

# 欠陥住宅関西ネット通信

## Vol.50

2015年4月4日号

発行 欠陥住宅関西ネット（欠陥住宅被害関西連絡協議会） 代表幹事 岩城穰 事務局長 脇田達也  
太平洋法律事務所 〒541-0043 大阪府中央区高麗橋2丁目3番9号 星和高麗橋ビル3階  
TEL 06-6222-9186 FAX 06-6222-9280 <http://www.kekkan.net/kansai/>



## 特集 関西ネットの活動を振り返る

欠陥住宅関西ネットは、平成7年（1995年）の阪神淡路大震災発生をきっかけに、  
平成9年（1997年）10月25日に設立されました。  
阪神淡路大震災の発生から20年という一つの節目を迎え、  
当ネットと関わりの深い会員に、これまでの活動を振り返っていただきました。

### ネットはどうして生まれたか



弁護士 澤田 和也

昔は欠陥住宅訴訟は難渋を極めた訴訟で、それは欠陥判断の基準が法律的に確立していなかったからで、「欠陥でない」という言葉は訴訟中に飛び交い、多くの精力はそれに費やされ、肝腎の建築欠陥が訴訟上主張されても、理解されにくくなる、当事者双方が欠陥だと主張し、反論することが区々別々で、裁判所も又、欠陥とは「何か」ということの自覚に欠けていた。

かくしてネットは『法律家の「ことば」を建築家に』、『建築家の「ことば」を法律家に』相互に理解させて欠陥についての意味内容を共通にすることによって、今日の発展を迎えたのである。

ネットは、この欠陥という概念の自覚的吟味のために生まれた。それには法律家からのアプローチと建築家からのアプローチの双方へのアプローチの違いを理解しあって、欠陥の理解を導きだそうとするものであった。

今日、法律家、建築家の双方の努力によって、それぞれが使う欠陥の意味を理解するに至っているが、このネットも言葉の理解のために建築家や法律家が集まって作られているもので、なかんずく「はじめに言葉ありき」ということが、懐かしく思い出されるのである。

# 関西ネット設立18周年について



初代相談部会長 建築士 川崎 廣章

日本は火山列島であり、現在では、世界有数の地震国と言われております。地震・雷・火事・親父と言われる通り、阪神・淡路大震災で大変恐ろしい経験をしました。建築物の倒壊、火災などで大勢の尊い命が絶たれました。人生で体験したことのない事態であったため、迅速な対応が出来ず、いまだに完全な復興にたどり着いていない状況であります。その後も、予期せぬ災害が次々と発生している昨今であります。

大震災後、倒壊した建物には、多数の不具合が存在していたことを知り、何か役に立てないかと思い、欠陥住宅被害関西連絡協議会（通称：欠陥住宅関西ネット）へ弁護士の先生や建築士の集会に先輩のご紹介で参加させて頂きました。

活動内容としては、建築士の方々は、技術的に不具合があるかないかの調査をして、鑑定書を作成する。弁護士の先生方は、その鑑定書を元に、不具合があった場合、法律的にどのような対応をとれば良いかを考察する。その中で私は、相談依頼の内容をみて、担当者を選任して、弁護士の先生と建築士と相談者を繋げるまとめ役を、約13年間させて頂きました。

参加させて頂いた当時は、建物に関する苦情相談を受ける組織があまり無かつ

たために、多数の相談者が来場する状況でした。欠陥住宅関西ネットへの建築士の会員登録者数も50名ほどでした。設立してから18年もたち、私の先輩及び同期の方々は殆ど退会されてしまいました。ですが、我々のノウハウや思いは、若き優秀な人材に引き継がれております。そして、関西ネットの対応により一時は、事業主側（施工者）にて建築物への工事状況に変化が見られたと感じております。しかし、工事会社の体質（元請け→下請け→孫請け→職人）が変化する事はありませんので、最終的に欠陥住宅になるかどうかは、職人の技術と性格（個性）によって決まります。それでも、元請け業者の指導者（監督）によって、大きく変化する状況であります。

人間生活において、衣・食・住は重要不可欠であり、その中でも、住（住居）は、一生で一度の買い物になるので、安全で安心して住める建物でなければいけません。18年の長期間継続出来たことは、皆様のご協力の賜と感謝すると共に、これからも、消費者を支援する関西ネットとして、益々発展拡大し、欠陥住宅（建築物）をつかまされない為の協力を致したいと存じます。

# 阪神大震災から20年 —関西ネットの結成と果たしてきた役割



初代事務局長 弁護士 岩城 穰

## 1 阪神大震災を契機に欠陥住宅全国ネットが結成

1995年1月17日の阪神・淡路大震災で新築を含む多数の建物が倒壊し多数の死者が出たことから、日弁連の消費者問題対策委員会の中に「土地住宅部会」が設置され、「欠陥住宅110番」などの活動が開始されるとともに、弁護士のみならず建築士、研究者、被害者も参加した協議会が必要ではないかとの議論がなされ、1996年12月12日、被災地神戸で欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）が結成された。

