること、四分割法の方法が説明されました（平成12年建設省告示第1352号）。また、接合部分の仕様としては、筋かい端部等の緊結方法を定めた大臣告示（平成12年建設省告示第1460号）の内容が説明されました。

上記『建築訴訟』では、壁量計算、四分割法、接合部分の仕様の基準等を満たしていない場合でも、構造計算をすると安全性が確かめられるときは、構造に関する瑕疵にあたらなないと解されるとされています。しかし、理論的には、大臣告示を満たしていても構造計算をすると安全性が確認できる場合もありうるが、接合部分に用いられている認定金物については強度がわからない点や、そもそも破壊検査をしなければ仕口の状況を確認できないことから、構造計算が正確にできるのか疑問があるとの指摘がされました。

（弁護士 鈴木 敦 士）

2016年度第3回研修会報告

第41回金沢大会で取り上げられた建築基準法の4号建築物の問題点について、谷合周三弁護士より以下の報告がなされました。

4号建築物とは、建築基準法6条1項4号に定めのある建物の分類で、ほぼすべての2階建て以下の木造住宅はこれに該当します。

建築基準法は最低の基準を定めており、この基準は、建築時に満たすだけでは十分でなく、状態規定であるため、建築基準は常に満たし続けなければなりません。なぜなら、建築基準法8条に「維持保全に努めなければならない」との定めがあるからです。

建築基準法における基準の定め方は、2通りあります。

1つは、性能規定で、条文で性能値を示した規定をいいます。性能値さえ満たせばよいので、実現

方法は多様であり、柔軟な対応が可能となりますが、性能値が満たされているのかの判断が難しいこともあります。

もう1つは、仕様規定で、即物的に材質、寸法等を示した規定です。多義性が生じにくく判断は容易ですが、硬直的です。

4号建物の問題点は、構造計算せずに設計・施工された4号建物について、実際に構造計算したら耐力が不足しているということがあるということです。非常に高い頻度で、耐力不足が生じていると考えられます。

このような事例で、原告が「計算上耐力が不足していること」を瑕疵であると主張したところ、被告が「構造計算義務がないのだから、瑕疵ではない」と反論し、これに対し、原告が、「構造計算書添付が免除されているだけであり、構造計算義務自体が免除されているわけではない」と再反論するのが、よくみられる攻撃防御です。

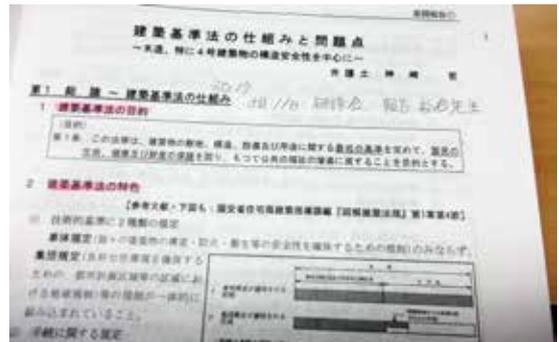
小久保孝雄＝徳岡由美子編著『建築訴訟(リーガル・プログレッシブ・シリーズ14)』という書籍において、齋藤毅裁判官は、4号建物においては、構造計算義務自体が免除されており、仕様さえ満たしていれば、結果として耐力不足があったとしても瑕疵にあたらないとしています。ただし、裁判例は、瑕疵にあたるものも瑕疵にあたらないものもあります。建築基準法20条1項4号イの条文解釈だけでは、確かに構造計算の義務はなさそうにも読めます。

仕様規定が、規定形式も規定項目も不十分である可能性が高いです。建築基準法は、地震にも耐えるための最低限の基準だったはずで、結果として、最低限基準以下の強度しか有しない建物を適法といつてよいはずがありません。現状における4号建物の仕様規定は、大変不十分なものであり、これさえ満たせば十分な規定と解釈すべきではなく、必要条件の例示列挙とみたほうが妥当です。

4号建物は、手続面でも、建築士が設計した場合に優遇があります。構造図面の添付が不要になり、これを「4号特例」とか「図書省略」と呼びます。しかし、このような特例も合理性があるとは考えにくく、むしろ構造設計の杜撰さにつながっていると指摘しておきます。

以上の谷合弁護士の報告は、4号建物につき、仕様規定を満たしているだけでは、十分な強度を有していないことがあるのではないかという問題提起でありました。

これに対して、研修会に参加している建築士から、仕様規定が本当に不十分なのかという質問がありました。実際に設計してきた経験としては、4号の仕様を守っている限り、そこまで耐力不足になることは考えにくいとのことでした。実際には、雑壁等が支えるので、そこまで耐力不足になることは少ないのではないかと指摘も出ていました。



(弁護士 澤藤大河)

会員紹介

●澤 藤 大 河 氏 (弁護士)

新規入会した弁護士の澤藤大河と申します。

2016年12月に修習を終了して、東京弁護士会に登録いたしました。

大学は工学部で、修士課程ではディーゼルエンジンの燃焼の研究をしていました。機械や構造物が好きです。その後、特許調査をしたりして働いた後、司法試験に合格しました。

ガレージが作りたくて、2×4の仕様書を入手して、設計をしてみたこともあります。結局土地もなく、着工にも至りませんでした。

修習中にも、自分の住宅が雨漏りしたり、傾斜したりといったさまざまな問題を抱えた人を見てきました。皆、一生に1度の最大の買い物で、さまざまな夢を込めて購入したのに、大変な目に遭っています。

少しでも、このような方々の力になればと思っています。

谷合先生の穏やかな雰囲気大好きです。依頼者の方の不安を取り除けるような、温かい弁護士になりたいと思います。

どうぞよろしくお願いいたします。



こんな建物ありました !!

