



# 欠陥住宅被害東海ネットだより vol. 10

発行者 欠陥住宅被害東海ネット 発行日 2019年12月7日

## - 代表幹事 ご挨拶 -

欠陥住宅被害東海ネット代表幹事  
一級建築士 瀬 瀬 誠



欠陥住宅被害東海ネットは、1999年の発足以来概ね隔月ごとに例会を開催してきましたが、本年10月に行われた例会が記念すべき100回目となりました。

例会は勉強ないし情報共有する場として、欠陥住宅の調査事例報告

や勝訴判決、和解事例の報告などに留まらず、様々な内容で行ってきました。

弁護士には建築の専門的知識を学んでいただくために、建築士から実際に不具合がある工事の事例を建築法令及び本来あるべき施工方法などと対比しながら説明するなどしましたし、例会外においても、実際に工事中の現場を視察することもありました。また、弁護士からは建築士に対して、意見書の書き方や、訴訟におけるものの考え方など、意見書を作成するのに必要な基礎知識などを学びました。

このような活動から、弁護士は建築知識を、建築士は訴訟に関する知識を大いに学び、連携による相乗効果もあって少なからず依頼者のお役に立つことも増えてきたように自負しています。

これからも、更なるステップアップのために有意義な企画をたくさん執り行いたいと考えております。ご期待ください。



活動報告 2019年4月～2019年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るほか、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。

<2019年4月 第21回総会>

欠陥住宅被害東海ネット結成20周年を記念し、市民向けセミナー「これから家を建てるみなさまへ～欠陥住宅をつくらせないために」を開催しました（講師は浅井洋樹会員（建築士）、今泉麻衣子会員（弁護士））。このセミナーは市民の皆様への家づくりセミナーの講演シナリオのモデルとなっており、今後このモデルをもとに様々なセミナーを開催したく考えております。セミナー講師料は無料で行っておりますので、本誌別稿をご覧くださいお気軽にご相談下さい。

また、家づくりのために必要な知識をまとめた20周年記念誌『これから住宅を取得するみなさまへ～欠陥住宅をつくらせないために～』を作成・発表しました。本誌別稿のとおり無料で配布いたしておりますのでお気軽にお申し込み下さい。

また、記念誌とセミナーを題材としてパネルディスカッション「欠陥住宅予防に必要なこと」を開催しました。パネリストは片山繁行会員・瀬瀬誠会員・森登会員・浅井洋樹会員（以上建築士）、水谷大太郎（弁護士）で、柴田将人会員（弁護士）のコーディネートで欠陥住宅予防について議論しました。

<2019年6月 第98回例会>

全国ネット札幌大会報告として、主に訴訟に

おける立証責任・液状化対策・建築士の地盤調査義務について浅井洋樹会員（建築士）、今泉麻衣子会員（弁護士）、加藤博子会員（弁護士）が報告しました。また本誌別稿のとおり、防水の基礎知識について、森登会員（建築士）が解説しました。

<2019年8月 第99回例会>

額額誠会員から同会員が関わった勝訴判決についての報告がありました。また、全国ネット札幌大会報告として、民法改正について黒柳良子会員（弁護士）から報告がありました。また、設計契約の法的性格と民法改正について柴田将人会員（弁護士）が解説しました。

## 2 無料相談会について

当ネットでは、2017年度より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、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第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では合計61件（5月8件、7月19件、9月19件、11月15件）のご相談をいただいております。今後の予定については本誌末尾をご覧ください。

## 3 無料電話相談を実施しています

2017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。2018年度は1年間で合計93件の相談をいただきました（上記無料相談会及び全国一斉欠陥住宅110番を除く）が、2019年度も4～9月の6か月で63件のご相談をいただいております。

また、弁護士との初回面談の相談料も30分間無料としています。

住まいの問題についてお困りの皆様、事務局（水谷法律事務所 電話：052-228-0586）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。



