



# 欠陥住宅被害東海ネットだより vol. 2

発行者 欠陥住宅被害東海ネット

発行日 2014年11月21日



第15回総会 平成26年4月19日 ウィンクあいち

## 東海ネットの活動について 事務局長 弁護士 水谷 大太郎

欠陥住宅被害東海ネットは、欠陥住宅による被害の予防及び被害回復、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・岐阜・三重・静岡）の建築士、弁護士、消費者によって1999年11月に結成された会で、この度、結成15周年を迎えました。

当会では、日々、消費者のみなさまからの欠陥住宅に関するご相談をお受けしております（相談窓口については、本誌末尾をご覧ください。）。また、本年7月5日には、全国一斉欠陥住宅110番において、上記東海4県からのご相談を受け付け、6時間で26件という多数のご相談をいただきました。7月13日には、NPO法人欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会との共催で市民のみなさまに向けたセミナーと相談会を開催いたしました。

東海ネットは、このような相談受付だけでなく、2か月毎に例会等を行い、会員の知識向上に努めています。また、5月31日～6月1日には、全国ネットの大会が四日市で行われました。神戸NET、中国四国ネットとの交流会も3回目を迎えています。

本誌では、これらの活動の概要をまとめさせていただきました。ご参考にしていただき、少しでも、欠陥住宅被害の予防・回復にお役に立ていただければ幸いです。

## 15年間のノウハウを力に！ 第15回総会・パネルディスカッションの報告 弁護士 伊藤 陽児



平成26年4月19日、ウィンクあいちにて欠陥住宅被害東海ネット第15回総会が開催されました。活動報告、決算、幹事選任の各議題は全て滞りなく承認されたことをご報告させていただくとともに、以下、併せて開催された

設立15周年記念パネルディスカッション『初心に返ろう！15年間のノウハウを力に！～よく分かる欠陥住宅訴訟の初期対応から解決まで』につき概要を紹介します。

### 1 パネルディスカッション開催趣旨

まさに題名のとおり、これまでの活動で培ったノウハウを相談段階から解決に至るまでの流れに沿って再確認していくことにより、初心者がベテランの経験を学ぶことができるだけでなく、経験者にとってもこれまでの自分のやり方を初心に立ち返って見直す機会とすることを目的とする、という少し欲張りな企画でした。

## 2 パネリスト

柘植直也弁護士（代表）、石川真司弁護士（前事務局長）、瀨瀬誠建築士（副代表）、森登建築士（幹事）のパネラー4名と聞き手（当職）。

### 3 主なテーマの議論概要

手続の流れに沿って当日の議論のポイントを紹介します。

#### (1) 総論

○弁護士に求められるのは建築士と同等の専門知識ではない。建築の素人として同じく建築の素人である裁判官に分かりやすい言葉・論理に翻訳して伝えることが重要。

○建築士は法律的なものとの考え方の違いを意識し、建築の常識・経験を目に見える形（法令上の根拠・論文等）で示すことが大切。

#### (2) 初期対応（相談依頼から初動調査まで）

○相談者の不満が全て法的に瑕疵と評価されるわけではない。無理なものは無理とはっきりと言うべき。相談者に対する共感は大切だが、共感をしすぎると過度な期待を抱かせる。

○初動調査の目的・範囲を明確にしておく。弁護士もできる限り現地に赴き屋根裏・床下に入る（スーツで行くと大変なことに・・・）。

○調査報告書は目的・利用方法を意識して作成すること。時系列で整理してみることで新たな瑕疵が判明することもある。欠陥現象、欠陥原因、補修の必要性・方法を明確に区別する。必ず弁護士が過不足や表現の正確性、客観的な根拠の有無等をチェックして依頼者に渡すこと。全てのスタートとなる書類なので、依頼者との認識と齟齬が生じたり

