

欠陥住宅 関西ネット 通信 VOL.36

2010年4月3日号
発行 欠陥住宅関西ネット
代表幹事 木村達也
事務局長 田中 厚
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 06-6365-7292
FAX 06-6365-7293
<http://homepage2.nifty.com/kansainet/>

全国ネット東京大会報告

平成21年12月5日(土)～6日(日)

於：全水道会館(東京都文京区)



弁護士
鳥川 慎吾

第1 はじめに

平成21年12月5日(土)、6日(日)東京の水道橋にある全水道会館において、欠陥住宅被害全国連絡協議会第27回東京大会が開催され、私も参加してきましたので、その報告をいたします。ちょうど1年前には地元の大阪で全国大会が開催されました。年末になるといつも思うのですが、1年たつのは早いものだと実感しました。

そして、報告については、もちろん前もって担当することが決まっていたのですが、なんやかんやするうちに大会から2か月が経ってしまっていました。そんなわけで、記憶も薄れてしまい、あまり客観的な報告記事としては役に立たないかもしれませんが、そんなことはおかまいなしに記事を書いてみようと思います。

第2 基調報告

最初に、吉岡幹事長から基調報告がありました。冒頭、大手ゼネコンの欠陥建築物が相次いで発覚という報告がありました。中でも、1番最初に登場したのが、大阪・豊中市の50階建て超高層マンションでした。千里中央の駅直結のマンションで、私はいつもこのマンションの前を通過して通勤しています。このことはもちろん知っていましたが、資料の1番最初にこの件が紹介されていて非常に驚きました。ただ、周りの一般の方々はあまりこのことをご存じないようです。最近、事務所の周辺でも50階建ての超高層マンションが相次いで販売されていますが、欠陥に限らず様々なトラブルを耳にします。まずもってトラブルを未然に防ぐことが必要ですが、トラブルが起こった際に、それをごまかさずにきっちり説明するということがまた重要だと感じ

ています。

第3 特別講演など

次に、東京工業大学の田中教授により、エポキシ樹脂についての特別講演が行われました。私自身は、これまで、エポキシ樹脂による補修が問題となる事件を担当したことはなく、正直なところそれ程興味があったとは言い難いのですが、数々の実験データをもとに、おもしろおかしく話してただけだったので、非常に興味深く聞くことができました。

その後、エレベータの事故でお子様を亡くされた方からの発言をいただきました。私もエレベータに乗らない日はまずありません。安全であることが当たり前だと思っていましたが、そんな保証がないというのが悲しい現実なのだということを改めて思い知らされました。

さらに、シックハウス事件についての判決報告がありました。私も、この件を担当された木津田建築士のご協力の下、弁護団の一員となって取り組んだ事件がありました。報告にもありましたが、その件は、秘密条項付きの和解でしたので、詳細は公開されていません。報告いただいた件は、すっきりとした勝訴判決で、画期的だったと思います。

第4 パネルディスカッション

今回のディスカッションは、河野建築士、堺の石黒さん、幸田弁護士、鈴木弁護士をパネリストとして、「建築士制度は消費者の権利擁護になっているか」というテーマで行われました。おそらく、消費者の権利擁護として十分に機能していないからこそこのようなテーマ設定になっているのだと思いますが、その原因としては、制度のあ

り方によるものと、個々の建築士の個性によるものなど、色々な面があるのだと思います。パネリストのみなさんも、それぞれ問題分析と理想論をお持ちのようでしたが、崇高なテーマでもあり、なかなか議論をまとめ上げるのは大変だという印象を持ちました。

第5 民法改正問題と大会アピール

前回に引き続き、岡田弁護士から、民法（債権法）改正に関する議論についての報告がありました。今回のアピール案も、この問題に特化したものでした。この問題については、私も大いに興味を持っています。というか、悪い意味で、興味を持たざるを得ないような、不適切な改正論議が行われてしまっています。個人的には、瑕疵のある物を引き渡された被害者の方に通知義務を課し、それを明文化しようという発想に、今回の根本思想が表れているように感じています。参加者の方々も、それぞれ厳しい目でこの議論を見ているように思いました。今後の動向に要注意です。

