欠陥住宅被害東海ネットだより vol. 5

発行者　欠陥住宅被害東海ネット　　発行日 平成 29年 4月15日

欠陥住宅被害全国連絡協議会　第40回大阪大会　平成28年6月4～5日

第86回例会　平成28年12月5日

建築士と弁護士による欠陥住宅予防セミナー　住まいに関する相談会　平成28年2月20日

代表あいさつ

電話相談スタート！
欠陥住宅被害東海ネット代表
弁護士　柘植直也

欠陥住宅被害東海ネットでは、これまで試験的に実施していた無料電話相談を、5月から正式に実施することになりました。

お電話で欠陥住宅被害東海ネット(電話052-973-2531、織田幸二法律事務所、水谷弁護士)宛てお電話でお申し込み下されば、担当弁護士より、折り返しお電話を差し上げ、ご相談に応じます。お電話だけでは不十分な場合には、面談での相談にも応じます。初回の面談相談は30分まで無料です。お気軽にご利用下さい。

また、これまで年2回実施していました弁護士と一級建築士による無料相談会(面談) を、5月から年6回(奇数月を予定)開催することになりました。1回目は平成29年5月13日(土)午後に実施します。弁護士と一級建築士がペアを組んでご相談に応じます。これから家を建てようと思われている方、建てられたり買われた住宅が欠陥ではないかとお悩みの方、住宅に関するトラブルでお悩みの方、これから家を取得されようとしておられる方等、何でもご相談下さい。

活動報告

活動報告　平成28年1月～平成29年3月
欠陥住宅被害東海ネット事務局長
弁護士 水谷大太郎

1 総会・例会等について

欠陥住宅被害東海ネットは、皆様からのご相談を随時受け付けているほか2か月毎に例会を開催し、会員の知識向上を図っています。例会の概要については、本誌でも報告させていただいておりますが、その開催は平成29年2月で87回を数えるまでとなり、会員の大きな財産となっています。

平成28年4月の総会では、本誌別稿で報告するとおり、工事監理にスポットをあて、パネルディスカッションを行いました。

また、例会や総会以外でも、新築建物の現場見学会や、アンダーピーニング工法による建物補修の見学会等を開催し、研鑽に努めています。

2 無料相談会・セミナー等について

当ネットでは，近年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、以下のとおり無料相談会や市民向けセミナー等を多く開催しています。

①暮らしいきいき 消費生活講座「建築士と弁護士による欠陥住宅予防セミナー・住まいに関する相談会」平成28年2月20日　於：豊橋市役所

東三河広域連合消費生活課の「暮らしいきいき消費生活講座」において，欠陥住宅の予防セミナーを行いました。講師は、森登会員(建築士)・ 石川真司会員(弁護士)で、セミナー後は欠陥住宅等の問題を抱えた方や、家づくりをお考えの方々の、無料相談会を行いました。

②欠陥住宅無料相談会　平成28年2月27日
於：ウインクあいち

欠陥住宅等住まいに関するトラブルの無料相談会を行いました。セミナー等を行わない相談会のみの企画は、東海ネットとして初の試みでしたが2時間30分で12件の相談をいただきました。

③欠陥全国ネット主催「欠陥住宅 110番」
平成28年7月2日

毎年恒例の，建築士・弁護士による電話相談を行いました。

④建築士と弁護士による欠陥住宅予防セミナーと無料相談会「どのように造ればこわれない？　法律的にどのようなことに気をつければ安心？」
平成28年7月9日　於：名古屋市都市センター

セミナーと無料相談会を行いました。セミナー講師は、片山繁行会員(同住宅設計者の会理事長)及び今泉麻衣子会員(弁護士)で、無料相談会には9件のご相談を頂きました。

⑤欠陥住宅無料相談会　平成28年10月23日
於：ウインクあいち

欠陥住宅等住まいに関するトラブルの無料相談会を行い、10件のご相談を頂きました。

⑥欠陥住宅無料相談会　平成29年1月21日
於：TKP名古屋ガーデンシティ新幹線口

欠陥住宅等住まいに関するトラブルの無料相談会を行い、4件のご相談を頂きました。欠陥住宅被害の防止のためには、家づくりをお考えの皆様に対する予防セミナーが極めて重要であると考えているためです。また、実際に被害に遭ってしまった場合、その解決には建築士による建築の専門知識と、弁護士の法的な専門知識が必要不可欠です。建築士・弁護士両者がペアでご相談に応じる無料相談会は解決へ向けての第一歩となると考えています。当ネットは今後も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、セミナーを予定するとともに、無料相談会については奇数月に定例で開催することといたしました。今後の予定については本誌末尾をご覧下さい。

3 無料電話相談を開始します

従来、当ネットのご相談申込には相談カードのご記入をお願いしていましたが、平成28年1月下旬より、試験的に電話相談を導入したところ、飛躍的にご相談件数が増加しました。平成28年度では、85件の相談をいただいています。

