



欠陥住宅被害東海ネットだより vol.19

発行者 欠陥住宅被害東海ネット 発行日 2025年5月28日



博物館明治村「帝国ホテル中央玄関」 撮影：浅井洋樹会員（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 瀬 瀬 誠



今年は法改正の年です。

4月には建築基準法の改正法が施行され、長い間の懸案であった旧4号建築物の確認申請の特例にメスが入りました。これが単に確認申請の手続きの変更

に留まらず、旧4号建築物における確認申請手続きのぬるま湯からの意識改革となり、建築物の適正な設計・施工につながればよいと考えます。

また、建築物のエネルギー消費性能の向上等に

関する法律の改正により、省エネ性能の一層の向上を図るように努めなければならなくなりました。併せて、建築士は新築、修繕を問わず、省エネ性能の向上に資する項目について建築主に説明するよう努めなければならなくなりました。この改正も社会的にはよい方向に向かう改正ではあると考えていますが、建築士の設計及び工事監理における業務量が格段に増えることになり、悩ましく思っているところです。



活動報告

活動報告 2024年11月～2025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・総会では、以

下のテーマを取り扱いました。

・第125回例会 2024年12月2日

2024年11月16～17日に開催された欠陥住宅全国ネット第56回金沢大会で取り上げられた「耐震診断と耐震改修の実例報告等」を題材に、同大会でも報告を担当した櫻井裕己会員に、当日の議論を踏まえて報告いただきました。

・第126回例会 2025年2月12日

マンション共用部分の損害賠償請求権を巡る法律改正の動向について、水谷が報告しました。現行法下での実務上の弊害を把握し、マンションの管理者が一元的に共用部分の補修ができるようにするための運用を目指して、この問題についての理解に務めました。

後半では、外壁タイルをテーマとした勉強会を行いました。瀬瀬誠会員から、外壁タイルの施工の技術水準やこれを根拠づける資料等について紹介いただきました。また、石川真司会員から、外壁タイルの施工不良があった場合の施工業者の責任追及について、「浮き率」による施工不良の推認を否定した東京高判令和6年3月25日を取り上げながら報告いただきました。第126回例会の詳細については、8ページもご覧ください。

・第26回総会 2025年4月19日

活動報告、会計報告、幹事選任等につき、「東海ネット25年の軌跡～勝訴判決を振り返って～」をテーマにした記念講演を開催しました。設立25周年を迎えた記念の年に、会員5名がこれまでに勝ち取った判決や和解事件を報告しな

がら、東海ネットのあゆみを振り返りました。裁判に協力した建築士とも意見交換をしつつ、欠陥住宅被害訴訟における今後の課題について議論を深めました。総会の詳細については、7ページもご覧ください。

2 無料相談会

当ネットでは、隔月で建築士と弁護士がペアで相談に応じる無料相談会を行っています。昨年は1年間で88件のご相談をいただきました。また、随時、弁護士による無料電話相談も行っており、昨年1年間で112件の相談をいただきました。ぜひご利用下さい。

全国大会報告

欠陥住宅被害全国連絡協議会 第56回金沢大会報告 建築士 櫻井 裕己



第1 はじめに

昨年2024年11月16日から17日にかけて、欠陥住宅被害全国連絡協議会第56回金沢大会が開催されました。

同年元日に発生した能登半島地震をうけて開催地が石川県金沢市に急遽変更され、内容

も地震被害や住宅の耐震改修に関することに重点が置かれる大会となりました。さらに、わたくし櫻井は二日目に住宅耐震診断について発表の機会をいただきました。

以下より、スケジュールに沿って金沢大会の概要をご報告させていただきます。

第2 大会一日目

1 入門講座

今大会より「入門講座」が久しぶりに再開されました。

二講座で構成され、一講座目は「木造住宅の造り方」と題した、新築木造住宅の完成までを工程に沿って一から学ぶシリーズ講座で、第一回は木津田秀雄建築士（関西・神戸）による「地盤・基礎工事」でした。

二講座目は「なぜ欠陥住宅問題に取り組むのか？」と題して、風呂橋誠弁護士（中国四国）

の日頃から欠陥住宅問題に取り組む弁護士や建築士の心構えについて思いのたけを熱く語っていただきました。両講座により、欠陥住宅問題に携わる者として初心にかえるいい契機となりました。

2 能登半島地震現地調査報告

(1) 「能登半島地震現地調査報告」

麻生 英右弁護士（北陸）

今年8月18日に、学者、弁護士、建築士合同で行われた能登半島地震被災地現地調査についての報告が、主に動画にてなされました。

建物や道路が崩壊したままの状態を、動画を通して目の当たりにでき、インフラ改修が大変困難な状況から復興がうまくすすまない問題が理解できました。

また、「建物が壊れるとは」を強く実感しました。建物の崩壊状況から建物の地震に対する弱点がわかると、そこから、建築基準法や学会基準や各種技術的基準でなぜその規定が必要なのかをしっかりと理解することができます。そういった地震経験から得られてきた技術的基準に達していない建物は、いわば地震で倒れやすい建物であり、ひいては生命、身体、精神、財産に危険を及ぼす問題であるとあらためて認識しました。

