

欠陥住宅 関西ネット 通信 VOL

2014年4月5日号
発行 欠陥住宅関西ネット
代表幹事 岩城 穰
事務局長 脇田 達也
太平洋法律事務所
〒530-0054 大阪市北区南森町 1-2-25
南森町 i s ビル 4 階
TEL 06-6365-9183
FAX 06-6365-7293
<http://www.kekkan.net/kansai/>

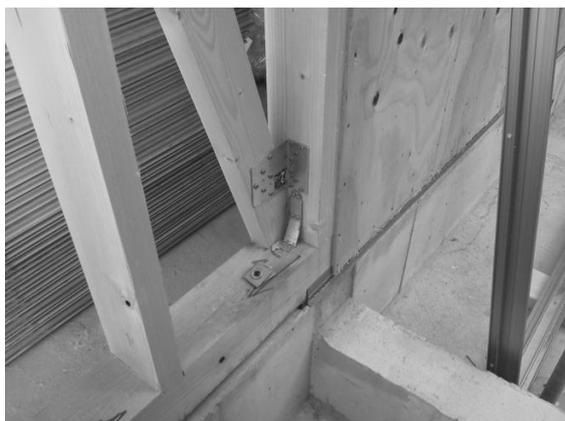
木造建築現場見学会

2013年10月7日（月）10時～
於：大阪市平野区

平成25年10月7日（月）10時30分頃～11時30分頃、関西ネット会員の橋本頼幸建築士と藤原清貴建築士が設計・監理を行っている木造構造建築物の見学会が開催されました。参加者は8名でした。

大阪市平野区加美東にある木造2階建ての建物を見学しました。

上から見ると口の字型の建物で、中心部はペットの犬を遊ばせるための中庭になるそうです。見学させていただいた時点で、屋根も出来上がっていました。



弁護士
中尾 太郎

柱と筋交いは金具で留められており（左下の写真）、また、柱が土台から抜けるのを防ぐために、引き寄せ金物（ホールダウン金物）が柱に取り付けられています（下の写真の右端）。



齋藤裁判官論文勉強会(第3回)

2014年1月15日(水)18時～

於：大阪弁護士会館

弁護士 池田 生大

1 去る平成26年1月15日、大阪弁護士会館1110号室にて、判例タイムズ1389号に掲載された齋藤毅裁判官(大阪地方裁判所第10民事部)による論文の勉強会(第3回目)が開催されました。今回は、メイン担当として脇田達也弁護士、協力建築士として石川卓志建築士、サブ担当として苅野真吾弁護士、松下美穂弁護士及び私の計5名が発表を担当させていただきました。

今回のテーマは「防火に関する瑕疵」でした。特に弁護士にとっては、この点が直接の争点となる事件を担当したことでもない限り、馴染みの薄い分野ではないかと思われまます。そのため、発表にあたっては、齋藤裁判官の論文の内容にあまりとらわれることなく、防火について基礎から学ぶというコンセプトで臨むことになりました。具体的には、防火についての知識が全くない弁護士向けに、条文を重視しつつ大枠を分かりやすく整理するという方針の下で、各担当者が発表の準備にあたりました。



2 発表当日はまず、脇田弁護士から、「調査手順概要、条文素読、ありがちな瑕疵」と題して、防火一般についての概括的な説明がありました。

調査手順概要につきましては、建物に防火の瑕疵があるかどうかを調べるにあたり、検査済証も確認申請書もない場合には建築計画概要書を取り寄せ、その内容を確認する必要があることが説明されました。なお、確認の手順について具体的にイメージしていただけるよう、建築計画概要書のサンプルが資料として配付されました。

また、防火について規定する建築基準法(以下、「法」という。)の条文を1つ1つ素読した上で、実務を意識した説明が加えられました。なお、耐火構造に関する「大臣認定」について、具体的にイメージをつかんでいただけるよう、認定書のサンプルが資料として配付されました。

さらに、防火面におけるありがちな瑕疵として、代表的な未施工や不備の例が紹介されるとともに、特に欠陥が多く発生しているという木造3階建住宅の規制状況が採り上げられました。

3 次に池田の方から、「耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない建築物」と題し、どのような場合に耐火建築物や準耐火建築物としなければならないかという切り口で発表させていただきました。この点に関しては、細かい規定や例外も結構あるのですが、レジュメには一通り掲載した上で、当日の発表では訴訟実務で特に問題とな

りそうなもの、例えば特殊建築物の中でも共同住宅や飲食店について、防火地域ないし準防火地域の建築物についてなどに絞って紹介させていただきました。なお、特殊建築物については、資料として配付された雑誌「建築知識」の2010年8月号70頁に、防火地域ないし準防火地域の建築物については、同雑誌の2008年12月号54頁（あるいは2008年8月号66頁）に、それぞれ図表形式でわかりやすくまとめられていることから参照させていただきました。ちなみに、発表当日も指摘させていただきましたが、2008年12月号54頁の防火地域に関する図表の中で、階数について「(地階を除く)」とされているのは「(地階を含む)」の誤りではないかと思われま

す。また、本論からは若干外れますが、木造3階建住宅についての建築確認統計の紹介や、ここ最近都心に木造4階建てや木造5階建てが建築されつつあるなどといった話題の提供を通じて、木造耐火建築物が増加していること、これに伴い訴訟実務でも今後新たな動向がみられる可能性があるという私見を述べさせていただきました。

最後にまとめとして、耐火建築物や準耐火建築物としなければならない建築物かどうかを確認するにあたり、検査済証も確認申請書もない場合における確認の手順（建築計画概要書の防火地域欄を確認→防火地域内・準防火地域内の場合には延べ面積や建築物の高さ等を確認→前記「建築知識」の図表を確認）を改めて紹介したのですが、建築士の出席者より、実際には建築計画概要書に、「耐火建築物」「準耐火構造」とのゴム印が押されているとの指

