

発刊にあたって



代 表
弁護士 柘植 直也

欠陥住宅被害東海ネットは、欠陥住宅による被害の予防及び回復、住まいに関する市民の権利の確保、実現を目的として東海地方（愛知・三重・岐阜・静岡）の弁護士・建築士・消費者によって1999年11月に結成された団体です。これまで、主として、東海地方にお住まいで、欠陥住宅の被害、リフォーム被害等、住まいに関してお悩みの方々からのご相談、調査、紛争解決のための専門家（弁護士、建築士）紹介の依頼を受け、欠陥住宅被害回復のための支援活動を行なうとともに、そのための研究活動を継続的に行っています。

欠陥住宅等の被害の回復のためには、建てた業者や売主と交渉したり、場合によって裁判をすることになりますが、これらは、弁護士の力だけで十分にできるものではなく、また建築士の力だけでもできません。弁護士と建築士がチームを組んで協力して対応することによって初めて適切かつ被害者の立場に立った解決を図ることができます。皆様が不運にも欠陥住宅等の被害に遭われた場合には、欠陥住宅の問題について知識や経験がある弁護士や建築士の専門家に最初から相談し、依頼されることが大切です。お気軽に当ネットにご相談下さい。

当ネットでは、このたび、これまでの活動の中から、皆様のお役に立てるよう有益な情報をお届けすることに致しました。ご参考にしていただき、少しでも、欠陥住宅の被害の予防、回復にお役に立てれば存外の幸せです。

東海ネットの活動について 事務局長 弁護士 水谷 大太郎



欠陥住宅被害者東海ネットは、

- ①欠陥住宅被害に関する技術、法律問題の研究
- ②欠陥住宅被害の回復の支援
- ③欠陥住宅問題に関する情報交換
- ④住まいに関する市民

の権利の確保、実現のための諸制度の提言といった活動を行っています。

具体的な日々の活動内容は以下のとおりです。

1. 被害事例の相談・訴訟等

欠陥住宅被害東海ネットでは、随時、欠陥住宅問題でお困りの方からの相談を受け付けています。

相談をご希望の方には、通常、まず担当弁護士をご紹介します、必要に応じて、建築士による現地調査・欠陥調査等を行っています。

このように相談当初から弁護士が担当することにより、訴訟や調停といった法的手続きを見すえた調査が可能となるためです。

2. 勉強会等の開催

現在、欠陥住宅被害東海ネットは、2か月に1回、例会を開催しています。

例会では、事例の報告・検討、建築関係法規や文献の学習、訴訟における主張立証方法の検討、新たな欠陥調査方法の検討等を行っており、2014

年2月までに72回の例会を開催してきました。

また、年に1回、総会を開催しています。総会では、裁判所調停委員や建築関係・法律関係の学者をお招きし、講演やパネルディスカッションを行っています。

また、建築現場等の見学会等も行い、会員の知識向上を図っています。

* 第70回例会報告 *

平成 25年 10 月 26 日

10月例会では、地域ネット間交流会として、欠陥住宅被害中国四国ネット・欠陥住宅神戸NETのみなさまをお迎えして、合同で例会を行いました。

①NPO法人欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会の活動について

②紛争解決センター利用による紛争解決

③名古屋地方裁判所「建築関係訴訟審理モデル」について

のテーマで、以下のとおり議論が行われました。

地域ネット間交流会発足の経緯及び趣旨について 弁護士 柴田 将人



地域ネット間交流会は、欠陥住宅全国ネットに所属している中四国ネット、神戸ネット、東海ネットの3ネットが集まり、活動の報告や意見交換を行う会のことをいいます。

この3ネットは、従前と比較して欠陥住宅事件の相談が減少してきていること、活動内容が定例化してきていること、参加者が固定化してきていることなどの共通の課題を抱えています。

そこで、3ネットが集まり、活動状況の報告や意見交換を行うことにより、それぞれの活動を見つめ直し、今後の具体的な活動に活かしていこうという目的で、交流会が行われることとなりました。