(2) 「能登半島地震に関する金沢弁護士会の取り組み」（り災証明の期限の問題）

早川 潤弁護士（北陸）

能登半島地震後の金沢弁護士会の活動内容の報告と、そこから見えてきた問題点の指摘がありました。地震翌日の1月2日に災害対策本部が設置され、電話のみならず、被災地や避難所での法律相談に尽力されていたそうです。

そのなかで特に「り災証明」についての問題点が浮き彫りになり、り災証明の認知度の低さ、申請期間の短さ、り災評価の厳しさなどが挙げられていました。弁護士会としては被災者に寄り添った対応を行政に求めていくとの事です。

3 能登半島地震に関する特別講演

(1) 「令和6年能登半島地震（M7.6）に関する現地報告 ～輪島市、珠洲市、穴水町での建物悉皆調査から見えるもの～」

村田 晶助教（金沢大学）

金沢大学の村田助教による建物悉皆（しっかり）調査の報告がありました。悉皆調査とは全数調査（5700棟調査／7000棟）の事で、被災した地盤や建物の特性について工学的見地から

の分析結果の報告でした。

そのなかで、比較的地震に弱いとされる伝統的木造建築が、今回の地震では意外と被害の程度が小さいという結果が報告されました。詳細な分析はこれからの課題であるので実際に伝統的木造建築が地震に強いのかの結論は出ないでいましたが、被災後の建物含め、住宅等の耐震補強に関しては、例えば伝統的木造建築は地震に弱いから過剰な耐震補強が必要と結論するのではなく、建物の特性をしっかりと把握したバランスよい補強計画、特性から判断した優先順位を考慮した補強計画が村田助教から建築士に求められました。

4 活動報告

(1) 「日弁連 消費者問題対策委員会 土地住宅部会活動報告」

森友 隆成弁護士（中国四国）

(2) 「欠陥住宅対策北陸ネットワークの活動報告」 東畑 慎治建築士（北陸）

第3 大会二日目

1 耐震診断と耐震改修

実務として耐震診断、耐震改修設計の経験がある建築士からの事例紹介と、行政の側から耐震診断や改修の根拠となる法令や技術的基準についての解説がありました。

(1) 「耐震診断（一般診断）の調査と報告の実務および耐震改修1.0の実例報告」

橋本 光生建築士（京都）

耐震診断調査の手順を流れに沿って写真で紹介し、その後の診断、改修設計、費用積算、申請などについて詳細な資料を基に解説をされ、特に耐震前後の建物の倒壊シミュレーションについては三次元動画でわかりやすく提示していただきました。

(2) 「補助金制度を利用した木造住宅耐震補強工事の実例 木造住宅耐震改修助成制度と工事費用の目安」 櫻井 裕己（東海）

冒頭でも述べましたが、補助金制度に基づく耐震改修の経験がある私にも発表の機会をいただき、耐震補強工事の実例と主な行政機関による助成制度の概要、工事費用の目安について報告しました。

(3) 「耐震改修の根拠となる法令と技術基準について」

石黒 一郎氏（堺市建築都市局開発調整部 建築防災推進課）

行政側から堺市建築都市局の石黒氏に、耐震

改修に係る法令のなりたちと、具体的な技術指針について解説していただきました。

(4)「質疑応答・会場討論・総括コメント」

パネラー 橋本 光生建築士・石黒 一郎氏・櫻井 裕己

先の発表者三氏をパネラーとした質疑応答と討論を行いました。パネラーの一人でしたので記録等をしておらず、記憶違いや曲解があるかもしれませんが耐震改修助成制度や耐震補強工事についてその時の意見をまとめます。

- ・耐震改修を目的としてリフォームを行う建築主は少ない。耐震性が劣る家屋の建築主は、まず耐震性向上に意識を向けていただきたい。
- ・耐震改修補助金は補強工事部分だけでなく、補強工事に付随する工事、例えば補強箇所の仕上げ部分に至るまでを補助の対象とすべき。
- ・新築工事と比べ改修工事での工事監理は非常に手間がかかるため、工事監理が手薄だと耐震補強工事自体での欠陥が生じやすくなる。工事監理の費用も改修補助金の対象としてはほしい。
- ・1981年6月1日～2000年5月31日のいわゆる耐震基準のグレーゾーンに建てられた木造住宅の耐震改修も必要である。