摘がありました。

- 4 続いて各論に移り、最初に松下弁護士から「耐火建築物とは何か」と題して、耐火建築物に関する具体的な説明がありました。まず、耐火建築物の要件について、法2条9号の2の条文を改めて確認した上で、実務上よく問題となる「耐火構造」の要件に関し、耐火時間や壁・柱の仕様等についての説明がなされました。また、鉄骨造が「耐火構造」とみなされるための耐火被覆に関し、各種工法や被覆材料、瑕疵の調査や補修の方法などについての説明がなされました。なお、上記の説明は専門性の高い内容になりますので、必要に応じて石川建築士の方から、配付された資料（「建築知識」の2008年8月号の該当箇所等）をスクリーンに映しながら具体的な説明が加えられました。



次に苅野弁護士から「準耐火建築物とは何か」と題して、準耐火建築物に関する具体的な説明がありました。準耐火建築物の要件に関し、いわゆるイ準耐（準耐火構造によるもの。法2条9号の3イ）及びロ準耐（準耐火構造と同等の耐火性能があるもの。法2条9号の3ロ）のそれぞれについて、法や施行令の関連条文を確認していきま

合の制限についても簡単に指摘がなされました。

- 5 当日の発表に際し、協力建築士である石川建築士には、総論・各論の全体を通してフォローしていただきました。脇田弁護士の発表の合間に総論的な説明をしていただき、また、他の弁護士の担当範囲で専門的な内容について、適宜わかりやすく説明していただきました。

なお、石川建築士には、準備段階でも多数の参考資料をご提供いただいたり質問にご回答いただいたりして、防火についての知識に乏しい弁護士を丁寧フォローしていただきました。

- 6 翻って私はというと、自身の担当範囲について準備するのが精一杯で、他

の弁護士の担当範囲にはとても手が回りませんでした。それどころか、準備段階の打合せにも十分に参加することができず、他の方々には本当にご迷惑をおかけしてしまいました。結局、自身の担当範囲以外については十分に理解できないまま発表当日を迎え、主体的に関与ができないままで終わってしまいました。

このように、個人的には反省ばかりが残りましたが、発表担当者に加えていただき、防火というこれまでほとんど馴染みのなかった分野に触れる機会を持つことができたのは、やはり非常に有意義であったと感じております。

欠陥住宅110番実施報告

2013年7月6日(土) 10時～16時
於：大阪弁護士会館

脇田でございます。かなり以前ですが、さる平成25年7月6日(土)に開催されました「欠陥住宅・追加変更契約110番」について報告いたします。

まず相談件数ですが、関西ネットでは総数31件でした。内訳は、一般相談が19件、マンション相談が5件、リフォーム相談が6件の、合計30件でした。これは、昨年とほぼ同様です。110番の相談件数は、NHKのお昼のニュースで報道されるかに大きく左右されます。関西ネットは、今年は無事報道されたので、相談件数は例年どおりというところでした。



事務局長 弁護士
脇田 達也

欠陥住宅110番は、毎年テーマを決めて行っています。今年のテーマは「欠陥住宅・悪質リフォーム110番～大丈夫ですか？消費税増税前の駆け込み契約・駆け込み施工～」でした。消費税増税については、事前研修で行いましたとおり、なかなか複雑な問題があるのですが、これに関する困難な相談はなかったようです。

110番の1週間後には、個別相談会を行いました。こちら、件数は例年どおりでしたが、新人弁護士にも参加いただき、充実した相談を行うことができました。

活動報告と今後の予定

《前号以降の活動》

2013年（平成25年）

- 11月29日（金）19:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 11月30日（土）～12月1日（日） 欠陥住宅全国ネット横浜大会
- 12月7日（土）13:30～16:30 定例個別相談会（いきいきエイジングセンター）
- 12月20日（金）17:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）・忘年会

2014年（平成26年）

- 1月15日（水）18:00～ 齋藤判事論考（判タ1389号）勉強会③（大阪弁護士会館）
- 1月23日（木）19:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 2月1日（土）13:30～16:30 定例個別相談会（いきいきエイジングセンター）
- 2月6日（木）19:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 2月28日（金）19:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 3月18日（火）19:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 3月29日（土）13:30～16:30 定例個別相談会（エル・おおさか）
- 4月5日（土） 関西ネット第17回総会

《今後の活動予定》

- 4月22日（火）19:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 5月22日（木）19:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 5月31日（土）～6月1日（日） 欠陥住宅全国ネット四日市大会
- 6月7日（土）13:30～16:30 定例個別相談会
- 6月16日（月）19:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 6月26日（木）18:00～ 110番事前研修会
- 7月5日（土）10:00～16:00 欠陥住宅110番（大阪弁護士会との共催）
- 7月12日（土）13:00～ 110番後の臨時個別相談会
- 7月23日（水）19:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 8月2日（土）13:30～16:30 定例個別相談会
- 8月26日（火）19:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 9月25日（木）19:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 10月4日（土）13:30～16:30 定例個別相談会
- 10月23日（木）19:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 11月18日（火）19:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 12月5日（金）19:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 12月6日（土）13:30～16:30 定例個別相談会
- 12月19日（金）18:00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）・忘年会

編集後記

次回（5月31日～6月1日）の全国大会は三重県四日市市で開催されます。三重県は父方の故郷で私の本籍地でもあります。津地裁本庁では行政訴訟でこっぴどく負けた経験もあります。大会が楽しみです。比較的近いので皆さん一緒に行きましょう。

〒530-0047 大阪市北区西天満3-1-25-401

伊勢谷法律事務所 向山 知

TEL06-6365-7238 FAX06-6365-7239

