



「京都大会の帰りに～真横からの平等院鳳凰堂」 撮影：瀨瀨誠会員（建築士）

— 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 瀨瀨 誠



長い夏が終わり、今、この記事を書くのにベストを羽織っています。季節外れの季節の移り変わりを感じているところです。

さて、石川県では、正月に発生した地震に続き、豪雨による災害も発生しました。地震

被害から立ち直ろうとしている矢先の豪雨被害は、物質的なもののみならず、精神的被害も幾何のもの

のかはかり知れません。

建築基準法第1条は、「国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。」としています。また、建築基準法は、建物は地震力等に対しても安全であることを求めています。

ところが、自然災害の度に大きな被害が繰り返して発生しています。建築基準法の基準が不十分であることにより発生した被害も少なくないと思います。繰り返される自然災害による被害について、「自然災害であるから」などという言い訳をすることなく、建築業界、法曹界としても何ができるか、何をすべきかを本気で考える必要があると感じています。



活動報告

活動報告 2024年5月～2024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122回例会 2024年6月24日

山田英典会員（弁護士）から、増築エクステンションジョイントの瑕疵が問題となった事案の勝訴判決（名古屋地方裁判所一宮支部令和6年3月25日判決）について報告がありました。詳細は4頁以下をご参照ください。

瀬瀬誠会員（建築士）及び今泉麻衣子会員（弁護士）から、緊結金物が施工されていない等の瑕疵が問題となった事案の高裁での和解成立について報告がありました。

・第123回例会 2024年8月22日

中村圭佑会員（弁護士）及び瀬瀬誠会員（建築士）から、車庫の基礎構造の瑕疵が問題となった事案の高裁での和解成立について報告がありました。

石川真司会員（弁護士）から、令和6年7月13日に開催された「建築士調停委員と弁護士との意見交換会」を踏まえ、名古屋地方裁判所における建築紛争の付調停事件の在り方等について報告がありました。

・第124回例会 2024年10月16日

石川真司会員（弁護士）から、令和6年6月15日～16日に開催された欠陥住宅全国ネット第55回京都大会で取り上げられた「『建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵』を改めて考える」を題材に、建築紛争における不法行為責任のあり方について報告がありました。京都大会での議論状況の詳細は、3頁以下をご参照ください。

浅井洋樹会員（建築士）から、令和6年9月1日

に放送されたNHKスペシャル「MEGAQUAKE 巨大地震“軟弱地盤”新たな脅威」を題材に、軟弱地盤による地震の揺れの増幅の可能性や耐震基準の考え方について報告がありました。

丹羽かずたか会員（建築士）から、耐震補強の事例について報告がありました。

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5月11日 相談件数：12件
- ・2024年7月20日 相談件数：14件
- ・2024年9月21日 相談件数：16件



2024年5月11日無料相談会（ウインクあいち）

3 全国一斉110番

2024年7月6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（当ネットとNPO法人欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会との共催）。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ことをご相談を受け付けました。新聞・テレビで報道され、10件の電話相談をいただきました。



2024年7月6日
欠陥マンション・欠陥住宅110番
（弁護士法人リブレ名古屋事務所）

4 弁護士による無料相談（面談・電話）

上記無料相談以外でも、当ネットでは、随時、弁護士による電話相談・面談相談を初回30分無料で行っています。この電話相談等には、2023年度1年間で、115件の相談申込をいただきました。お困りの皆様は、ぜひご利用ください。

上記無料相談会や電話相談・面談相談のお申し込み方法は、本誌最終頁をご覧ください。



全国大会報告

欠陥住宅全国ネット京都大会報告 弁護士 石川 真司



2024年6月15日～16日、欠陥住宅全国ネット第55回京都大会が開催されました。残念ながら同大会に出席できなかった方のために、簡単に大会を振り返ってご報告します。