2 判決和解事例報告

「和解事例報告1」 越川佳代子弁護士（関西）

RC造建物のコンクリート打設不良発覚による契約解除に伴う出来形割合について争われた事例で、打設不良を立証するための越川先生や木津田先生のご苦勞が良くわかる報告でした。

3 活動報告

事務局報告からの閉会挨拶に至り閉会となりました。

第4 感想

能登半島地震による被害の把握や、地震規模や被害状況の工学的分析、耐震工事に対する議論など、大変有意義な大会でした。また、復興には相当の年月がかかることが浮き彫りとなり、今後いつどこで起きるかわからない地震に対し、予防の観点もさることながら、実際地震被害となった後の処理についても議論すべき課題であると認識しました。

1月の能登半島地震、9月の奥能登豪雨と災害が続いた大変なか、準備に尽力いただいた北陸ネットの皆様には、文末ではございますが感謝の意を表します。

3 ネット交流会

10月7日（土）に3ネット交流会が開催されました。3ネット交流会は、欠陥住宅神戸NET（以下、「神戸ネット」）、欠陥住宅被害中国四国ネット（以下、「中国四国ネット」）及び当会の3ネットが、全国ネットより小さな規模で、実務に即したざっくばらんな意見交換を行うことを目的に2013年から開始したものです。

前回、2023年10月に神戸に伺ったのに続き、今回は当会の有志が企画を行い、博物館明治村（愛知県犬山市）で会場をお借りして、「建築紛争と“お金”の問題」をテーマとした勉強会を開催しました。神戸ネットから6名、中国四国ネットから8名、当ネットから11名の、合計25名が参加し、建物の欠陥調査の費用基準や業務委託契約書の作成方法等について議論を行ない、各地の取り組みや問題意識を共有しました。



ところで、博物館明治村は、明治時代から昭和初期にかけての建造物を集めた、歴史的価値の高い野外博物館です。重要文化財を含む60以上の建造物を間近に見て、当時の生活や文化を体感できることが魅力で、フランク・ロイド・ライト設計の帝国ホテル中央玄関や、夏目漱石ゆかりの建物なども人気です。

交流会の後には、久々に集まった3ネットのメンバーで、当会の建築士会員のうんちくに耳を傾けながら博物館を見学しました。以下では、そのうんちくを少しだけご紹介します。



明治時代の木造3階建ての魅力 建築士 森 登



震災を経験した木造住宅が移築されている三丁目と二丁目を主に見学しました。まず最初に【西園寺公望邸】です。かつては静岡の興津に在り、二階和室からは、右手に清水港と久能山の山並みが、左手には伊豆半島がそ

れぞれ遠望されたとのこと。今は、入鹿池に代わりました。関東大震災の揺れの被害は無かったとのこと。予め鋼製のスジカイを入れる等して、耐震性を考慮して建てられていたようです。インテリアは、細やかなデザインがちりばめられていて、手間・暇を惜しまない内装になっています。特に竹を多く採用しています。

次に幸田露伴が住んでいた【蝸牛庵・かぎゅうあん】です。隅田川近くの東向島に在り、この辺りは東京市の郊外であったため、木造密集地域のような火災被害は無かったようです。ちなみに、震災の炎は吾妻橋辺りで北上が止まったようです。そのおかげで延焼類焼からは免れたとのこと。揺れの被害は、壁に亀裂が入り、瓦が全部ズリ落ちて、屋根が軽くなったから倒壊を免れたとも言われています（すごい～免震ですね）。一方隅田川の氾濫では、床上浸水被害に遭っています。簡素な庶民の家で、広縁付きの仕事場ですが、軒下空間が居心地よさそうです。露伴が座っていた机は、広縁に面した書院にあります。

3番目に【芝川又右衛門邸】（設計・武田五一）です。阪神・淡路大震災の揺れにより2階和室の暖炉の煙突が折損し隣地に落下しましたが、建物本体は耐震性に考慮して造られていたため、倒壊崩壊は無かったようです。芝川家としては、解体を含めて検討していたところ、竹中工務店の申し出もあり、一旦解体保存することになりました。竹中工務店との間では、時期は未定だが必ず再築することを約束したとのこと。震災復興の多忙の中、関西大学の学生の力を借りて、記録保存ができたとのこと。その後、村松貞次郎先生、飯田喜四郎館長の尽力により、魚津工務店（名古屋）によって明治村に再築されました。建築現場には細かな雑仕事がつきもので、費用がかかります。

