



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 長瀬信明
田中清和法律事務所 〒536-0015 大阪市城東区新喜多1丁目1-1 ツインプラザ豊国202号
TEL 06-4400-6142（専用ダイヤル平日10時～17時）FAX 06-6932-5685 <http://www.kekkan.net/kansai/>

木造住宅の構造見学会

平成29年8月23日（水）

弁護士 稗田 隆史

平成29年8月23日（水）、木造住宅の構造見学会が開催されました。建物は、関西ネット所属の木津田秀雄一級建築士が設計・監理を担当されている木造平屋建ての住宅で、躯体、屋根、床下地などの各工事が終わっている段階でした。当日は、木津田建築士より、当該建物の構造や施工方法などについてご説明をいただきました。



柱と梁

この建物で特筆すべき点は、建物を上からみると四角形ではなく、五角形をしていることです。建物の敷地が、北西から南東にかけて長方形の形をしているため、敷地に沿って建物を建ててしまうと、南からの太陽光を十分に確保できません。そこで、

建物の南側に面する部分のみ、南からの太陽と正対させ、太陽光をより確保する方法を採用しているのです。そのため、写真を見ていただければお分かりのとおり、この建物では梁同士が、斜めに接合されていたり、上下に重なって接合されていたりするなど、複雑な施工方法が採用されていました。もちろん、木津田建築士の設計ですから、耐震構造上の問題はありません。柱は一般的な柱よりも太い柱が使用されており、梁は一般的な桧材ではなくより強度がある松材が使用されていました。むしろ、一般的な木造住宅よりも、構造耐力には十分な配慮がされていました。



羊毛材

また、この建物では、断熱性能についても非常にこだわりがみられました。断熱材として、一般的なグラスウール材ではなく、通気性に優れた羊毛材が使用されているのです。その上、外気温からの遮熱性を強めるため、アルゴンガスが中に封入されている二重ガラスが窓に使用されていました。そのため、この建物は断熱性能が優れており、冬や夏でも室内空調をほとんど使用しなくとも、室内で快適に過ごせるという効果があるそうです。

そのほか、和室での内観についての施工方法（構造用合板の施工位置の工夫、柱の裏側に背割れを入れるなど）、構造用合板の施工方法（釘の打ち方や釘の種類など）についても、木津田建築士より説明をいただき、大変勉強となりました。

やはり、建物の建築過程を目の当たりにしてみると、座学では得られないような知識を得ることができます。座学も大切ですが、現場を見てはじめて、自分がきちんと理解できているかどうかはわかっと思います。今後とも、このような機会があれ

ば、できるだけ参加したいと思います。

未筆ながら、見学会の開催を快くご承諾いただいた建築主さまと、当日の説明などをしていただいた木津田建築士には、心よりお礼申し上げます。



木津田建築士の解説を聞く参加者ら

報告 全国ネット名古屋大会

平成29年11月18日(土)～19日(日)

於：栄ガスビル(名古屋市)

林尚美弁護士と上羽徹弁護士にご報告いただきます。

特別講演「民法改正と建築瑕疵責任」

弁護士 林 尚美



1 立命館大学法科大学院教授である松本克美先生に、民法（債権法）の改正の中でも特に建築瑕疵訴訟に関わる改正点について講義をしていただきました。私か

らはダイジェスト版の報告をさせていただきます。詳細につきましては、松本先生のレジユメをじっくり読んでいただき、理解していただければと存じます。

2 契約不適合責任

建築瑕疵紛争における紛争類型は、売買契約であれば買主が売主に対して瑕疵担保責任（現行の民法570条）、請負契約であれば注文者が請負人に対して瑕疵修補請求・瑕疵担保責任（現行の634条）となり、さらに不法行為に基づく損害賠償請求（709条。この条文は今回の改正では変更されません）をするというのが定型的な考え方です。

債権法改正により、瑕疵担保責任が債務不履行責任へ統合され、「契約不適合責任」を負うこととなります（改正後の562条以下）。

3 権利行使期間

従前、権利行使期間は、売買であれば瑕疵を知ってから1年（現行の570条）、権利行使可能なときより10年であり（現行の166条1項、167条1項）、請負の場合には木造であれば引渡から5年（現行の638条1項）、堅固建物であれば10年、滅失・損傷から1年（現行の638条2項）でした。債権法改正により、契約不適合を知って1年以内に売主・請負人に通知しないと不適合責任を追及できないこととなります（改正後の566条、637条1項）。不適合通知制度が導入されているので、注意が必要です。