# 20周年記念総会

2019年4月20日

## セミナーの部

一級建築士 浅井 洋樹  
弁護士 今泉 麻衣子



本年11月、欠陥住宅被害東海ネットは20周年を迎えました。

従前、当ネットでは、個別の欠陥住宅被害の回復という観点からの活動が中心になっていました。しかし、欠陥住宅被害をなくすためには、市民のみなさまに、もっと家づくりの知識を持ってもらい、業者に欠陥住宅をつくらせないようにするという予防活動も、被害回復と同じくらい力を入れるべき重要なことです。

そのような問題意識から、当ネットでは、数年前から、予防活動についても力を入れ、市民向けセミナーなどを開催してきました。ですが、もっと幅広く当ネットの予防活動について知ってもらうためには、基本となるセミナーを各所にアピールをする必要があるのではと考え、今回、1時間のセミナーパッケージ（講演シナリオ）を作成し、実演をするという試みを行いました。

今回作成したセミナーパッケージは、対象として、家づくりの知識が全くなく、これから家を「買う」かなあ、などと考えている若いご夫婦などを想定しており、素朴な疑問を出発点に、家づくりにどのような人たちが関与しているか、どうして建物に欠陥ができてしまったりトラブルが発生してしまうかを解説するという流れになっています。

まず、なによりも大切なことは、家は、「買う」のではなく、「建てる」ものであり、建てる過程にきちんと関与しなければ、建物のみえない場所の

欠陥を防ぐことはできないということです。とはいえ、建築の素人では、いくら建築途中の現場をみても家がきちんと造られているかはわかりません。そんな建築の素人を助けてくれるのが建築士で、建物がきちんと造られているかをチェックしてもらうことが必要なのです。つまり、きちんとチェックしてくれる独立した立場と能力のある建築士に依頼することが、欠陥住宅やトラブルを防ぐためになにより大切なのです。

また、よくあるトラブルとして、追加工事代金の請求を例に挙げ、契約の時にきちんと工事内容を記載した見積書や図面を作らせること、変更がある場合に内容が分かるような打ち合わせ議事録を作成することの大切さも説明しています。

もちろん、ほかにも大切なことを挙げればきりがありませんが、どのような契約にも通じる、一番大切な内容を詰め込んだセミナーが出来上がったと自負しております。

また、このセミナーは、弁護士と建築士がペアで行うことを前提にしています。そのため、専門の異なる実務家の経験を踏まえた話をそれぞれがすることができ、ご質問をお受けすることもできます。

もちろん、時事ネタを採り入れるなど、ご希望のテーマを盛り込んだの対応も可能です。お気軽にお問い合わせ下さい！なお、セミナーのご依頼については、9頁の「家づくりセミナーやってみます！」をご覧ください。

## パネルディスカッションの部

弁護士 柴田 将人



2019年4月の当ネット総会において、当ネットは、欠陥住宅被害を予防するため、「これから家を建てるみなさまへ ～欠陥住宅をつくらせないために～」と題する消費者向けの冊子を発刊しました。

総会では、この冊子に携わった弁護士と建築士によるパネルディスカッションを行い、冊子作成の際に議論したことや冊

子に記載できなかったテーマを取り上げ、議論しました。

具体的には、以下のようなテーマについて議論しました。いずれも結論が出る問題ではありませんでしたが、当日議論された問題点をご紹介します。

### ①ハウスメーカーに依頼する場合の問題点

ハウスメーカーが型式適合認定という認定を取っている場合があるが、認定内容を消費者が知ることが困難で、設計どおりの施工（認定どおりの施工）がなされているかの調査も困難になることがある。また、ハウスメーカーが10年点検で、「自社で改修工事を行ってくれば、保証期間を更に延長する」などの営業を行うことがあるが、同改修工事が相当高額なことがある。等

### ②工務店に依頼する場合の問題点

内部に建築士がいないことが多く、未だ名義貸し建築士の問題が起きやすい。契約書や仕様書が少なく、設計内容も契約内容も曖昧な場合がある。等

### ③建築設計事務所に依頼する場合の問題点

当ネットとしては、建築設計事務所に依頼する方法が最も欠陥住宅になりにくい家づくりの方法だと考えているが、一方で、建築設計事務所に依頼して欠陥が生じた相談事例は、常に一定数存在している。その多くは、デザインばかり重視して、安全性に対する知識や配慮が欠如した建築士によるものであるが、消費者側も、建築設計事務所を探す際、デザイン面ばかり重視してしまう傾向にある。等