交流会は、3ネットがそれぞれ持ち回りで主催・運営を行うという形式で行われ、平成25年3月23日に神戸で第1回が行われ、それを引き継ぐ形で、

10月26日に名古屋で第2回の交流会（東海ネット第70回例会も兼ねる）が行われました。

10月26日の名古屋での交流会では、後の記事でもありますように、東海ネット所属の弁護士と建築士による活動報告が行われ、多数参加していただいた神戸ネット・中四国ネットの弁護士・建築士を交え、活発な意見交換が行われました。

当日の意見交換の中で特に参考になったことは、例えば、欠陥住宅の弁護士と建築士の初動調査について、地域ネットごとに調査内容や報告書の書き方が異なるなど、それぞれの運用状況に大きな差異があることでした。

そのため、今後も、3ネット間で、身近なテーマを持ち寄り、お互いの良い点や改善すべき点を検討し合っていくことは、非常に有意義であると思われます。

今回は、平成26年5月10日に広島で地域ネット間交流会が開かれる予定です。興味のある方は、是非ご参加ください。

「欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会」の活動 NPO 法人欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会 理事長 一級建築士 片山 繁行



1997年2月に愛知県内で活躍している建築士で、専門の設計事務所主催者に欠陥住宅被害救済のために、「建築士の社会的責任を果たすべき」と杉浦登志彦（故人）他有志が、呼びかけました。当時、杉浦登志彦は建築士向

けの雑誌「建築ジャーナル」の責任者であった為、愛知県内を始め建築士の知り合いが多く、主旨に共感し、呼びかけに応じる者が多数おり、31人の一級建築士での会の設立となりました。

その後、電話相談・欠陥住宅相談の中から、シックハウスの対する取り組み、研究の必要性から1999年9月に「病気にならない住宅設計者の会」を設立（2005年11月解散）、さらに、限られた建築士だけでなく、幅広く専門家の研鑽、交流の必要性から、2003年8月「NPO ホームドクター／設計者の会」を設立しました。

現在、欠陥被害救済の仕事の難しさ、高齢によ

る調査ができない等の理由により、退会する建築士が多く、その後加入した者を含め現在13人で活動していますが、若手建築士の加入が大きな課題となっています。2005年2月からは、NPO法人格を取得、現在に至っています。

17年間の活動の概略は、

- ①平日の無料電話相談約 8000 件
- ②有料現地調査約 1000 件
- ③欠陥住宅裁判での意見書作成などの裁判支援活動
- ④欠陥住宅被害防止講座・相談会の開催
- ⑤欠陥住宅被害防止の各種印刷物の発行
- ⑥調査事例報告会等の活動を行っています

「構造偽装問題」以後、欠陥住宅に対するマスキの関心のなさや、法整備の結果、欠陥住宅が少なくなったように感じられますが、建築士詐称、確認申請の偽装、防火製品の不良品、耐火ボードの施工不良等々、まだまだ多くの欠陥住宅が隠れているように思えます。市民が気軽に相談できる活動を「建築士の社会的責任」を果たすため、続けたいと考えています。

弁護士会紛争解決センターを 利用した建築紛争の解決について 弁護士 柴田 将人

1.愛知県弁護士会の紛争解決センターの概要について

まず、弁護士の柴田(筆者)が、愛知県弁護士会の紛争解決センターの概要について報告しました。

愛知県弁護士会の紛争解決センターは、主に「あっせん」という、あっせん人が間に入って事案を整理し、当事者に話し合いの機会を与える制度で、裁判によらない紛争解決が図られています。

愛知県弁護士会の紛争解決センターは、比較的多く建築紛争の解決手段として用いられており、また、解決率も高いとのデータがあります。

建築紛争で紛争解決センターを利用するメリットとしては、

- ①申立手数料が安いこと
 - ②弁護士と建築士があっせん人となるため、法的・技術的な知見を利用して適切な解決を図ることができること
 - ③早くて数回の期日で解決案が示され、実際に解決に至ることも多いこと
 - ④早期に現地で期日を設ける運用がなされ、機動性に富んでいることなどが挙げられます。
- 他にも、紛争解決センターでは、内部の研修を