1 「能登半島地震における建築被害とその

原因そして、防災システムの現状と対策」

特別報告 京都大学防災研究所 境有紀氏

ご報告いただいた内容は次のとおりです。

- ・能登半島地震での建物被害の大きさを、阪神・淡路大震災や東日本大震災と定量的に比較
- ・能登半島地震で大きな建物被害が生じた理由
- ・どういう地震動が建物に大きな被害を引き起こすのか、そういった地震動はどのくらい発生するのか、あるいはどのような場合に発生するのか
- ・防災を考える上での大きな問題、じゃあどうすればいいのか？

建物被害は、震度ではなく周期1-2秒の成分の

大きさが被害を決めることや、被害を受けた建物のほとんどは古く老朽化した木造家屋である一方、築年数の浅い建物で大きな被害を受けた建物はほとんどなかったことなどを、多くの写真や実験データなどを示しながら、わかりやすくご報告いただきました。

2 「『建物としての基本的安全性を損なう瑕疵』再考」

基調講演 松本克美教授

パネルディスカッション

松本教授、京都ネット・民訴法学者安井英俊教授、元裁判官橋詰均弁護士、関西ネット三浦直樹弁護士

別府マンション事件最高裁判決が出されてから10年以上が経過し、実務上、「建物としての基本的安全性」（安全性瑕疵）という言葉が定着した一方、安全性瑕疵を巡る議論はまだまだ混乱しています。本大会では、安全性瑕疵の「再考」ということで、おなじみ松本教授から基調講演をいただき、それに引き続き上記4名のパネリストによるパネルディスカッションがされました。また、パネルディスカッション後、「建物としての基本的安全性」の問題事例が報告されました。



京都大会 パネルディスカッション

主たる問題は、「客観的瑕疵＞安全性瑕疵」（安全性瑕疵は客観的瑕疵の一部という位置づけ）なのか、「客観的瑕疵＝安全性瑕疵」なのかであり、「安全性瑕疵」の概念そのものをどう捉えるかというものです。単なる概念的な問題ではなく、実践的な問題です。最高裁は、「建物としての基本的な安全性」を「居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性」とし、設計・施工者等は「建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を

負う」としています。何が客観的瑕疵＝安全性瑕疵なのか、主観的瑕疵がある場合も不法行為責任があり得るかなど難しい問題ですが、今回は、民法学者、民訴法学者、元裁判官、弁護士といったそれぞれ立場の異なるパネラーから活発な議論が交わされ、大変見応え（聞き応え）のある充実したパネルディスカッションでした。

3 「結露問題に関する入門講座」

木津田秀雄建築士（関西ネット・神戸NET）
平泉憲一弁護士（関西ネット）

この入門講座の「はじめに」では次の問題提起がされています。

- ◆ 建築紛争において、「雨漏り」の主張をする
と、施工者から「結露だから問題ない」と主張されることがある。
- ◆ 結露自体について、普通にあるものと言う
施工者もいる。
- ◆ このような扱いをされている結露について、
建物にとって重大な悪さをする者ではないか
を検証する。

この問題提起のもと、豊富な実務経験を有するお二人から、具体的事案を挙げたわかりやすい講義がありました。

4 「判例和解事例報告」

東京高裁令和6年2月29日判決
（施主の違法性の認識が争点となった事件）
青森地裁五所川原支部令和5年12月25日和解
（驚きのドームハウス被害）
山口地裁令和5年2月15日判決
（仮想柱事件）
京都地裁令和6年4月19日和解
（手すりの高さ事件）

以上、興味深い報告ばかりで、あっという間の2日間でした。



立命館大学 朱雀キャンパス

例会報告

第122回例会報告 ～エキスパンションジョイントの 未施工事案のご報告～ 弁護士 山田 英典

- 1 欠陥住宅被害東海ネットに所属する片山繁行建築士、浅井洋樹建築士にご助言いただき、獲得した判決（名古屋地裁一宮支部令和2年（ワ）第344号）を第122回例会で報告させていただきました。

私が弁護士登録をしてから初めての本格的な建築訴訟事件でした。

- 2 この事件の事実経過は以下のとおりです。

原告は、平成15年ころ、平成元年ころに建築された木造2階建の建物（以下、「本件建物」といいます）の1階部分と2階部分の床面積を増やし、3階部分を新設するという工事契約を締結しました。この工事は平成16年ころに完成しました。

