



欠陥住宅被害東海ネットだより vol. 8

発行者 欠陥住宅被害東海ネット

発行日 平成30年11月15日



有松 岡家住宅

代表あいさつ

欠陥住宅被害東海ネット代表幹事
弁護士 柏植 直也



大阪府北部地震、北海道胆振東部地震、また、台風21号、台風24号等により被災された方々にお見舞い申し上げるとともに、一日も早い被害の回復がなされ、日常生活に戻れることをお祈り申し上げます。

さて、このような折、KYBによる免震・制振オイルダンパーの検査データ改ざん問題が世間を

騒がせています。少なくとも15年にわたって改ざんが続けられ、改ざんの疑いのある装置が付けられた物件は100件近くあると言われています。公表された建物は官公庁舎や空港、病院、大学等の公共建築等が話題になっていますが、未公表物件のうちの3割程度はマンション等の住宅と言われています。耐震偽装、杭データ改ざん、免震偽装に続き発覚したこの問題を見るにつけ、日本の産業界の安全不感症には愕然とせざるを得ません。

欠陥住宅被害東海ネットは、1999年より欠陥住宅被害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、実現を目的として活動して参りました。このような産業界の問題をふまえ、今後、より一層、市民の皆様に欠陥住宅被害の予防という観点からの情報提供を行えればと考えております。

活動報告

活動報告 平成30年4月～9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ます。毎年4月に総会を、また、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。この間に開催された総会・例会では、以下のテーマを取り扱いました。詳細については本誌各記事をご覧下さい。

- ・平成30年4月 第19回総会
「防火耐火を巡る諸問題」
防火耐火の基準、裁判例、典型的欠陥や補修方法について学習しました。
- ・平成30年6月 第93回例会
「マンション大規模修繕について」
一般社団法人マンション維持管理機構副理事長・一級建築士の佐藤悟先生をお招きして、マンション大規模修繕の流れや注意点・建築士の果たすべき役割等についてご講演いただきました。
- ・平成30年8月 第94回例会
「中間検査・完了検査・保険会社の検査について」
完了検査・保険会社の検査の現場見学会をふまえ、これらの検査で実際に何が行われているのか等を学習しました（詳細は次号でお伝えする予定です）。

また、平成30年6月30日には、広島で、中国四国ネット・欠陥住宅神戸ネットNETとの間で開催された3ネット交流会に参加し、様々な意見交換を行いました。

2 無料相談会・セミナー等について

当ネットでは、平成29年度より、NPO法人欠陥住宅をつくるない住宅設計者の会との共催で奇数月に定例の無料相談会を開催しています。欠陥住宅問題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一歩となると考えています。この間に行われた無料相談会は以下のとおりです。今後の予定については本誌末尾をご覧下さい。

- (1)欠陥住宅無料相談会 平成30年5月12日
3件のご相談を頂きました。
- (2)欠陥住宅無料相談会 平成30年7月21日
11件のご相談を頂きました。
- (3)欠陥住宅無料相談会 平成30年9月8日
15件のご相談を頂きました。

3 無料電話相談を実施しています

平成29年5月、当ネットでは弁護士による無料電話相談を正式にスタートさせました。平成30年4月～9月まで、合計51件の相談をいただいております（上記無料相談会及び全国一斉欠陥住宅110番を除く）。

また、弁護士との初回面談の相談料も、30分間無料とっています。

住まいの問題についてお困りの皆様、事務局（織田幸二法律事務所 電話：052-973-2531）まで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。お気軽にご利用下さい。

第19回総会 報告

平成30年4月21日

「防火耐火を巡る諸問題」報告

一級建築士 森 登

弁護士 柴田 将人

弁護士 黒柳 良子

1 はじめに

今回は、「防火耐火を巡る諸問題」をテーマに、建築士・弁護士が様々な角度から検討・報告を行いました。

まずは、今泉麻衣子弁護士による解説の下、ニュース等の動画を見ながら過去の大規模火災を振り返り、火災の恐ろしさを実感した後、頌讃誠建築士から、建築物の防火耐火に関する基準について詳細な報告がなされました。