### ④構造について

木造2階建程度の住宅（いわゆる4号建築物）については、建築確認申請で構造関係の審査が省略される。また、構造計算を行わなくても建築基準法令に定めた仕様規定を充たしていれば建築確認を通るとされているが、この仕様規定自体が不十分である。等

### ⑤契約について

日弁連モデル約款のメリット、その約款を現実的に使用するための手立て。等

このパネルディスカッションにより、冊子には記載しきれなかった他の問題点や新たな視点が明らかとなり、大変有意義なものだったと思います。

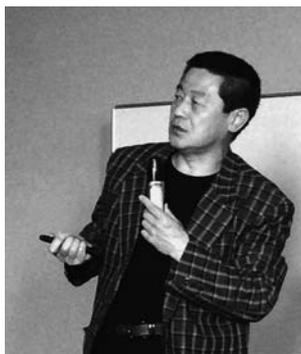
この成果を踏まえ、今後は市民向けの予防セミナーも充実させていけたらと考えています。

## 第98回例会報告

2019年6月18日

### 防水工事の基礎知識

一級建築士 森 登



#### ■防水の場所

- 1、屋根：屋根に勾配を取って「傘をさす」イメージ  
防水材は、アスファルトルーフィングや高分子ルーフィング
- 2、屋上：陸屋根に水勾配を取って、

屋上に溜めた雨水を排水するイメージ

防水材は、アスファルト防水、シート防水、塗膜防水、FRP防水

- 3、外壁：外壁材で水から家を守り、外壁材の裏側に水が回ったとしても防水紙の表面を水が掃ける様にする

#### ■防水工事の種類

- 1、貼る防水＝アスファルト防水、シート防水
- 2、塗る防水＝塗膜防水、FRP防水  
連続で一体化した不透水の防水被膜（メンブレン）を、現場で作ること

#### ■防水のポイント（材料の劣化？施工の不具合？の見極め）

- 1、水勾配 1/100～1/75～1/50  
水はけ＝水を溜めない
- 2、防水材料の耐用年数の目安＝防水改修が必要になる
  - ①アスファルト防水（コンクリート押さえ）  
＝20年前後  
アスファルト防水（露出砂付き仕上）  
＝15～20年
  - ②シート防水＝15年前後
  - ③塗膜防水＝10年～
  - ④FRP防水＝15～20年??
- 3、防水材料としては機能しているけれど…  
防水の端末の納まり  
下地との関係

#### ■防水材料

#### ①アスファルト防水

アスファルトルーフィング、シート（1m×10m程度の巻物）を重ね代（100mm）を重ねながら貼り付ける。保護層まで5層程度

- ・溶融釜でアスファルトを溶かしたものを接着剤にする
- ・今は、シートの裏側にコーティングしてあるアスファルトを、バーナーであぶりながら貼り付ける工法が主流

#### ②シート防水

塩化ビニル樹脂シート・加硫ゴム系シート（1.2m×10m巻き、厚さ1.5mmと2.0mm）

- ・シート前面に接着剤を塗って貼り付ける
- ・専用機器で部分的に固定する重ね代は幅45mm程度、溶剤で接着

#### ③塗膜防水

ウレタン塗膜防水（液状の材料）は、一斗缶に入っている事が多い主剤と硬化剤の2液で、現場で攪拌し化学反応が進みウレタンゴム化する

- ・夏場は硬化が早い＝作業時間が短くなる
- ・冬場は硬化が進まない＝効果促進剤を使用
- ・プライマー＋ウレタン防水＋保護塗料でセット

#### ④FRP防水

ガラス繊維の不綿布にポリエステル樹脂を塗布し、脱気し、防水層を作る、下地は合板であることが多く、裏に水が回るのはNG

- ・木造住宅のベランダ・屋上で採用されることが多い
- ・サッシ下までの寸法は、立上り120mm以上（瑕疵担保責任保険設計施工基準）。ここまでの段階で、保険会社の「中間検査」を受ける。
- ・その後、表面を研磨し、防水下地の準備を終える
- ・トップコート（仕上）を塗布する