利用して、建築紛争に対応できる体制がとられていること、ADR法により申立に時効中断効が付与されていること、裁判所と連携して即決和解等の手続に速やかに移行できるよう工夫されていることなどの便利さもあります。

2.解決事例の報告について

次に、実際に、建築紛争に、愛知県弁護士会の紛争解決センターを利用した弁護士から、解決事例の経緯や内容について、報告がなされました。

柘植直也弁護士からは、立証が容易であり、相手方の支払も期待できたケース、瑕疵の原因がはっきりしているケース等、石川真司弁護士からは、工事が途中で中断しているため、早期解決を図る必要があったケース、法令に違反するような客観的瑕疵が見当たらないケース等で、紛争解決センターを利用し、早期解決に至った旨報告がなされました。

報告者二人とも、事案の性質、調停や訴訟等其他の手続と比較、メリットやデメリット等を考慮し、紛争解決センターを利用していることが参考になりました。

3.質疑応答

神戸や広島から本例会に参加した弁護士・建築士によると、他地域の紛争解決センターは、建築紛争の解決のためには、あまり利用されていないとのことであり、制度の詳しい内容について、質疑応答がなされていました。

また、住宅紛争審査会の「あっせん」や「調停」、裁判所の調停や訴訟との違いや利用の実態についても、意見交換がなされました。

名古屋地方裁判所 建築関係訴訟審理モデルについて 弁護士 伊藤 陽児



「建築関係訴訟審理モデル」は、長期化しがちな欠陥住宅に関する損害賠償請求等の建築に関係する事件について適正かつ迅速な裁判の実現を図ることができるようするために標準的な審理方法のモデルを示すもので、

名古屋地方裁判所の裁判官、建築専門家調停委員、弁護士ら(東海ネット会員も関与)が協議を重ねて策定されました。

特徴は、審理の早期の段階で専門家に関与してもらうことで争点整理を適切に行うとともに、柔軟に運用できる調停手続を活用することにあります。調停というと一般的には話し合いというイメージがありますが、本モデルは、話し合いではなく、争点を適切に整理することを第一の目的とした「争点整理型」の調停手続を示したところが画期的な点といえます。

具体的には、照会書等を活用した進行方針の決定の在り方、調停を活用する場合の目的の明確化、手続運用における裁判官と調停委員の役割の明確化、現地見分の運用方法、争点整理表作成の手順、調停委員による意見書の作成上の留意点や活用方法、専門委員制度を活用する際の留意点、鑑定実施方法等につき、詳細に定められており、参考になります。

また、本モデルが提示する「瑕疵一覧表」や「追加変更工事一覧表」のフォームは、訴訟はもちろんのこと、交渉やADRの際に大変有用です。

本モデル本文や各種一覧表は愛知県弁護士会のホームページ(会員専用ページ)に掲載されています。是非ご活用ください。

地域ネット間交流会の総括と 今後の展望について 弁護士 柴田 将人

今回の地域ネット交流会では、東海地区特有の制度や取り組みをテーマにとりあげ、他地域の参加者との間で、活発な質疑応答や意見交換がなされていました。

他地域についてみると、神戸ネットは「すまいるネット」を中心とする行政との連携を生かした欠陥住宅被害の救済活動の実績があります。また、中四国ネットは、昨今、市民向けの欠陥住宅被害予防セミナーを企画し、盛況を得たそうです。

今後も、このような各地域ネットごとの特色を報告し合い、それぞれの活動に活かすことが、各地域の発展に繋がっていくものと考えます。

また、地域ネット間交流会発足の経緯及び趣旨のところで述べましたとおり、今回の地域ネット間交流会では、例えば、弁護士と建築士の初動

調査の内容や方法が大きく異なっていることなど、基本的な活動での違いが浮き彫りになりました。このことは、参加者にとって、驚きをもって受け止められ、違う点をもっと知りたいという要望が出されていました。

