



「2022 名古屋の現在」 撮影：今泉麻衣子会員（弁護士）

－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



第7波の新型コロナ禍も下火になり、状況によってはマスクを外すことも可能になりましたが、私はまだまだマスクを外す気にはなれません。また、海外旅行者の人数制限もなくなります。この状況のままで第8波など来

ないで欲しいと願うばかりです。

さて、建築業界では、ウッドショック、ロシアのウクライナ侵攻による輸入減少に足して円安が加わったために、建築単価が一気に高騰しており、欠陥住宅の被害回復にも深刻な影響を及ぼしています。欠陥住宅訴訟では、かつては業者側が提出してくる安価な業者見積りで補修費用が算定されることもありましたが、近時では、一定時期ごとに発行される単価情報誌である積算ポケット手帳等、客観的資料に基づいて補修代金を算定することが一般的になっています。ところが、最近ではこの積算ポケット手帳等の単価が実情の高騰に間に合わなくなっているという問題が生じているのです。

補修費用をどのように算定するかについては様々な議論があるでしょうが、裁判官には、被害者が現実に補修可能な補修費用を認めて欲しいと考えています。

活動報告

活動報告 2022年5月～2022年10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例会では、以下のテーマを取り扱いました。

＜第113回例会 2022年6月23日＞

判例タイムズ（No. 1495）で取り上げられた「建築訴訟の審理モデル～不法行為（第三者被害型）編～」に基づいて勉強会を開催し、建築の観点から浅井洋樹会員（建築士）、法律の観点から石川真司会員（弁護士）が報告しました。

また、5月28日開催の「欠陥住宅被害全国連絡協議会 第51回福岡大会」で取り上げられたテーマについて、額額誠会員（建築士）、濱尚行会員（弁護士）が報告しました。



欠陥住宅全国ネット福岡大会で報告を行う
水谷大太郎会員（2022年5月28日）

＜第114回例会 2022年8月22日＞

いわゆる4号建築物の仕様規定違反が問題になった実際の事例について、額額誠会員（建築士）・石川真司会員（弁護士）が報告しました。

また、4号建築物を建築する際の法規制の概要について、黒柳良子会員（弁護士）が報告しました。

＜第115回例会 2022年10月18日＞

半地下の駐車場がある建築物について、防水対策が不十分であったために、浸水被害が発生したという事例について、事件を担当した森登会員（建築士）及び水谷大太郎が和解報告を行いました。

また、床面が完全に平坦なバリアフリー住宅を注文していたのに、玄関に高さ18cmの上がり框（かまち）があったという事案において、補修費用と慰謝料の損害賠償請求が認められた裁判例について、加藤博子会員（弁護士）が報告しました。

消費者法ニュース132号掲載の裁判例について、執筆を担当した石川真司会員（弁護士）から紹介がなされました。

共用部分に係る損害賠償請求権等を円滑に行使する仕組みに関する議論状況について、水谷大太郎が報告しました。

2 無料相談会

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、隔月で無料相談会を行っています。この間は、以下の無料相談会を行いました。相談会は会場（いずれもウインクあいち）での対面相談とともに、Zoomによるオンライン相談を併用しています。



無料相談会（2022年9月10日、ウインクあいち）

- ・ 2022年5月21日 相談件数：11件
- ・ 2022年7月23日 相談件数：11件
- ・ 2022年9月10日 相談件数：9件
(うちZoom相談1件)
- ・ 2022年11月12日 相談件数：11件

3 全国一斉110番

2022年7月16日、欠陥住宅全国ネット主催の「欠陥マンション・欠陥住宅110番」を開催しました。全国の統一ダイヤルを設け、各地の弁護士・建築士がペアとなり、マンション・戸建を問わず、住宅の安全性に関わるご相談を受け付けました。当ネットは、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、愛知・岐阜・三重・静岡からのご相談を担当しましたが、新聞・テレビ等で報道され、当ネットだけで35件の相談（電話33件、Zoom2件）をいただきました。



欠陥マンション・欠陥住宅110番
(2022年7月16日、弁護士法人リブレ名古屋事務所)

4 無料電話相談

当ネットでは、弁護士による初回30分無料の電話相談を随時実施しています。2022年4月～10月までで、74件の相談をいただきました。問題解決の第一歩となるものですので、お困りの方は、お気軽に当ネット事務局（水谷法律事務所）までお電話下さい。



第114回例会報告

2022年8月22日

～4号建築物を建築する際の法規制～ 弁護士 黒柳 良子



1 はじめに

第114回例会では、いわゆる「4号建築物」の仕様規定違反の瑕疵が問題となった事例をモデルケースとし、問題となる法令や立証責任の所在について検討する勉強会を実施しました。

