



「岡山後樂園 流店」 撮影：森登会員（建築士）

土間に流れる水に足を浸して座ると、広く明るい庭が広がります!!
暑い夏、時が経つのを忘れて、きもち良さそ～

— 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



4月に欠陥住宅被害東海ネットの第25回記念総会が終わり、ほっとしているところです。設立から四半世紀経ったということで、改めて設立当時を思い起こしています。

当時は、今のよう、欠陥住宅が社会的に大きく取り上げられることはありませんでした。また、欠陥住宅という言葉はあったものの、必ずし

も一般的ではなく、特に我々建築士は、建築物の「欠陥」の定義から勉強しました。併せて、ネット内に鑑定書研究会という場をつくり、訴訟に対応できる意見書の作り方、訴訟に勝つために役立つ意見書の書き方などについても研究しました。

また、各地域にあるネットの集合である欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）の主催により年に二回ずつおこなわれる全国大会に参加して、事例報告や判例報告などから全国的レベルでの意見や考え方を共有してきたことも我々の意識とレベルを高める大きな要因となったと思います。

さて、20周年のときには、「これから家を建てるみなさまへ」という冊子をつくり、無料で配布しました。25周年においても、何らかの記念となるものを残したいと考えていますので、お待ちいただきたいと思います。

活動報告

活動報告 2023年12月～2024年4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。

マを取り扱いました。

・第120回例会 2023年12月6日

石川真司会員（弁護士）から、松本克美教授の論文「マンションの欠陥と不法行為責任『安全性瑕疵』概念の再検討」について報告がなされました。

・第121回例会 2024年2月13日

今泉麻衣子会員（弁護士）から、本来必要だったはずの地盤改良工事が請負契約の内容となっておらず、これが行われないまま建築がなされた場合、請負代金に入っていない地盤改良工事費用相当額を損害として請求することができるのかという点について、裁判例の紹介と解説がなされました。

丹羽一高会員（建築士）から、「構造に関する問題を整理する～令和6年能登半島地震を題材に～」というテーマで、建築物の構造に関する問題点や議論の状況について紹介がなされました。

・第25回総会 2024年4月20日

日本で一番わかりやすい「構造」を学ぶ場所「構造塾」を主催され、SNSや動画配信サイトでもご活躍の佐藤実構造設計一級建築士を講師にお招きし、能登半島地震現地報告や耐震等級3の必要性、4号特例縮小の解説等をテーマとした記念講演を開催しました。詳細は3頁以下をご覧ください。



2024年4月20日総会（ウインクあいち）

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）で開催するとともに、Zoomによるオンライン相談を併用しています。

・2024年1月13日 相談件数：16件

・2024年3月23日 相談件数：14件



2024年1月13日無料相談会（ウインクあいち）

3 ご相談

上記無料相談会だけでなく、欠陥住宅被害東海ネットでは、いつでも、弁護士による電話又は面談による30分無料相談を受け付けております。最終ページに記載の事務局（水谷法律事務所）にお電話等でお申し込みいただければ、折り返し、担当の弁護士よりご連絡差し上げます。お気軽にご利用ください。

他ネットとの交流

広島欠陥住宅研究会創立25周年
おめでとうございます！！
弁護士 石川 真司



広島欠陥住宅研究会（通称：広島ネット）が、2024年5月をもって創立25周年を迎えられるということで、2024年4月24日に広島YMCA国際文化センターにて記念行事が開催されました。

当日は、一般消費者向けの被害予防&防災セミナーに続き、25年の歩みを振り返る座談会と懇親会が企画され、当ネットからも5名の会員が参加しました。

当日は、充実した記念誌が配布されたり、感動的なメモリアル動画が再生され、広島ネット25年の歴史と、欠陥住宅被害の救済と予防に向けられた熱い思いを垣間見ることができました。

実は、広島ネットと同じ年に創立された当ネットも、本年11月に25周年を迎えます。広島ネットに倣い、我々もこの節目にこれまでを振り返り、今後の活動を一層盛り上げていきたいと思います。