そこで、当ネットでは市民の皆様のニーズにお応えすべく、平成29年5月から正式に電話相談を行うことといたしました。

事務局（織田幸二法律事務所　電話：052-973-2531)にお電話いただければ、相談担当弁護士から折り返しお電話を差し上げます。

住まいの問題についてお困りの皆様、お気軽にご利用いただければ幸いです。

欠陥住宅予防セミナー報告

平成28年2月20日

一級建築士　　森　　登

豊橋市の市民消費者向け講座「暮らしいきいき消費生活講座」の中で、建築士と弁護士による欠陥住宅予防セミナー・住まいに関する相談会を、平成28年2月20日14:00～16:00、豊橋市役所東館13階講堂にて開催しました。前半は、私と石川真司弁護士のセミナー、後半が相談会という2部構成です。

強い風雨で、最悪のコンデイションにもかかわらず、32人の市民の参加があり、5組の相談がありました。

片山繁行建築士(欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会理事長)、柘植直也弁護士(欠陥住宅被害東海ネット代表幹事)の挨拶の後、セミナーが開始されました。

まず私から、これから住宅を建築・リフォームされる方に知っておいていただきたいこととして、電話相談があったトラブル事例について、画像を用いて具体的な被害の紹介をしました。更に以下のような契約上のキーポイントとなる点を伝えました。

1　設計図は最低限必要で、図面に工事の内容が描き込まれている。設計図のないまま契約をするのは危険。
2　営業マン・建築士とのコミュニケーションが重要。
3　工事監理、つまり工事業者と利害関係にない第三者の現場チェックが必要
4　特にリフォームの場合の注意点
5　工事業者と利害関係が無い、設計者・工事監理者の存在が重要

石川弁護士からは、「これから住宅を建設・リフォームしようと考えているあなたへ」とのタイトルで話がされました。実際のトラブル事例の紹介に続いて、マイホームの入手形態別の注意点やリフォームの契約の問題点に関する説明がされ、さらにトラブルに遭ってしまった場合には建築士への調査依頼をすることが必要であるが、その場合は、裁判での欠陥の判断基準や判断方法をある程度理解し、紛争解決まで弁護士と連携できる建築士に依頼することが肝要である旨のアドバイスがされました。

相談会では、建築士と弁護士がペアになり、相談に対応しました。

・20年以上経過してしまったトラブル
・19年近く続いている水漏れ
・長年悩まされ続けている雨漏れ

等の相談が持ち込まれました。

第82回例会報告

平成28年2月15日

和解事例報告
＜ブロック塀に関する和解事例＞
一級建築士　纐纈　誠

空洞コンクリートブロック（以下　、単に「ブロック」といいます。）を用いた塀に関する和解事例報告です。

造園会社から、石積み擁壁の積み直し、フェンスの基礎など追加工事費用約215万円が未払いであるとして提訴され、建築主側からは追加工事は存在しないと主張すると共に、塀の施工に瑕疵があるとして補修費用を求め反訴したものです。

施工の瑕疵の概要としては、
①北側のブロック塀(約28.6m)に収縮を吸収するスリットがないため、目地部分の多くがひび割れると共に白華現象が発生して美観上問題がある。
②北側のブロック塀の基礎は底盤だけで立ち上がりがないため、土に埋まった部分のブロックが水を吸って鉄筋が錆びる恐れがある。
③南側のブロック塀は高さが2m近くあるのに施行令第62条の8第五号に定められた控壁が設けられていない。
④南側の塀の一部は塀ではなく擁壁であり、且つ、

構造計算によると強度が不足している。
⑤郵便受けとインターホンの位置が図面と逆で花壇側の奥にあり、樹木が成長すると隠れていずれ使えなくなる。
⑥車庫のシャッターを囲う壁にひび割れや隙間があり、壁内部に雨水が浸入する。
⑦門扉の直下に階段の段差が設けられていて危険である。
⑧駐車場から道路境界までの空地は約定に反してコンクリート舗装ではなくアスファルトで舗装されている。
⑨北側の石積み擁壁は、練石積み擁壁又はコンクリート擁壁のいずれの条件も満たしていない。
⑩西側のブロック塀の基礎は基礎としての基準を満たしていない。
などです。

そして裁判所からこのうち、①についてはスリット作成、③については控壁の増設、④についてはコンクリート擁壁への造り直し、⑨についてはコンクリート打設による補強が、⑩については塀と基礎の造り直し、その他の項目の補修も一定程度認められ、結果として、追加費用として約160万円、施工瑕疵の補修費用として約430万円という和解案が示され、和解したものです。