2 事例報告

前半は、石川真司会員より、事例報告がなされました。

木造2階建住宅の請負契約の事例で、①防腐措置・防虫措置の未施工、②基礎が混構造となっている、③耐力壁の不足、④緊結金物の未施工等といった仕様規定違反が問題となったものです。施主が、施工業者及び設計監理者に対し、不法行為責任を追及する訴訟を提起したところ、設計監理者から、「これらはいずれも仕様規定違反に過ぎず、構造計算により安全性が確認できていることから、瑕疵（契約不適合）にはあたらない」という反論がなされ、ました。事後的に行った構造計算（許容応力度計算）の結果が提出されました。

3 事例をもとにした検討

後半は、前記2の事例をモデルケースとし、私が問題となる法令や立証責任の所在等について検討した結果を報告した上で、参加者の皆さんと議論を行いました。

(1) 構造計算について

現行の耐震基準（新耐震基準）では、一次設計（中規模の地震動（震度5強程度）でほとんど損傷しないこと）と二次設計（大規模の地震動（阪神・淡路大震災クラス、震度6強～7に達する程度）で倒壊・崩壊しないこと）という2つ基本方針の下に、建築物の耐震性の確保が図られています。

法令上必要とされる構造計算の方法は、建築物の規模に応じて決められていますが、木造2

階建住宅等のいわゆる「4号建築物」については、構造計算を行うことが求められていません。その結果、4号建築物であって建築士の設計に係るものについては、建築確認の特例として、建築基準法関係規定に基づく審査の範囲が限定されています。

(2) 仕様規定と構造計算の関係

建築基準法施行令（以下「令」といいます）は、建築物の構造種別に応じて、構造方法に関する技術的基準を定めており、このうち、物の作り方を示す仕様書のように、材料、寸法、形状等を具体的に規定する第3章第3節以下の規定は「仕様規定」と呼ばれます。

令36条は、建築物の高さと必要な構造計算の種類に応じて、適用すべき仕様規定、あるいは適用除外できる仕様規定を定めています。つまり、仕様規定は、(ア)構造計算によって安全性を確かめることによって代替できる規定と、(イ)構造計算による安全性の確認の有無に関わらず遵守しなければならない規定に分けられます。

このうち、(イ)構造計算による安全性の確認の有無に関わらず遵守しなければならない規定は、「耐久性等関係規定」と呼ばれ、ここには、構造計算の原則、材料の品質、耐久性、施工及び鉄骨部材の耐火に関する事項が定められています。

他方、(ア)構造計算によって安全性を確かめることによって代替できる規定があるといっても、構造計算がなされていれば、直ちにこれらすべての仕様規定が適用除外となるわけではありません。令36条2項3号や3項が、許容応力度計算により構造安全性を確認する建築物の場合には、適用除外できる仕様規定はないとしているように、構造計算の方法によっては、仕様規定が適用される場合があるので注意が必要です。

仕様規定

- (ア) 構造計算で代替できる規定
- (イ) 構造計算の有無に関わらず遵守が必須な規定（＝耐久性等関係規定）

また令36条によって仕様規定の適用除外とされないとされている場合でも、個別の仕様規定において、一定の構造計算により構造耐力上安全であることが確かめられた場合に適用除外を認める規定が存在しますので、この点も見落

としてはなりません。

(3) 構造計算が問題となる場合の立証責任について

仕様規定のうち、耐久性等関係規定は、構造計算による安全性の確認の有無に関わらず遵守しなければならない規定である以上、耐久性等関係規定違反があれば、構造計算による安全性の確認を待つまでもなく、その違反の事実自体で、契約不適合（瑕疵）の認定がされ得ます。

他方で、耐久性等関係規定以外の仕様規定違反が問題となる場合、仕様規定違反すなわち法令違反があれば直ちに契約不適合（瑕疵）にあたるといえるかについては議論の余地があります。

この点、仕様規定すら満たしていない建物が設計・施工されてしまった以上、法令が要求する安全性が損なわれている可能性が相当程度あると考えられます。したがって、この場合は、仕様規定違反が契約不適合（瑕疵）にあたることを争う設計者・施工業者側が、当該設計・施工によっても法令が要求する安全性等が確保されていることを基礎づける具体的事実（例えば、構造計算によって安全性が確認できること等）について主張立証責任を負うものと解すべきと考えます（小久保孝雄ほか編「リーガル・プログレッシブ・シリーズ 建築訴訟」131頁（青林書院）も同旨）。