総会報告

第25回総会 記念講演
「構造のプロに聞く災害に強い家づくり
～能登半島地震を契機にして～」報告
建築士 浅井 洋樹



2024年4月20日に開催された東海ネット総会の記念講演で、株式会社M's構造設計の代表取締役社長兼「構造塾」塾長で構造設計一級建築士の佐藤実氏をお招きして木造建築物の構造に関する様々なお話をいただきました。

佐藤氏は「構造塾」を主宰し、全国の工務店や設計事務所に向けて木造住宅等の構造に関する様々な講座を開催するだけでなく、構造に関する情報をYouTubeやXなどのSNSで一般消費者にも発信されています。これらにより工務店や建築士の技術研鑽や一般消費者の家づくりに関する正しい情報を伝達することに注力されています。これは、工務店や建築士が構造に関して不勉強であるために欠陥住宅を作ったり、自社の利益のために不適切な構造の情報を伝えた故に消費者が不利益を被るなどの様々な問題を解決するという考えであるそうです。



2024年4月24日 広島ネット25周年記念行事（広島YMCA国際文化センター）

また、2024年1月1日に起きた能登半島地震における被害事例についての解説もいただきました。地震前後の現地の写真を見比べながら、実際に数多くの建物が倒壊した原因について、専門家から見た問題点の指摘をいただきました。現地では古い建物が多く、結果的に古い耐震基準で建てられたままの建物に多くの倒壊被害が生じていることも改めて明らかになりました。

さらに、倒壊した建物が道路に覆いかぶさり、被災後は、人や自動車が通行することができなくなったりして、避難や消防が事前の想定通りに行えないなどの問題も指摘されました。

ほかにも、一見すると新しく見えるようにきれいにリフォームされた建物であっても耐震補強がなされておらず、古い耐震基準のままの建物であったものが倒壊した事例も報告され、やはりリフォーム時には耐震補強もセットで行う必要があるとのことでした。車を買ったら自動的にエアバックがついてくるのと同じように、本来リフォームを行う業者は、依頼主がなにも言わなくても耐震診断や耐震補強を当然のように行うべきとのことでした。



能登半島では地震による液状化被害も少なくありませんでした。実際に液状化そのものを防ぐことは難しく、当然のように行う対応策はまだ開発されていません。しかし液状化が生じてもそれにより建物が沈下したり傾いたりすることを最小限に抑えるための方法は存在するので、新築時にはそれらも考慮するとよいでしょうとのことでした。

但しこれも完全ではなく、コストも高くなることから、究極的な対応は液状化が発生する場所にはできる限り住まないようにすることが必要なのですが、残念ながら現在の日本では良好な地盤は少なく、一般の方は液状化が起きやすい場所に住んでしまっているのになかなかむずかしいです。実際に家を建てることが可能な平地は液状化のみ

ならず津波被害の懸念もあり、被害を最小限に抑えるためには自治体などが出しているハザードマップなどを参考にするとよいとのことでした。

倒壊しなかった建物でも見た目はわからないようなダメージが建物内部に蓄積されている場合があります。結果として耐震性が低下することがあります。さらに複数回の地震でダメージがどんどん蓄積されると決して大きくない地震でも倒壊することがあるので気を付ける必要があります、実際に2007年能半島地震で倒壊しなかった建物が今回の地震で倒壊したと思しき事例もあったことから、この蓄積ダメージは決して無視はできないもののようなのです。



2024年4月20日総会(ウインクあいち)佐藤実先生

続いて2025年法改正について以下の点が指摘されました。今回改正予定の四号特例の問題では、現状では「2階建てまで・一定規模内」の一般的な木造住宅は確認申請では構造関係の設計図の審査は行われていない為、実質的にはノーチェックの状態になっている為に不正行為をしても発覚しないからと耐震性に問題のある建物をこっそり建ててしまった事例が数多くありました。実は2005年にA元建築士の耐震偽装事件が世間を騒がせていた当時、別の何人かの建築士が設計した住宅で不正行為がいくつも発覚していたにもかかわらず、テレビ等のメディアでは報道されていなかったそうです。したがって、今回の改正でこの審査省略の範囲が縮小されることは、消費者にとっては少し良くなる改正といえます。