私が、この訴訟で特に問題視したのは、擁壁の構造として認められていない空洞コンクリートブロックによる擁壁です。業者側からは、1m以下の擁壁は法の適用外であるから何でも良いとの趣旨の反論がありました。そこで私は、
・そもそもブロックは擁壁の材料として認められていない。
・他の行政庁では2m以下でも基準法で認められた構造の擁壁しか用いてはいけないとの条例がある。
・ブロックは水を通すから鉄筋が錆びるので土に接して用いてはいけない。学会仕様書、ブロックメーカー施工要領書等でも基礎立ち上がりの天端は地盤面から５cm以上上げなければならないとしている。(前述の瑕疵②及び③にも共通)
・国土交通省のパンフレットでも危険なものとして周知を図っている。
・建築専門誌で、塀の材料としては認められているブロックを擁壁に採用しているのは手抜き工事とした特集記事がある。
・建築ブロック工業会のホームページでは１ｍもの高低差がある土留めにブロックを使うことは強度不足で危険であるとの記載がある。
・日本建築学会ではＣ種防水ブロック又は型枠ブロックを用いた場合に限り２段まで認めているに過ぎない。
・構造計算においてもＮＧである。
などの意見を申し述べました。

結果として、構造計算によって強度が不足していることが判明したため補修が認められたものの、ブロックを擁壁の材料として使用していることについては和解において考慮されませんでした。危険なブロックによる擁壁が野放し的に多く築造されていることを考えると残念なことです。

平成28年4月総会報告

平成28年4月16日

施主の楽しい仕事
一級建築士　片山 繁行

私からは住宅の建築工事にあたり、施主が最低限しておかねばならないことを解説しました。

まず、土地の境界の確認です。土地の形状は、四角ばかりではなく、多角形であることがほとんどですので、施工会社と一緒に境界の位置を確認します。境界杭があれば良いのですが、ない場合は，費用が掛かりますが、測量士を入れて境界を明確にします。

次に、建築する建物の位置と高さを確認します。位置は、「縄張り、丁張」によって確認します。高さは、基準になる高さ(一般的には、道路のマンホールなど)の位置で、建物の高さ(1階の床高さ)を現地で示してもらって確認しますが、特に傾斜地の場合注意する必要があります。建物を建て始めてしまうと、建物の位置を変えることも、高さを変更することも難しいので、設計者や施工者に十分解説・説明してもらい、施主自身が納得・理解することが必要です。

また，特殊基礎の解説も行いました。名古屋市の南区や港区、蟹江町、津島市などは、江戸時代には海であったところが多く、固い地層（支持層）

は、30〜40m下にあります。そこに建物を建てようとすると、特殊な基礎(杭、柱状改良など)が必要になります。今回紹介したのは、「コロンブス工法」(浮き基礎)といい、建物の重さと同じ重量分の土を発泡スチロールで置き換えて、浮いている状態にする工法で，東日本大震災の時に効果を発揮した，液状化にも強い工法です。支持層との関係で特殊基礎が必要な場合、全体の工事費との関係で、どの程度特殊基礎に費用がかけられるかを判断することになります。

さらに、木造の材料検査についての解説も行いました。木造在来工法の場合、構造材を刻む前に、材料の確認をします。桧や杉などの樹種、サイズ、乾燥具合、化粧材の場合は、節の付き方などです。

これから住宅を建築する方は、専門家に任せきりではなく、専門家に同行し確認して一緒に住宅を作っていくと、出来上がった建築物・住宅に一層親しみや愛着が湧くと思います。

工事監理・地盤調査・地盤改良
一級建築士　纐纈　誠

私からはまず、建築士がおこなう工事監理のガイドラインについて報告しました。平成17年に発覚した一連の構造計算書偽装事件では、工事監理を適切に行わない等、建築が手抜き業務で報酬を確保しているという問題点が指摘されました。これを受けて国土交通省は建築士事務所が業務に関して請求できる報酬の基準(平成21年国交省告示第15号)を制定し、報酬基準を見直しました。またこれに伴い、同報酬基準において標準業務とされている工事監理について、「確認対象工事に応じた合理的方法」が具体的に示されました。これが、工事監理ガイドラインで、戸建て木造住宅、非木造建築物、非木造建築物の設備等に分けて具体的な確認項目や確認方法が示されました。建築士は、このガイドラインを基に工事監理業務をおこなうことになります。

併せて、建築事務所が建築主に交付する重要事項説明書についても報告しました。この重要事項説明書の交付も姉歯事件後の平成19年建築士法改正に伴って求められるようになったもので、建築士の独占業務である建築の設計や工事監理は、その内実が建築主には見えにくいものであったことに鑑み、様々な説明と共に、工事と設計図書との照合の方法、工事監理の実施の状況に関する報告の方法及び工事監理業務を他の建築士に委託する場合の業務の概要と委託先も報告することになりました。