なお、前記2の事例における実際の裁判では、施主は、「設計監理者側が構造計算によって当該建物の安全性が確保されていることについて立証責任を負うべきだ」と主張した上で、設計監理者が事後的に行った構造計算に対しては、現実には緊結金物が用いられていない筋交いを有効なものとして採用していることや、実際には存在しないホールダウン金物が使用されていることを前提に計算がなされていること等を指摘し、その信用性を争いました。

4 最後に

構造計算に関する審理にあたっては、構造を専門とする建築士の協力が不可欠ですが、適切な争点整理がなされないまま互いの主張を重ねると、互いの協力建築士による意見書の提出合戦の様相を呈することにもなりかねません。

4号建築物に限ったことではありませんが、議論が難しく複雑になるケースほど、適用される法令について正しく理解した上で、適切な争点整理を行うことが重要だということを改めて感じた勉強会でした。

NPO法人 住まいのホームドクターにおける インスペクションの実施状況

NPO法人 住まいのホームドクター
設計者の会 相談委員会・既存住宅状況調査部会
一級建築士 櫻井 裕己



既存住宅インスペクションとは

昨今、一般的には中古住宅と呼ばれる「既存住宅」の売買が増加の傾向にあり、予算的な事情はもとより、リフォーム、リノベーションを前提に既存住宅を購入する方もわずかながらですが増えてきています。

ただし、住宅に限らず、いわゆる中古品というのはそれまでの使用状況といった情報はなかなか新規の購入者側には伝わるのがないため、品質の面で不明瞭であったり、専門家でないと現在の状態の見極めが難しかったりします。

そこで、安心して良質な既存住宅の購入や仲介及び販売ができるよう、建築の知識に富む専門業者などが事前に建物の状態を調査し客観的な評価や査定をおこなう「既存住宅インスペクション」の需要が出てきました。インスペクションとは調査や査定を意味します。

そのような背景において、既存住宅インスペクション自体の調査方法や評価基準の均一化、さらには調査員の質や技術の向上を目的に、国土交通省は平成29年3月に「既存住宅状況調査技術者講習制度」を設け、既存住宅状況調査方法基準を確立し、建築士資格を有する者に限った「既存住宅状況調査技術者」を育成するに至りました。

これを受けて改正宅地建物取引業法においては平成30年4月1日より、既存住宅の取引前における既存住宅状況調査あっせんの義務付けや既存住宅状況調査方法基準に従って行う既存住宅状況調査の結果が、既存住宅の取引における重要事項説明の対象となりました。

既存住宅インスペクションの実施

私の所属する「NPO法人住まいのホームドクター／設計者の会」(以下「HD」といいます)においても、既存住宅状況調査部会(以下「調査部会」といいます)を設け、既存住宅状況調査方法基準

に従ったインスペクションである「既存住宅状況調査」に、現在まで十件以上携わってきました。

この既存住宅状況調査方法基準では、既存住宅の「構造耐力上主要な部分」及び「雨水の浸入を防止する部分」について、劣化事象の有無を目視可能な範囲で確認し記録することとされ、建物の耐震性については新耐震基準が施行された1981年6月以降の建物であるか否かの竣工時期のみでの評価になります。内容的には健康診断のような一次的な調査と言えます。一方で、この方法基準に基づくインスペクションだけでは、依頼者が望んでいた調査内容や調査項目とは大きくかけ離れてしまったり、消費者にとって十分な調査が行われない可能性があることは以前から懸念されてきました。(この点は、本紙vol.6の5頁以下の拙稿にて、私見として報告したとおりです。欠陥住宅被害東海ネットホームページをご覧ください。)

そこで、私たちHDの調査部会では、依頼者や宅地建物取引業者に対して既存住宅状況調査について詳しく事前説明をしたり、依頼者は何を目的に既存住宅を購入または売買するのか事前確認を徹底したりして、期待はずれな調査内容とはならないよう心掛けています。

また、私たちHDの調査部会は、調査内容を充実させるため、既存住宅状況調査方法基準では要求されていない様々な調査も実施しています。例えば、基礎のコンクリート強度を非破壊にて検査するシュミットハンマーや、壁内部の筋かい位置や基礎の鉄筋間隔を計測する探査機器、木材の含有水分量を測定する含水率計、床面の高さを任意地点毎に測定する水平レーザーなど特殊な測量、測定機器を用意しておりますので、既存住宅状況調査方法基準以上の、依頼者の細かいご要望にも応えられます。