平成30年ころ、原告は本件建物に雨漏りを発見したため、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター（いわゆる「住まいのダイヤル」）に相談をしました（この相談は初回無料で、弁護士と一級建築士が対応することとされています）。この相談を対応した弁護士が私で、欠陥住宅被害東海ネットの建物初動調査を利用して、一級建築士の先生と一緒に現地調査などを行いました。こういった欠陥住宅事件では、建物の雨漏りといった瑕疵現象だけではなく、その現象を生じさせている根本的な原因である瑕疵原因を特定する必要があります（そして、弁護士だけでは瑕疵原因の特定は極めて困難です）。

現地調査を行った結果、

- ① 本件建物の1階壁内部、1階天井部分、1階物置天井内部分、2階天井裏、2階壁、3階壁などに、エキスパンションジョイントが施工されていなければならないにもかかわらず、エキスパンションジョイントが施工されていない。
- ② 本件建物には、2階天井裏に設計図ではあるはずの片持ち梁が存在しない、鉄骨柱が木造の梁の上に載っている、鉄骨柱が半分しか梁に載っていないといった構造図と異なる工事がされている。

③本件建物の増築工事にあって、既設壁を取り壊しているため既設木造部分の耐力が低下しているといった欠陥が存在することが判明しました。

そのため、原告は、工事を担当した施工会社、設計・工事監理を行っていた建築士などを相手に訴訟提起しました。

3 裁判所は、①の点については、本件工事において建築確認申請の際に提出された設計図面中には、既設木造部分と増築部分との間にエキスパンションジョイントを施工すべき記載があるが、専用金具を用いるかどうか、クリアランス幅をどの程度とるかなどについて具体的な指示は見当たらないこと、本件建物については、既設木造部分と増築にかかる鉄骨造りの部分との間にエキスパンションジョイントとしての機能を実質的に持たせるためには100mm程度のクリアランス幅が必要であるにもかかわらず、本件建物の既設木造部分と増築部分の間には破壊せずに視認できる範囲でエキスパンションジョイントの専用金具は用いられておらず、クリアランス幅も確保されておらず、エキスパンションジョイントが適切に施工されていないとの瑕疵があると判断をしました。

②の点については、図面において、2階天井裏に片持ち梁が設置されることになっているが、実際には設置されておらず、鉄骨柱が既設木造部分の梁の上に乗っていることに伴い、3階トイレ部分は本件図面とは全く異なった施工となっていることなどを認定し、鉄骨柱が既設木造部分の梁の上に乗っている点は瑕疵であるとの判断をしました。

③の点については、被告会社は工事にあって既設木造部分の壁を一部取り壊しているが、それにより建物の強度が低下した点を補うための補強がされた形跡は確認できず、工事の瑕疵というべきであるとの判断をしました。

訴訟を提起してから判決まで、約4年ほどの時間を要しました。建築訴訟事件は、他の事件に比べて専門性が高く、建築士の先生の意見や専門書などを読み解き、裁判所に「通訳」することが特に重要であると感じています。

4 また、本件は一級建築士も参加する調停手続に付され、修補費用の金額をどのように算定するかという点も問題となりました。

調停委員の作成した調停案の工事単価が判決においても採用されていましたが、調停委員は

修補費用額について刊行物（建築コスト情報）をもとに算定していました。この金額は、公共工事の際の単価のようであり、当方の求める修補工事の工事費用には不足するものでしたが、第122回例会においては、工事単価に着目するだけでなく、それ以前に補修方法についてもよく議論をする必要があるとの指摘がありました。この点は、十分に議論をしたつもりでしたが、今後の反省点です。ただ、判決においては、平成16年の工事完成から損害賠償金の支払まで年5%の遅延損害金が認定されており、当方の求める工事費用に近い金額を結果として回収することができました。

5 以上のように、初めての建築訴訟事件は無事に勝訴することができました。

欠陥住宅問題は弁護士だけで解決することはできません。欠陥住宅問題に直面した場合には、欠陥住宅被害東海ネットや住まいるダイヤルなど、弁護士・建築士が対応する相談窓口をご利用ください。



