

欠陥住宅 関西ネット 通信 VOL.48

2014年5月31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/>

報告



欠陥住宅関西ネット
第17回総会・シンポジウム

ゼロから学ぶ建築基準法 ～よりよい紛争解決のために～

2014年4月5日（土）10時30分～

於：大阪市立住まい情報センター 3階ホール

一級建築士 乾 聖司

1. はじめに

2014年4月5日（土）、欠陥住宅関西ネットの第17回総会とシンポジウムを開催しました。シンポジウムでは、「ゼロから学ぶ建築基準法～よりよい紛争解決のために～」と題して、欠陥住宅紛争で避けて通ることのできない建築基準法令を取り上げました。



なお、当日の司会進行は、藤田沙穂里弁

護士と樽谷徹弁護士でした。



2. 緒言「建築基準法と建築紛争のかかわり」◆平泉憲一弁護士

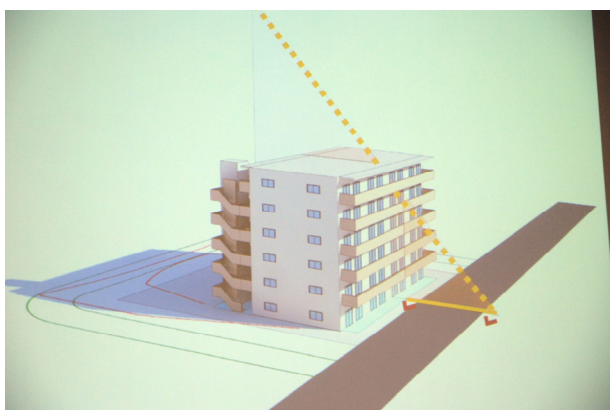
平泉弁護士のいつもの落ち着いたトーンで以下のようなお話を賜りました。

建築紛争の瑕疵の存在、誰を相手にするのかを考えなければなりません。瑕疵の判断について、瑕疵とは通常有すべき性能を有しないことなので約定違反があれば瑕疵、



さらに建築基準法は最低限の性能を規定していますので、建築基準法違反になれば法令違反の瑕疵になります。どんな基準で瑕疵を判断するか、直し方は建築士の協力が必要です。建築基準法とはどんな法律なのか今回のシンポジウムの目次にそった内容をご紹介します。

3. 報告（１）「建築基準法をビジュアルにつかむ」◆安松孝洋一級建築士



安松建築士が概要を分かりやすいアニメーションを含めたプレゼンテーションでおまとめになられていました。日本の土地のどこにどんな建物が建てられるのか、市街化区域の用途地域、建ぺい率、容積率、接道、道路斜線、隣地斜線、日影規制、二方

向避難、延焼線、排煙ALVS、構造、地震の構造計算などをご説明になられました。報告内容はきわめてわかりやすく、特に斜線制限、日影規制は条文だけで理解できるものではありません。このプレゼンテーションは建築基準法の制限がわかりやすく今回のシンポジウム以外にも欠陥住宅の講演で概要をご説明される教材になるでしょう。

4. 報告（２）「建築基準法の条文を読むコツ」◆脇田達也弁護士



事件にあたる弁護士は条文に戻って読まなければならないという脇田弁護士の熱いメッセージが語られていました。法律、施行令、告示に至る条文を細部に渡ってご説明なされました。条文の構造を意識した読み方に、脇田弁護士の思い入れが感じ取れました。このシンポジウムに来られている方は建築紛争にかかわった方であろうと思われる、このような熱い条文の構造の話にもついてこられたと思います。

5. 報告（３）「建築基準法の歴史－規制強化を中心に－」◆藤田沙穂里弁護士、辻岡信也弁護士・一級建築士、八木稔郎弁護士、中尾太郎弁護士



建築関連法規の変遷については、年表の

簡単な説明と、災害によって数年後に改正されることが繰り返され、最低限の基準である建築基準法が強化されてきたことがよくわかりました。

辻岡弁護士・一級建築士が構造の話をなされました。市街地建築物法では設計水平震度で横からの応力は1割程度の0.1を想定していたものが、建築基準法に変わり2倍の0.2となり大きな地震にも対応しようとしたが、弾性領域のみの設計でした。昭和55年施行の新耐震になってから木造の必要壁量が大きくなり、さまざまな設計思想が多様化し、震度7の地震の際の塑性変形まで考慮されるようになりました。平成12年改正では地耐力に応じて基礎を想定し、建物のバランスや継手・仕口の仕様を決定し、性能規定化がされました。このとき、仕様は国土交通省で決められることになり細目が議会を経ないで規制されていくことになりました。昭和38年に容積率の概念がでてきて総合設計や連担建築物設計制度（東京駅）ができました。



八木弁護士が防火・防災の話をなされ、昭和31年の直通階段、昭和33年防火区画・防火ダンパー、昭和55年ダンパー煙

感知連動規定がされました。

中尾弁護士は住環境対策の話をなされ、シックハウスでクロルヒリポス・ホルムアルデヒドの禁止、24時間換気、アスベスト建材禁止が規定されました。

6. 報告（4）「フィールドワーク～街に見る建築基準法～」◆石川卓志一級建築士、鳥川慎吾弁護士、長瀬信明弁護士、難波泰明弁護士



石川建築士が大阪市淀川区十三じゅうそうの通称「しょんべん横丁」のご解説をなされました。工業専用と商業地域が隣接している特異な場所です。商業地域は何でも建てられるような用途地域です。他方、工業専用地域は工場以外はあまり建てられません。住宅も建てられない用途地域です。