※マンション外壁のタイルの調査

1 大規模修繕工事の現場でタイルの浮きが多数確認された

江東区の14階建てのマンションの第1回目の大規模修繕工事で、外壁の調査によって多数のタイルの浮きがわかり、管理組合の要望により現場調査にうかがいました。

工事が進んだ段階であまりにもタイルの浮きが多いので、マンションの売主と施工会社であるN建設に補償を求めるために調査を要望されたのです。現場では、まず剥がされたタイルを見てみると、定尺(600×900)でタイルとうす塗のモルタルとが一体となってきれいに剥がれていて、下地コンクリートと完全に剥離している状態を確認しました ([写真1])。

その後、その部分の下地コンクリートの状態を見るために足場の上で確認すると、コンクリートの状態はツルツルであり ([写真2])、目荒し(表面を荒らして凹凸を付けること)が全く行われていないことがわかりました。

コンクリート表面にうす塗のモルタルが一部でも残っているかどうか調べましたがそれも見られません。これではタイルが浮くのは当然であり、よく落下しなかったものと感心しました。この建物は免震工法を取り入れた建物なので地震の影響は受けにくく、それで落下しなかったものと思われます。

いずれにしろ、モルタルとコンクリートが密着するように必要な目荒しをしていなかったことが判明したのです。



[写真1]



[写真2]

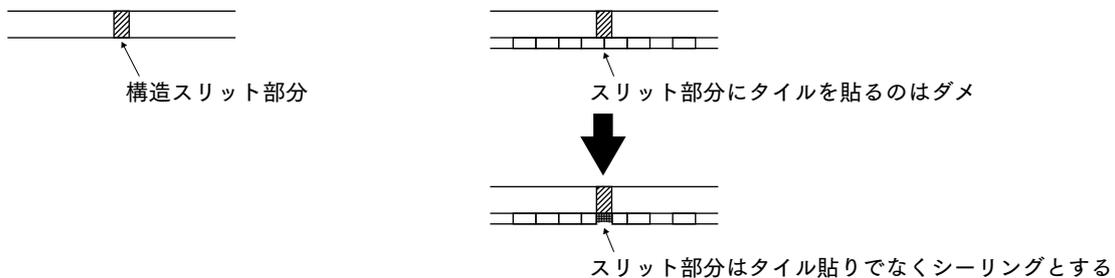
2 マンションの外壁の落下事故等タイル調査に立ち会う

埼玉県のある築10年のマンション（RC造8階建て）で、何年か前のタイル落下事故の調査が大手ゼネコンS社により行われることとなり、管理組合の修繕委員長の要望で調査に立ち会うことになりました。

タイルはコンクリートに直貼りされており、打診検査で浮きが確認されたのでタイルの取り剥がしを行いました。ノミで行いましたが、接着剤はタイルといっしょに剥がれ、コンクリート面がツルツルの状態であることがわかりました。もう1つ、外壁の構造スリット部分にもタイルを貼っているらしいので、スリットのある部分のタイルを取り除くと、タイルの下にスリット部分が現れるのを確認しました。スリット部分にもタイルを貼るとその部分でタイルが割れやすいのでまずいのです（〈図〉参照）。

この件については、管理組合と話し合い、今後の改修について打ち合わせることにしました。

〈図〉 スリット部分の仕上げ



[写真3]



[写真4]

2017年度関東ネット総会・講演会のご案内

2017年度関東ネット総会を以下のとおり予定しています。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：2017年6月10日(土) 17:00～17:30

※総会後に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

総会後に、以下の内容の講演会を予定しています。

講演内容：「欠陥住宅関東ネットの歴史と建築に関する法制度（仮）」

講 師：田中峯子弁護士

欠陥住宅全国ネット第42回全国大会のご案内

欠陥住宅全国ネットでは、次回全国大会「欠陥住宅被害全国連絡協議会第42回東京大会」を以下の日程・会場で開催します。

日 程：2017年5月27日(土) 13:00～18:00

5月28日(日) 10:00～13:00

会 場：台東区民会館 ※1日目と2日目で会場の部屋が異なりますので、ご注意ください。

〒111-0033 東京都台東区花川戸2-6-5 TEL 03-3843-5391

5月27日(土) 第2会議室（8階）

5月28日(日) ホール（9階）

今回の大会では、以下の報告などが予定されています。多数の方がご参加くださいますようお願い申し上げます。

○液状化問題に関して、判例解説や問題提起、被害報告、東京都の取組み状況、地盤品質判定士の役割、保険状況など

○中古住宅にかかわる最近の状況と問題点

○リフォーム被害の諸問題

○判決和解事例報告

大会内容の詳細は、全国ネットからの大会のご案内をご参照ください。

2017年度欠陥住宅110番のご案内

2017年6月24日(土)午前10時から午後4時まで、欠陥住宅110番を開催いたします。毎年多数の相談が寄せられています。また、相談件数も、2012年から2015年まで、212件、246件、240件、312件と増加傾向にあります。今年も会員の皆様のご協力をお願いいたします。



(関東ネット事務局)

東京都千代田区麴町4-5 KSビル2階

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：志水美美代（代表）

編集責任者：高木秀治（事務局長）