また、業界内ではびこっている誤った情報としては、今回の改正では仕様規定による設計方法がなくなってすべての木造建物が許容応力度計算をしなければならないと勘違いしている人がいます。本当はそうなった方がよいのですが、残念ながら

そうはなっていません。

さらにひどいのは、従前から法律で定められた壁量計算を今回改正で初めてやらなければならなくなったと誤解している業者もいるそうです。その業者は今までどんな建物を建ててきたのでしょうか。

特に今回改正の大きな問題点の一つとして建築基準法で定められた最低限必要な仕様規定に基づく計算・検討方法では梁の寸法を規制する根拠がなく、梁寸法は全くノーチェックのままである現状が何ら改正されないという点です。多くの建築士は何らかの根拠に基づいて梁の寸法を決めることができず、プレカット業者が梁の寸法を決定しているのが実情であり、プレカット業者頼みであるという悲しい現実です。

地盤についても、現状の仕様規定や長期優良住宅に必要な品確法に基づく計算では建物重量を算出できるようになっていません。逆に地盤は地盤調査で地盤の強さ（どれほどの重さに耐えられるか）はわかるのですが、比較すべき重量が出ないので判断できない状況のままです。

現状の木造の仕様規定は43年前の法改正（新耐震基準の施行）のままで、アップデートされておらず、決して十分とは言えません。逆に2016年熊本地震では耐震等級3（品確法によるものも含む）の建物は倒壊などの被害は0であったことから、今後の木造住宅はぜひ耐震等級3の建物を許容応力度計算で設計して建てられるようにすべきであるとの話をいただきました。

ここまでの話で感じたのは、工務店や建築士みな、正しく法令や基準を理解して、トラブルを起こさず、適切に消費者へ住宅を提供できるようになるためには、まだまだたくさんのハードルを越えなければならないのだな、ということでした。



知っておきたい

知っておきたい建築物の構造 〈Vol. 4 鉄骨鉄筋コンクリート造 及び 無筋コンクリート造〉 一級建築士 瀬 瀬 誠

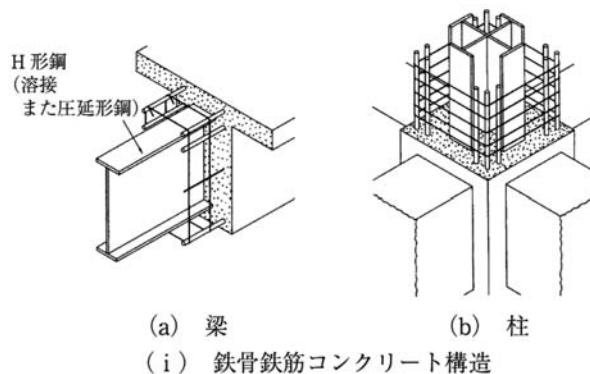
建築基準法施行令第3章第6節の2の鉄骨鉄筋コンクリート造と、第7節の無筋コンクリート造の仕様規定について学びます。東海ネットだより第1号から各構造ごとの仕様規定について学んできましたが、今回は最後となります。

第6節の2 鉄骨鉄筋コンクリート造

鉄骨鉄筋コンクリート造はSRC造（Steel Reinforced Concreteの略）ともいいます。鉄骨の周りに鉄筋を組んでコンクリートで被う工法で、鉄骨造と鉄筋コンクリート造を組み合わせた構造です。

鉄骨を入れることで鉄筋コンクリート造よりも高い強度を有し、その分、柱や梁を細くできますので、高層ビルや高層マンションなどに用いられます。

ただし、欠点もあり、鉄骨造と鉄筋コンクリート造の二つの工事が必要となるため、工期が長くなり、かつ、工費も高くなります。



出典：堺純一ほか（2014. 11）. 日本建築学会「鉄骨鉄筋コンクリート構造計算規準・同解説」の改定 コンクリート工学52巻11号p. 978

◇施行令第79条の2【適用の範囲】

施行令第79条の2では、「この節の規定は、鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物又は鉄骨鉄筋コンクリート造と鉄筋コンクリート造その他の構造とを併用する建築物の鉄骨鉄筋コンクリート造の構造部分に適用する。」とされています。