## 2 地域ネット第1号としての関西ネット

その結成総会・シンポジウムの帰途、木村達也弁護士から「すぐに関西支部の結成に取りかかろう」という提案があり、すぐにその準備にとりかかった。

97年1月29日の第1回準備会には弁護士・建築士15名が参加し、その後1か月半に1回の頻度で合計6回の準備会を行った。毎回、案内書の発送時に、参加確認とともに他の案内発送対象者もあわせて回答してもらえるようにしたこと、案内発送者はどんどん増えていった。毎回の準備会参加者はほぼ20～30名程度であったが、毎回初参加者が一定数おり、顔ぶれはだんだん広がっていった。

毎回の準備会では、原則として弁護士と建築士から1件ずつ自分がこれまでに扱い、または現在扱っている事例を紹介してもらい、全員で検討した。それとあわせて、新組織のイメージや規約案、結成の時期と段取りなどの組織問題についても議論を積み重ねた。

4月の第3回準備会で「作業部会」の設置と7、8名の部会員の選出を行い、部会はその後結成総会までに数回の会合をもって、組織問題の具体化と詰めを行ってきた。

6月に日弁連が行なった「第2回欠陥住宅110番」（欠陥商品110番とセットで実施）は、準備会も共催団体となり、多数の建築士が相談活動で大きな役割を果たした。

その後、「電話相談だけで終わらせるのではなく、希望者に個別相談会をしてはどうか」という声があがり、全相談者に案内を出して、8月に個別相談会を行い、26人の相談希望者に弁護士と建築士がペアになって相談に応じた。その結果、かなり深刻な被害事例についてフォローをすることができ、その後訴訟になった案件も数件あった。

結成総会の案内は500通以上を郵送するとともに、建築士、弁護士、学者それぞれ

れについてつながりを生かして徹底的な案内をした。弁護士では大阪と神戸の弁護士全員にレターケースに案内を入れ、それ以外の府県にも消費者委員会の委員を中心に案内を送付した。

10月25日、阪急グランドビルで開かれた結成総会には96名が参加。結成記念シンポジウムは、「市民と語ろう - 欠陥住宅被害の実態とその救済」と題して、上野勝代京都府立大学教授の司会のもと、澤田和也（弁護士）、石井修二（建築士）、平野憲司（建築士）、本多昭一（京都府立大学教授）の4人のパネラーによるディスカッションが行われた。終了後のレセプションには31名が参加し、盛大に行われた。

### 3 全国ネットを牽引してきた関西ネット

関西ネットは結成後、相談部会、制度部会、広報部会を設置するなどして活発に活動を開始したが、「神戸NET」が分離独立し、また第5回大会を京都、第6回大会を和歌山で行うことを契機に、それぞれ「京都ネット」「和歌山ネット」が分離独立した。

私は、このように各地で大会を開催し、それに合わせて地方ネットを結成するという手法が有効ではないかと考え、当時の吉岡事務局長に、「ぜひ私に事務局長をさせて下さい。」と「志願」したことから、第7回広島大会で吉岡先生が全国ネットの幹事長、私が事務局長に就任し、現在の役員体制ができあがったのである。

その結果、私が関西ネットの事務局長を務めたのは97年10月から、後任の重村

達郎弁護士にバトンタッチした99年2月までの1年5か月だけであったが、その後も同じ大阪に事務局があることから、関西ネットと全国ネットは二人三脚のような形で活動を続けてきた。

その後、全国各地の皆さんのご協力を得て、北海道から沖縄まで、地域ネットがほぼ全国を網羅したことから（広島風呂橋弁護士はこれを「信長の野望」と表現した。）、私は2006年11月の福岡大会で、全国ネット事務局長を退任した。

### 4 発展する関西ネット

その後、2010年3月から、木村達也先生の後を継いで、関西ネットの代表幹事の大役に就かせていただき、現在に至っている。もともと、このころから私は「過労死防止基本法」の制定運動に関わることになり、2014年6月に「過労死等防止対策推進法」が制定されてからは、厚労省の「過労死等防止対策推進協議会」の委員と「過労死防止全国センター」の事務局長になり、関西ネットの活動にはあまり参加できない状態が続いている。

その後事務局長は田中厚さん、脇田達也さんと引き継がれたが、若い事務局メンバーもたくさん加わり、発展していることを嬉しく思う。私にとって関西ネットは弁護士としての活動の原点の一つであり、阪神大震災20年の節目にあたり、改めてこの20年の歩みを感慨深く思い返すものである。

# 思えば遠くに来たもんだ



2代目事務局長 弁護士 重村 達郎

阪神・淡路大震災が起きたのが弁護士になって3年目の1995年、死者6千数百人のうち、構造耐力不足の建物の倒壊による圧死者が8割以上という衝撃から、日弁連の消費者問題委員会の中に欠陥住宅問題を扱う土地住宅部会を作ることになり、大弁からも人を出さなければならぬので一両日中に電話で返事をしてくれと藪野先生から言われて、わけもわからないまま日弁連の委員になったのがこの問題に首を突っ込むことになったきっかけである。