（過度な期待感など）、見通し・方向性を誤ることのない内容とすることが重要である。

#### (3) 手続選択と受任

○交渉（本人・代理人）、調停等（紛争解決センター、住宅紛争審査会、民事調停等）、訴訟のどの手続を進めるのかを事案の性質、相手方の状況、必要となる費用等を総合的に考慮する。交渉は長々とはやらないのがポイント。先を見据えて早めに手続にのせる。業者の倒産リスクも考慮する必要がある。

○補修費用等が不明な段階で依頼を受ける場合は仮の委任契約として内金扱いとするなどの工夫をする。弁護士費用だけでなく、将来必要となる可能性のある費用（進行に応じた建築士への継続相談や意見書作成費用、鑑定費用等）の説明を丁寧に行うこと。建築士の費用はタイムチャージが基本だが依頼者の予測可能性の観点から経験上想定される作業量を踏まえた見積を作成することもある。

○進行状況につき建築士と弁護士とで常に情報共有しておくこと。資料は基本全て建築士に渡すことが好ましい。

#### (4) 建築士の意見書の重要性

○建築士の意見書は訴状作成の根幹となる。内容全てに客観的な根拠が必要。依頼者の代弁者になるべからず。あくまでも客観的に。写真や図で素人にも分かりやすく。弁護士が理解できないものは裁判官はもっと理解できない。

○補修見積書も積算ポケット手帳を使う等、根拠を明確に示すこと。「工事一式」はだめ。

コラム  
～住居権について

欠陥住宅被害東海ネット 代表

弁護士 柘植直也

欠陥住宅の問題というと、私たちは、単に私人間の民事上の紛争と考えがちです。しかし、欠陥住宅を掴まされると、日常生活の場である住居で落ち着いて生活することができなくなり、くつろぎの場を失い、生きていく上での英気を養うことすらできなくなってしまう。さらに、地震等による倒壊の危険等を常に心配しながら生活せざるを得ないこととなり、不安に包まれた生活を余儀なくされます。この意味で、欠陥住宅問題は、単なる民事上の紛争に留まらず、人権問題と認識する必要があります。二〇〇五年に鳥取で開かれた人権擁護大会において、日弁連は、安全な住居に居住する権利が憲法一三条、二五条によって保障される重要な基本的人権であることを決議しています。

憲法二五条は、「一すべて国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。二国は、すべての生活部面について、社会福祉、社会保障及び公衆衛生の向上及び増進に努めなければならない。」と規定しています。健康で文化的な最低限度の生活ができる住居の保障（住居権）も、これに含まれるものです。従来、住居権は、主に、雨露がしのげることや、十分な居住空間の確保、清潔さ、ガス、水道、電気等を含めた良好な居住環境といった面から捉えられてきました。しかし、地震や災害等を含めた安全な住居の保障も、当然憲法二五条による保障範囲に含まれるものです。欠陥住宅問題に取り組み際、このことを常に意識する必要があると思います。

○裁判官は多数の案件を同時進行で担当している。客観性に加え、簡潔性・明瞭性も必要。

#### (5) 訴訟その1 (主張)

○裁判所と弁護士会で協議して作成した名古屋地裁建築関係訴訟審理モデル(弁護士会会員専用ホームページ掲載)が訴訟進行の参考になる。専門家調停委員の活用のために調停に付される場合は漫然と進行すると時間の無駄となかなかねない。裁判官、調停委員、当事者の中で調停に付する目的(①争点整理型、②調整型)を明確にすることが重要。

○審理モデル「瑕疵一覧表」は主張・立証すべき要件事実(①現状、②あるべき状態、③補修方法、④補修費用)とそれを裏付ける証拠を分けて記載するようになっている。訴状作成段階から早めで作ることで主張の根拠の強弱や漏れがないかの確認ができる。瑕疵が多数に及ぶ場合のメリハリや絞り込みにも有益。

○訴状・準備書面は読みやすく。専門用語の説明を脚注に入れたり(自分の備忘にもなる)、図面や写真を準備書面に直接貼り付けるなど、裁判官に読んでもらう工夫を。詳しくはまた例会で話す機会を作りたい。