シリーズ 調査の現場から
～建築士会員が建物などの調査で
発見したあれこれをお伝えします～

令和6年能登半島地震 被災地調査

建築士 浅井 洋 樹



令和6年8月18日に、「令和6年能登半島地震」の被災地調査へ行ってきました。これは欠陥住宅被害全国連絡協議会の幹事の有志が集まって行われた調査で、現地では金沢大学の村田晶先生による貴重な解説とともに様々な被害状況を見ることができました。

当日はジャンボタクシー2台に分乗して金沢駅を出発し、片側二車線の幹線道路を進みました。

最初の内は快適に進むのですが、輪島市に近づくにつれ徐々に道路が荒れてきます。この道路は高架ではなく、山間部の山を削って谷部分に埋めることでつくられており、この埋められた部分が今回の震災で崩壊してしまい、一時は完全に通行止めとなってしまっていたのです。調査当日は最低限の仮復旧がなされていたものの路面の随所でひび割れがあり、また、崩壊部分の埋め戻しも暫定的なものであって、車が上下に激しくゆすられてスピードを上げることができません。

そして輪島市に近づくと、大きな損傷を受けた建物が見受けられるようになり、屋根に大きな損傷を受けてブルーシートがかけられた住宅の数が徐々に増えていきます。そして市街地に足を踏み入れると、その光景に言葉を失いました。一部の木造家屋は、まるで屋根を地面に伏せたように倒壊していました。外壁が剥落したり、二階建ての一階部分が崩壊した建物も多く見受けられました。

今回訪れたのは輪島市の中でも河井町という場所で、比較的小さな個人商店が多く立ち並んでおり、建物入り口は人の出入りや商品ディスプレイの都合上、耐力壁を設けにくいためか、店舗部分のある一階が崩壊している建物が多く見受けられました。また、古くからの観光地であることから耐震基準が古い建物が多く、結果的に多くの建物が被害にあっていると推察されます。また、倒壊した建物をよく見るとやはり現行法令で求められている接合金物はほとんど見つけ出すことができません。また、村田先生からは見た目が新しくなっている建物でも実は古い建物をリフォームしているものもあり、それらの建物で耐震補強がなされていないものが倒壊に至っている事例も少なくないとお話をいただきました。

また、メディアで何度も取り上げられた鉄筋コンクリート造5階建てのビルが倒壊した現場では、建物本体のダメージは少ないものの、建物がほぼそのままの形で横倒しになり、地面から露出した基礎は今までの震災ではあまり見受けられない光景です。この建物はラーメン構造で杭基礎であることはわかっていますが、この時はまだ解体もされない為、詳しい倒壊原因は明らかにされていませんでしたので、今後の学術関係者の詳細調査結果を待ちたいと思います。なお、この建物周辺が他の地域と比べて地震の揺れが特に大きかったわけではないことを示す証拠として、道路を挟んだ向かいに建つ全面ガラス張りの金融機関の木造建築物は、倒壊しないばかりか一枚も割れたガラ

スはなく、外見上は無被害とっていい状況でした。さらに、ビルのある区画の中に比較的新しい個人住宅があり、これも外観上は無被害の状況でした。これらより、震災被害の多い地域でも近年建てられた新しい耐震基準の建物は被害が少なかったと推察できます。

次に訪れたのは門前町です。ここでも輪島市と同様に歴史的に由緒ある街であり、結果として耐震基準の古いと思しき建物が多くの被害を受けている状況が垣間見えました。特に門前町の中で中心的な存在である「總持寺祖院」では、芳春院をはじめとしたいくつもの伝統構法で建てられた木造建物が完全に倒壊しており、伝統的な建物のもろさも垣間見えます。なお、このお寺の本堂は2007年の能登半島地震で大きなダメージを受け、村田先生をはじめとした何名かの方たちが協力して耐震改修も含めた復旧工事を行ったため、今回は大きな被害を受けることはなかったそうです。また、門前町の近くの黒島町の沿岸部では地盤が4mも隆起したことにより海岸線が海側へ大きく移動してしまい、今まではなかった海岸が出来上がっていました。