そこでボランティアを募り、費用を抑えたようです。国内では初めての試みだったとのこと。愛知建築士会名古屋西支部の先輩も、このボランティアに参加されており、苦勞されたようです。この当時、芝川邸は文化財に指定されておらず、解体移築に対し国からの補助金は一切得られず、苦肉の策だったようです。武田五一が採用した耐震は、スジカイと鉄筋コンクリートの床スラブ、頑丈なレンガ基礎ですが、どういうわけか煙突だけがレンガ積みそのままになっていました。折損も無理からぬことだったと思われます。一階のテラスからは甲東園の果樹園一帯が見えていましたが、今は、入鹿池に代わりました。エントランスの回り階段や渦巻漆喰塗りが特に見ものです。外観は洋風ですが、室内は和風な造りになっています。

最後に、木造3階建ての【東松家住宅】です。名古屋の堀川に面し、油売り商人の店舗兼自宅でした。もともとは2階建てで、3階部分を増築した、今で言う既存不適格建築物です（笑）。堀川沿いの地盤は軟弱地盤ですが、東南海地震、三河地震、南海地震の揺れに耐えたのですから、それなりの性能はあったと思われます。この住宅は、通り土間のハイサイドライトが有名ですが、実はフランク・ロイド・ライトを凌ぐスキップフロアーが見事です。この空間の連続性は名古屋の夏の暑さを凌ぐ工夫から生まれたものです。2階にお茶室を設え、ハイサイドライトから土間を渡った明かりが入ってきます。茶室へと至る道中には、飛び石に見立てた一枚板を渡り、露地に見立てた廊下（土間の上に跳ねだしています＝異空間へ行く、ということを示しています）を通ります。足元にはハイサイドライトからの明かりが無双窓を通して黒い床を照らします。明かり障子には格子（土間側）の影が映り込んでいますが、トリックが仕掛けられています。格子の断面形状を六角形にすることで、格子の影が二重になっているのです。更に他の和室には、割竹の組子の明かり障子が設えられています。茶室に主人が入ると同時に、明かり障子に半月が映り込みます。入室のタイミングをそことなく知らせる、という配慮です。その他にも、言葉で説明できない驚きが宝石のように散りばめられていて、客人を飽きさせない工夫が見事でした。

そこで私たちは、ライト（のスキップフロアー）も見よう、ということになり、巡回バスで帝国ホテルへ。エントランスへ入る前の期待感と入ってからの驚きを、ベートーヴェンの第九に擬える評

価値がありますが、それくらいダイナミックで分かり易い。それに比べ東松家は入って見ないと分からない。繊細で微小な小宇宙ですから、帝国ホテルとは対照的です。

建てられた時期・場所・デザインなど対照的な複数の建物を、同時に比較しながら体感できる、明治村の醍醐味を堪能することができました。

帝国ホテルの私的構造評 建築士 浅井 洋 樹



2024年10月に明治村で行われた欠陥住宅3ネット交流会でおとずれた帝国ホテルについて、交流会での発表のまとめと見学の感想を報告いたします。

まず、帝国ホテルの概要です。この建物は実は明治ではなく大正12年に東京都千代田区に建てられました。設計は20世紀を代表する建築家のフランク・ロイド・ライトです。このホテルは日本において諸外国からの賓客などを迎え入れるための大規模かつ壮麗な建物です。なお、明治村ではこのホテルの中央玄関のみを移築して展示しており、登録有形文化財に指定されています。

特に交流会では私からこの帝国ホテルについての構造的な考察を行い、報告をしました。まず、基礎形状ですが、いくつかの文献では浮き基礎と呼ばれる軟弱地盤へ基礎を埋め込んでその浮力により建物を支えているとの記述があったのですがこれは誤りです。実際に復元図面などから見受けられるのは一階床において土間スラブの様な単層構造となっており、浮力を生み出すような体積のある空隙は地下には見当たりません。むしろ杭が打設されている文献がいくつか見受けられることから、この建物は杭基礎であることがわかります。

またその杭については約1.5メートル程度の長さの現場打ち杭であり、現在入手できる近隣の地盤データから見るとその先端部はかなりの軟弱地盤であるため、おおよそ支持力を発揮できるものではないと推察されます。さらにこのホテルの落成直前の時期でもすでに一部で50センチほど建物が沈下していたとの文献もあることから、この杭が有効に機能していなかったことの表れであった

と思われます。

次に、この帝国ホテルの耐震性についてです。実際に関東大震災ではこの建物は倒壊を免れており、ある程度の耐震性を備えていたといわれています。この耐震性について三つの視点で検証してみました。

まず一つ目は当時ではあまり多くの例がない鉄筋コンクリート構造であるという点です。確かに当時、木造やレンガ造の建物が数多く倒壊している事実から鑑みると確かに鉄筋コンクリート造の建物は地震に強いとのイメージを持たれることもあるでしょう。しかしながら震災時に他の鉄筋コンクリート造建物でも倒壊した事例があること、阪神大震災や東日本大震災などの近年の地震でも鉄筋コンクリート造の建物に倒壊を含む大きな地震被害が発生していることから、無条件に耐震性に優れているわけではないことがわかります。