その後、建物の構造を①木造と②鉄骨造に分け、防火耐火に関する瑕疵が問題となった裁判例（消費者のための欠陥住宅判例に収録されているもの）

の傾向や、典型的瑕疵、補修方法について、弁護士・建築士が、それぞれの立場から報告をしました。以下では、その一部を紹介いたします。

2 木造建築物について

(1)木造建築物で問題となる瑕疵

木造建築物の裁判例で問題となる瑕疵のうち、主なものとしては、①開口部を防火戸、防火設備としていない（建築基準法64条）、②外壁の屋内側のプラスチックボードの厚み不足（12mm以上必要なに対し、9.5mmしかない等。同法62条1項、同施行令136条の2三、昭62建告1905号第1）、③床（最下階の床を除く）又はその直下の天井を厚さ12ミリメートル以上の石膏ボードにしていない（同施行令136条の2六、昭62建告1905号第3、第4）が挙げられます。

(2)裁判例の傾向

ア 木造建築物で、防火耐火が問題となった裁判例は、ほとんどが準防火地域内の木造3階建ての建物でした。

準防火地域内の3階建ての建物には、建築基準法62条に基づく防火性能の規制があり、かかる規制違反が見つかることが多いからだと考えられます。

建築基準法62条の規制が問題となる場合は、同法施行令136条の2及び建設省告示1905号によって防火に関する具体的方法が定められており、その具体的方法に違反すると瑕疵に該当することになります。

イ 防火性能の規制に反する場合は、ほぼストレートに瑕疵が認められており、瑕疵に当たらないという裁判例は見当たりませんでした。

裁判例の中には、防火性能の規制に反する瑕疵が存在し、これを放置すると建物利用者の人身被害につながる危険が存在することから、建物の基本的な安全性を損なう瑕疵に当たると明確に判示したものもあります（京都地判平成23年12月6日・消費者のための欠陥住宅判例6集20頁）。

ウ また、裁判例の中には、「本件建物は、本件瑕疵が存在することにより、生命及び身体の安全に關係する主要な構造部分について、基本的な構造耐力性能及び防火性能を欠くものであり、しかも本件瑕疵は多岐にわたって存在するから、これを補修工事で対応することは技術的に困難であり、かつ、経済的観点からも不相当であると認められる。」と判示し、防火性能の瑕疵の重大性も考慮されて、取壊建替工事費用相当額

を損害として認めたものもありました（京都地判平成23年12月6日・消費者のための欠陥住宅判例6集20頁）。

3 鉄骨造建築物について

(1)鉄骨造建築物で問題となる瑕疵

鉄骨造建築物の裁判例で問題となる主な瑕疵のうち、①屋根、柱、梁等の耐火被覆が不存在又は不十分（建築基準法施行令107条、平12建告1399号）、②外壁開口部の構造不備（建築基準法64条）が挙げられます。また、鉄骨造独自で問題となるものとしては、③界壁（間仕切壁）が小屋裏又は天井裏に達していない（同施行令114条1項）というものが散見されます。

(2)裁判例の傾向

ア 鉄骨造建築物は、3階建て以上の建物や、共同住宅に採用されることの多い構造です。建築基準法では、防火地域内の3階建て建物及び準防火地域内の4階建て建物（61条、62条）並びに3階建ての共同住宅（27条）は耐火建築物にしなければならないとされており、また、準防火地域内の3階建て建物は準耐火建築物にしなければならないとされていることから（62条）、まずは、対象となる建物にどの規定の適用があるのかを確認する必要があります。

イ 木造建築物とも共通することですが、耐火構造の瑕疵が単独で問題となっているケースは少なく、他の瑕疵（例えば、基礎構造の瑕疵や外壁の耐力不足等）と一緒に主張されるものがほとんどです。これは、耐火性能の瑕疵が、実際に火災が発生しない限り欠陥現象としては現れず、他の欠陥についての調査を契機に発見されるというケースが多いためであると思われます。