他方、不法行為責任については、損害・被害者を知ってから3年、不法行為時から20年であったものが（現行の724条）、生命・身体侵害については20年の時効となり、権利行使可能な時から10年、権利行使可能であることを知ったときから5年となりました（改正（新設）後の724条の2、166条2項）。時効期間が変わりますので、建築以外の事件でも注意が必要です。

また、従前は除斥期間とされていた20年についても、時効と明示されることになりました（改正後の724条）。

4 履行の追完

従前、売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは現行の566条の規定を準用するとされてきました（現行の570条）。また、請負では、仕事の目的物に「瑕疵」があるときに、瑕疵修補・瑕疵修補に代わる損害賠償請求ができるとされてきました（現行の634条）。

しかし、「契約不適合責任」の考え方になることから、「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの」であるときは、買主は売主に対し、「目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完」を求めることができるとし、売主の「履行の追完」を認めています（改正後の562条）。この規定は、請負契約にも準用されます（559条。この条文は今回の改正では変更されません）。

5 瑕疵と品質の契約内容不適合との違い

瑕疵には客観的瑕疵（通常有すべき品質に欠ける）と主観的瑕疵（契約で定めた品質に欠ける）とがあり、瑕疵と契約内容不適合とは同一であるべきである。しかし、瑕疵のある建物について債務不履行であるとして「契約内容不適合」であるとの主張に対して、売主・請負人から契約内容には通常有すべき品質を欠くものも含むとして「そのような品質は契約内容になっていない」との反論がなされる可能性がある。また、不法行為責任として「契約不適合」であり帰責事由があるという主張に対して、過失がなく帰責事由がないという反論がなされるのではないかと指摘がありました。

全国協議会に参加してみても

弁護士 上羽 徹

私は、関西ネットに参加して1年程度の新参者の弁護士です。私が欠陥住宅問題に興味を持ったのは、阪神大震災で被災し、例えば三軒並びの真ん中の家だけ潰れているといった、建物に欠陥があったのではないかと思われる光景を目の当たりにしたからです。

今回の協議会でもすばらしい活動報告がなされましたが、私が一番興味を持ったのは、立命館大学法科大学院教授松本克美先生の「改正民法と建築瑕疵責任」の特別講演です。

今弁護士業界は改正民法の勉強に大わらわです。ところが、改正民法で注目されているのは、保証や時効と言った大きな改正点ばかりで、請負契約はあまり注目されていません。私も建物建築請負の解除制限が無くなる程度で、あまり変わらないだろうと思っていました。ところが、請負人に対する修補請求が原則とされる可能性があるとお話を聞き、ビックリしました。欠陥住宅に携わっているものからすると、欠陥工事を行った請負人に更

に工事をさせることなど想像だにできないことです。まさに、学者の机上の空論と言わざるを得ません。

改正民法の施行は2020年が予定されています。従前から法改正があると、その趣旨を先取りした解釈で判決を下す裁判官がいます。請負契約でおかしな解釈がなされないよう、今から注意深く実務の動向を見極めないといけないなと思わされた全国協議会でした。



発言する長瀬事務局長

☆フリーとうこう☆

イヌトクラス

一級建築士 橋本 頼幸

たしかにこれまで気にしたことはなかったのですが、関西ネットのイベントとして工事現場の見学会を行ったあとにその建物がどんな外観になったのかは、関西ネットの会員に伝える機会がありません。そんなわけで、その建物がどうなったのか、建築士は設計をするときに何を考えて取り組んでいるかなんかを少しお伝えできればということで、まとめてみることにしました。

今回取り上げるのは、4年前の2013年10月7日に見学会を行った大阪市平野区の2階建て戸建て住宅。見学会の様子は、欠陥住宅関西ネット通信Vol. 47(2014年4月5日号)の巻頭に中尾太郎弁護士により報告されています。



外観正面



建て替え前

竣工は2013年12月。敷地は大阪市平野区の町工場兼用住宅が並ぶ密集市街地。依頼者主人の実家の敷地とその隣地を買い取って二つの敷地を一つにした計画でした。周辺の敷地は長屋が並び、前面道路は位置指定道路。もともとの実家に1匹（屋外で飼育）、それまでの住まいに3匹（室内で飼育）の犬を飼っていましたが、実家のお母様が亡くなった後に実家の1匹を自宅に連れ帰ったものの、それまでの3匹と折り合いが悪く、屋内の3匹と屋外の1匹という状態に。屋外犬も昼夜問わず吠えるため近隣からもクレームになっていました。そんなとき、実家を建て替える計画を立てて相談に来られました。