二つ目には、構造設計を行ったとされるポール・ミューラーの技術が傑出していたとされるものです。しかしながら当時、日本の耐震研究の開祖でもある内藤多仲が建物を見たときにとっても脆弱そうに見えたとの逸話も残っていることから、何か特別な配慮がなされていたと考えるのは難がありそうです。また、前述の軟弱地盤に杭を打設していることからあまり構造に関して卓越した配慮がなされているとは考えにくいと思われます。

三つめは短周期説です。地震や建物の揺れに関する特性として、固有周期と呼ばれる揺れが一往復する時間を秒で示した指標があります。地震においては被害が大きくなるとされる特定の固有周期があり、これに対して建物の持つ固有周期を極端に伸ばしたり(長周期)、あるいは縮めたり(短周期)して地震のそれから大幅にずらすことで地震力が増幅されにくくなるという特性があります。ちなみに建物の固有周期は建物の構造形状に依存し、帝国ホテルは名古屋大学が行った常時微動計測の結果よりかなり固有周期が短い＝短周期であることがわかっています。一般的にこの建物が建てられたような軟弱地盤での地震時の固有周期は長くなりがちであることから建物の固有周期とのずれがより大きくなり、これが結果としてこの建物を倒壊させなかった原因の一つではないかと私は考えています。

このように構造的な視点から昔の建物を評価するのはナンセンスであるとの意見もありますが、私は逆にこのような評価は大きな意味を持つと考えています。すなわち構造設計にも歴史があり、

人類が災害にあがなう試行錯誤の積み重ねを感じ取る機会であると考えているからです。

当日は実際に帝国ホテルを見学しました。玄関部分のみとはいえとても荘厳な雰囲気を醸し出していました。常滑でつくられた黄色いスダレ煉瓦と大谷石を組み合わせた装飾と大きな吹き抜けのある内部空間は見るものを圧倒します。もしこれが玄関のみではなく全体が移築されていたとしたら、さぞ見応えがあるはずと思わずにはいられませんでした。

総会報告

第26回総会報告 東海ネット25年の軌跡～勝訴判決を振り返って 弁護士 濱 尚行



1 はじめに
欠陥住宅被害東海ネット（以下「当ネット」）は、設立から25年という節目の年を迎えました。

これを記念して、2025年4月19日にウインクあいちにて、第26回総会記念講演「東海

ネット25年の軌跡～勝訴判決を振り返って～」を開催しました。

講演は2部構成で行われ、前半は建築士と弁護士が協力して解決した事案のリレー報告、後半は、当ネットのこれまでの歩みを振り返り、今後の課題についての意見交換が行われました。

2 前半の部（リレー報告）

(1) 慰謝料500万円判決（名古屋高等裁判所
平成19年6月20日判決）について

柘植 直也会員（弁護士）

天井高を2600mmで契約したにも関わらず、2400mmで施工されたなど、複数の約定違反があった店舗付住宅について、500万円もの高額な慰謝料が認められた裁判例を報告いただきました。

施主にとって、2600mmの天井高が契約締結の決め手であったこと、そして業者側による訴訟追行態度が不誠実であったことも慰謝料額の判断に影響した可能性も否定できないとのことですが、美観上の瑕疵について、補修までは認め

られなかったとしても、慰謝料額で相当額の評価が得られる可能性があることを示した点で、極めて意義深い判決です。

(2) 居住利益控除論等を排斥した事例

（最高裁判所平成22年6月17日判決）

石川 真司会員（弁護士）

「売買の目的物である新築建物に重大な瑕疵がありこれを建て替えざるを得ない場合において、当該瑕疵が構造耐力上の安全性にかかわるものであるため建物が倒壊する具体的なおそれがあるなど、社会通念上、建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであるときは、上記建物の買主がこれに居住していたという利益については、当該買主からの工事施工者等に対する建て替え費用相当額の損害賠償請求において損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできないと解するのが相当である。」として、居住利益控除論及び耐用年数伸長論のいずれをも否定した最高裁判決を報告いただきました。

この当時、居住利益控除論については、これを否定する裁判例が増えており、否定説が定着しつつあったものの、耐用年数伸長論については、これを肯定する立場の裁判官の論文が発表されるなどしており、いずれについても判断が固まっていなかったところ、本最高裁判決により、居住利益控除論及び耐用年数伸長論のいずれも否定されたことから、大変意義があります。

石川会員からは、「欠陥住宅訴訟における損害調整論・慰謝料論」松本克美教授（立命館法学2003年3号（289号）などの、欠陥住宅全国ネットでの活動で得た知見を活用されたとのことで、若手の会員に向けて、全国ネットの活動にも積極的に参加することが重要であるとのアドバイスをいただきました。