今後、このような基本的な活動での違いに焦点を当てて、地域ネット間交流会を行うことも有益だと考えます。

次回の広島大会でも、たくさんの方々とお会いできることを楽しみにしています。



* 第71回例会報告 *

平成 25年 12月 11日

例会では、欠陥住宅全国ネット横浜大会で報告のあった。

1. 欠陥ごとの瑕疵判断の現状と課題

(1) 雨漏れ

(2) 鉄骨造・鉄筋コンクリート造建築物の欠陥

2. 設備関係の欠陥の基礎知識(換気設備)につき、勉強会を行いました。

* 第72回例会報告 *

平成 26年 2月 13日

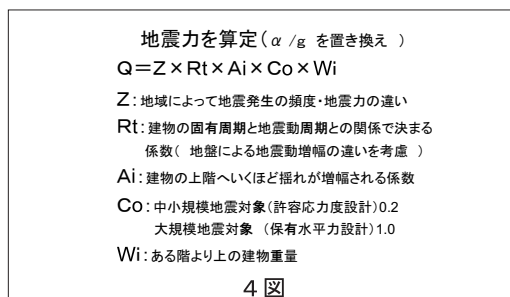
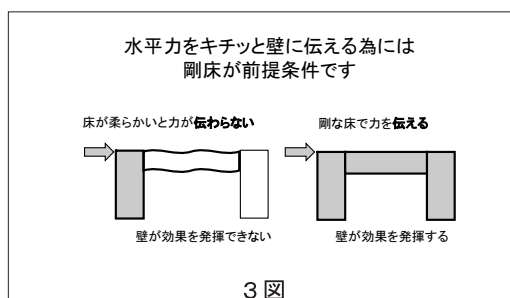
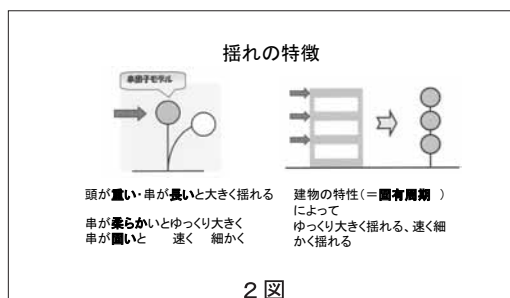
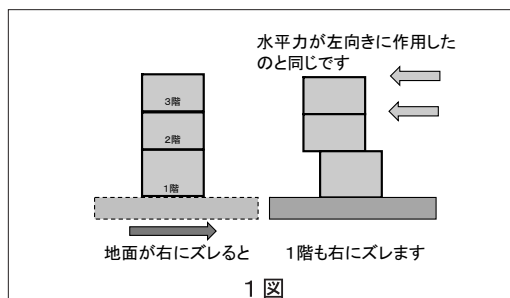
耐震の話～木造／はじめての「耐震」 一級建築士 森 登



1. 「地震力」はどのように決まる？ それは、地震による「横揺れ」を水平力に置き換えて考えています(1図参照)。建物を串団子のような振子モデルで捉え、水平力が団子に作用すると考えます(2図参照)。