第6 結び

いきなり結びです。1日目の夜は当然懇親会、そして2次会、3次会。。飲み出すと2日目のことに意識がいかなくなります。そして、2日目には遅刻せずに参加したことは参加しましたが、あまり記憶にありません。終わった後の昼食の時の様子はよく覚えているのですが。

そんなわけで、冒頭に記したとおり、とりとめもない報告になってしまいました。申し訳ありません。最後に、東京大会をご準備いただいたスタッフのみなさんに感謝の意を表しつつ、筆を置きたいと思います。ありがとうございました。

建築紛争ハンドブック研究会(第11回)

第16章「居室環境」

弁護士 三浦 直樹

昨年5月にスタートした「建築紛争ハンドブック」研究会も回を重ねて1年半、11回目となる平成21年11月26日には、武田直行建築士、木津田秀雄建築士、周々木晴香弁護士、私が報告を担当し、換気や断熱、結露、カビ、シックハウスなどに関連する「居室環境」の章を検討しました。

まず、武田建築士より、「換気はなぜ必要か」というイロハのイに始まり、熱損失係数Q値と夏期日射取得係数 μ 値と熱貫流率U値の関係、熱橋（ヒートブリッジ）の問題点、逆転結露の発生機序といったオメガな問題についてまでの解説を、いわば環境工学のシラバス1年分を1時間余りで駆け抜けるという離れ業として披露いただきました。

その全てを再現するには、やはり1年位かかりそうですので詳細は省きますが、建築紛争に直結する論点として、断熱性能に関する瑕疵の判断基準につき、建築基準法では規定はないが、品確法による性能評価住宅の場合は、2等級＝1980年の省エネ基準、3等級＝1992年の新省エネ基準、4等級＝1999年の次世代省エネ基準（10年経っても「次世代」とはこれ如何に！？）が契約内容となり瑕疵の判断基準になる、との指摘が参考になりました。

次に、木津田建築士から、羊毛や麻、新聞紙屑などのユニークな断熱材のサンプルを見せていただいた上、防カビ対策の重要性についてコメントをいただきました。そして、いよいよ日本屈指の専門分野ともいべきシックハウス問題に関して解説されましたが、ここでも、この10数年分の取り組みを10数分に凝縮するという神業が用いられました。

平成9年の厚労省指針値と平成14年の建築基準法改正だけではなく、その間にも様々な知見が浸透していったという歴史的事実こそが重要であるという確認と、14年改正の後むしろ解決困難な事例が増えているという指摘に、心から共感しました。

そして、後半は裁判例を紹介するという最近のパターンにならって、周々木弁護士より、換気・結露に関する裁判例が報告されました。

小屋裏換気口未設置を公庫基準違反の瑕疵とした大阪地裁 S59.12.26 判決や、スレート煙突の必要最小径に関する建設省告示1826号違反の欠陥を認めた長野地裁 S55.1.24 判決も参考になりましたが、何と言っても、あの東京地裁 H20.1.25 が、小屋裏換気口がない状態は結露による屋根材の腐朽を招くとして、建築基準法上は必要とされており同法違反ではないとしても「建物としての基本的な安全性」を損なう瑕疵である、と認定していたとは初めて知りました。

最後に、私から、横浜地裁 H10.2.25 判決を皮切りに敗訴判決が累々と続く中、関西ネット有志が総力を挙げて取り組んだLMシックハウス事件が一つの契機となって、初めて瑕疵担保責任の成立を認めた東京地裁 H17.12.5 判決や、不法行為責任の成立を認めた東京地裁 H21.10.1 判決へと結実していったことを報告させていただきました。

さて、当初、批判的検討の対象としていた「ハンドブック」も、今や単なるテキストと化しているという声もありますが、ともあれ2年越しのゴールまで、あと一歩です。

建築紛争ハンドブック研究会(第12回)

第12章「建物の揺れ」

弁護士 鳥川 慎吾

平成22年1月22日、大阪弁護士会館において、ハンドブック研究会が開催されました。この企画は、日本建築学会編「建築紛争ハンドブック」というとても重たくて高価な書物に対して批判的な検討を加えるというスタンスで、平成20年5月14日を初回として、その後約2か月に1度くらいのペースで行われてきました。そして、今回が12回目でいよいよラストということになったわけです。