ウ 裁判例の中には、施工者側から、”建築基準法等に違反する点があるとしても、それは注文者が違反を承知の上で発注したもので、注文者の指示に基づくので瑕疵にはあたらない”という反論がなされたものがみられます。

この裁判例では、明示するか否かにかかわらず注文者は最低限建築基準法規に適合した工事の施工を合意するのが通常であること、また注文者と施工業者との間には建築専門知識に偏りがあることから、注文者が違法建築を理解したうえでお違反を指示したことを施工者側が立証しない限り瑕疵があるものとは認められないと判示されています。

4 まとめ

耐火・防火性能の瑕疵は、発見しづらいもの

の、多くの裁判例が認めるように、瑕疵としては重大であること、また、火災の際には甚大な被害を招きかねない危険なものであることが、今回の検討・報告を通じて、再確認できました。

第93回例会報告

平成30年6月19日

マンションの大規模修繕について 一級建築士 平岩 保



分譲マンションは、賃貸マンションと違い、不在持主も含め、持主が戸数分いるため、物事を進めるに際して合意形成を円滑に行うことが重要となる。

分譲マンションは、各持主の専有部分とマンション全体での共用部分に分かれる。大規模改修を含め修繕工事の対象は上記のうち共用部分である。

年を経るにつれ専有部分も共用部分も劣化が進行する（専有部分の劣化に対する対応は各持主が行う）。共用部分において屋上の防水、外装及び設備等10年単位の長いスパンで対応（改修）が必要となる工事が大規模修繕工事である。

その大規模修繕工事の対応について長年設計監理者として実績を積んでこられた一級建築士の佐藤悟さん（一般社団法人マンション維持管理機構副理事長）から具体的な方法、問題点をお話しいただいた。

1 大規模修繕計画の策定の目的（必要性）

成行きで対応を行うよりも長期に渡って計画的に行なうことが資金繰り（修繕積立金の積立状況）も含め「快適な住環境と資産価値（建物の長寿命化）」の維持を円滑に行なうことができる。

2 大規模修繕工事の手順

①管理組合のルールを知る

マンション（特有）の管理規約を確認する。

②建物の劣化診断とは

③実施設計の注意点

④工事施工者への見積依頼から工事施工者決定

まで

⑤監理の注意点

3 設計・監理でのトラブルをなくすために

それぞれについて長年対応に苦慮されてきた経験を踏まえたお話をあった。私は公共事業の設計監理にも携わっているので、公共事業との違いについて気がついた点を述べる。

(1)下地補修の設計数量について

民間では、設計時に外壁の（下地のひび割れ、浮き等の）調査は行なわず設計数量は推定値で計上し実際の工事で施工業者が（足場を組んでから）数量を調査し、設計監理者が確認し、増減の精算を行う。

公共では施工時の増減幅を押さえる為、設計時に調査を行い数量、工事費を計上する。確かに設計時に調査を行うには、調査費用が掛かり民間では、調査費用の削減ができ合理的である。

しかし、推定値とのずれがあまりに大きいとマンション側と問題が生じやすい。経験上の推定値といえども差が大きくずれるリスクがある。事前のマンション側とのコンセンサスが大切である。

(2)（監理時の）各部位の実施数量確認について

民間では、各部位の数量・使用塗布量を表にし、材料を検品納入し、塗装後に空間検収を行うとのことであるが、公共では、空間検査は当然のこと、全ての工事項目毎に、施工計画書、使用材料（機材）一覧表、材料（機材）納入報告書、材料（機材）試験報告書、施工報告書、試運転調整結果報告書、官公署届出書、検査済証（写）等を作成する。最後に監理者の監理業務も含めて工事監理報告書としてまとめて提出する。

民間のマンションの改修に当たって設計・監理者を決める何社かの或るプロポーザルにおいて、ある会社が「我社は、外装の仕上げ（2回塗り）についてそれぞれ色を変えて行なうように指示しています」と言う。

これは、監理ではなく、職人が2回塗り忘れをする箇所がないかや、逆に3回以上塗ることを防ぐという施工管理として当然行なうことだが、素人であるマンション側としては、監理の能力と評価してしまう。