次に、具体的な工事として地盤改良や柱状改良のチェックポイント等に関して、地盤調査についてスウェーデン式サウンディング試験でも手動の場合は感覚で多少土質が分かるが全自動の場合は分かりにくいこと、地盤改良が所定の地盤まで改良されているかの確認方法として土の色で見分けること、また、柱状改良が所定の深さまで届いているかの確認方法として電流計でロッドの回転状況から固い地盤まで届いているか確認することなどの報告をしました。

また、べた基礎の立ち上がり部分の詳細・工法について、具体的な図面を示して、告示の規定や一般的な施工方法について説明しました。更に、防水工事や設備配管などについても写真を示して、具体的にチェックポイントや正しい施工方法等を報告しました。

基礎工事・木工事
一級建築士　森　登

1　基礎工事について

(1)捨てコンクリートの打設

捨てコンクリートとは，基礎の底面を平らにし，構造体の位置を決めるために敷くコンクリートのことをいいます。

基礎ベースの鉄筋を配置する際、捨てコンクリートに墨を打ち，鉄筋の位置を決めます。ベタ基礎の場合も同様です。

捨てコンクリートを打設すると、コンクリート製のサイコロ(鉄筋と型枠の隙間を確保する資材(スペーサー)の一つ)をその上に置くことができるので、鉄筋のカブリ厚さを確実に確保することが可能です。

また、型枠を捨てコンクリートの上に直接建てるため、隙間を少なくすることができます。隙間から水が逃げ出しにくくなり、コンクリートの硬化に必要な水が保たれることになります。

なお，表層地盤改良などによりベース底の表面が硬く平坦な時などは、捨てコンクリートを省略

することがあります。
（２）配筋
（1)において説明したサイコロは、コンクリート製であれば支障ありませんが、モルタル製は強度が低く断面欠損になる可能性があるので好ましくありません。
メジャー、計測テープ等にて、鉄筋のサイズ・間隔を主に計測・目視確認し、設計図と照合します。基礎立上りの型枠の間隔(立上りコンクリートの厚みになる)・鉄筋のカブリ厚さを確保するためのスペーサー(深基礎・高基礎の際など)を確認します。
深基礎となる部分がある時、ラップルコンクリート(基礎底から支持地盤まで打設する無筋コンクリートのこと)の必要性について現場の状況を見ながら判断することもあります。
基礎立上りの人通口の開口補強筋の有無、設備スリーブの開口補強鉄筋を確認します。
アンカーボルト、ホールダウン金物、スジカイ金物などの位置・寸法・数量・形式・型番などを確認します。
（３）コンクリートの打設
①打設に先立ち，事前に、打設予定のコンクリートの配合計画書を提出させ、設計基準強度・品質などを確定します。
打設時期によっては(真夏・冬期)、温度補正を加え、発注するコンクリートの呼び強度の確認をします。
②コンクリートプラントから現場までの距離を確認します。ミキサー車がプラントを出発してから、打設を完了させるまでに要する時間が定められているからです。
打設する部位、設計規準強度、水セメント比・塩分濃度・予定スランプ・水の成分・骨材寸法など定められた基準を満足しているかを確認します(砂・砂利・骨材の産地も)。
③呼び強度、生コンプラント屋号、プラント出発時間、納入時間などを納入伝票でチェックします。
④コンクリートミキサー車から打設前の生コンを採取し、スランプ・空気量・カンタブをチェックし、強度試験用のテストピース6本の製作作業を監視します。スランプ・空気量を確認後、打設の許可を出します。
テストピース６本破壊試験用として、脱型時期の確認用に3 本と4週強度確認用に3 本で、合計6本です。受入検査を実施しないメーカー・工務店・設計者もいます。
⑤打設に際しては，型枠を充分に散水しコンクリートの充填性を良くします。特にベース打ち継ぎ部を充分に散水させます。
人員配置をチェックし充填状況を確認します。

２ 木工事について

（１）木材（構造材）
化粧として直接見えてくる木材で、特にデザイン上重要な材は、梱包前に現物を確認することが重要です。プレカット後は梱包されてしまうので見えなくなってしまうからです。森林組合やプレカット工場へ出向き、プレカット前の製材の山の中から使用する木材を選び出し、使用する部位を予め決めてしまうこともあります。
（２）建前
土台伏せ時に現地確認に行くことが重要です。アンカーボルトの穴の開け間違い、材種確認、作業スペース・資材置き場、整理整頓の様子など、今後の建前の進捗に関わりますので、確認します。建前時には、部材の寸法・樹種の確認、軸組、継手の位置、等を確認します。スジカイ材の厚さ不足・死節・カケがある等の不良材が取り付けられたこともありました(取替えました)。アンカーボルトとスジカイ金物との干渉なども取付け前にチェックします。
（３）中間検査
補強金物の取付け状況、バルコニーや下屋の防水の立上り寸法、防水の納まり具合などもチェックします。