(3) ログハウスキット欠陥住宅事件 ほか

村田 正人会員（弁護士）

ご自身が担当された複数の事件を紹介いただくとともに、欠陥住宅事件の処理に際しては、(1)将来の債権回収を念頭において、①法人の代表者等の関係者を幅広く被告とすることや、②宅建業保証協会に認証の申請をすることで弁済業務保証金による還付請求を受ける順位を保全しておくこと、③事案によっては仮差押命令申立も検討すること、(2)裁判官の負担を軽減して正しい判断をしてもらうために、争点とする瑕疵を絞ること、(3)裁判官が現地を訪問する際に

は、現場でしっかりと説明できるように事前準備をすることが肝要であるなど、欠陥住宅訴訟における実務的な指針が示されました。

(4) 伝統工法のトラブル事案

(名古屋高等裁判所平成23年8月12日判決)

伊藤陽児会員(弁護士)

いわゆる「古民家再生住宅」を謳う設計士が設計した建物につき、設計事務所と施工業者の責任を認めた裁判例を報告いただきました。

同判決については、いわゆる「古民家再生」の第一人者である建築士が設計・監理した住宅であっても、新築である以上、当然に建築基準法令の適用を受け、建築基準法令で求められる構造的安全性を満たすものである必要があることを正面から認めた点などに先例としての意義があります(それ以外にも非常によい判断が複数なされていますが、紙幅の都合上、割愛いたします)。

伊藤会員からは、建築基準法令の解釈や趣旨について、建築の専門家ではない裁判官が正しく理解できるよう、基礎的な建築知識や建築基準法令の構造・考え方から丁寧に説明する主張書面と証拠を多数提出されたそうですが、顧問会員が作成した調査報告書と意見書についても、合計7通(合計311頁)にも及ぶ大作であり、両会員の熱意が結実した判決でした。

(5) A学園事件

水谷大太郎会員(弁護士)・森登会員(建築士)

水谷会員からは、デザイン重視の設計者が屋上庭園を計画した建築途中の施設(障がいのある子ども達が放課後に立ち寄る施設)における屋上防水について、建築確認申請の内容と実際の施工とが異なっているなどして、雨漏りのリスクがあることが判明したため、NPO法人欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会に所属している建築士らの助言を得ながら、相手方建築士及び工務店と協議を重ねた結果、必要な工事を行わせた上で引渡しを実現するとともに、将来に亘って半年ごとの定期点検の実施等を合意した事案について報告がなされました。

設計者の会の叡智を結集したため、適切な解決が実現できたものの、建物が建築途中・引渡し未了の段階で受任したこともあり、事件処理には大変悩まれたそうです。

また、現在でも定期点検が行われており、雨漏り等が発生したときには、工務店により修補等がなされているそうです。

3 後半の部(意見交換)

後半では、前半の部で登壇した会員のほか、当ネットの顧問会員も交えて、欠陥住宅訴訟における今後の課題について意見交換を行いました(コーディネーターは筆者)。

議論は、当ネットの設立経緯にはじまり、欠陥住宅訴訟において建築士の意見書が果たす役割の重要性、意見書を作成する際の創意工夫の在り方、弁護士が建築士に意見書の作成を依頼する際の注意点、住宅に関する紛争の変化、裁判所の審理が精緻化したことの功罪、損害額の立証に際しての到達点、当ネットの将来展望まで、幅広い内容及びました。

これまで当ネットの中心となって活動してきた会員らによる、欠陥住宅訴訟におけるノウハウがギュッと詰まった内容であったため、筆者を含めた、経験が浅い会員にとっても、非常に学びの多い有意義なプログラムとなりました。

例会報告

第126回例会報告 外壁タイルの浮き・剥離問題と 法的責任追及における問題点 弁護士 石川 真司



1 外壁タイルの浮き・剥離を巡る紛争

マンション外壁タイルの浮き・剥離に関する事例が多発しています。こうした事例は、日経アーキテクチュアでは、2014 7-25で「落ちない外壁タイル」として、2021 10-14で

「外壁タイルの落下を防げ」として特集が組まれていますし、令和2年度紛争処理委員実務研修でも「外壁タイルに関する基本知識」と「外壁タイルに関する判例、紛争処理事例」が取り上げられています。

外壁タイルの浮きや剥離は、発生から時間が経ってから表面化することが多いため、原因の特定が難しいとされています。施工不良が疑われても、経年劣化や環境要因などさまざまな可能性が絡み合い、一概に施工の問題だとは断定しづらいのが

現状です。

2 「高嶋論文」

(1) この問題を考える際に知っておくべきなのは、判例タイムズ1438号（2017. 9）に掲載された高嶋卓裁判官（当時大阪地裁建築集中部）の「外壁タイルの瑕疵と施工者の責任」という論文（高嶋論文）です。