これは、鉄骨鉄筋コンクリート造だけではなく、鉄骨鉄筋コンクリート造とその他の構造とを併用する場合でも、鉄骨鉄筋コンクリート造の部分ではこの節の規定を適用する必要があるということです。

◇施行令第79条の3【鉄骨のかぶり厚さ】

第1項では、「鉄骨に対するコンクリートのかぶり厚さは、5cm以上としなければならない。」とされています。

この規定は、鉄筋コンクリート造の鉄筋と同じように、鉄骨の錆予防、耐熱性の確保及び鉄骨とコンクリートの一体性（付着性）を確保するためのものです。

第2項では、「前項の規定は、水、空気、酸又は塩による鉄骨の腐食を防止し、かつ、鉄骨とコンクリートとを有効に付着させることにより、同項に規定するかぶり厚さとした場合と同等以上の耐久性及び強度を有するものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いる部材及び国土交通大臣の認定を受けた部材については、適用しない。」とされています。

これは、鉄筋コンクリート造における鉄筋のかぶり厚さの規定（施行令第79条第2項）と同じ趣旨です。

◇施行令第79条の4【鉄骨鉄筋コンクリート造に対する第5節及び第6節の規定の準用】

第79条の4では、「鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物又は建築物の構造部分については、前2節（第65条、第70条及び第77条第四号を除く。）の規定を準用する。この場合において、第72条第二号中「鉄筋相互間及び鉄筋とせき板」とあるのは「鉄骨及び鉄筋の間並びにこれらとせき板」と、第77条第六号中「主筋」とあるのは

「鉄骨及び主筋」と読み替えるものとする。」とされています。

これは、鉄筋コンクリート造の「鉄筋」を鉄骨鉄筋コンクリート造の「鉄骨及び鉄筋」と読み替えて、基本的に鉄骨造と鉄筋コンクリートの規定を準用するということです。

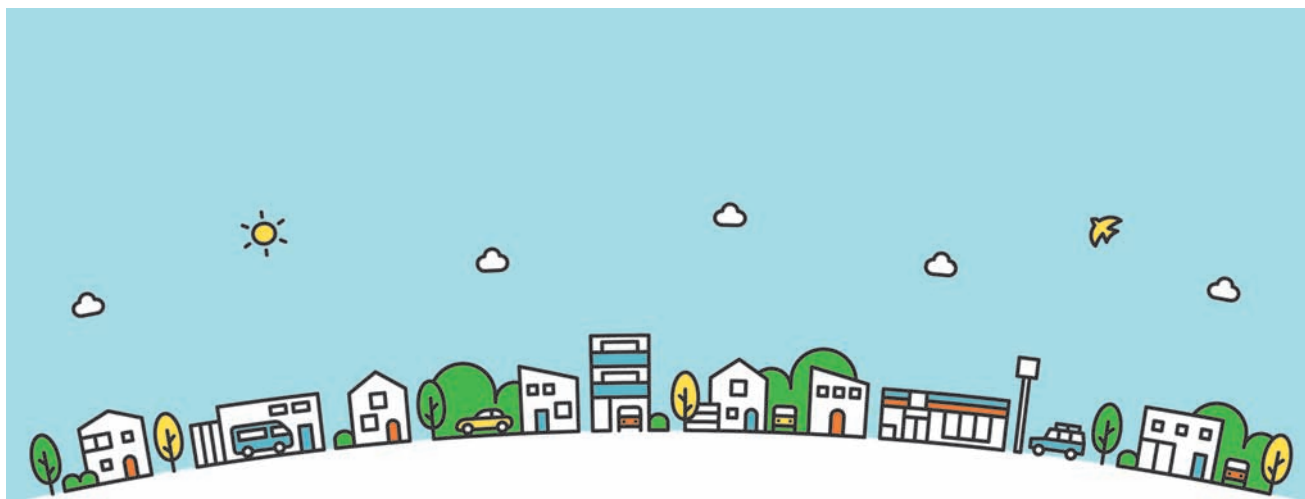
ただし、第5節鉄骨造の規定の内、鉄骨は鉄筋コンクリートに覆われて鉄筋コンクリートと一体になるので第65条の圧縮材の有効細長比の規定、鉄骨はコンクリートに覆われて耐火構造となるので第70条の柱の防火被覆の規定及び第6節鉄筋コンクリート造の内、鉄筋コンクリートの中に鉄骨が入ることで第77条第四号にある柱の帯筋比の規定は除外となります。