欠陥住宅被害全国連絡協議会
第40回大阪大会報告

平成28年6月4～5日

弁護士　黒柳　良子

平成28年6月4日から5日にかけて、大阪市住まい情報センターにおいて、欠陥住宅被害全国連絡協議会(通称「欠陥住宅全国ネット」)第40回大阪大会が開催されました。
欠陥住宅全国ネットは、阪神・淡路大震災を契機として平成8年に結成され、平成28年で結

成20周年を迎えました。本大会は、この節目の年に開催された記念すべき全国大会であるとともに、同年4月に発生した熊本地震の直後ということもあり，大変意義深いものとなりました。

まず、松本克美教授(立命館大学大学院法務研究科)の特別講演では、「欠陥住宅紛争事件の総括(解決した問題・残された問題)」と題して、重要判例について分析的な解説がなされるとともに、欠陥住宅紛争に関する民法改正の問題点について指摘がなされ、今後の訴訟活動においては、判例によって積み重ねられてきた功績が無駄になることがないよう、改正民法の解釈論を展開していく必要があると説かれました。

熊本地震については、鳥居玲子弁護士(ふくおかネット)から、被災地の現状と、ふくおかネットの取り組み(無料電話相談会や一斉調査等)について報告がなされました。また、欠陥住宅全国ネットとしても被害者の方々のための緊急アドバイスを発し、被災家屋について不適切な設計や施行不良の可能性を指摘し、家屋の解体撤去を行うに際しては事前に専門家の検証や記録を行う等慎重な検討をするよう呼びかけを行いました。

その他、各地方ネットからも、「欠陥住宅紛争の残された問題」についてのリレー報告や、判決・和解報告がなされ、非常に実り多い大会となりました。

大会後の懇親会では、全国から集まった会員が、プロジェクターで投影される思い出深い写真を眺めながら20年間の活動を振り返り、あっという間に時間が過ぎていきました。弁護士1年目の私は、今回が初の全国大会参加となりましたが、東海ネットの活動の背景ともなっている欠陥住宅全国ネットの歴史と存在意義を垣間見ながら、背筋の伸びる思いでありました。

第83回例会報告

平成28年 6月20日

平成28年熊本地震について
一級建築士　浅井洋樹

1.地震被害の詳細

本年4月に起きた熊本地震について、平成28年10月14日付で内閣府は以下の様なデータを発表しています。

一回目　平成28年4月14日 21時26分ごろ
規模:マグニチュード6.5(暫定値)
震度：震度7　熊本県：益城町宮園　震度6　熊本県：熊本市東区砂土原ほか

二回目　同年4月16日 1時25分ごろ
規模：マグニチュード7.3(暫定値)
震度：震度7　熊本県：益城町宮園
震度6　熊本県：南阿蘇村河陽ほか

このようにかなり大きな地震であることがわかります。

2.被害実例からの教訓

昭和56年以前の古い耐震基準で建てられた建物は従前からの指摘通り地震に弱いことが改めて明白となりました。これは阪神淡路大震災以降再三指摘されている点です。また、鉄筋コンクリート構造の建物で、一階は耐力壁のない柱だけの構造とし、二階以上に耐力壁を設ける、いわゆるピロティ構造は阪神淡路大震災の時点でも指摘があったように耐震性に問題があり、今回でもいくつかの建物で被害が生じました。

このように問題のある建物がそのまま残されている為に、大地震でそれらを原因とした被害を出し続けることになるのです。

3.用語の解説

【震度】

0～7までの数値で表します。以前は体感および周囲の状況からの推定でしたが、平成8年（1996年)4月以降は、計測震度計により自動的に観測し速報しています。

【マグニチュード】

マグニチュードは地震そのものの規模(エネルギー)の大きさをあらわし、地震計で観測される波の振幅から計算します。標準的にはマグニチュードの値が1大きくなるとエネルギーは約32倍に、マグニチュードの値が2大きくなるとエネルギーは約1000倍になるという関係にあります。

なお、最近はモーメントマグ二チュード(Mw)と呼ばれる新しい呼び方の数値が発表されています。これは地震による岩盤のずれの規模(ずれ動いた部分の面積×ずれた量×岩石の硬さ)をもとにして計算したマグニチュードの数値で、従来のマグニチュードと比較してより大きな地震での数値が適正に表すことができる性質を持っています。

【加速度(PGA)】

一秒間にどれだけ速度が変化したか表す単位です。同じ地震でも観測地点によって異なる値になります。速度が毎秒 1 cm ずつ速くなる加速状態を 1 ガル(gal)としています(1 gal=1 cm／sec 2)。

なお、今回の熊本地震では益城町で 1580 gal(三成分合成)が計測されています。

【速度(PGV)】

地震動の最大速度で一秒間にどれだけ変位するかを表す単位です。加速度と同様に観測地点によって異なる値になります。1カインとは、毎秒1cm変位する状態を1カイン(kine)としています(1 kine=1 cm/sec)。なお、今回の熊本地震では益城町で133 kine(三成分合成)が計測されています。