#### ■接着工法と絶縁工法

- 1、接着工法
  - ・下地に防水層を全面的に貼り付ける＝水密性、屋上の耐風性に優れる
  - ・下地の亀裂に追従するので、損傷し易い
  - ・下地に水分があると、太陽熱により気化し、防水層が膨れてはがれる
- 2、絶縁工法
  - ・下地に防水層を部分的に貼り付ける＝下地のウゴキに追従する＝損傷し難い、脱気筒を設けるとフクレを防止できる

- ・水密性は基本高いが、あえて接着工法と比較すれば、低い
- ・水が裏に回ると、絶縁部分が水の通り道になりやすい

### 3、機械式固定法（絶縁工法の一つ）

- ・アンカーと固定部材を使用する工法で、1㎡に3カ所程度の固定になることが多い
- ・下地のウゴキに追従する＝損傷し難い
- ・脱気筒を設けるとフクレを防止できる

### ■事故例紹介（第三者調査、第三者監理等の経験から）

#### <事例1>塗膜防水の水勾配0 / 大手コンクリートパネル住宅メーカー

- ・屋上の排水勾配が「0」＝塗膜防水の劣化を促進させた可能性が、大（JASSではNG）
- ・更に、塗膜防水の上に敷かれた断熱ブロックが、塗膜防水の表面を湿潤な環境にした
- ・湿潤な環境下で、塗膜防水の劣化が進行した可能性が高いと推測された

#### <事例2>木造の広大な屋上＝塗膜防水＋屋上庭園＋水勾配「0」

- ・22条地域＝塗膜防水が法律に抵触していた
- ・法適合にするため、弁護士を通じ相談と交渉
- ・一旦腐植土を撤去させ、法適合のシート防水にやり替えさせた後、腐植土を復旧させた
- ・完了検査後、引渡し（紆余曲折があったが）

#### <事例3>鉄骨階段の雨水が軒天上に侵入して、構造体が「腐った」

- ・そもそも仕事をするにも、手が入らない＝仕上がらない＝雨仕舞が出来ていない
- ・構造用集成材を使用していたため柱脚部（ラミナ）が腐って解けて断面欠損を引き起こした
- ・梁は黒く焼けた炭のように割れ・スキ・反り等の構造欠陥が生じた

#### <事例4>木造、外部階段の踊り場と廊下の防水処理が不適切な事例

- ・設計図では、立上りともFRP防水になっているが、実際の立上り部は合板にトップコートをかけただけで、防水機能なし
- ・当然の結果として、防水の裏に雨水が回り、天井が腐った

#### <事例5>シート防水が劣化したままトップコートのみを塗った

- ・そもそも下地ALCにガタつきが生じており、それが原因でシート防水に亀裂が入ったと考えられる

- ・「応急処置」と称して、防水効果が期待できない保護塗料のみを塗って工事を済ませ、「次の工事で防水を保証します」と謳い、工事を受注しようとした

- ・その後の改修工事の話がまとまらず放置状態だった

#### <事例6>シート防水のジョイントの劣化をコーキング処理で済ました

- ・コーキングでは、そもそも防水層を一体化できない、平塗りしたコーキングは、屋上の温熱環境に耐えられず、即切れる
- ・下地ALCの状態を見極め、対応策を検討しなければならなかった
- ・コーキングは「応急処置」にもならずお金を浪費しただけの結果となってしまった

## インスペクションの経験からおもうこと

NPO法人 住まいのホームドクター  
住宅設計者の会 既存住宅調査部会 部長  
一級建築士 櫻井 裕己



国が推進する「良質な中古住宅の流通活性化」をうけて、特に中古住宅の売り主や買い主である「消費者等」にも正確な情報を提示しようと、中古住宅の耐震性や劣化の程度について専門的な知識や技術力を有する技術者が調査し報告する、いわゆるインスペクションが行われるようになりました。