当時は、滝井・仲田法律事務所に所属中であつたが、自由闊達な雰囲気の中で、弁護士1年目から戦後補償請求、大和川病院、MMR予防接種禍訴訟など弁護団事件に加わって活動していたので、その延長の気分だった。阪神大震災の時は、西宮北口から徒歩で被災地での法律相談にも通つたが、同じ通りでも倒壊している家と何ともない家とが混在していたのが強く印象に残っている。

それまで、澤田先生ら一部の先達を除いては欠陥住宅問題に取り組んでいなかったもので、自分たちが第一線に立つ気概であつた。創生期の情熱は自発的な協働を生み出し、建築士や消費者団体などとも協同して地域でこの問題に取り組む組織として、木村達也先生らとともに、97年秋に関西ネットを創設した。

あの頃は、土地住宅部会でも毎年のように外国に住宅問題の調査に出かけ（もちろん旅費・滞在費は自分持ちである）、楽しい時代であつた。弁護士5年目で独立したので、事務局長を岩城弁護士から引き継いだ。当時、大阪では、完了検査済証のない

違法な新築住宅が85%近くもあり、木造3階建住宅などは構造計算もなく耐火構造にもなっておらず、公共の安全上もゆゆしき状況だった。

そのような中で、関西ネットは、次々と生まれる個別の欠陥住宅問題にモグラたたきのように対処するだけではなく、欠陥住宅を防ぐための消費者を対象とした予防的なセミナーの開催などにも全国に先駆けて取り組んだ。また、新築住宅の瑕疵担保責任の確立や建築過誤保険制度の導入、及び良質な中古住宅の流通確保に向け、弁護士会の意見書やネットでの日常的な相談・救済業務の取組みが、今日の品確法一住宅紛争審査会の成立、建築瑕疵保険制度の導入や、完了検査済証と旧住宅金融公庫融資及び保存登記との連動などにつながり、以前のような典型的な欠陥住宅被害はかなり減少してきている状況である。

弁護士会の良い所は、継続的な活動の中で、若い有為な人材が育っていくことであり、また、そうしなければならない。関西ネットでは、意識的にベテラン・中堅と若手弁護士、及び建築士とが一緒に相談活動や訴訟に取り組む、事件の中で学ぶという作風を大切にしてきた。事務局長は耐震偽装問題の発覚を契機に3年間で田中弁護士に譲り、今は公的機関での相談業務や委員などでネットの建築士と関わることも多くなってきたが、その時代に育った人たちが今日の関西ネットの中核を担っている。今後とも、皆さんが参加当初の情熱と気概を忘れることなく、日本の住宅をよくするために奮闘努力してほしいと思う。

# シックハウスマンション集団訴訟事件



3代目事務局長 弁護士 田中 厚

私は、平成14年から10年間、事務局長を務めさせていただき、その間に、総会のシンポジウム、勉強会等多数開催いたしました。任期中の事件として強く思い出に残っているのは、やはりシックハウスマンション集団訴訟事件でしょう。この事件は、私が事務局長になってしばらくした頃、木津田建築士から、知人が購入したマンションでシックハウス症候群を発症した、他にも発症している人がいる、分譲者の大京が行った空気測定でも、厚生労働省指針値の2倍から3倍のホルムアルデヒドが検出されている、との相談が持ち込まれたことに始まります。分譲当時は建築基準法上の規制もなく判例を調べた限りでは、シックハウス被害者が勝訴した例はありませんでした。しかし、判例を仔細に検討していくと、北里研究所病院の診断書があれば因果関係が認められるが、室内空気測定の結果が厚生労働省指針値を上回っているとまでいえないという論法で瑕疵や過失を否定する傾向でした。本件では、厚生労働省の指針値の2倍から3倍の濃度のホルムアルデヒドが検出されていますので、前例のないことですが勝訴の見込みはあると私は考え、住民集会でもその旨を報告しました。それを受けて、私はマンション購入者二十数名から委任を受け、引き渡してから2年間の瑕疵担保期間を徒過しないように、大京に対して一斉に瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求の通知を行いました。最終的に関連業者の責任を追及するために集まった居住者は20世帯46名になり、私は弁護団を結成する必要を感じました。関西ネットの

若手を中心とするメンバーや大阪弁護士会消費者保護委員会の製品安全・欠陥住宅部会の委員など、懇意な後輩弁護士に声をかけ、シックハウス問題の専門家である中島宏治弁護士にも参加してもらい、事務局長に三浦直樹弁護士を据え、私は弁護団長として弁護団を統括することとして、ここに総勢14名（鳥居玲子弁護士は後に福岡に転出のため途中で島村美樹弁護士と交替）の精鋭の弁護団が結集しました。

その後、分譲者の大京、施工業者の大末建設、ホルムアルデヒドの発生原因と考えられた床下のパーティクルボードを製造したブリジストンに対して、早期解決を求めて大阪簡易裁判所に平成15年8月11日に調停を申し立てました。調停は4回行われましたが、相手方らが責任を認めず、他への影響が大きいとして救済を拒むため、平成16年1月30日に上記3社に対して合計約3億円を請求する集団提訴に踏み切りました。大京に対しては瑕疵担保責任、債務不履行責任、不法行為責任を、大末建設に対しては不法行為責任、ブリジストンに対しては製造物責任、不法行為責任を追及する法的構成を取りました。提訴は初のシックハウスの集団訴訟事件として、マスコミにも大きく報道されました。