なお、地震ごとに、同じ最大加速度（ガル）でも同じ最大速度（カイン）になるとは言えません。これらの指標は直接的には全く比例関係になく、大小が逆転することもあります。また、最近では地震動の最大加速度（ガル）の大きさよりも最大速度（カイン）の大きさの方が建物の被害状況とよく一致することが知られているので、地震動の大きさとしてカインを用いて表すことが多くなってきています。

4.まとめ

今回の熊本地震では大きな規模の地震が二回連続で起きたことにより建物に大きな損害が出たとの報道もあります。しかしながら種々の資料に基づくと、二回目の地震の方が圧倒的に大きな地震であったので、大きな規模の地震が二回連続して起きたことが建物被害の拡大につながったとの論については疑問が残ります。もし地震の規模が一回目と二回目で逆転していたならば一回目で倒壊する建物の方が多く、二回目の地震で倒壊する建物は大幅に減少していた可能性も考えられるのです。

また、大規模な地震が起きるたびに再三指摘されている内容については、目新しいものはあまりありません。しかしながら地震が起きるたびに建物被害が発生する原因の一つが既存不適格建築物です。新しい基準で建てられた建物に被害が少ないことはいうまでもないのですが、古い基準のまま残っている建物に被害が出ることは地震が起きる前から十分に予測できることなのです。

公共建築物のみならず、住宅など個人所有の既存建築物に対する耐震性に関する法規制を新しく導入することをそろそろ真剣に検討する時期に差し掛かっているのではないかと考えています。

建築士と弁護士による欠陥予防セミナー報告

平成28年7月9日

一級建築士　櫻井　裕己

平成28年7月9日に「建築士と弁護士による欠陥予防セミナー」が、金山の名古屋都市センターで行われました。これは毎年この時期にNPO法人欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会と欠陥住宅被害東海ネットが共同で開催しているもので、前半は講演会、後半は建築相談会で構成されています。4月14日に熊本地震が発生した後でしたので、熊本地震で建物が壊れた原因と、それを教訓にして家を新築する上で気をつけるべき点を、弁護士と建築士がそれぞれの立場からお話ししました。特に熊本地震で崩壊した建物と被害が少なかった建物について実際に現地で調査した建築士による報告もあり、建物によっては安全性に大きな差があることを理解していただけたと思います。

続く相談会では，８組の相談者について，弁護士と建築士がペアになって相談にあたりました。雨漏りや内装不良など施工不備に関する相談が多くありました。

施工不備という相談内容が目立つことは，一級建築士である私の立場からはとても残念なことで

はありますが、そのような被害が少しでも無くなる様、今後もセミナー等を通じて啓発していければと考えております。

欠陥住宅無料相談会

平成28年10月23日

弁護士　柴田　将人

欠陥住宅被害東海ネットで、市民向けの欠陥住宅無料相談会を開催しております。

そのうち，平成28年10月23日に開催しました相談会の内容について、以下のとおり、簡単にご報告いたします。

1　相談時間
　午後1時30分～4時
2　相談場所
　ウインクあいち
3　相談体制
　弁護士と建築士の原則２名
3　相談者の人数
　10名
4　相談の概要
・建物に振動が発生している
・室内に，カビやシロアリが発生している
・床鳴りが発生している
・雨漏りが発生している（３件）
・工事の施工が手抜きである
・マンションに騒音が発生している
5　相談の結果

弁護士及び建築士により、今後の方策について具体的なアドバイスがなされ、一部弁護士又は建築士による継続相談を行うこととなりました。

6　まとめ

相談の概要のとおり、雨漏りの相談が最も多く、その他は、振動やカビやシロアリや騒音など身近な住環境の問題に関する相談がありました。
弁護士へ依頼等をしない場合でも、これらの問題について、建築士・弁護士と両方へ相談することは、解決への道筋をつける一助となるのではと考えております。

7　今後について

東海ネットでは、今後より市民に身近な欠陥住宅相談窓口となるべく、この無料相談を2か月に1回定期開催します。お気軽にご相談下さい。

知っておきたいノウハウ

知っておきたい欠陥住宅事件のノウハウ
＜Vol. 4・欠陥住宅被害の解決手段＞
弁護士　石川　真司

1　欠陥住宅問題が起きてもすぐに裁判になるわけではありません。裁判は時間（私の経験上は、1審だけで1年半から2年程度）と費用（訴訟費用や弁護士費用，調査費）がかかり、当事者の負担が大きいので、話し合いで解決できるに越したことはありません。

欠陥の有無に大きな争いがなく、大がかりな補修を要さない場合は、示談で解決できる場合が多いでしょう。

これに対して、責任の有無について争いがあったり、欠陥が深刻で大がかりな補修を必要とする場合などは、当事者同士の考えに隔たりが大きく、当事者だけの話し合いで解決することは難しいというのが実情です。