この地域では、本年3月7日の早朝に火災が発生し、数十軒の店舗が焼けたことが報道されましたが、偶然にも火災が起こる前に視察に行って、火災後も視察ができ町並みの変化が観察できました。

私は、復興する際に火災による都市計画の脆弱性を改善しつつ、昔の町並みという文化の確保も必要になるため、いかに両立させるかが難しいと感じました。同じく火災になった法善寺横町の道幅のお話もございました。建築基準法86条、いわゆる総合設計制度による一団地としての設計のお話が伺えました。問題点は借地権者の全員の合意が必要になるので容易ではないのですが今後の十三の復興を期待したいと存じます。

鳥川弁護士は高架下の建物（国道176号線下の建物）のご解説をなされました。構造的には独立した建物で、上下の位置関



係にあります。建築基準法44条、道路内の建築物にあたり、最近ではゲートタワービルのようにビル内に道路が貫通した建物もございます。道路の改修に伴い道路占用許可が下りないかもしれません。



難波弁護士がはみだし地蔵、道路に大きくはみだした電柱（置き去り電柱）、はみ出し塀の話をなされました。道路占用許可があるのかどうか気をつける必要性がありそうです。また、物干し台に貼られた動くであろう境界標があり、素人が勝手につけたと思われる境界が苦笑の的になっていました。



長瀬弁護士はスライドでマンションの下がパチンコ屋になっている建物などを紹介

され、道路斜線で傾斜壁の建物をご紹介されていました。長屋が切られた建物で残念な景観が十三には多くありました。

7. 報告（5）「確認・検査制度の概要と実務」◆向山知弁護士、越智信哉弁護士、木津田秀雄一級建築士、石黒一郎氏



わかりやすいレジュメの通り話が進みました。4号建築物では確認申請は省略されてリフォームなどでは第三者の目が入らないので問題が多いという点が指摘されていました。



石黒様に4号建築物の中間検査についてコメントをいただきました。中間検査が実施されるといいながら、建築の工事が建築士である工事監理者によって設計図書どお

りの建築であることを確認されれば、中間検査にいても十分な検査ができなくなっています。接合部の強度なども検査できないようになっています。国土交通省令を根拠条文として特定行政庁が認めて定める書類を提出させることができるものの、審査の省略はひどいものがあるそうです。



完了検査について、現在では保険をつけるためには必要になったので98%が完了検査をうけるようになりました。阪神大震災の時は20%程度だったことと比較すると、日々厳しくなって建物の安全はより確保されるようになってきていると思えました。

8. 金子正史先生ご講演「建築基準法違反の私法的評価、訴えの利益、敷地の二重使用」



公法・私法二分論のお話から始まりました。公法法規違反であっても私法上必ずしも無効になるとは限らず、公法法規は取締法規と強行法規に分けられ、取締法規違反であれば私法上原則有効とし、強行法規違反であれば私法上無効とする議論があります。代表例として無許可食肉販売事件、無資格者による煮干しイワシの取引の事例をあげられました。

公法・私法二分論の事例がレジュメにあげられていますが、公法・私法二分論を使わない判例もございます。



建築基準法違反があったとして、請負契約に及ぼす影響を公法・私法二分論をベースに建築基準法が取締法規なのか強行法規ないしは公序良俗に違反するとして無効にするかのお話がありましたが、各事案ごとに私法上の影響を吟味するべきで、無理やり公法・私法二分論ありきとして判断すべきなのかは疑問に思いました。

9. 事例紹介

◆平泉憲一弁護士

大阪狭山マンション建築確認取消請求事件についてご紹介なされました。

2審判決の訴えの利益が無いという判断はもっともらしい一面もあるように思えますが、建築工事期間は裁判期間よりも短いのではないのでしょうか。そうであれば、差止請求の要件が厳しく、工事が完成すれば訴えの利益がなくなるというのであれば、建築確認の取消を求める訴えは裁判所に判断を求めることが難しくなるという批判的を射ていると存じます。

◆島村美樹弁護士

私にはもっとも興味があった事案です。確認申請では建築士が設定した敷地を建築面積とし、実際に所有権界や借地している部分を厳密に審査することはしていません。ご紹介された判例のように隣接駐車場を売却され土地の利用ができなくなると、建ぺい率違反・容積率違反となって増改築が困難となると資産価値が著しく低下するおそれがあると指摘されています。



現地や登記記録を見てある程度は防ぐ事ができるとは存じますが、境界は引き直されることもあり違反建築にならないための敷地の設定に考えさせられるものがございました。

10. まとめ

今年のシンポジウムについて、私には際立った強い印象は残らなかったのですが、情報量が多く真剣に聞いていると題名の通り建築基準法にゼロから網羅的に触れていたと感じました。

まったくの素人が建築基準法を理解するのに1日では難しいと存じます。しかし、会場に集まった方々は完全な素人ではなく、建築基準法となんらかの接点がある方々と存じます。そうであれば広く薄く鳥瞰した今回のシンポジウムは手薄な部分を発見できた良い機会になったと存じます。

何年かに1度は鳥瞰するシンポジウムを足場にしつつ、来年以降は欠陥住宅問題にかかわる専門的な部分を掘り下げるシンポジウムに期待いたします。

活動報告と今後の予定

《前号以降の活動》

2014年（平成26年）

4月 5日（土） 関西ネット第17回総会

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

《今後の活動予定》

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

7月5日（土）10時～16時（予定）は恒例の「欠陥住宅110番」です。6月26日（木）18時からの事前研修会を受ければ新人会員でも110番に参加できます。7月12日（土）午後には個別相談会もありますので、皆様是非ご参加ください。

〒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