訴訟は、主張の応酬の後、裁判所の主張整理があり、原告の本人尋問、当方の私的鑑定人の木津田建築士、被告らの担当者等の証人尋問と進んでいきました。主張整理手続である弁論準備でも、毎回真剣勝負で、被告代理人弁護士や裁判所に対して丁々発止の口頭弁論をし、わたりあいました。ま

た、シックハウス問題・規制の歴史まで詳細に調査をし、ホルムアルデヒドの放散量の多い建材を使用するとシックハウスになることが予見できたことを立証していきました。この間、頻繁に弁護団会議を開き、技術面でのサポートをする木津田建築士も交えて、深夜にわたるまで提出書面・書証の検討、尋問の準備を行いました。また、マンションに出かけていって居住者宅を訪問して事情聴取をしたり、住民集会で訴訟状況の説明、意見交換を行いました。藤原さんをリーダーとした原告団のまとまりも良く、原告団、弁護団が一丸となって事に当たりました。原告本人尋問については、裁判所の空気環境に配慮を求め、裁判所周辺の除草剤散布をやめたり、トイレの芳香剤を撤去したり、裁判所職員、傍聴者にも喫煙後や香水をつけての入廷は遠慮するように配慮を求めるシックハウス対応法廷が実現し、新聞で「異例の配慮」として報道されたりしました。

そうこうするうちに訴訟の最終局面がやってきました。裁判所から和解の打診があったのです。私は、足して2で割るなどといった中途半端な和解や、請求金額を理由もなく減額するといったバナナのたたき売りのような和解では承服できない、裁判所の明確な見解を示していただきたい、裁判所は原告らの請求の何割を認めるのが妥当と考えているのか、和解が決裂すれば最高裁までも闘う、と当時の担当裁判長であった小久保裁判官に迫りました。小久保裁判官は被告らと呼ばせ色々話をし根回しをしたようです。その結果、小久保裁判官は、※億円という数字を、「僕が集めてきたお金や。」と言って提示してきました。その金額は、請求金額の満額ではありませんでしたが原告らが補修費用を支出して弁護士費用を支払ってもおつりが来る金額でした。弁護団、原告団で検討した結果、早期解決のためにも資するということで、この和解

案を受け入れることにしました。ところが、和解について被告が守秘条項を要求してきた、これに対しては、訴訟の経過で訴訟記録を非公開とすることを被告も求めてこなかったし、非公開が認められる営業秘密には該当しない、この件については提訴以来マスコミにも報告しているので今更最終結論を非公開にはできないとの反論を行い、和解決裂の寸前まで行きました。「僕に任せて欲しい、原告の悪いようにはしないから」との小久保裁判長の取りなしで、和解金額のみを伏せるということで決着しました。こうして、平成18年9月11日、提訴以来2年7ヶ月余、平成16年4月6日の第1回口頭弁論以来延べ28回の期日を経て、最終解決を見ました。建築基準法の規制前の物件で、シックハウス被害者側が勝利を収めたのはおそらく初めてのことと思われ意義深いものでした。報酬も獲得金額の1割をいただき、弁護団員の尽力にも報いることができました。弁護団員の島村美樹弁護士は「弁護団事件で、こんなに報酬をもらえるのは初めて。」と感激していました。解決後、天神橋商店街の割烹で祝勝会を原告団と弁護団とで行いました。私は、この事件を報じた新聞のスクラップを冊子にして皆に配りました。

新しい救済を切り開く訴訟であり、色々苦勞もありましたが、最終的には大きな勝利を得て、画期的な解決がなされたことで、私の弁護士人生の中でも、特筆すべき事件の一つとして良い思い出になりました。弁護団長として、この場をお借りして、弁護団員の皆と木津田建築士にお礼を申し上げます。

(注記)

弁護団は、田中厚(弁護団長)、三浦直樹(事務局長)、関根幹雄、山本雄大、菅聡一郎、鳥川慎吾、中島宏治、高瀬朋子、西山宏昭、石川直基、平泉憲一、鳥居玲子、島村美樹、八木正雄、松本浩志。

# 「全戸 確認済証取得住宅！」



一級建築士 木津田 秀雄

私は建築士として、阪神淡路大震災を契機に設立された欠陥住宅関西ネットに設立総会の時から参加しています。この間、欠陥住宅だけでなく、この国の住宅を取り巻く環境は大きく変わりました。つい十数年までは、完了検査率は15～20%と低迷し、完了検査率を上げるための方策もなかなか実効性が無かったというのが実態でした。

その後、耐震偽装事件により、建物の安全を建築士に任せておけないという機運から、小規模な建物についても中間検査が導入され、その後瑕疵担保履行法が成立し、建物の安全性は建築士を信頼するのではなく、確認検査機関（実質的には民間ですが）や保険会社が担保する仕組みができあがってきました。建築士にとってこのような改変は、屈辱的な事態だと感じなければならぬと思います。しかしながら、その結果、現在は完了検査率が98%という状況になり、完了検査を受けていない建物を探す方が難しいという状況に改善されました。