今回のテーマは12章の「建物の揺れ」であり、建築士の橋本さんとともに私が発表担当だったのですが、私が、報告記事を書いていただく人を指名することになっていたところ、そのことをすっかり忘れてしまい、自分で報告記事を書く羽目になってしまいました。そんなわけで、またまた客観的な報告とは言い難い内容になってしまいますが、ご容赦くださいますようお願いいたします。

この章の記載は、力学的というのか何なのかよくわかりませんが、私としては理解

できる部分が皆無といっても過言ではない感じですが、一般の法律家はみんな同じ感覚を持たれるんじゃないでしょうか。この章の冒頭にも「本章はかなり専門的な記述もある」と注記されていましたが、「もある」どころじゃないと思います。

橋本さんからの報告も、Amazonの紹介文や丸善の紹介文を引用し、この書物が紛争解決に役立つものとして紹介されているものの、この章の記載のどこが紛争解決に役立つのかという疑問が出発点となっていました。

そもそも、揺れというのはいわゆる欠陥現象に当たるはずで、現象面をいくら難しく分析したところで、紛争解決には役立たないのではないのでしょうか。裁判例においても、揺れ自体が単独で真正面から争点となることはないように思います。ハンドブックと称する紛争解決に役立つべき書物において、揺れの分析についてこれだけの紙面を割く必要があるのか非常に疑問に感じた次第です。

次回全国大会のお知らせ

第28回全国ネット大会は、来る5月29日(土)・30日(日)、京都で開催されます。

皆様奮ってご参加ください。

(申込・お問い合わせは、今後の正式なご案内をお待ちください。)

《大会会場》 「ビル葆光(ホーコー)」

〒604-8175 京都市中京区室町通御池南西角

地下鉄「烏丸御池駅」 4-1出口から西へ100m

<http://www.b-hoko.jp/access.html>

《懇親会場》 「祇園円山かがり火」

〒605-0073 京都市東山区祇園円山公園北側

<http://www.mapion.co.jp/phonebook/M01001/26105/0755410002-001/>

木造住宅の構造見学会記

弁護士 梶座 三千子

平成 22 年 2 月 19 日、木津田建築士が設計・監理をされている木造住宅の構造見学会が開催されました。

現場は、千里万博公園に程近い住宅街、茨木市南春日丘にありました。住宅は、木造 2 階建て、延べ床面積 163 m² (約 50 坪)。工事期間は平成 21 年 12 月 10 日から平成 22 年 4 月 31 日までの予定で、すでに中間検査も実施されていました (写真 1)。



この住宅の構造面からの特徴としては、3 つ。1 つめは、1 階の中央付近にどっしりと通る梁です。60cm の重ね梁が採用されていました (写真 2)。



これは、1 階リビングの天井の高さを約 3m にするため、2 階の床が 40cm 上げられ、重ね梁を挟んだ両床がスキップフロア状態になるからです。というのも、スキッ

プフロア間の梁につき、確認の取り扱いが厳格化されて以降、スキップフロアの段差が梁の断面より大きな場合、梁の両側をそれぞれ別棟として計算するため、設計が難しくなりました。そこで、スキップフロアの段差を梁の断面以内にするすることで、1 棟として計算し、設計しやすくしたのです。木津田先生によると、東急ハンズのようなスキップフロアの建物は、これからは難しくなるとのことでした。



2 つめは、梁に多くの羽子板ボルト (写真 3) が使用されている点です。30 cm 程度の梁の場合、梁の上下に座掘して引きボルト (写真 4) で接合することが多いのですが、接合部にかかる耐力に見合う引きボルトを設置しようと座金を大きくすると、座掘の穴も大きくなり、梁の断面欠損が大きくなってしまいます。また、梁の上下に座掘をすると、その部分の梁の断面が小さくなるので、これを回避するため、座掘の位置を上下で合わせないよう位置をずらすと、ボルトの長さが長くなり、施工が困難になります。

こうした事情から、今回の設計では、羽子板ボルトによる接合箇所が多くなっているとのことでした。

これらの内容は、構造設計者からの求めだそうです。



3 つめは、上下階の耐力壁の位置がズレていることから、耐力壁の割引を行った上、構造計算をしている点です。

建物にかかる地震時の水平力は、耐力壁から基礎に伝わるころ、上下階の位置がズれている場合、1 階の耐力壁に伝わる建物の重量は、上下階の位置が揃っている場合に比べ少なく、その分を割り引かなければ正確な耐力がわからないからです。