建物に作用する水平力に、柱・壁・スジカイ等が

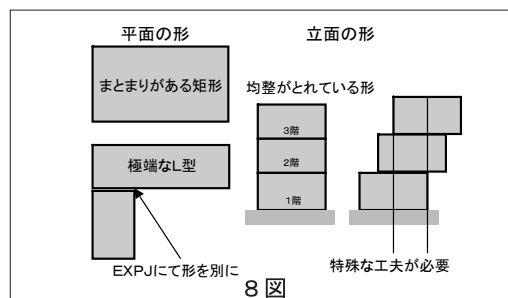
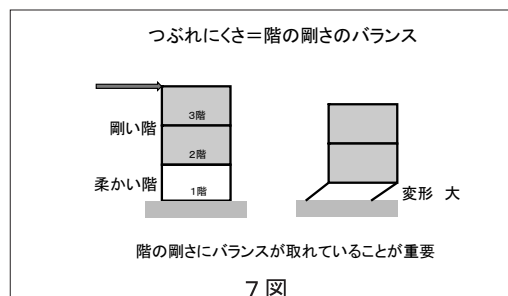
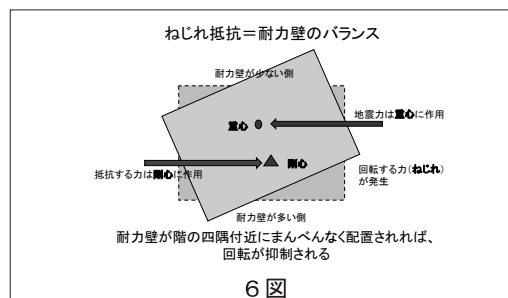
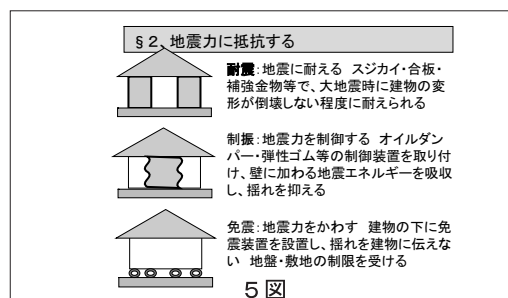
有効に抵抗する為には、剛床が前提となります。柔かい床では、力をそれらまで伝えることが出来ません（3図参照）。



地殻がズレて地震が発生すると、波（地震波）となって地表面に加速度を伴って伝わって来ます。この地震波により建物が共振現象を起こして、大きく揺れ、建物に被害が出ます。建物を揺らした力を、地震力と言い、予め想定できるように4図で捉えています。地震力に耐えられるように構造骨組みを設計しますが、大きな地震では建物は壊れます。が、倒壊・崩壊しないようにしています。構造では地震力に対して、剛く耐える考え方（強度型）と、柔かく変形させる考え方（変形性能型）があります。

2. 地震力に抵抗する3つの捉え方があります（5図参照）。

3. 耐震性はどのように決まるか 木造住宅の耐震性は「壁（耐力壁）」「接合金物」に委ねられています。耐力としなやかさを同時に満足するように考えられているのです。それ以外に建物の抵抗要素も考慮します。（6.7.8図参照）



4. 木造住宅の耐震診断はどのように捉えられているか 比較的簡易な方法でどの程度の補強が必要か大まかな把握に利用される一般診断法と、一般診断法の結果を受けて高度で詳細な診断に用いる精密診断法があります。いずれも3階建てまで対象です。判定は上部構造の評点（9図参照）を用います。（ちなみに改修補強の場合は原則1.0以上