完了検査率が98%になったからといって、欠陥住宅の相談がなくなった訳ではありません。従前は構造耐力に関する問題が多かったのですが、最近はリフォーム工事（第三者の検査が無く、契約内容が曖昧な事から問題が生じやすい）や追加工事費用のトラブルなどが多くなっています。また、雨漏りや建物の不動沈下、仕上げに関する問題（外壁タイルの浮きや意匠上の

問題など）は、以前と同様に一定割合で相談があります。

このような住宅供給に関する変化の中で印象深い事件をご紹介します。

大阪市内におけるミニ開発の戸建て住宅の相談がありました。当時の典型的な極小間口の木造3階建て住宅で、建物が揺れるという相談でした。1階に車庫と玄関があり、間取り図を見るだけで1階の壁量が不足していることがわかりました。また2階3階についても、壁量が不足していました。

建築概要書を取り寄せると、その建物は2階建ての全く別の建物で申請されているだけでなく、区画も実際の区画よりも広い面積で申請されていました。すなわち、申請上は20戸のミニ開発なのですが、実際には同じ大きさの土地に25戸建っているというような状況でした。

依頼者は他の住戸も同様の建て方をしていないと見え、調査してわかったことを皆さんに知らせ、みんなで一緒にデベロッパーに抗議しようとされました。

当時のこのデベロッパーは、我々の仲間の中でも、札付きの問題業者で、弁護士や建築士の申し入れに聞く耳を持たず、また、大阪市に対しては、「大阪市の人口を増やしているのは我々が廉価な住宅を供給しているからだ」と豪語する始末で、大阪市役所に市会議員と相談に行っても、役所は言葉を濁らせるばかりで何の対応も取ってもらえませんでした。

それでも粘り強く交渉を続けてゆくうちに、デベロッパー側が本来の耐震基準の8割程度の補修なら行うという案を提示して、多くの人がこの提示に応じる事になりました。その中で、最初に問題提起を行った依頼者に対しては、「お前がいらん事をした」ということで、「補修はするが最後だ」と一方的に理不尽な対応をされてしまいました。

依頼者以外の住戸の補修が終わったところで、改めて弁護士を通じて示談交渉を進めた結果、最終的には依頼者の建物については100%の補修を行わせる事ができました。

この事がキッカケになったのかどうかは分かりませんが、その後この会社のチラシ

には「全戸 確認済証取得住宅！」という売り文句（本当は当たり前なのですが）が大々的にアピールされるようになりました。

完了検査を取らないのが当たり前、申請図面通りにつくらないのが当たり前の世界をよく知っている身からすれば、現在の状況は本当に別世界のように感じます。しかし、この当時に建てられた建物は今後中古住宅として流通する事になります。

完了検査率98%の時代の建物が中古住宅に出てくるのは、あと10年後でしょう。その時に初めて中古住宅も含めた欠陥住宅問題の終焉の糸口が見えてくるのではないのでしょうか。

## 欠陥住宅被害予防救済活動の「高度成長期」を経て



弁護士 平泉 憲一

1 関西ネットでは、平成19年10月から平成24年3月まで事務局長代行を務めさせていただきました。

関西ネットへの入会は、平成11年に大阪弁護士会へ登録した直後でしたので、私にとっては、弁護士活動期間＝関西ネット活動期間といえます。また、同時に欠陥住宅全国ネットの活動にも参加し平成24年6月からは全国ネットの事務局長を務め、平成14年からは日弁連消費者問題対策委員会の土地住宅部会にも加わり平成25年2月からは同部会長を務めておりますので、私は、欠陥住宅問題にどっぷりと関わってきたといえます。

2 関西ネットに入会した頃は、平成7年1月17日の阪神淡路大震災を契機に住宅の安全性の欠如が生命・身体・財産の甚大な被害を生むことが認識され、関西ネットを始め各地域ネットが次々に設立されて全国ネットを形成し、日弁連でも消費者問題対策委員会内に土地住宅部会が発足するなど、弁護士と建築士とが手を携えて欠陥住宅の撲滅を目指して活動を開始していった時期でした。年2回の全国ネットの大会ごとに大会地の地域ネットを創設していったのです。欠陥住宅被害予防救済活動の、いわば高度成長期といった感じでした。逆にいうと、それ

くらい日本の住宅生産現場には問題があったということでした。

3 このような流れの中、立法面では、耐震改修促進法が制定され（平成7年）、また、建築基準法改正により（平成10年）、確認検査業務の民間開放、中間検査制度が導入されました。これにより完了検査率も劇的に向上しました。

さらには、品確法が制定されて（平成11年）、性能評価制度の創設、構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの瑕疵についての瑕疵担保責任期間の10年間の法定、住宅紛争審査会の創設されました。

平成17年には、構造計算書偽装事件が起こり、その後建築基準法改正により、構造計算適合性判定制度が創設され、さらに、瑕疵担保責任の履行を確保するために住宅瑕疵担保履行法も制定されました。