適正な基準の運用及び評価軸の明確化がマンション側（一般社会）にとって資金繰り（コストパフォーマンス）も含め「快適な住環境と資産価値」の維持を円滑に行なう上で最も有用であるとの理解を得ていくことが大切と思われる。

4 最後に

時代は、「持続可能な(サステイナブルな)社会の発展」を求めている。高度成長期の「スクラップ&ビルド」だけでは立ち行かなくなり既存ストック(建築物)の有用活用が望まれ、建物の長寿命化や省エネルギー化の適正な評価が重要な指標となっている。

ライフサイクルコスト(LCC:生涯費用)とは、建築物の企画設計段階、建設段階、運用管理段階及び解体再利用段階の各段階のコストを総計した想定される使用年数全体にわたるコストを言う。

尚、建築物の使用期間が長くなってくると、効用が不变ということはありえずLCCに効用の概念を含めライフサイクルマネジメント(LCM)で考えていく必要がある。

これから分譲マンションの販売に際しても初期購入価格や管理費の提示だけではなくLCC(LCM)の提示が求められるのではないかと予測される。マンションの大規模修繕計画・工事もLCC(LCM)、既存建物の有効活用という視座で見ていく必要があろうかと考えられる。

3ネット交流会報告

平成30年6月30日

一級建築士 浅井 洋樹



さる平成30年6月30日に3ネット交流会に参加してまいりました。この3ネット交流会は、欠陥住宅被害全国連絡協議会に所属する中国四国ネット、神戸NET、そして我々東海ネットの計3つのネットが集まって様々な問題を話し合おうという集まりです。

不定期ですが持ち回りで開催され、今回は広島で開催されました。テーマは二部構成で「欠陥住宅被害予防活動のこれまでとこれから」「活動を10年後、20年後に継承する為に」となっています。

一つ目のテーマである「欠陥住宅被害予防活動のこれまでとこれから」についてですが、各ネットが行ってきた様々な予防救済活動について発表

がなされました。内容は予防セミナー等、過去に行われた予防活動の内容説明で、テーマや構成などの様々な工夫があり、一般の消費者向けに寸劇を行った等のお話がなされました。他にも開催場所等の様々な意見が出され、消費者向けの住まいに関する情報提供や相談を受ける団体とのセミナー共催をするなどのお話を聞くことができました。

また、我々東海ネットからはNPO法人欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会との共催セミナー等の各種イベントについての報告をしました。

この中で話されたものとしては、消費生活センター以外でも一緒に予防活動を行えるパートナーを見つけることが大切であること、行政とタッグを組むことで消費者から信頼されるのではないか、TVなどでのメッセージは何回でも行うことにより効果が高まるのではないか等、予防活動についての様々な意見が出されました。

二つ目のテーマである「活動を10年後、20年後に継承する為に」として、初期から在籍している弁護士・建築士から、最初に欠陥住宅問題にかかる切掛け話や取り組みを続ける意義などが話されました。特に活動初期は手探りで様々な取り組みを行ったり試行錯誤を繰り返したとのことでした。浅井からは、欠陥住宅問題にかかる意義として構造設計者の私が一般消費者とストレートに話ができるここと等のお話をいたしました。

また、昨今、欠陥住宅問題を取り扱う他団体が増えてきたことや、メディアがあまり欠陥住宅問題を取り上げなくなってしまったこと等から、相談件数が減少しているネットもあるようです。しかしながら欠陥住宅問題に直面し、日々相談を受ける中で救済の手を求めている消費者が減少していないことから、若手に対してさらなる努力を求める声も上がりました。

今回の様々な議論により、我々も考えてゆかねばならない問題が山積みであること、今後は今まで以上に予防に力を入れていくべきであることが再認識できた有意義な一日でした。