を目指します) 診断住宅の「必要耐力」に対し、期待できる耐力(保有耐力)がどの程度存在するかで評価します。

保有耐力は、現地調査の壁の種類・配置・劣化の程度に基づき算出することになります(10図参照)。

上部構造評点＝保有耐力／必要耐力

1.5～	倒壊しない
1.0～1.5未満	一応倒壊しない
0.7～1.0未満	倒壊する可能性がある
0.7未満～	倒壊する可能性が高い

不確定要素：新築とは異なる
・全ての耐力要素を把握できていない
・建築基準法で考慮していない耐力要素も評価に含んでいる

9 図

保有耐力(KN)＝ $Q_u \times e_{Kfl} \times d_K$

Q_u : 壁・柱の耐力

＝無開口壁の耐力＋開口部がある壁の耐力
窓付き壁の場合
掃出し窓付き壁の場合

e_{Kfl} : 耐力要素の配置等による低減係数
 d_K : 劣化度による低減係数

10 図



少々専門的過ぎるので平たく言い換えると、どれくらいの耐力を期待できる壁が、どれくらいあるかで各階の耐力を求めます。次に柱・梁接合部の状況と基礎の劣化具合にて耐力を低く見積り、更に耐力壁の配置バランス・屋根の重さ・地盤の状況で数値的(工学的)な調整を行い、建物の部位ごとの劣化具合で再度耐力を低減させるという方法で、現地調査に基づいた耐力が算出されるようになっています。当然ですが、開口部ナシの壁と開口部アリの壁両方の耐力を加算して、保有耐力としています。以上でお分かりと思いますが、住宅の状況のある程度正確に掴む必要がありますから、診断員は天井裏・小屋裏・床下を点検口からヘッドランプにて覗き込み、梁・軒桁・柱・スジカキ等の状況確認をします。更に和室のタタミを上げて床板を外し、土台・柱・基礎の状況を確認することもあります。(写真1参照) 雨漏りの疑いがある場合は痕跡確認のため小屋裏を這いずることもあります。(写真2参照) 目視が基本です。

必要耐力は、床面積当たりの必要耐力に、住宅の各階床面積をかけ合せて求め、住宅の形状のアンバランスさで割り増しし、地盤の悪さ具合で更に割り増しすることになります。河川の浸食で削られた砂が堆積した地盤(沖積層)では、地震波が増幅されることを考慮し、必要耐力を5割増しとしています。更に日本瓦葺の屋根で、土葺としているような住宅は非常に重いので、更に地震力を割り増しすることになります。

冒頭で解説したように、地震被害は地震波との共振現象で発生しますので、被害を抑える為には、共振し難くすることがミソとも言えます。

私たちが住んでいる地盤の大半が沖積層で周期は比較的長い。その上に柔かい構造(周期が長め)で住宅を載せると共振し易くなりますので、周期が短めの(剛め)住宅＝強度型とする必要があります。耐力壁が重要になる理由はここにあります。

次回例会では耐震診断と壁量計算の違いについて、わかり易く解説する予定です。



知っておきたい欠陥住宅事件のノウハウ～

<Vol. 1・欠陥住宅とは何か？>

弁護士 石川 真司



欠陥住宅という場合、誰が、どうやって欠陥かどうかを判断するのでしょうか？

まず、欠陥かどうかを判断する前提として、欠陥現象と欠陥原因を区別して考える必要があります（ただし、中には、目に見える現象

はないけれど、重大な構造上の欠陥がある場合もありますので、現象がないから欠陥はない、ということではありません）。

ここで、欠陥現象というのは、例えば、床が傾いているといった目に見える現象のことで、欠陥原因というのは、床の傾きを発生させた原因、例えば、地盤に合った基礎を選択しなかったというようなことをいいます。

多くは、何らかの現象があつて欠陥を疑うわけですが、欠陥住宅被害を回復するためには、現象があると主張するだけでは不十分な場合が多く、その原因まで探る必要があります。

そして、そういった原因がある程度判明して、それを一定の判断基準（欠陥かどうかを見極めるモノサシといってもよいでしょう）にあてはめて、欠陥かどうかを判断するのです。このモノサシにはいろいろなものが考えられますが、契約図面や建築基準関係法令、建築に関する技術書などが代表的なものです。

このように、欠陥住宅被害を回復するためには欠陥原因の調査が必要であり、この調査は、欠陥住宅被害や裁判に詳しい、一級建築士に依頼することをおすすめします。

欠陥住宅被害者の中には、弁護士の法的助言や建築士の調査を後回しにして、友人知人に聞いて回ったり、欠陥住宅裁判に詳しくない業者さんに相談に行ったりする方がいらっしゃいますが、かえって被害回復を遅らせる結果となります。

欠陥住宅被害東海ネットでは、原則として、弁護士と建築士がペアで被害者の対応にあたる体制を整えていますので、ご相談ください。

知っておきたい建築物の構造

<Vol. 1 木造・その1>

一級建築士 瀬瀬 誠



建築物の構造には、木造、組積造、鉄骨造（S造）、鉄筋コンクリート造（RC造）及び鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）などがあります。