現在色々な団体や組織がインスペクション業務を行っていますが、国土交通省においても中古住宅のインスペクションを「既存住宅状況調査」と称し指針が示されました。調査項目や評価方法の均一化を目的に告示で「既存住宅状況調査方法基準」（以下「調査方法基準」）を規定し、この調査方法基準に則した調査ができる建築士資格を有した調査技術者を育成しています。以後、本報告でインスペクションとはこの既存住宅状況調査を差します。

私が所属する「NPO法人 住まいのホームドクター」が調査し報告する、いわゆるインスペクションが行われるようになりました。

私が所属する「NPO法人 住まいのホームドクター」

クター／住宅設計者の会」(略称 住まいのホームドクター)においても相談委員会内に既存住宅調査部会を設立し、この国交省告示の方法基準に基づくインスペクションを行っています。私自身も調査技術者の資格を得て、この一年半の間に数件、一戸建て住宅のインスペクションに携わりました。以下に二件の事例報告と感想を述べます。

#### <事例1>

インスペクションの依頼は大きく分けて中古住宅の販売を手掛ける不動産業者からと、売買契約時に仲介者である宅建業者から調査のあっせんをうけた消費者等からの二つになります。最初に調査した物件は販売中の木造在来工法一戸建ての住宅で、不動産業者からの依頼でした。

国交省の調査方法基準では「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」について目視にて劣化や破損具合を確認し記録することになっていますが、本物件は竣工後10年も経っておらず大変きれいな状態で、記録すべき劣化や破損はほとんどない建物でした。

「耐震性」については、調査方法基準では確認申請書等により新耐震基準施行の1981年6月以降に建てられたかどうかを確認することになっていますので、本物件は適合となります。

調査方法基準に従えば記載することがほぼない良好な物件と言えますが、一方で目視できない箇所もありましたし、建設年の確認だけで実状を精査せずに耐震性を適合としても良いのかという疑問も残りました。

#### <事例2>

次に調査した物件は、築50年近い木造在来工法一戸建ての住宅でした。インスペクションはその性質上、売買契約前に行われることを前提としていますが、この物件は依頼された時にはすでに不動産業者との売買契約は済んでいて一部リフォームが進められている状況でした。売買契約後でもインスペクションを行う事になったのは、インスペクションをリフォームに役立てたいという買い主からのたつての希望によります。

雨漏りによる柱の腐りや壁内部にカビ発生が一部で見られるなど、経年数もあり構造的な劣化も散見されました。耐震性についてはすでに耐震診断が行われており、そこで示された「倒壊の恐れあり」との結果をふまえ報告書では不適合としました。おおがかりな改修を要する物件でしたが、リフォーム中ということで壁等が

壊され壁内部の状況確認をすることができ、的確な評価ができたと思います。

特に壁内部などは比較的程度の大きい劣化事象が隠れてしまっている場合があり、インスペクションはこういった見えない部位こそ調査すべきと考えますが、本物件のように壁などを壊して調査することは他の物件では不可能に近く、破壊せずに内部を確認するには特殊で高価な調査機器が必要で困難なこともあり、多くの中古住宅ではそこまで調査ができないのが実情です。

他にも数件調査しましたので、その経験を通じて感じたことを述べたいと思います。

#### 1 調査項目や内容が不十分

中古住宅の状況調査という性質上、限界や制約があるのは否めませんが、国交省の調査方法基準で定める「容易に目視できる範囲内での劣化事象の有無及び確認困難な場合はその旨の記載」の報告だけでは消費者等の、特にこれから購入を予定する買い主の期待する調査とは大きくかけ離れているように感じます。見た目がきれいかどうかの情報だけで購入を決断する人は少ないのではないのでしょうか。先ほども述べた「住まいのホームドクター既存住宅調査部会」では、今後、消費者等はインスペクションに何を求めているかを吟味し、国交省の調査方法基準に上乘せする形で独自の調査基準を確立する予定です。

#### 2 調査結果の客観性は担保されていない

インスペクションの担い手で国交省が定める「既存住宅状況調査技術者」は、建築士でかつ講習履修者である必要があるため一定の質は期待できますが、調査方法基準に従えば誰がやっても同じ結果になるといったものでもなく、それぞれの判断は調査技術者の技量や経験、良心に委ねられます。調査の依頼者は不動産業者も含めた売り手である場合と買い手である場合にわけられますが、残念ながら、依頼者に応じた都合のよい報告書を作成することも現時点では可能です。