この耐力壁から基礎に伝わる力の話で、非常に興味深かったのは、施行令 46 条の壁量計算に現れない数字の話でした。

施行令 46 条は、床が剛床（一定の堅い床）となっていることを前提としています。2 階の壁にかかる水平力（地震や風圧）を、床を経由させ 1 階の耐力壁に伝達させる必要があるからです。

しかし、2 階の床が、46 条計算の前提となっている剛床でない場合、床に水平力を經由させると、床が壊れることにもなります。そこで、剛床でない場合、上下階の耐力壁を揃え、水平力が 2 階の耐力壁から 1 階の耐力壁へ直接伝達させるように設計する必要が生じ、そうした対応をしない場合には、別途柔床での構造計算をする必要が生じます。ただ、この場合の数字は、46 条計算に現れません。

したがって、施行令 46 条が剛床を前提としていることと耐力壁の上下関係などにつき、正確に理解し対応していなければ、

46 条計算には問題ないが、現場を見ると問題があるということが起こり得ます。木津田先生によると、少なくない話だそうです。

これらのほかにも、木津田先生は、木造住宅だけが偏心率が 0.3 以下（基準法）となっているのはなんら根拠がないから、この住宅は 0.1 以下にしていますともおっしゃっていました。

どこまでも厳格な木津田さんでしたが、施工担当の松場さんは、この住宅ならではの大変な点として、作業順序の変更を挙げておられました。構造耐力に対する厳格さゆえ、通常、床を張った上で壁を設けるころ、壁を先に設けた上で床を張ったそうです（写真 5）。



作業のやりやすさからすれば、床を張った上で、壁を設けた方が、足元も確保され、安全に作業ができます。しかし、壁の耐力を考えると、先に床を張ってしまうと、壁に貼る構造用合板が土台まで届かず、壁の

活動報告と今後の予定

《前号以降の活動》

平成21年

12月5日～6日 第27回全国ネット大会 in 東京

12月18日(金) 19:00～ 忘年会(さかえや)

平成22年

1月14日(木) 19:00～ 幹事事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)

1月22日(金) 18:00～ 建築紛争ハンドブック研究会(第12回)

2月6日(土) 13:30～16:00 定例個別相談会(大阪市中央公会堂)

2月12日(金) 18:00～ 新人歓迎会(大阪弁護士会館)

2月18日(木) 19:00～ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)

3月11日(木) 19:00～ 幹事事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)

3月18日(木) 19:00～ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)

4月3日(土) 13:00～ 関西ネット第13回総会(大阪市立中央会館)

《今後の活動予定》

4月10日(土) 13:30～16:00 定例個別相談会(大阪市立いきいきイジングセンター)

4月28日(水) 19:00～ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)

5月25日(火) 19:00～ 幹事事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)

5月29日～30日 第28回全国ネット大会 in 京都

6月5日(土) 13:30～16:00 定例個別相談会(会場未定)

6月16日(水) 19:00～ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)

6月24日(木) 18:00～ 欠陥住宅110番事前研修会

6月26日(土) 欠陥住宅110番(予定)

7月20日(火) 19:00～ 幹事事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)

8月7日(土) 13:30～16:00 定例個別相談会(会場未定)

8月25日(水) 19:00～ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)

9月22日(水) 19:00～ 幹事事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)

10月2日(土) 13:30～16:00 定例個別相談会(会場未定)

10月20日(水) 19:00～ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)

11月24日(水) 19:00～ 幹事事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)

12月4日(土) 13:30～16:00 定例個別相談会(会場未定)

12月17日(金) 18:00～ 事務局会議(片山・黒木・平泉法律事務所)

平成23年

2月5日(土) 13:30～16:00 定例個別相談会(会場未定)

編集後記

2年間・全12回に及んだ「建築紛争ハンドブック研究会」が終了し、その成果を今回の総会で発表します。研究会に参加いただいた皆様、お疲れさまでした。(写真と文章は関係ありません。)

〒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