既存住宅インスペクションの活用を

既存住宅インスペクションは、既存住宅を安全かつ円滑に取引する手助けとなり、ひいては良質な既存住宅の流通増加につながると考えます。

私たちHDの調査部会では、インスペクションの経験をもとに、さらなる調査方法の改善や調査項目の見直しなどで、既存住宅インスペクションをより有用なものとしていくよう図ってまいりますので、既存住宅の販売、購入をお考えの方は、ぜひ私たちHDの調査部会の既存住宅インスペクションをご活用ください。

(申込先：NPO法人住まいのホームドクター／設計者の会 電話052-684-4162)。

知っておきたい

知っておきたい建築物の構造 ＜Vol.5 鉄筋コンクリート造・その3＞ 一級建築士 瀬 誠

建築基準法施行令第3章第6節の鉄筋コンクリート造の仕様規定の三回目です。今回はコンクリートの強度、養生及び型枠の残置期間について学びます。

◇施行令第74条【コンクリートの強度】

第1項では、

「鉄筋コンクリート造に使用するコンクリートの強度は、次に定めるものでなければならない。

一 四週圧縮強度は、1平方ミリメートルにつき12N（軽量骨材を使用する場合においては、9N）以上であること。

二 設計基準強度（設計に際し採用する圧縮強度をいう。以下同じ。）との関係において国土交通大臣が安全上必要であると認めて定める基準に適合するものであること。」

とされています。

鉄筋コンクリートは、荷重や曲げようとする力に対して、鉄筋は引っ張り力と圧縮力に対応し、コンクリートは専ら圧縮力に対応しています。ですから、コンクリートの強度というのは圧縮強度に限られます。圧縮力に対応する方法としては、断面寸法を大きくするか、コンクリートの強度を上げるかの選択になります。

第一号では、最低基準を12N以上と定めています。コンクリートの圧縮強度は、打設後に水中養生などで4週間を経た時点の圧縮強度をいいます。ただし、建築基準法第37条に基づく告示第1446号では、JIS・A・5308（レディーミクストコンクリート）に適合するものと規定されており、JISでは18N以上とされているので、現場で練るような場合以外は基準を下回るようなことはありません。

第二号の「設計基準強度との関係において国土交通大臣が安全上必要であると認めて定める基準」というのは、昭和56年建設省告示第1102号（最終改定平成28年告示第502号）のことで、普通ポルトランドセメントにつき、コンクリート打ち込みから養生期間中の平均気温が25℃以上の場合には6N、10℃以上25℃未満の場合は3N、10℃未満の場合は6Nの補正をすることとしています。

日本建築学会「建築工事標準仕様書・同解説 JASS5 鉄筋コンクリート工事2018」（以下「JASS5」といいます）では、「設計基準強度の数値にセメントの種類及び養生期間中の平均気温に応じて構造体強度補正値を加えて得た数値以上であること。」とされており、普通ポルトランドセメントにつき、コンクリート打ち込みから材齢28日までの期間の予想気温が8℃以上の場合には3N、0℃以上8℃未満の場合は6Nの補正をすることとしています。

したがって、少なくとも3Nの補正が必要で、たとえば設計で24Nのコンクリートが指定してあれば、27N以上のコンクリートを使用することになります。

第2項では、

「前項に規定するコンクリートの強度を求める場合においては、国土交通大臣が指定する強度試験によらなければならない。」

とされています。

これは、昭和56年建設省告示第1102号において、日本工業規格A1108（コンクリートの圧縮強度試験方法）によると定められていますが、詳細は省きます。

第3項では、「コンクリートは、打上りが均質で密実になり、かつ、必要な強度が得られるようにその調合を定めなければならない。」とされています。

詳細は省きますが、JASS5では、セメント、骨材、混和材料及び練混ぜ水の選定など詳細に定めています。

◇施行令第75条【コンクリートの養生】

第75条では、

「コンクリート打ち込み中及び打ち込み後5日間は、コンクリートの温度が2℃を下らないようにし、かつ、乾燥、震動等によってコンクリートの凝結及び硬化が妨げられないように養生しなければならない。ただし、コンクリートの凝結及び硬化を促進するための特別の措置を講ずる場合においては、この限りでない。」

とされています。

コンクリート打ち込み直後にコンクリートが凍結したり、養生期間中の温度が想定よりも低い場合には、セメントの水和反応が進まず、硬化しなかったり、強度がでるのが遅れたりして、所定の材齢で強度が得られない初期凍害が生じます。また、硬化初期にセメントの水和反応に必要な水分が不足すると、コンクリートの強度がでないなどの支