○準備書面も建築士に読んでもらう。事案や状況によっては期日に同席してもらうなど弁護士と建築士の協働作業が重要。

#### (6) 訴訟その2 (立証活動)

○調査報告書や意見書は訴状段階で出すが、裏付け文献等はある程度争点が明らかになってから必要な範囲で提出することが多い。

○依頼者本人の陳述書は契約締結過程、瑕疵発覚過程、その他事実関係の立証に必要な内容が基本となるが、生活への支障や不安な思いなども具体的に盛り込む。慰謝料に影響することもある。

○現地調停・検証の準備として、当日に効率よく十分な確認ができるよう瑕疵の箇所を把握しておく。瑕疵一覧表の番号を記載した目印をつける等の工夫を。依頼者が現場で感情的な言動をしないよう注意する。

○付調停手続で提出される調停委員会の意見書は、建築士2名と裁判官にて十分協議した上で作成される。裁判所の判断に与える影響が非常に大きいので要注意。納得できない結論の場合、文献や建築士の尋問等で丁寧な反論が必要。

○鑑定は結論が読めずリスクが大きい。裁判官が、鑑定が必要と言いついた場合は、意見書や文献での立証が不十分であったり、裁判所と当方の理解

にずれがある可能性がある。主張立証の見直しと鑑定の必要性を議論する過程で主張立証の補充や理解のずれの解消をすること。

○専門委員制度も要注意。本来の制度趣旨を離れた運用がなされて見えないところで裁判官の心証に影響を与える虞がある。

○尋問は十分な準備に尽きる。図面を示しての説明など視覚的なものを言語的に表現する工夫が必要(尋問調書に記載できるように)。

#### (7) 訴訟その3 (和解・判決)

○和解の際は清算条項に注意が必要。元の契約で業者が行うことになっていた定期メンテナンスを求める権利を放棄したと解されたり、現在判明していない重要な瑕疵も含めての解決であるかのように解釈されないよう文言に留意する。「本件に関し」だけ不十分な場合がある。

#### 4 まとめ

15年間の実践で得られたノウハウは、やはりわずか2時間では語り尽くせるものではないと実感しました。各自の経験を踏まえた方法論を目に見える形に整理して共有化することは、欠陥住宅被害救済の質を高めることにつながるはずです。今回のパネルディスカッションがその端緒となればと思います。

### 欠陥住宅相談における 予備調査のあり方とは？ 弁護士 柴田 将人



平成26年5月10日広島で、東海ネット、欠陥住宅神戸NET・欠陥住宅中国四国ネットの3ネット交流会が行われました。

今回のテーマは、欠陥住宅に関する相談を受けた際にまず行う、予備調査(初動調査)

のあり方でした。各ネットで、運用が異なるため、大変興味深いテーマでした。

中四国ネットの寸劇を交えた予備調査のポイント解説の後、東海ネット・神戸ネットの予備調査の手順や内容との比較、費用面の比較などについて意見交換を行い、それぞれ、他のネットの良い

点を取り入れようという機運が生まれました。また、特に予備調査報告書の作成の際に、建築士と弁護士が互いに検討や議論を重ねることにより、予備調査の質が高まることを各ネットの実践例を通じて再認識しました。

今回は、本年12月6日(土)に、神戸で、3ネット交流会が行われる予定です。

今回、予備調査というテーマを通じて、ネットとして、担当する弁護士・建築士として、相談者・依頼者が求めるサービスを提供できているかを検証するよい機会になったと思います。

**欠陥住宅被害全国連絡協議会  
第36回四日市大会について  
弁護士 馬場 啓丞**



平成26年5月31日(土)及び翌6月1日(日)の両日、三重県四日市市のじばさん三重において、欠陥住宅被害全国連絡協議会第36回四日市大会が開催されました。

両日で、全国各地から110名以上もの方々

にご参加いただきました。

以下、その内容をご報告いたします。紙幅の都合上、概要の紹介にとどまることをご容赦下さい。

一日目は、伊藤學代表幹事の開会挨拶、板垣謙太郎三重弁護士会会長の来賓挨拶の後、吉岡和弘幹事長から基調報告(建築基準法改正案の閣議決定、施行ミスが多発、ML・HPの改訂)と津波判決等の報告がありました。