今後の運用次第では、調査結果報告書の第三者機関による審査が必要になるかもしれません。

#### 3 「安心R住宅」の信頼性はあるか

インスペクションの実施が条件となる制度のひとつに「安心R住宅」がります。物件選びに役立つよう、不動産業者は一定の基準を満たす中古住宅に国が定めた「安心R住宅」のマークを掲げて広告できるといのがこの制度の趣旨

です。

この一定の基準を満たす条件の一つがインスペクションの実施ですが、劣化有無の報告だけすればよいのではなく、その調査に基づき劣化があれば「既存住宅売買瑕疵保険」に加入できる状態にまで修繕や改修を行う必要があります。また調査方法基準では認められている「調査できない」という記載はできません。このような制度から見ると、このマークに対する信頼度は一見高そうに見えますが、前述するように調査項目の不十分さや、調査技術者の恣意的な判断が懸念される現行インスペクションを基にしている以上、果たして本当に「安心」と太鼓判が押せるのか心配です。

今後さらに増大する中古住宅市場において、インスペクションの重要性を多くの方に知ってもらえると期待しますが、信頼性の失墜を引き起こさぬよう、インスペクションそのものの精度をさらに上げる必要があるというのが、インスペクションを経験して強く感じたことです。

## 知っておきたい

～知っておきたい欠陥住宅事件のノウハウ～

〈Vol.7・欠陥住宅って何?〉

弁護士 石川 真司



1 欠陥住宅って何気なく使われますが、そもそも何をもって“欠陥”というのでしょうか？

まず、誰が欠陥かどうかを判断するのでしょうか？建築士や建築業者がそれぞれの経験で判断するのでしょうか？しかし、そうすると、相談する相手によって、欠陥になったりならなかったり、混乱しそうですね。

欠陥住宅に該当すれば、施主や住宅の買主は、業者に対して損害賠償請求や補修請求ができることとなります。一定の法的効果を伴うものを欠陥住宅というのであれば、それには法律的な判

断が求められます。

では、法律的に欠陥住宅かどうかを判断する場合には、どういった判断の仕方をするのでしょうか？

法的判断といっても、ある裁判官は欠陥と言い、別の裁判官は欠陥でないと言うようなことはできる限り避けなければなりません。そこで、ポイントとなるのは、欠陥の判断基準の定立です。一定の判断基準を定立して、それにあてはめをした結果として、施工がその基準を守っていない場合を欠陥という、こういう整理の仕方が定着しています。

2 では、欠陥の判断基準としてどのようなものが挙げられているのでしょうか？

(1) まずは、契約図面です。契約図面を欠陥の判断基準として、欠陥かどうかを判断することとされています。契約図面は、請負契約書に添付された図面や建築確認申請書に添付された図面などをいいます。

基本的には、契約図面に反した施工になっていけば、それは欠陥と言っていいですが、ただ、何でもかんでも図面と違っていれば欠陥かといえば、そうではありません。その図面の内容が、施主と施工業者との間で特に約定され、これが契約の重要な内容になっていた場合に欠陥というといった最高裁判所の判例もあります。

(2) 次に、建築基準法やその施行令といった建築基準関係法令が判断基準とされます。ただ、建築基準関係法令といっても様々なものがありますので、この点は、建築士や欠陥住宅問題に詳しい弁護士に聞いてみてください。

(3) 建築基準関係法令といっても、それですべての施工基準を網羅しているわけではありません。そこで、確立された標準的技術基準を満たすかといった判断基準もあります。ここで、確立された標準的技術基準にはいろいろありますが、例えば、日本建築学会の建築工事標準仕様書(JASS)などが挙げられます。