2　そこで，次のような紛争解決機関を使うことになります

紛争解決機関といっても、大きく2つに分けられます。1つは、話し合いをするための機関で、もう1つは、白黒をはっきりさせるための機関です。前者には、簡易裁判所における民事調停や、弁護士会の紛争解決センター、住宅紛争審査会（これも弁護士会が運営しています）、建設工事紛争審査会などがあり、後者はいうまでもなく裁判です。
何が違うかといいますと、前者では、当事者の出席は任意で、合意も強制されませんので、紛争解決に対する強制力がないのに対して、後者、つまり裁判は、欠席すると欠席判決で負けますし、争っ

て、最終的には"判決"という形で、白黒がつけられます。つまり、紛争解決に対し強制力があるということです。もっとも裁判になったからといって全部が判決になるわけではなく、和解解決できる場合もあります。この点については次号でご説明いたします。

知っておきたい建築物の構造 ＜Vol.1 木造・その５＞ 一級建築士　纐纈　誠

◇施行令第44条【はり等の横架材】

「はり、けたその他の横架材には、その中央部付近の下側に耐力上支障のある欠込みをしてはならない。」とされています。木造のはりに上から荷重がかかると、はりは下側に弓なりに曲がります。このときはりの下側は伸びようとしており、そこに傷や欠き込みがあると折れやすくなってしまいますので禁止されています。

◇施行令第45条【筋かい】

第1項では、「引張力を負担する筋かいは厚さ1.5cm以上で幅9cm以上の木材又は径9mm以上の鉄筋を使用したものとしなければならない。」とされています。筋かいに引張力が働いても簡単に切れないようにするために、一定以上の強度を持つ材料とするようにとの規定です。

第2項では、「圧縮力を負担する筋かいは、厚さ3cm以上で幅9cm以上の木材を使用したものとしなければならない。」とされています。幅が薄い木材に圧縮力が働くと簡単に折れ曲がってしまうので、一定以上の厚さが必要です。ですから、引張力を負担する筋かいには認められていた厚さ1.5cmの筋かいや鉄筋は認められていません。

第3項では、「筋かいは、その端部を、柱とはりその他の横架材(はり又は土台のこと)との仕口に接近して、ボルト、かすがい、くぎその他の金物で緊結しなければならない。」とされています。筋かいは、絶対安定形である三角形が保たれていることで地震力や風圧力などの横方向からの力に耐えます。しかし、三角形の各仕口が緊結されていないと、筋かいに引張力が働いた場合には柱や横架材から離れてしまい、また、圧縮力が働くと柱や横架材からはみ出して外れてしまって、三角形が構成できなくなるので筋かいとしての意味を成しません。筋かいの種類ごとにどのような金物を用いるかは施行令第46条に基づく告示第1460号で定められています。

第4項では、「筋かいには、欠込みをしてはならない。ただし、筋かいをたすき掛けにするためにやむを得ない場合において、必要な補強をおこなったときは、この限りではない。」とされています。筋かいに断面欠損があると、引張力が働く場合は切れてしまい、圧縮力が働く場合は簡単に折れてしまいます。それを防止するための規定です。また、9cm×9cmの筋かいをたすき掛けするには、それぞれに欠込みしないと壁の厚さ(柱の幅)の中には納まりません。しかし、欠込みをすると弱くなってしまうので、短冊金物を添えるなどして欠き込んだ部分を補強する必要があります。

◇施行令第46条【構造耐力上必要な軸組等】

第1項では、「構造耐力上主要な部分である壁、柱及び横架材を木造とした建築物にあっては、すべての方向の水平力(地震力及び風圧力のこと)に対して安全であるように、各階の張り間方向及びけた行方向に、それぞれ壁を設け又は筋かいを入れた軸組を釣合い良く配置しなければならない。」とされています。木造は柱とはりとの仕口がぐらぐらするピン接合(例えば、ジャングルジムの各仕口が溶接されておらずにぐらぐらする状態)ですので、鉄筋コンクリート造や鉄骨造のように柱とはりとがしっかり固められた剛接合であることで水平方向からの力に対して倒れないようになっている構造とは違います。したがって、筋かい等(耐力壁)を入れて倒れないようにしなければなりません。また、筋かいは同じ大きさでも斜めになる方向で、つまり引張力が働くか、圧縮力が働くかで強度が違いますので、向きを釣り合いよく均等に配置する必要がありますし、平面的にも筋かいを配置する位置が偏っていると地震のときに建物がねじれて倒れやすくなりますので、建物全般にバランスよく配置する必要があります。

第2項では、「前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する木造の建築物又は建築物の構造部分については、適用しない。」とし、第一号では、イ：柱及び梁を強度及び耐久性が国土交通大臣の定める基準に適合している構造用集成材で造ること、ロ：柱脚が鉄筋コンクリート造の基礎に緊結する構造であること、ハ：その他国土交通大臣が定める構造計算(告示第1899号)によって安全が確かめられた構造である場合などの大断面木造建築物には適用しないとしています。また、第二号では、筋かいに代わる方づえ(筋かいを短くしたような