その後、木村孝弁護士から、「『がけ』と擁壁」と題する講演をしていただきました。がけについては、建築基準法19条4項が「建築物ががけ崩れ等による被害を受けるおそれのある場合においては、擁壁の設置その他安全上適当な措置を講じなければならない。」と定められており、この規定が重要であること、がけの定義、がけの付近に建築物を建築する場合には基本的に安全な擁壁を設ける必要があること、安全な擁壁の定義、擁壁の種類、危ない擁壁の実例等について、講義していただきました。

次に、松本克美立命館大学法科大学院教授から、「建築瑕疵訴訟の到達点と課題」と題して、ご講演をいただきました。初めに、住宅の安全に問題が生じた場合の法律関係について整理していただいた後、6つの重要な最高裁判決に言及されました。一つ目は、請負人の瑕疵担保責任に基づき、重大な瑕疵ある建物の建替費用相当額の賠償請求を肯定した最判平成14年9月24日です。二つ目は、断面の太さ300mm×300mmの鉄骨を使用することが「特に約定され、これが契約の重要な内容になっていた」場合には、250mm×250mmの鉄骨を使用しても瑕疵があると認めた最判平成15年10月10日です。三つ目は、名義貸建築士の実行行為責任を肯定した最判平成15年11月14日です。四つ目は、建物の基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合は、設計者は原則として不法行為責任を負うとした別府マンション事件第一次上告審です。五つ目は、欠陥住宅に居住した間の居住利益を損害から控除することを否定した最判平成22年6月17日です。六つ目は、別府マンション事件第一次上告審が示した「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」の意味を示した別府マンション事件第二次上告審でした。その後は、判例法理未形成分野の課題及び民法改正の問題について説明され、終了となりました。

最後に、「民法改正についての意見」について大会アピールを採択し、一日目は終了となりました。

二日目の冒頭は、木津田秀雄建築士から、弁護士にも分かる建築講座として、「建築の外装・外壁」と題する講演をしていただきました。木造の外壁の種類、鉄骨造の外壁の種類、鉄筋コンクリート造の外壁の種類、防水紙の種類、通気層の役割、防水処理の仕方、目地処理の仕方を紹介していただいた後、よくある瑕疵・訴訟上の留意点を指摘していただきました。

その後は、各地の判決・和解報告、日弁連消費者問題対策委員会土地住宅部会の活動紹介、各地域ネットの報告、事務局報告と続き、最後に岩城稯元副幹事長から閉会の挨拶がなされ、大会終了となりました。

自分自身も、現地事務局と総合司会という大役を任せていただき、どうなることかと思いましたが、皆様のお力添えで、無事その任を終えることができました。この場を借りて、厚く御礼申し上げます。

## 第73回例会報告

平成26年6月26日

最初に、欠陥住宅全国ネット四日市大会の報告  
1、建築瑕疵訴訟の到達点と課題：今泉麻衣子弁護士

2、「がけ」と擁壁：瀨瀨誠建築士

3、建物の外装と外壁の基礎知識：森登建築士がありました。

また、森登建築士より、耐震の話・第2回として、耐震診断と壁量計算・構造計算の違いについて解説がありました。

## 第74回例会報告

平成26年8月19日

引き続き、森登建築士より、耐震の話・第3回として、耐震診断の一般診断法と精密診断法の違いについて、概略を解説いただき、耐震実験の映像についても視聴いたしました。

第73・74回例会は森登建築士の講義の概要は以下のとおりです。

### 「耐震の話～木造／耐震診断と壁量計算」 一級建築士 森 登



1)対象と目的について  
耐震診断：すでに建っている住宅を対象とし、大地震時の倒壊の可能性を「上部構造評点」という数字で表します。0.7未満は倒壊する可能性が高い、0.7～1.0未満は倒壊する可能性がある、1.0～1.5未満は一応倒壊しない、1.5以上は倒壊しない、と評価しますが、あくまでも目安です。更に「倒壊しない」を「壊れない・損傷しない」と捉える住人がいますから十分な補足説明が必要です。