(4) さらに、住宅瑕疵担保責任保険の設計施工基準や、フラット35の対象となる住宅については住宅金融支援機構の技術基準なども欠陥判断基準となります。

3 ともかく、欠陥かどうかは、判断する人の経験や勘ではなく、一定の判断基準を定立して、それにあてはめをして判断されるものであることを覚えておきましょう。

知っておきたい建築物の構造  
 <Vol.2鉄骨造・その3>  
 一級建築士 瀬瀬 誠

今回は、鉄骨造の仕様規定の最後です。

◇施行令第69条【斜材、壁等の配置】

ここでは、「軸組、床組及び小屋ばり組には、すべての方向の水平力に対して安全であるように、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を除き、形鋼、棒鋼若しくは構造用ケーブルの斜材又は鉄筋コンクリート造の壁、屋根版若しくは床版を釣合い良く配置しなければならない。」とされています。

ここで、国土交通大臣が定める基準とは、昭和62年建設省告示第1899号のことです。すなわち、保有水平耐力計算によって安全であることが確かめられたものである以外は、斜材（筋かいに相当）又は鉄筋コンクリート造の壁（構造用合板などの面材に相当）を設けると共に、屋根版若しくは床版（火打ちばりや水平ブレースに相当）を用いて、かつ、建物がねじれないように釣り合いよく配置しなければならないとしています。施行令第46条における木造と同じような規定です。



斜め材の例

◇施行令第70条【柱の防火被覆】

ここでは、「地階を除く階数が3以上の建築物（法第2条第九号の二イに掲げる基準に適合する建築物及び同条第九号の三イに該当する建築物を除く。）にあつては、一の柱のみの火熱による耐力の低下によって建築物全体が容易に

倒壊するおそれがある場合として国土交通大臣が定める場合においては、当該柱の構造は、通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後30分間構造耐力上支障のある変形、熔融、破壊その他の損傷を生じない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。」とされています。

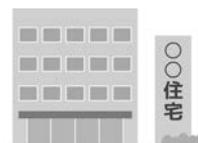
鉄骨という材料は、温度の上昇に伴って耐力が急激に低下します。このため、地下を除いて3階建て以上の建築物で、1本の柱への加熱による耐力低下によって建築物が倒壊する恐れがある場合は（具体的には平成12年建設省告示第1356号第1項で規定）、柱に防火被覆を施さなければならないとするものです。

また、防火被覆の材料は、同告示第2項で定められており、厚さ12mm以上の石膏ボード、厚さ12mm以上の窯業系サイディング、厚さ15mm以上の鉄網モルタルなどがあります。

なお、主要構造部を耐火構造又は準耐火構造とした場合は適用されません。



鉄骨の柱と梁に防火材を吹き付けた例



**家づくりセミナーやってます！**

**欠陥住宅被害東海ネット  
弁護士 今泉 麻衣子**

20周年記念総会にあわせて、弁護士と建築士がペアで行う、「これから家を建てるみなさまへ」と題したセミナーパッケージ（講演シナリオ）を作りました。総会でご紹介したセミナーは、1時間程度で話すことができる内容にしぼったため、今回作成した欠陥住宅予防冊子の内容のうち、特に重要な監理について重点的にご説明する内容となっております。ですが、ご要望にあわせて、冊子のほかの内容や近時間問題になっている事案等についてを盛り込むことも可能です。講師料は無料です（ただし、遠方の場合の交通費についてはご相談させていただくことがあります。）。地方公共団体の市民向け講座や会社・グループ等での勉強会など、お気軽にお問い合わせ下さい。

裁判による回復は難しい状況にあります。

多くの市民の方にとって一生に一度である家づくりで後悔しないためには、市民の方々も家づくりについて学び、何が重要なのかをお考えいただくことが重要です。そのために本冊子を作成いたしました。

我々は、安全で快適な家づくりには建築について十分な知識を有し、建築主が信頼できる建築士が関与することが最も大切だと考えています。もちろん、現在ではハウスメーカー等に建築を依頼される市民の方も多いでしょうが、そのような場合でも本冊子をご活用いただき、どのような部分に注意しなければいけないのかを是非ご確認ください。市民の皆様が、間取りやデザインの部分だけではなく、建物の安全性にも目を向け積極的に家づくりに関与いただくようになれば、欠陥住宅問題は激減するものと信じています。