第7節 無筋コンクリート造

◇施行令第80条【無筋コンクリート造に対する第4節及び第6節の規定の準用】

第80条では、「無筋コンクリート造の建築物又は無筋コンクリート造とその他の構造とを併用する建築物の無筋コンクリート造の構造部分については、この章の第4節（第52条を除く。）の規定並びに第71条（第79条に関する部分を除く。）、第72条及び第74条から第76条までの規定を準用する。」とされています。

ここでは、無筋コンクリート造の部分については、第4節の組積造における第52条の組積造の施工を除く全ての規定、第6節の鉄筋コンクリート造における第71条の適用の範囲（第79条の鉄筋のかぶり厚さの規定を除く）、同第72条のコンクリートの材料の規定、同第74条のコンクリートの強度の規定、同第75条のコンクリートの養生の規定及び同第76条の型枠及び支柱の除去の規定を準用するとしています。



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。

欠陥住宅・リフォーム 全国一斉110番のご案内

以下のとおり、欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）主催の全国一斉110番（無料電話相談）が開催されます。

全国統一ナビダイヤルで、最寄りの開催場所につながります。東海ネットは、愛知・岐阜・三重・静岡からのご相談に対応させていただきます。

また、東海ネットでは、Zoomを利用した遠隔相談も受け付けます（要事前予約）。詳しくは、東海ネットのホームページをご覧ください。

外壁、屋根の塗装不良、雨漏りなど、リフォーム工事をめぐるトラブルはもちろん、マンション、戸建を問わず欠陥住宅トラブル、住まいをめぐる契約トラブルのご相談等を広く受け付けます。情報提供だけのお電話も歓迎いたします。お気軽にお電話ください。なお、今回の110番は、リフォームの名を冠しておりますが、これは、近時、「屋根工事の点検商法」に関するトラブルが増加していること、能登半島地震の被災地域では、災害に便乗したリフォームトラブルが増加しているとの報告があることによるものです。これらの被害は特に高齢のみなさまがターゲットにされてしまう例が多いようです。リフォームでお困りのみなさま、一人で悩まず、お気軽にお電話いただきたく考えております。

この110番の特徴は、建築士と弁護士がペアでご相談に応じるという点にあります。欠陥住宅をはじめとする建築トラブルの解決には、建築士の建築技術の知識と弁護士の法的知識の両者が不可欠です。ぜひ、ご活用ください。

日 時	2024年7月6日（土）10時～16時
方 法	電話相談（当日お電話ください） Zoomによる遠隔相談（要予約）
電話番号	0570-005-007
相 談 料	無料（電話料金はご負担下さい）



欠陥住宅110番の様子（2023年度）

【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。

①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。

②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 丁目 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】

※変更の可能性がありますので、最新の情報はホームページをご確認ください。

【1. 総会・例会等】

2024年	6月24日（月）	午後6時30分～	第122回例会	ウインクあいち	907号室
	8月22日（木）	午後6時30分～	第123回例会	ウインクあいち	1007号室
	10月16日（水）	午後6時30分～	第124回例会	ウインクあいち	1007号室
	12月2日（月）	午後6時15分～	第125回例会	ウインクあいち	907号室
2025年	2月12日（水）	午後6時30分～	第126回例会	ウインクあいち	907号室
	4月19日（土）	午後1時30分～	第26回総会	ウインクあいち	1101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。

【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。

2024年	7月20日（土）	午後1時～	ウインクあいち	1601号室
	9月21日（土）	午後1時～	ウインクあいち	1601号室
	11月30日（土）	午後1時～	ウインクあいち	1207号室
2025年	1月18日（土）	午後1時～	ウインクあいち	1207号室
	3月22日（土）	午後1時～	ウインクあいち	1207号室

※ウインクあいち 名古屋市中村区名駅 4-4-38