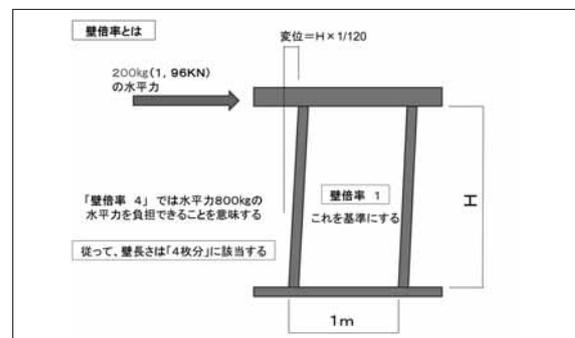
「倒壊しない」とは、阪神淡路大地震の様にペシャンコにならない・つぶれてしまわないが、但し大きく傾くことはあるし部分的に壊れることはあるということです。住宅の中にいる人が即死を免れる、押しつぶされないような隙間が残るイメージです。

壁量計算：これから新築しようとする住宅を対象

とし、建築基準法に抵触しないことを確認します。つまり、スジカイを入れた壁・構造用合板を張った壁など、大きな水平力を負担できる壁（耐力壁といいます）が、「法律で定められた量以上」計画されているかを確認します。

2) 計算の概要について

耐震診断：軽い・重い・非常に重い建物の区別で床面積に依る必要耐力と、地震発生の確率・地盤の悪さ・住宅の形のアンバランスを加味し保有耐力を求めます。軟弱地盤の場合は地震力を1.5倍に割増します（液状化の影響は軟弱地盤のくくりで集約されています）。以上から上部構造評点＝保有耐力／必要耐力で判定します。ですから現地調査にて小屋裏・床下を覗き、場合によっては這いずり回ったり、基礎の鉄筋の有無を探查機で調べたりと、確実に目視確認する必要があります。壁量計算：軽い・重い建物の区別で床面積に基準法で定められた数値を乗じ、地震力から必要となる壁の量を求めます。更に立面の対象見付面積に基準法で定められた数値を乗じ、風圧力から必要となる壁の量を求めます。双方の壁の量を比較し、多い方を必要壁量とします。次に東西方向・南北方向の耐力壁について「基準法で定められた壁倍率（1図参照）」×「壁の長さ」を計算し、耐力壁の見かけ上の総長さ（総量）を算出し、存在壁量とします。結果として、存在壁量≥必要壁量であればOKとなります。更に住宅の「ねじれ」について、建物の1/4外周部（正式には側端部といいます）にて、基準法で決められたルールに従い耐力壁の量と配置バランスを調整します。それにより若干間取りを調整しなければならない場合も有ります。



1図

構造計算も建築基準法に抵触しないことを確認しますが、壁量計算とは違い、柱・梁など構造部材に作用する壊そうとするチカラ＝応力（曲げ・せん断・圧縮・引張）を直接計算により求め、単位面積当りの応力（応力度といいます）が、基準法

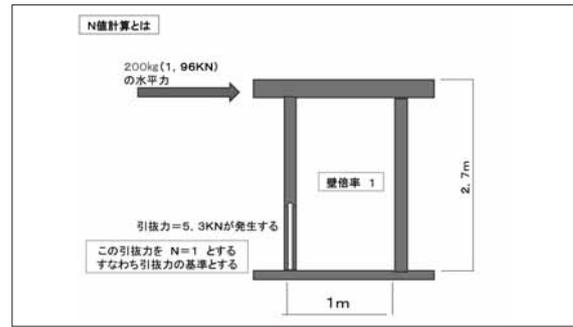
で定められた範囲内（許容応力度といいます）に収まっていることを確認します。つまり、応力度 ≤ 許容応力度になるような断面の大きさ（サイズ）を決定することになります。基本、全ての柱・梁フレームについて確認しますので、NGとなる部位・部材は有りません。一方、耐震診断、壁量計算では、応力度 ≤ 許容応力度が確認できていないこととなります。つまり「概ね大丈夫なはずだ」ということです。更に構造計算では、力の流れ方がスムーズであることも同時に確認できます。それに対し壁量計算・耐震診断で、例えば1階と2階の耐力壁の位置がずれていて、力が伝わりにくくなっていたとしても「不問」ということにしています。力の流れ方・伝わり方の判断・対応は、建築士に委ねられています。