本冊子は、どなたにも無料で配布させていただいております。送付ご希望の方は、後記欠陥住宅被害東海ネット事務局（水谷法律事務所）までお気軽にご連絡下さい。

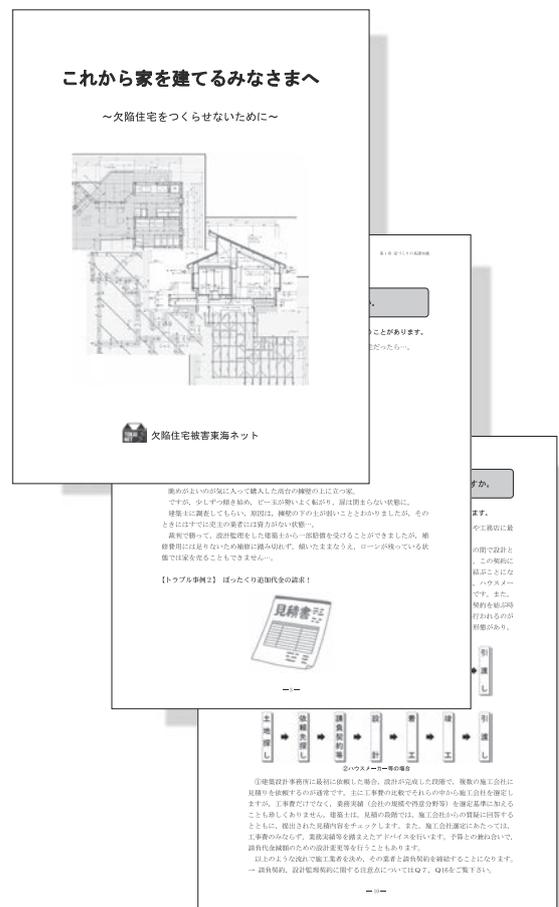
**欠陥予防のための冊子 無料配布中です！**

**欠陥住宅被害東海ネット20周年記念冊子  
『これから住宅を取得する皆様へ  
～欠陥住宅をつくらせないために～』  
無料配布のご案内**

欠陥住宅被害東海ネットは、今年20周年を迎え20周年記念誌として市民の皆様向けの無料小冊子を作成いたしました。

我々が20年間の活動を経て痛感しているのは、被害予防の重要性です。

我々の20年間の活動にも関わらず、活動報告で述べたとおり、未だ多くの被害相談が当ネットに寄せられています。そして、残念ながら一旦被害に遭ってしまうと、その回復には時間と労力が必要となります。この20年の間に、立法により雨漏りや構造の欠陥については業者が10年間は責任を負わなければならないことが明確化され、これらの欠陥については保険等の制度も創設されました。しかし、保険の査定は十分とは言えず、また住まいの快適さの問題や美観の問題等については、



## 【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。

いずれのご相談も、上記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。



### 【事務局住所変更のお知らせ】

2019年4月1日から、事務局連絡先が以下に変更となりました。

〒461-0017 名古屋市東区東外堀町3番地 C S 東外堀ビル301号室 水谷法律事務所

電話：052-228-0586 FAX：052-228-0587

担当弁護士：水谷 大太郎

## 【今後の予定】

### 【1. 総会・例会等】

2020年 2月13日（木） 午後6時30分～ 第102回例会 ウィンクあいち1108号室

4月18日（土） 午後1時30分～ 第21回総会 ウィンクあいち1301号室

6月17日（水） 午後6時30分～ 第103回例会 ウィンクあいち1108号室

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。

※会員でなくても無料で参加いただけます。内容はホームページで随時お知らせいたします。

### 【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。

相談のご予約は、上記欠陥住宅被害東海ネット事務局までお電話下さい。

2020年 1月25日（土） 午後1時～4時 ウィンクあいち1308号室

3月14日（土） 午後1時～4時 ウィンクあいち1107号室

5月16日（土） 午後1時～4時 名古屋都市センター第1会議室

7月11日（土） 午後1時～4時 場所未定

9月26日（土） 午後1時～4時 ウィンクあいち1107号室

11月14日（土） 午後1時～4時 ウィンクあいち1008号室

※ウィンクあいち 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