もので、火打ちばりを縦方向(柱とはりに渡す)に入れたようなもの)や控壁(建物の外側で建物の揺れを押さえている壁)がある場合には適用しないとしています。

第3項では、「床組及び小屋ばり組の隅角には火打材を使用し、小屋組には振れ止めを設けなければならない。ただし、国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によって構造耐力上安全であることが確かめられた場合においては、この限りでない。」とされています。火打材は床組及び小屋ばり組の隅に斜め材を水平に入れて平面形を四角く保つためのもので（水平に設ける筋かいのようなもの)、平面形が変形せずに保たれることと共に、壁に設けた筋かい等が広範囲に有効に働くための役割もあります。また、小屋組みには筋かいに相当する振れ止めを設けることとして屋根が倒れないようにしています。

第4項は、階数が2以上又は延べ面積が50㎡を超える木造の建築物についての規定で、筋かい等耐力壁ごとの壁倍率(基準強度)や、地震力及び風圧力をどの程度とするかという数値を示して、どのような筋かいをどの程度入れなければならないかという規定です。また、筋かいの配置バランスについても、本項に基づく告示第1352号で定められています。ここでは詳細までを説明できませんので省きます。なお、壁倍率1倍は、壁の長さ1ｍ当り1.96kN(キロ・ニュートン)の力に抵抗できるということです。

【ご相談について】

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相談
- その他，住まいに関する相談

弁護士への相談は，**初回30分間無料**です。

弁護士への相談は，電話相談，面談相談の二種類があります。

- 電話相談：相談担当弁護士より折り返しお電話差し上げます。
- 面談相談：相談担当弁護士の事務所へご来訪いただき相談を行います。

ご相談は，以下の事務局で受け付けておりますので，お気軽にお電話下さい。

《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6号

ナカトウ丸の内ビル3階　織田幸二法律事務所

電話：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 】

【総会・例会等】

2017年 4月15日(土) 午後 1 時 30 分～ 第 18 回総会 ウインクあいち 1301 号室
6月17日(土) 午後 1 時～ 第 88 回例会 名古屋大学減災館
名古屋大学減災連携研究センター
センター長の福和伸夫教授にご講演いただきます。
8月22日(火) 午後6時 30 分～ 第 89 回例会 ウインクあいち 1108 号室
10月16日(月) 午後6時 30 分～ 第 90 回例会 ウインクあいち 1108 号室
12月 4日(月) 午後6時 15 分～ 第 91 回例会 ウインクあいち 1108 号室
2018年 2月13日(火) 午後6時 30 分～ 第 92 回例会 ウインクあいち 1108 号室
4月21日(土) 午後1時 30 分～ 第 19 回総会 会場未定です。
ホームページ等でお知らせします。

※ウインクあいち 名古屋市中村区名駅 4-4-38
※会員外の皆様も、例会・総会に無料でご参加いただけます。
ご参加ご希望の場合は、資料準備の必要がございますので、事務局までご連絡下さい。
※内容等詳細は、決定次第、ホームページ(http://www.tokainet.com/) でご連絡します。

【無料相談会・セミナー等】

欠陥住宅無料相談会では、欠陥住宅を初めとした住まいに関するトラブルやその予防について、弁護士・建築士がペアでご相談に応じます。1 組 1 時間程度の相談時間で**事前予約優先**です。相談ご予約は、欠陥住宅被害東海ネット事務局までお電話下さい。

2017年 5月13日(土) 午後 1 時～4 時 欠陥住宅無料相談会
TKP 名古屋栄カンファレンスセンター カンファレンスルーム 1
(名古屋市中区栄 3-2-3 名古屋日興證券ビル 地下 2 階)
7月 1日(土) 午後 2 時～(予定) 家づくりセミナーと無料相談会
名古屋都市センター
(名古屋市中区金山 1-1-1 金山南ビル(ボストン美術館のビル)内)
9月 2日(土) 午後 1 時 30 分～4 時 30 分 欠陥住宅無料相談会
ウインクあいち 1108 号室
11月11日(土) 午後 1 時 30 分～4 時 欠陥住宅無料相談会
会場は追ってホームページ等でお知らせします。
2018年 1月13日(土) 午後 1 時 30 分～4 時 30 分 欠陥住宅無料相談会
ウインクあいち 1108号室
3月17日(土) 午後 1 時 30 分～4 時 30 分 欠陥住宅無料相談会
ウインクあいち 1108 号室
※ウインクあいち 名古屋市中村区名駅 4-4-38

※上記無料相談会以外でも、随時電話相談・面接相談を受付けております。
詳細は前頁をご覧下さい。