障をきたします。特に、打込み直後のコンクリートが乾燥するとコンクリート表面に乾燥収縮によるひび割れが発生し、耐久性を損なうことになります。また、打込み直後に振動などがあると大きなひび割れが発生するので十分な管理が必要です。

なお、混和材等を用いてコンクリートの凍結防止や硬化を促進するような措置を行った場合は、この規定によらなくてもよいとされています。

◇施行令第76条【型枠及び支柱の除去】

第1項では、

「構造耐力上主要な部分に係る型枠及び支柱は、コンクリートが自重及び工事の施工中の荷重によって著しい変形又はひび割れその他の損傷を受けない強度になるまでは、取りはずしてはならない。」

とされています。

コンクリートが十分な強度を発揮する前に支えている型枠や支柱を取り外してしまうと、下がるなどしてひび割れて強度が低下してしまいます。

第2項では、「前項の型枠及び支柱の取りはずしに関し必要な技術的基準は、国土交通大臣が定める。」

とされています。

この技術的基準は、昭和46年告示第110号のことで、湿潤養生した場合には5N以上の強度に達するまでは外してはならず、また、15℃以上の場合には2日間、15℃未満5℃以上の場合には5日間、5℃未満の場合には8日間型枠を残置することとされています。また、下がりやすいスラブの下支柱の残置期間は、コンクリートの設計基準強度の85%に達したことが確認されるまで、梁の下支柱の残置期間は、コンクリートの設計基準強度に達したことが確認されるまで外せないとされています。

また、JASS5では、型枠につき、10N以上の強度に達するまでは外してはならず、又は、平均気温が20℃以上の場合には4日、20℃未満10℃以上の場合には6日間型枠を残置することとされています。また、スラブや梁の下支柱の残置期間は、コンクリートの設計基準強度に達したことが確認されるまで外せないとされています。



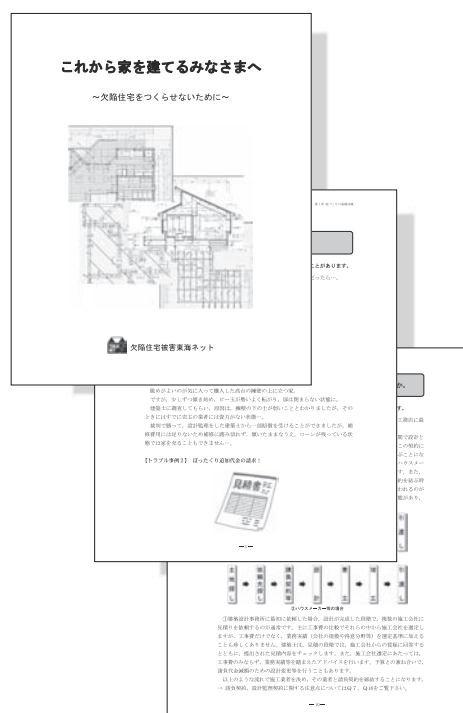
欠陥予防のための冊子 無料配布中です！

欠陥住宅被害東海ネット20周年記念冊子 『これから家を建てるみなさまへ ～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、2019年に発足20周年を迎え、これを記念して、市民の皆様向けの無料小冊子を作成いたしました。

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ください。



【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。

いずれもご相談も、下記事務局で受け付けておりますので、お気軽にお電話ください。



《欠陥住宅被害東海ネット事務局》

〒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 F A X：052-228-0587

担当弁護士：水谷 大太郎

【今後の予定】

【1. 総会・例会等】

2022年	12月1日（木）	午後6時15分～	第116回例会	ウインクあいち1008号室
2023年	2月27日（月）	午後6時30分～	第117回例会	ウインクあいち 908号室
	4月22日（土）	午後1時30分～	第24回例会	ウインクあいち1101号室
	8月7日（月）	午後6時30分～	第118回例会	ウインクあいち 908号室
	10月18日（水）	午後6時30分～	第119回例会	ウインクあいち 908号室

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ください。

※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。

※会員はZoomでの参加も可能です。

※6月は、東海地区で全国ネット開催予定のため、例会はお休みします。

【2. 欠陥住宅無料相談会】

欠陥住宅無料相談会では、欠陥住宅をはじ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ください。

2023年	1月21日（土）	午後1時～	ウインクあいち 908号室
	3月11日（土）	午後1時～	ウインクあいち1008号室
	5月13日（土）	午後1時～	ウインクあいち1007号室
	7月22日（土）	午後1時～	ウインクあいち1007号室
	9月9日（土）	午後1時～	ウインクあいち1007号室
	11月11日（土）	午後1時～	ウインクあいち1007号室

※ウインクあいち 名古屋市中村区名駅4-4-38