3) 柱脚（柱の根元で土台との接合部）・柱頭（柱と梁の接合部）について

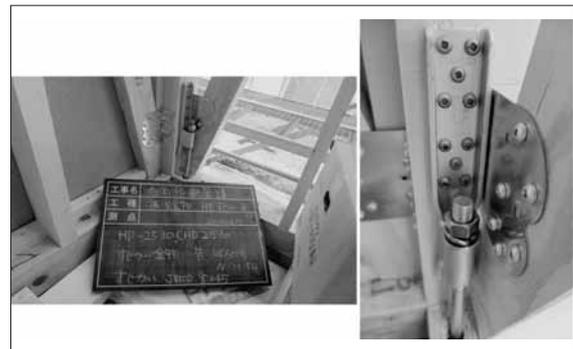
耐震診断：小屋裏・天井裏・床下を覗きこみ、柱脚・柱頭部の補強金物の有無を目視確認します。更に腐食の度合い・シロアリ被害の有無などを確認し、保有耐力をある係数を用いて軽減させ、実況に近づけるよう調整を行います。

壁量計算：耐力壁が負担する水平力に対し、柱脚・柱頭に発生する引抜き力に耐えられるよう、補強金物の種類を選定しますが、壁量計算では直接的に柱脚・柱頭に発生する引張力を算出しないので、代わりに「N値」という指標（2図参照）を用いて補強金物（3図参照）を選定します。すべての柱頭・柱脚接合部についてN値計算を行い、補強金物を選定することになります。

構造計算：全ての柱頭・柱脚に発生する引抜き力を直接算出し、それに耐え得るよう補強金物を計算にて確認（応力度 ≤ 許容応力度）し、それぞれ決定します。したがって壁量計算では強度上の余裕度を見込まなければなりませんから、見比べたときの印象は、構造計算による補強金物の方がスッキリとします。



2図



3図

74回例会では、72・73回の耐震の話に関連し、各種の実験映像（柱の引抜、耐力壁の水平加力、住宅の実動台実験等）を見ていただきました。補強金物に関する実験映像もあり、金物の大切さを感じてもらいました。

続いて、耐震診断の一般診断法と精密診断法の違いについて、概略を解説させていただきました（4図参照）。

	一般診断法	精密診断法	
		精密診断法1	精密診断法2
方法	方法1：在来軸組構法と枠組壁工法 方法2：伝統構法	保有耐力診断法	保有水平耐力計算による方法 限界耐力計算による方法 時刻歴応答計算による方法もある
対象	丸太組構法・型式認定プレハブ除外 1階部分がRC造・S造の木造部分 3階建てまで	在来軸組・枠組壁工法・伝統構法 1階部分がRC造・S造の木造部分 3階建てまで	左記の他、 学校校舎・幼稚園舎・体育館等 高さの高い壁・壁で囲まれた部屋の 面積が大きいような木造建物
目的	耐震補強の必要性を見極める	耐震診断の他 耐震補強をするかどうかの最終判断 補強計画の立案・効果を評価する	左記と同じ 左記と同じ
特徴	詳細な検討を建物の全ての部位では 行わず、代表的な部位で平均的な評 価を行っている 従って、不確定要素に安全率を見込 んで評価している 精密診断に比べ簡易	上部構造の耐力の診断と各部の検討 を行う 雑壁にも耐力を認めている	建築基準法の保有水平耐力計算の 考え方を用いる 剛床と柔床とで検討方法が異なる 保有水平耐力/必要保有水平耐力 で評価する
補強	耐力壁などの性能が明確でない場合 耐震診断後に補強設計を行う場合 補強前後に精密診断を要する	補強計画の立案・効果を評価する	左記と同じ 左記と同じ
誰が	建築士 大工・工務店等の建築関係者	構造に対する専門的な知識を有する 建築士	左記と同じ 左記と同じ
調査	建物の仕上げを剥がさない 地盤基礎の様子、外壁屋根の状態等 を外部から観察する 室内では間取りと壁の配置、雨漏り や劣化の具合を観察する 天井裏・床下も調査する	現況を正しく把握する必要がある 建物の仕上げ材を一部剥がす 軸組・接合部の様子を直接確認する 劣化した木材の様子を部材ごとに評 価する 調査部位が細かい 調査項目は一般診断と同様	建物の仕上げ材を剥がす 構造部材を直接確認する 劣化した木材の様子を部材ごとに評 価する 調査部位が細かい 左記と同じ