この内、木造だけが、柱や梁などの各構造部材がばらばらのままで

構成されているという特殊な構造をしています。

これは、ピン構造と言って、柱と土台及び梁（以下「横架材」といいます）とは離れはしないものの（金物などで緊結されています）、ぐらぐらした状態にあり、そのままでは柱と横架材とで成す四角形が地震などの水平方向の力によって簡単に菱形に変形して倒れてしまう状態にあります。

ですから、柱と横架材とで成す四角形に土壁を塗る、合板を張る又は絶対安定形である三角形を形成するために筋かいなどの斜め材を入れるなどして、変形・転倒を防止するようにしています。その点、木造以外の建築物は、柱や梁などの構造部材が一体となっており、柱と梁とが成す四角形が菱形に変形しないことで倒れないようになっています（鉄骨造の一部には木造のようなピン構造もあります）。したがって、建築基準法（以下「基準法」といいます）及び関係法令等においても、木造は他の構造とは違う特殊な規定が多くあります。

建築物の構造強度については、基準法第20条の「建築物は、自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の振動及び衝撃に対して安全な構造のものとして、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準に適合するものでなければならない。」を受けて、施行令第3章に規定されています。ただし、木造建築物は小規模なものが多いので、ほとんどが建築基準法第6条第1項第4号（木造2階建てで延べ面積が500㎡以下）に分類され（「4号建築物」と言われています）、建築基準法施行令（以下「施行令」といいます）第3章第1節から同7節の2までの仕様規定を満たせば、構造計算は不要

とされています。また、木造に関する具体的な仕様規定は建築基準法施行令第40条から第49条にあり、次号からは、木造建築物について、施行令の条文に沿って考えてみたいと思います。



お 知 ら せ

欠陥住宅被害東海ネットでは、随時、以下の方々のご相談を受け付けております。

愛知・岐阜・三重・静岡にお住まいの方の

- ・住宅の欠陥に関する相談（戸建はもちろん、マンション・借家も含みます）
 - ・リフォーム被害に関する相談
 - ・シックハウス被害に関する相談
- ・追加変更契約や中途解約等、建物建築契約トラブルに関するご相談
- ・その他、住まいに関する相談

弁護士への面談による相談は、初回30分間無料です。

ご相談は、相談カードをご記入の上、以下の事務局までご送付下さい。

（FAX又は郵送でお願いいたします）

相談カードは、ホームページ（<http://www.tokainet.com/>）からダウンロードいただけます。

また、以下の事務局までご連絡いただければ、お渡しいたします。

お気軽にお問い合わせ下さい。



《欠陥住宅被害東海ネット事務局》

〒460-0002 名古屋市中区丸の内3丁目17番29号

丸の内iaビル4階 織田幸二法律事務所内

TEL 052-973-2531 FAX 052-973-2530

担当 欠陥住宅被害東海ネット事務局長

弁護士 水谷 大太郎(ひろたろう)

<今後の予定>

2014年	6月26日(木)	午後6時30分～ 第73回例会
	7月 5日(土)	全国一斉欠陥住宅110番(無料電話相談)
	7月13日(日)	午後1時30分～ 欠陥住宅予防・救済に関するセミナー
	8月19日(火)	午後6時30分～ 第74回例会
	10月20日(月)	午後6時30分～ 第75回例会
	12月 3日(水)	午後6時15分～ 第76回例会
2015年	2月16日(月)	午後6時30分～ 第77回例会
	4月18日(土)	午後1時30分～ 第16回総会

※例会・総会・セミナーには会員外のみなさまもご参加いただけます。

ご参加ご希望の場合は、前記事務局までご連絡下さい。

場所等詳細は、決定次第、ホームページ(<http://www.tokainet.com/>) でご連絡します。