黒島町沿岸部

帰路に寄ったかほく市や内灘町では液状化が激しく、道路が波打つように変形し、マンホールが浮き上がっている様子も見られました。さらに建物が一階の真ん中あたりまで地中に沈下しているものもありました。現地では上下水道が壊滅的な状況だそうで、簡易トイレがいくつも設置されていました。新築時の液状化対策は費用が掛かり、なかなか実施されていないために、今回のような震災では大きな被害が発生してしまうのが実情のようです。

今回の令和6年能登半島地震では、やはり耐震性が劣るであろう古い木造建築物の被害が少なくありませんでした。逆に2000年改正以降に建てた

と思われる住宅は比較的被害が少なく、適切な耐震設計の重要性を再確認させられました。直近に迫った2025年建築基準法改正へ向けて、我々建築士はより適切な耐震設計を目指していかなければならないと深く心に刻み込んだ一日でした。

調査当日にたくさんの解説をしていただいた村田先生、現地で調査の為に様々な手配をしていただいた北陸ネット幹事の皆様に改めてお礼申し上げます。

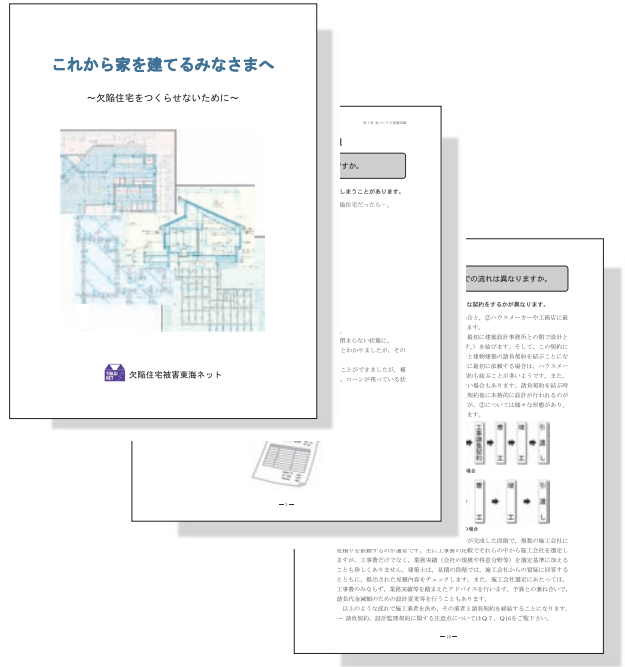
なければいけないのかを是非ご確認ください。市民の皆様が、間取りやデザインの部分だけではなく、建物の安全性にも目を向け、積極的に家づくりに関与いただくようになれば、欠陥住宅問題は激減するものと信じています。

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

祝・設立25周年!!

欠陥住宅被害東海ネットは、平成11年11月に結成され、本年11月をもって設立25周年を迎えました。

四半世紀の活動によりそれなりの成果を上げたと自負しておりますが、欠陥住宅被害の根絶には未だ至っておりません。また、度重なる震災や住環境の変化等から、新たな課題が見つかるとともに、私たちの活動を次の世代に繋げていくための人材確保にも奔走しているところです。

組織の若返りを図りつつ、今後も、欠陥住宅被害の予防と救済を目標に、弁護士と建築士が協力しあって歩みを進めて参ります。



【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 FAX：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 12月2日（月） 午後6時15分～ 第125回例会 ウィンクあいち 907号室

2025年 2月12日（水） 午後6時30分～ 第126回例会 ウィンクあいち 907号室

4月19日（土） 午後1時30分～ 第26回総会 ウィンクあいち 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 11月30日（土） 午後1時～ ウィンクあいち 1207号室

2025年 1月25日（土） 午後1時～ ウィンクあいち 1207号室

※1月の開催日が前号でのお知らせ日から変更となっております。ご注意ください。

3月22日（土） 午後1時～ ウィンクあいち 1207号室

※ウィンクあいち 名古屋市中村区名駅4-4-38