4図

「欠陥住宅予防セミナーと個別相談会 報告」  
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



毎年、全国で欠陥住宅 110 番を行っています。この地方の主催は、欠陥住宅被害東海ネットですが、「欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会」としても、協力をしています。

110 番の企画を相談しているときに、「110

番では、電話だけなので、図面や写真、資料がなく、どうしても痒い所に手が届かないもどかしさがあるので、個別面接相談ができないか」、という意見が出ました。そこで、2つの会が共同で110番の直後の日曜日に無料の個別相談会を行い、さらに、「住まいの作り方」セミナーを建築士と弁護士の各々の立場で開催することになりました。

当日は、一般の方が何人集まるか心配していましたが、遠方の三重県伊賀市からの参加を含め、15人（10組）の方にご参加いただきました。

欠陥住宅予防セミナーでは、住宅の躯体・工法に応じた構造上の注意点（建築基準法は最低基準なので、基準ぎりぎりでは、予想される3連動大地震に対し、安心できないこと等）や断熱欠損を起ささない断熱工事の注意点など建築技術的なことを片山が説明し、欠陥住宅になる原因、欠陥住宅になってしまったときの対応などの法的な問題を、石川弁護士が説明しました。

セミナーの後、個別相談会に移りました。新築住宅を計画している方や、コンクリートのひび割れの相談、建築条件付土地の売買における注意点の相談などがありました。

「欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会」では、1997年から、平日に無料電話相談を行っていますが、最近は相談件数が減少傾向です。しかし、相談を受けている実感では、施工者の建築の技術力は低下しているなどの問題もあるので、欠陥住宅が減っているかといわれると、少し疑問です。今までは、構造的な欠陥や雨漏り等の相談が多かったのですが、今後は断熱性能や、省エネの問題も増えてくると考えられます。

今後も、より多くの市民の皆様の相談に応じる

ことができるよう、広報を充実させるとともに、今回のようなセミナーも、できれば年2回程度開催したいと考えております。



知っておきたい欠陥住宅事件のノウハウ～  
＜Vol.2・業者に対して請求できること＞  
弁護士 石川 真司



今回は、欠陥があると認められた場合に、施工業者らに対してどのような請求ができるかをお話しします。

まず、欠陥があると認められれば、業者に対して補修を請求できます。ただし、法律上、建売住宅を購入した場合

（売買の場合）、補修請求ができるのは、雨水の浸入を防止する部分と構造耐力上主要な部分に関する欠陥に限られています（もちろん、話し合いとして補修を求めることは可能です）。

次に、損害賠償請求ですが、損害の代表的なものは補修費用です。補修を求めることなく、ただちに補修費の損害賠償請求をしても構いません。建替え費用の損害賠償請求が可能な場合もありますが、これは欠陥が重大で建て替えるしかない場合に限られます。その他、補修期間中の仮住まい費用などは認められる可能性が高いでしょう。

ちなみに、補修にせよ補修費用請求にせよ、問題はどのように補修させるかであって、この点は、相手方業者任せにするのではなく、被害者側でも当ネットの建築士に依頼するなどして、専門家の助言を求めるべきです。