知っておきたい建築物の構造 <Vol.2鉄骨造・その2> 一級建築士 紺嶺 誠



今回も鉄骨造の仕様規定の続きです。

◇施行令第67条【接合】 ◇第1項

第1項では、「構造耐力上主要な部分である鋼材の接合は、ボルトが緩まないように次の各号のいずれかに該当する措置を講じたボル

ト接合（延べ面積が3,000m²を超える建築物又は軒の高さが9mを超える建築物であって、接合される鋼材が炭素鋼であるときは高力ボルト接合、溶接接合若しくはリベット接合（構造耐力上主要な部分である継手又は仕口に係るリベット接合にあっては、添板リベット接合）又はこれらと同等以上の効力を有するものとして国土交通大臣の認定を受けた接合方法、接合される鋼材がステンレス鋼であるときは高力ボルト接合若しくは溶接接合又はこれらと同等以上の効力を有するものとして国土交通大臣の認定を受けた接合方法）によらなければならない。

1. 当該ボルトをコンクリートで埋め込むこと。
2. 当該ボルトに使用するナットの部分を溶接すること。
3. 当該ボルトにナットを二重に使用すること。
4. 前3号に掲げるもののほか、これらと同等以上の効力を有する戻り止めをすること。」と規定されています。

これは、ボルト接合とした場合は、第一号ないし第四号のように施工することで、ボルトが緩んで外れてしまわないようにするための規定です。

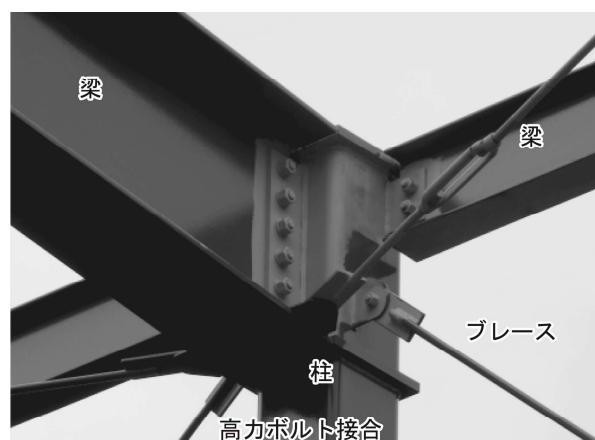
◇第2項

第2項では、「構造耐力上主要な部分である継手又は仕口の構造は、その部分の存在応力を伝えることができるものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。この場合において、柱の端面を削り仕上げとし、密着する構造とした継手又は仕口で引張り応力が生じないものは、その部分の圧縮力及び曲げモーメントの1/4（柱の脚部においては、1/2）以内を接触面から伝

えている構造とみなすことができる。」とされています。

ここでは、平成12年建設省告示第1464号に従うように規定されています。部材の接合方法には、溶接、ボルト接合、高力ボルト接合、リベット接合及び大臣が認定した接合があります。ただし、延べ面積が3,000m²を超える建築物、軒の高さが9mを超える建築物及び張り間が13mを超える建築物は、ボルト接合は認められていませんので、その他の接合方法を用いなければなりません。また、ステンレス鋼については、規模にかかわらず、リベット接合は認められていません。

なお、現在では接合は高力ボルト接合が主流で、リベットを使用することはなくなりました。



◇施行令第68条【高力ボルト、ボルト及びリベット】 ◇第1項

第1項では、「高力ボルト、ボルト又はリベットの相互間の中心距離は、その径の2.5倍以上としなければならない。」とされています。また、ボルト穴の縁から鉄板の縁までの距離も決まっていま

す。(下図参照)

これは、それぞれのボルトの穴が近い場合や、ボルト穴と母材の縁までの距離が短いと、母材に働く圧縮力、引張力又はせん断力によって母材が穴から割れる又は切れる可能性があるので、それを防止するための規定です。

◇第2項

第2項では、「高力ボルト孔の径は、高力ボルトの径より2mmを超えて大きくしてはならない。ただし、高力ボルトの径が27mm以上であり、かつ、構造耐力上支障がない場合においては、高力ボルト孔の径を高力ボルトの径より3mmまで大きくすることができます。」とされています。

高力ボルトによる接合は、摩擦接合工法といわれ、高力ボルトによって締め付けられた母材同士の摩擦で、母材同士が一体になるようになっています。ですから、穴を大きく空けると大きな摩擦が発生する部分の面積が少なくなってしまい、有効に働きません。