その後も平成23年の東日本大震災を経て、耐震改修促進法もさらに改正されて、耐震診断義務や耐震改修義務の範囲も拡大されました。

4 また、この間、建築紛争における重要論点について、次のような注目すべき最高裁判例も次々と出されました。

①最判平成14年 9月24日

重大な瑕疵ある建物の建替費用相当額の賠償請求肯定

②最判平成15年10月10日

請負契約上の主観的瑕疵（柱の太さ）を肯定

③最判平成15年11月14日

名義貸し建築士の不法行為責任を肯定

④最判平成19年 7月 6日

別府マンション事件

⑤最判平成22年 6月17日

居住利益控除を否定

⑥最判平成23年 7月21日

別府マンション事件（再上告審）

5 阪神淡路大震災を契機としたこれらの動きは、関西ネット及び各地域ネットを含む全国ネットの活動によるところが大きいと思います。建築士と弁護士がタッグを組み、建築紛争についての知見をより深め広範囲で共有できたからこそ、諸々の動きにつながったり契機になったりしたと思えるからです。実際、この間の関西ネットの活動も、単なる予防救済活動に止まらず、立法や最高裁判決の検討に費やす時間がかなり多かったです。

6 このように住宅の安全を確保するために動きは前進を続けてきましたが、残念ながら欠陥住宅被害はまだまだ根絶されません。近年ではリフォーム被害は依然増えていますし、東日本大震災で顕在化した液状化、地すべり被害、さらには京都府福知山市の水害や広島市の土砂災害など地盤に関わる被害も発生し、これらの予防・救済については、今後の課題として残っています。また、阪神淡路大震災時に顕在化した既存不適格建築物（旧耐震基準に準拠して新耐震基準を満たしていない建物）の解消の問題も依然大きな問題です。今しばらくは私達は活動を続ける必要があります。

ともあれ、関西ネットの活動を通じて、志を同じくする多くの皆様と出会い活動をともにできたことは、私にとって何よりの財産です。私たちの予防救済活動が不要になるときまで、皆様とともにがんばっていきたく思いますので、今後ともよろしくお願ひいたします。

# 次の欠陥住宅問題へ



現事務局長 弁護士 脇田 達也

## 1 めぐりめぐって事務局長に

今から13年半ほど前、弁護士になったばかりの私は、同期の鳥居玲子弁護士（前々事務局長である重村達郎弁護士の元イソ弁）に誘われ、軽い気持ちで、というよりも、何をやるどころなのかもよく知らないまま、関西ネットに参加しました。その後、同期数人で、2級建築士資格を取ったろうやないかと、建築のことを誰も分からないまま建築について勉強し、今考えれば当然ですが暗中模索、五里霧中、迷走、挫折したのも、今となっては、良い思い出と言ってしまう言えなくはないでしょうか？ まあいいでしょう。

鳥居弁護士は福岡に引っ越してゆく際、「あんた事務局に入れといたから」と言い残し、私は完全に事後承諾で事務局に就任し、さらに、私が独立を考えていた頃、前事務局長である田中厚弁護士がちょうどパートナーを探していたため、太平洋法律事務所のパートナーにお誘いいただき、その後、欠陥住宅関西ネットの事務局長になったものです。このような来し方を思い出すにつけ、人の縁の不思議といいますが、人生は、どこに落とし穴があるか分かりません。皆様もお気をつけください。

## 2 次の欠陥住宅問題へ

さて、私が弁護士になったばかりの頃は、これはひどいという案件がよくあったのですが、現在は、中間検査および完了検査の一般化が効いているのか、（不同沈下や溶接欠陥など、救済を必要とする案件が残っているのは間違いありませんが、）過去と比べ、明らかな欠陥住宅は減っているようです。

当職が事務局長になった後の総会シンポジウムのテーマは、前々回が「いま、長屋を考える 長屋の法律・建築問題」、前回

が「ゼロから学ぶ建築基準法」でした。本年4月4日には、「中古住宅問題のプロが教える 中古住宅の選び方」のシンポジウムを行います。

「長屋」については、類書がないため、ご好評いただいたと思っております。長屋の歴史、現状、法的構成の検討（、加えて実際の紛争解決）を経て感じたのが、高度成長期初期に数多く建築された長屋は、現在その最終局面を迎えており、にもかかわらず、長屋の後始末について、ほとんど考えられていないということです。長屋は解体自体は容易で、生じる経済的損失の規模が小さいためか、紛争は目立ちませんが、確実に生じています。

ここで気になるのが、近時クローズアップされてきている、マンションの老朽化問題、空き家問題です。特にマンションについては、長屋と同じく、その後始末が考えられているとはいえません。しかし、生ずる経済的損失は、長屋の比ではないでしょう。空き家問題も、人口減少という大きな流れの中で、簡単に解決するとは到底思えません。今年のシンポジウム、「中古住宅問題のプロが教える 中古住宅の選び方」も、そのような視点からテーマを設定したものです。

欠陥住宅問題は、転機を迎えているように思っています。我々は、高度成長期に建てられた建築物の、後始末をする役割を担うべきなのかもしれません。

いずれにせよ、解決の道がなかった欠陥住宅問題に果敢に挑戦された先輩方になり、どのような社会状況になっていくとしても、安全安心な住まいの実現のために、知識を高め、努力していく所存です。