高嶋論文は、施工者の責任について、「平成20年4月1日、告示第282号により、湿式工法による外壁タイルの定期調査の方法として、10年に1回、全面打診調査を実施することとなったことなどによれば、湿式工法による外壁タイルは、遅くとも同日までには施工外の原因により浮き・剥落が生じ得るものという認識が一般化したものとみることができるとした上で、

① 平成20年（2008年）4月1日以降に施工された建物については、すでにタイル剥落のリスクが一般的に認識されていたため、施工者にはより高い注意義務が求められる。この時期以降は、施工外の原因による浮きや剥落であっても、安全性を確保する工法を選択すべきであったから、施工外の原因により生じたものも含め全ての外壁タイルの浮き・剥落につき、注意義務違反があったというべきとしています。

② これに対して、平成20年（2008年）3月31日以前に施工された建物では、施工外の原因まで施工者の責任を問うのは相当でないとしつつも、外壁タイルの浮き剥落について、その原因の証明がないことを理由に、一律に、注意義務違反を否定する考え方には賛同し難いとして、現象面から施工上の原因によるものであることが推認されることがあるものと考えることになるとし、タイルの浮きや剥がれが一定の割合を超える場合には、施工上の問題が推認されると述べています。具体的には、施工から5年以内なら浮き率0%、10年以内なら3%以上、10年超15年以内なら5%以上など、施工後の経過年数ごとに浮き率から施工上の不良を推認するという考えを提唱しています。

(2) 次に、損害論についても触れられています。例えば、施工後12年の時点で10%の浮きが判明した場合、5%分の浮きについては不可避に生じる可能性があったことを理由に、損害の額から50%を控除すべきか、例えば、施工から12年経過した建物で浮き率が10%だった場合、その

半分は不可避であるとして損害賠償額から控除すべきかという問題です。

しかし、高嶋論文は、浮き率による目安は、あくまでも施工者の注意義務違反の有無を認定判断するためのものであるから損害論で考慮するのはふさわしくない。したがって、施工者に注意義務違反を認めながら、不可避に生じる可能性のあった浮きを考慮して損害額を割合的に控除するという考え方は採用すべきでないとしています。

なお、施工者側から、公益社団法人ロングライフビル推進協会（BELCA）の「建築物のLC評価用データ集」をもとに、外壁タイルは、1年当たり0.5%程度修繕を要するに至るのであるから1年当たり0.5%を超える範囲を補修すれば足りるという主張がされることがあります。

しかし、これは外壁タイルの修繕計画を作る際の目安であって、施工者の過失を前提としない議論であることに注意を要します。施工者の過失を前提とするときは、高嶋論文のように考えるべきです。ちなみに、BELCAも、浮きの面積が探査面積の30%以上の場合には、全面的な剥離の危険があるとして、全面改修を行う方向に評価するのがよいと考えられるとしています。

3 注目すべき3つの裁判例

日経アーキテクチャでは、次の3つの裁判例が紹介されています。

たとえば、2018年の大阪地裁判決では、浮き率から施工不良が推認され、施工者に賠償が命じられました。一方、2022年の東京地裁では、浮き率による施工不良の推認を否定しつつも、施工者の注意義務違反は認められました。しかし、その控訴審である2024年の東京高裁では、浮き率による推認自体を否定し、施工者の責任範囲も限定する判断が下されています。

① 日経アーキテクチャ2021-10-14記事

「浮き率」で施工不良を推認
重くなるタイル剥離の法的責任
大阪地裁2018（平成30）年2月14日判決

② 日経アーキテクチャ2023-11-9号記事

タイル剥離で約1800万円の賠償命令
「浮き率」による推認を否定して損害範囲を限定
東京地裁2022（令和4）年3月23日判決

③ 日経アーキテクチャ2024-11-14号記事

「浮き率」による施工不良の推認を否定

タイル剥離訴訟、2審は約280万円に賠償減額

東京高裁2024（令和6）年3月25日判決
（②判決の控訴審）

①判決は、高嶋裁判官が担当した事件です。弁護士としては、この種の事件を担当する際は、②判決と③判決をよく検討しておく必要があります。ちなみに、②判決と③判決の事案は、平成18年12月着工・浮き率約8%という事案です。

4 最後に

外壁タイルの問題は、見た目の劣化だけでなく、剥がれ落ちた際に人命を脅かす重大な事故につながる危険があります。だからこそ、建物の施工者には高い水準の安全配慮が求められるのです。今後も、この問題については議論をしていく必要があります。

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～

初動調査で考えること 建築士 片山 繁行



1 はじめに

調査の依頼があったとき、依頼者に、最初にどんな資料があるか、そろえてもらえるかを聞きます。

病気になったとき、血液検査などのいろいろな検査を行い、その上で、病名を診断することと同じく、資料がたくさんあった方が、調査内容が正しく報告できます。また、隠れた問題も見えてきます。