◇第3項

第3項では、「前項の規定は、同項の規定に適合

する高力ボルト接合と同等以上の効力を有するものとして国土交通大臣の認定を受けた高力ボルト接合については、適用しない。」とされています。

第2項によらなくても、同等以上の効力があるとして国土交通大臣の認定を受けた高力ボルト接合であればよいとする規定です。

◇第4項

第4項では、「ボルト孔の径は、ボルトの径より1mmを超えて大きくしてはならない。ただし、ボルトの径が20mm以上であり、かつ、構造耐力上支障がない場合においては、ボルト孔の径をボルトの径より1.5mmまで大きくすることができます。」とされています。

基本的に母材同士は接合部分ですれたりしてはなりません。しかし、ボルトを差し込むには最低限の余裕が必要ですので、その余裕寸法を定めたものです。なお、径がこれを超える場合は、施行令第36条2項1号の規定により、保有水平耐力計算をおこなって、安全であることを確かめなければなりません。

◇第5項

第5項では、「リベットは、リベット孔に充分埋まるように打たなければならない。」とされています。リベットは、棒の片側に直径より大きい頭がついていて、母材に差し込んだ後、反対側も同じようにつぶして広げて頭を作り、抜けないようにして固定するものです。片側がナットとなるボルトとは違って取外しができません。この規定は、頭はリベットの穴より大きくして抜けないようにしなければならないとするものです。

| 呼び径 | | M16 | M20 | M22 | M24 |
|--------|----|-----|---------|---------|---------|
| 孔 径 | | 18 | 22 | 24 | 26 |
| ピッチ | 標準 | 60 | 60 | 60 | 70 |
| | 最小 | 40 | 50 | 55 | 60 |
| はしあき | e1 | 40 | 40 (50) | 40 (55) | 50 (60) |
| へりあき | e2 | 25 | 30 | 35 | 40 |

() 内はボルトが応力方向に3本以上並ばない場合を示す。
手作業によるガス切断を行う場合のへりあき e2 は上表の数値 +5 とする。

| B | g1 | g2 | 最大軸径 |
|-------|-----|----|------|
| **100 | 60 | | 16 |
| 125 | 75 | | 16 |
| 150 | 90 | | 22 |
| 175 | 105 | | 22 |
| 200 | 120 | | 24 |
| 250 | 150 | | 24 |
| *300 | 150 | 40 | 24 |
| 350 | 140 | 70 | 24 |
| 400 | 140 | 90 | 24 |

* B=300 は千鳥打ちとする。
** 印の欄の g および最大軸径の値は強度上支障がないとき

ボルトの間隔の標準 (日本建築学会「鋼構造基準」を綴録においてまとめたもの)

【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、建物の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を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】

【1. 総会・例会等】

2018年12月 3日（月） 午後6時15分～ 第96回例会 ウインクあいち1108号室

2019年 2月20日（水） 午後6時30分～ 第97回例会 ウインクあいち1108号室

4月20日（土） 午後1時30分～ 第20回総会 ウインクあいち1301号室

※会員外の皆様も、例会・総会に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、上記事務局までご連絡下さい。

※会場が未定のものについては、追ってホームページでお知らせします。

【2. 欠陥住宅無料相談会】

欠陥住宅無料相談会では、欠陥住宅を始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、上記欠陥住宅被害東海ネット事務局までお電話下さい。

2018年12月 1日（土） 午後1時～4時 ウインクあいち1307号室

2019年 1月26日（土） 午後1時～4時 ウインクあいち1007号室

3月16日（土） 午後1時～4時 ウインクあいち908号室

5月11日（土） 午後1時30分～4時30分 名古屋都市センター 第3会議室

7月20日（土） 午後1時～4時 ウインクあいち1008号室

9月28日（土） 午後1時～4時 ウインクあいち1109号室

※ウインクあいち 名古屋市中村区名駅4-4-38

※名古屋都市センター 名古屋市中区金山町1-1-1 金山南ビル14階