（特集終わり）

報告

# E-ディフェンス 公開振動実験見学

2015年1月21日（水）

独立行政法人防災科学技術研究所にて



弁護士 服部 正徳

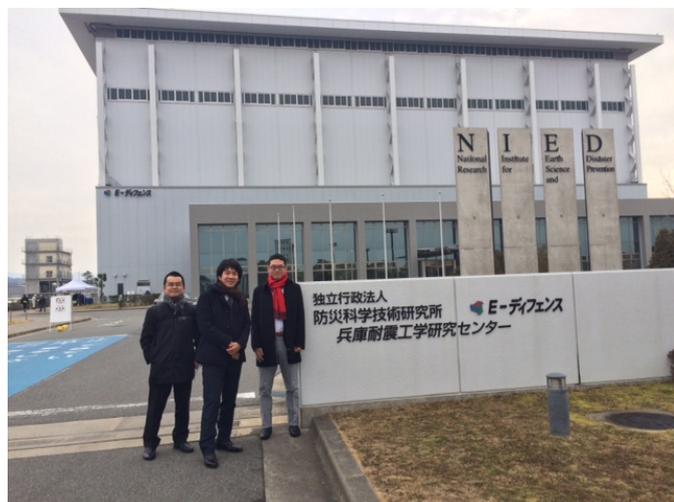


写真1

平成27年1月21日水曜日午後、脇田、越智、難波の各会員とともに、兵庫県三木市にある防災科学研究所の大型振動台「E-ディフェンス」で行われた公開振動実験を見学してまいりました（写真1）。以下は、その見学記です。

1 写真1後部に写っている建物が実験施設です。デカイ！見学者も大勢集まっています。貸与されたヘルメットをかぶって建物内部に入り、階段を3階まで上って、見学用通路で待機します。試験体は鉄筋コンクリート造（以下、「RC」という。）6層で、実際の6階建を30%に縮小し（高さ6.5m、重量320t）、片側を共用廊下とし、反対側をバルコニーとする共同住宅を模しています（写真2）。

2 実験の目的は、現行の建築基準法で設計された6層RCが、法で要求される以

上の地震動に見舞われたとき、建物の余力はどの程度あるのか、完全に崩壊するまでの「崩壊余裕度」を定量化するためのデータを取得することにあるそうです。

「現行の建築基準法で設計された」ということは、6層RCですから、原寸大だと構造計算は、許容応力度計算（1次設計）だけでなく、層間変形角（1/200以下）の算定、剛性率、偏心率等も検討していることとなります（2次設計中のルート2）。

また、「法で要求される以上の地震動に見舞われる」とは、阪神大震災級の直下地震を受けた場合を想定しています。



写真2

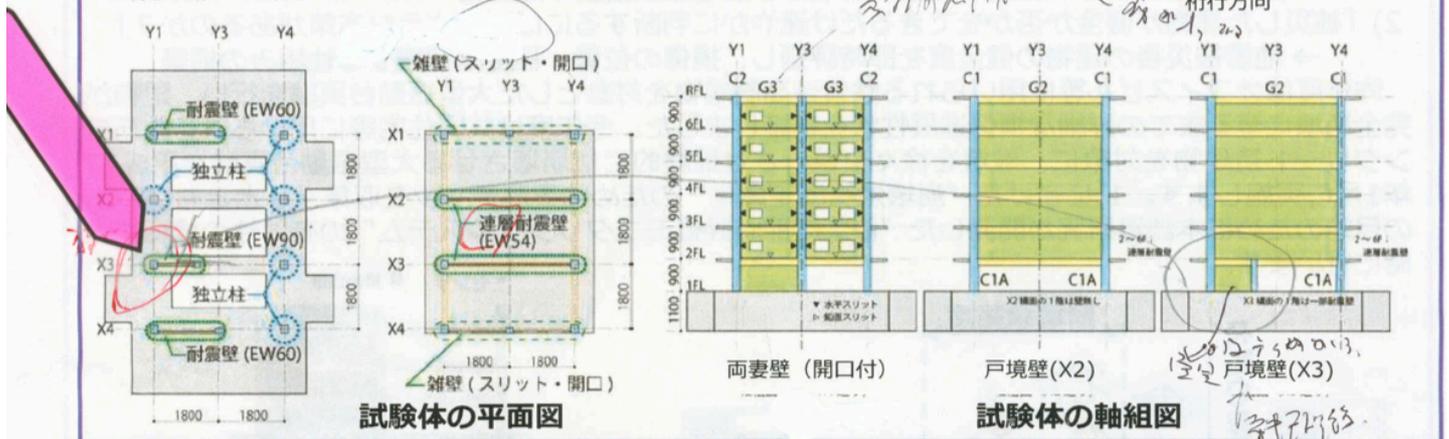
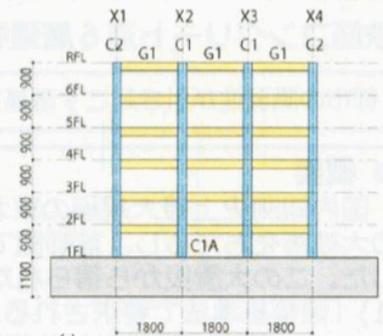
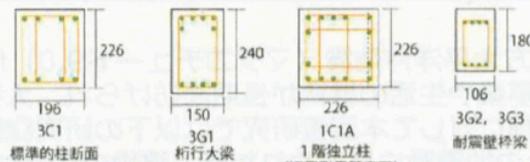
3 配布された資料（次頁に抜粋）には、試験体の平面図及び軸組図が載っています。実験開始前に、せめて試験体の構造くらいは頭に入れておこうと思ってこの図を眺めたのですが、これがわかりにくい。10分ほどにらめっこをして、ようやく下記①から③を把握しました。