依頼（相談）内容にもよりますが、そろえてほしい基本資料は以下の通りです。

依頼（相談）内容にもよりますが、そろえてほしい基本資料は以下の通りです。

- ・ 工事契約書
- ・ 確認申請書
- ・ 設計図面
- ・ 工事途中の写真
- ・ 設計者名、監理者名
- ・ 施工会社名

さらに、構造上の問題であれば、地質調査報告書、構造図、設備の問題であれば、設備施工図（竣工図）などが必要です。

ところが、実際の調査依頼では、このような資料がそろっていないこともあります。

初動調査の段階では、手元の数少ない資料から、不具合現象の原因を推定し、さらに隠された問題がないか考える必要があります。現場で目視による確認を行い、問題が大きいと考えた場合に、破壊検査など次の追加調査に進むということも多々あります。

以下では、私が行なった調査の事例を2件ほど紹介します。

2 事例1「雨漏りと結露」

調査対象は、9年前に新築された鉄骨造、外壁ALC（軽量気泡コンクリート）版張りの建物です。西側と東側の内壁に黒いシミが出ました。カビのようです。カビが生えるという現象は、どこからか水が漏れているという可能性が強いということです。

建物の漏水の原因としては、①雨漏り、②結露、③AC（空調機）のドレイン管からの漏れ、④給排水管の漏れの4つが考えられます。そこで、4つの原因を一つずつ検討し、最終的に原因は壁の中の結露と考えました。

その理由は、亜熱帯的になっている最近の気候にもかかわらず、断熱材が外壁に全く施工されておらず、外壁ALC版の内側の軽量鉄骨下地の上に直接ボードが張ってあるという施工だったためです。当初、設計監理者は、ALC版には断熱性能があると説明し、結露の可能性を否定していましたが、最終的には、壁を解体し、状況確認し、結露であることを認めました。

なお、ALC版に断熱性能があるといっても、コンクリートに比べ断熱性能が良いというだけで、断熱材に比べると1/10程度しかありません。





2 事例2「床下の配管」

調査対象は、10年前に新築された鉄骨造で、元々畑を埋め立てて建てた建物です。北側から南に下がっており、現状でも南側隣地と3m以上の段差があります。

南側に1m程度の犬走りがあり、その犬走りが下がっている（下の土が流れて、なくなっている）ので、調査してほしいとのことでした。



建物自体は、杭が施工されており、下がっている可能性は少ないと判断できました。

建物の床下（土間コンクリート）は、南側のワンスパンだけ地盤改良が深さ1m設計されていました。その他の箇所は地盤改良は、「なし」の設計でした。

犬走りに置かれていた、AC室外機と外壁サイディングの接続部分、縦樋と犬走りの雨樋受けの接続部分が外壁を引っ張っており、修繕の必要性がありました。



問題なのは、見えない床下の給排水管です。給排水は、南側から北側に配管してあります。

地中梁は、杭のため沈下しない。配管は土の中（土間コンクリートの下）にあり、軟弱土が沈下していきます。そうすると、地中梁と地中梁の間で、U字形にたわんで行き、最悪の場合は、破断します。

マンションの事例で同じ現象（土間コン下の排水管の破断）を2回調査、補修工事に立ち会っています。

今回の事例は、マンホールからTVカメラを入れ調査することになっていますが、どうなるのか、進行中の事例です。

4 まとめ

初動調査を始めるにあたり、まず資料をできる限り集め、特に見えなくなっている隠れた施工部分の写真（ないことが多い）が大事です。次に、不具合現象の原因を推測、さらに隠れた問題がないか考えることが大事になります。建築現場を知っていることに加え、調査経験も大事になります。その意味で、欠陥ネット東海での建築士の育成が望まれます。

【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。

- ・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】

2025年	6月16日（月）	午後6時30分～	第127回例会	ウインクあいち	907号室
	8月19日（火）	午後6時15分～	第128回例会	ウインクあいち	1007号室
	10月22日（水）	午後6時30分～	第129回総会	ウインクあいち	907号室
	12月8日（月）	午後6時15分～	第130回総会	ウインクあいち	907号室
2026年	2月19日（木）	午後6時30分～	第131回例会	ウインクあいち	907号室
	4月18日（土）	午後1時30分～	第27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。

2025年	7月12日（土）	午後1時30分～	ウインクあいち	1007号室
	9月13日（土）	午後1時30分～	ウインクあいち	1309号室
	11月22日（土）	午後1時30分～	ウインクあいち	1007号室
2026年	1月17日（土）	午後1時30分～	ウインクあいち	1007号室
	3月21日（土）	午後1時30分～	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