なお、業者に謝罪を求める被害者も少なくありません。法的に謝罪を強制することはできませんが、慰謝料という形で請求が認められる場合があります。もっとも、損害の中では補完的な意味合いであり、金額的にそう大きなものは望めないというのが現状です。

知っておきたい建築物の構造  
 <Vol. 1 木造・その 2>  
 一級建築士 瀬瀬 誠



いよいよ今回から各論に入ります。前号で述べましたように、木造建築物はほとんどの場合が4号建築物に分類され、仕様規定を満たせば構造計算は不要とされています。今回は、その仕様規定について説明したいと思

いますが、今回と次回は、まず一般論について述べ、次々回から木造単独の規定について述べます。

◇施行令第36条【構造方法に関する技術的基準】

第3項において、「4号建築物の技術的基準は、施行令第3章第1節から第7節の2までの規定に適合する構造方法を用いること」、すなわち、仕様規定に適合することとされています。

◇施行令第37条【構造部材の耐久】

「構造耐力上主要な部分で特に腐食、腐朽又は摩損のおそれのあるものには、腐食、腐朽若しくは摩損しにくい材料又は有効なさび止め、防腐若しくは摩損防止のための措置をした材料を使用しなければならない。」とされています。当然ではありませんが、構造材の腐れなどは構造耐力や耐久性に大きくかかわりますので、そのようなことにならないようにしなければなりません。当たり前と言えば極当たり前の規定です。

◇施行令第38条【基礎】

第1項で、「建築物の基礎は、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ、地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとしなければならない。」とされています。建物に働く力には、建物自身の荷重や家具の荷重など上から下に働くものと、地震力や風圧力のように横から働くものがあります。しかし、このどちらの力も最終的には基礎を通じて地盤で支えており、つまり、地震力などの横方向に働く力も、筋かい、柱、土台などを伝い、最終的には基礎を介して地盤に伝わり、地盤が踏ん張って倒れないようになっているのです。ですから、建築物に作用する荷重及び外力が確実に地盤に伝わるようにし、また、伝わったときに沈下することのないような基礎と

しなければならないとしているのです。

第2項では、「建築物には、異なる構造方法による基礎を併用してはならない。」とされています。これは、たとえば一部は直接地盤で支え、一部を杭で支えるとします。そうすると、建物を支える力が部分ごとで違ってしまい、不同沈下の原因になります。また、地震の時でも横移動の大きさの違いによって建物にねじれが生じ、倒壊しやすくなります。このようなことから、建物の動き方は、どこも同じでなければならないのです。

第3項では、「建築物の基礎の構造は、建築物の構造、形態及び地盤の状況を考慮して国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものとしなければならない。」とされています。この規定に基づき、平成12年建設省告示第1347号があります。この告示の詳細を列記することは叶いませんが、大きなものとしては、たとえば地盤の許容応力度(長期)が1㎡につき20kN未満の場合は杭を打たなければならないなどと、地盤の支持力ごとに基礎の構造を定めています。この規定により、つまり、地盤の支持力の数値が具体的に示されたことによって、今まで特に規定がなかった地盤調査の義務が明確になったと解釈されています。また、杭を打った基礎、べた基礎及び布基礎について、基礎の地盤への埋め込み深さ、基礎の高さ・厚さ・幅など、詳細な規定があります。

## お知らせ

欠陥住宅被害東海ネットでは、愛知・岐阜・三重・静岡にお住まいの方の欠陥住宅その他住まいに関するご相談を受け付けております。

弁護士との面談相談は、初回30分間無料です。  
 お気軽に、以下までご連絡下さい。

〒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  
 TEL052-973-2531 FAX052-973-2530  
 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12月3日 午後6時15分～ 第76回例会

2015年2月16日 午後6時30分～ 第77回例会

4月18日 午後1時30分～ 第16回総会

いずれもウインクあいち(名古屋市中村区名駅4-4-38)で開催予定です。会員外のみなさまもご参加いただけます。上記事務局までご連絡下さい。