## ■ 試験体

- ・鉄筋コンクリート造中高層板状共同住宅※を対象とし、架構全体の挙動を把握します。
- ・現在の設計施工を想定した耐震壁付きラーメン構造です。
- ・6階建の試験体は30%で、高さ6.5m、重量320tです。
- ・コンクリートの設計基準強度はFc30、主筋にはSD345を、補強筋にはSD295Aを用いています。

※板状共同住宅とは：建物全体の平面形状が細長い板状で、片側を共用廊下、反対側をノリコニーとする共同住宅

### 柱および梁断面の例



①両妻壁（開口付）は、1層だけが耐震壁である。2層から6層までは、開口部と腰壁があり、これらと柱との間にスリットが入っていて、いわゆる雑壁である。

②戸境壁（X2、X3）では、1層は、X3だけに、耐震壁がある（矢印部分）。2層から6層までは、X2、X3とも、連層耐震壁となっている。

③1層はピロティ構造になっていて、他層に比べて、壁量が少ない。

そして、①から、両妻壁1層では、壁がせん断破壊するのではないかと、②から、1階X3だけに耐震壁があるのはバランスが悪く、偏心が生じているのではないかと、また、矢印部分から壊れるのではないかと、③から、1層は剛性が低く、1層ピロティ部分から倒壊するのではないかと、勝手な予測をたてました。

4 いよいよ、実験開始です。

まずは、大震災の70%相当の地震力が加振されます。しかし、試験体に、変化は

みられません。発表された1層の変形角は1/536でしたので、前日に同程度の加振をしていたことも考慮すると、かなり余力がありそうです。

次は、いよいよ100%です。大震災の地震動を加えます。「ごー」という振動音とともに、試験体も少し振動しているように見えます。しかし、そこまででした。コンクリートの剥落等もありません。何ともないように見えたが、発表された1層の変形角は1/149で、ほぼ最大耐力に近かったとのアナウンスが流れました。

次の110%加振に期待しようと思う間もなく、周囲から、今日は110%加振は中止らしいという声が聞こえてきました。そして、その声どおり、これで、実験終了となりました。

なお、翌22日の実験では、大震災の120%の地震力で震度7の地震波（やや周期が長い）を加えたところ、試験体が倒壊したという記事が、日経新聞に載っていま

した。ここを見たかったのに、22日の実験は非公開でした。

5 事前の期待が大きすぎたからか、私には、不完全燃焼感が残りました。せめて、損傷箇所カメラを入れてモニターに映し出すとか、もっとサービスがあっても良さそうなのにとというのが正直な感想でした。自分の立てた予測が当たっていたのか否かも分からずじまいでした。

ただ、構造計算を体感するには、おそらく破壊するまで力を加えるところを見るしかないのでは、機会があれば、また見学に来

たいと思っています。木造住宅では、実物大試験体を破壊するまで加振するそうなので、木造住宅の振動実験があれば、これもみたいと思います。

今回の実験では、法の基準を守れば崩壊に至るまでには余裕があることが分かったとアナウンスされていましたが、単に余裕があることが判明したで終わらず、この実験で得られたデータをRCの危険度判定の客観化に活かして欲しいものだと思います。



## 活動報告と今後の予定

### 《前号以降の活動》

2014年（平成26年）

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（北浜ビジネス会館）

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

2015年（平成27年）

1月23日（金）19：00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）

2月 2日（月）18：00～ 新人歓迎会（入門講座・懇親会）

2月 7日（土）13：30～16：30 定例個別相談会（北浜ビジネス会館）

2月12日（木）19：00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）

3月 3日（火）19：00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）

3月23日（月）19：00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）

4月 4日（土） 関西ネット第18回総会（大阪市立住まい情報センター）

### 《今後の活動予定》

4月11日（土）13：30～16：30 定例個別相談会（北浜ビジネス会館）

5月30日～31日 欠陥住宅全国ネット盛岡大会（岩手県盛岡市）

7月 4日（土） 欠陥住宅110番



## 編集後記



関西ネットの活動を振り返る今号の特集は、若手会員の皆様こそ読んでいただけたらと思います（かく言う私も若手のつもりです）。服部正徳弁護士にはEディフェンス見学をご報告いただきました。これからのさらなるご活躍を楽しみにしております！

大阪市北区西天満3-1-25-401 伊勢谷法律事務所 向山 知