バセットハウンド



ビーグル

当初相談に来られたときは、隣地を購入する前だったのですが、隣地も空き家になった古い住宅で、安く買えるのであれば買って二つ分の敷地を一つにして建て替えた方が将来的にも良いのではというやりとりの後、購入することに。ご主人の実家だったことから隣地の所有者家族とも知り合いで、話はスムーズに進み、相応の価格で購入でき、今回の計画がスタートしました。

夫婦は共稼ぎで昼間犬は家で留守番。犬が飼いやすいように。犬の鳴き声に対してはクレームにならないように、かつ屋外でのびのびさせたい。陸屋根にして犬の絵を描きたい。Google Mapの航空写真に載せたい。依頼者の要望はざっとこんな感じでした。

昭和40年から50年代に建てられた町工場の並ぶ古い長屋は、ほとんどが建ぺい率や容積率、斜線制限などのいわゆる集団規定を守れていない住宅が多く、違法な増改築等も多いです。とはいえ、日本経済を支

えてきた職住一体の居住スタイルであり、経済性や利便性を優先して住宅の安全性や適法性は後回しにされてきたとも言えます。身勝手な違法増改築であることは間違いありませんが、そこには工場を営み、生活を豊かにしたいというそこで暮らす人たちなりの「必然性」があったのだと思います。



室内ドアハンドル



中庭からリビング



玄関

建築家（あえてそう呼びますが）は、建物を設計するだけでなく、まちなみやそのまちの未来をつくることができると考えています。隣の建物が違法建築であると、やはり自分の建物も、その隣も、とそんなまちなみになるでしょう。反対に、まちなかに凜とした建物があると、徐々にその建物がまちをつくっていきます。建物のサイクルは長いため、まちが整うには数十年あるいは百年単位の時間がかかるかも知れません。奇抜な建物を作るとまちなみから浮きます。そういった建物が求められることもあります。またそれがランドマークのようになることもあります。

建築基準法は昭和25年に制定されてから、現在に至るまで70年近く継ぎ接ぎされてきましたが、意外によくできた法律だと思ふことがあります。国や自治体が、建物をどう作るべきか、まちをどう作りたいか、が盛り込まれています。そこへ建築主と設計者がイメージすることををはめ込んでいきます。いや逆かな？建築主と設計者がイメージしたものが、ルールを守ることができているかの確認をする、そんな感じかもしれません。法律は規制です。建築は創造的な行為です。相反するものですが、決して折り合いのつかないものではありません。むしろ、建築主と設計者のイメージと法律が、歩み寄ってきたかのように自然と両立するポイントがあります。私たち設計者の仕事は、そのポイントを探すことなのかも知れません。

さて、長くなりましたが、今回の計画で私が考えたのは、1) 建物正面はこれまでの長屋の佇まいを残しつつ、周辺建物になじませること。2) 1匹室外犬の過ごせる場所で近隣に騒音被害にならないところ、どこにいても犬の様子が見られるように、犬からも家族が見られる、これらをすべて成立させるために中庭を囲むような計画にすること。3) 玄関→庭→1階（水廻り除く）は犬のために同じ床タイルで連続させる。4) 屋上は陸屋根でドックランにするが正面からは陸屋根に見えないような外観にすること。5) 犬友達に来ることも多く、プライベート空間

(主に二階)との切り分けも考慮し、玄関・中庭・階段・屋上との関係をコンパクトにまとめること。5) どこか凜とした佇まいを出すこと(建物裏・西面)。でした。



中庭から玄関と階段



夕景

設計中に考えたことや依頼者や施工者と工事中に相談したことを思い出すと、とても多すぎて書き出すことはできませんし、文字にすらならないことであふれてしまいます。私たちが取り組んだことは引き渡した段階で一つ区切りになりますが、建物を使っていくのは建築主で、使いこなしていき変容しながら建物は年を取っていきます。そんな時間の中で周辺建物が建て変わっていき、この建物がまちなみの一つとして、周辺環境を整えていくきっかけになれば、まちはもっと豊かになると思っています。

建築士の仕事の中の「設計」という業務は、単体建築物の設計だけではなく、まちなみや周辺環境、もっと広くいうと、その人や家族、その建物を使う人、建物に関わる全ての人の生き方までふくめた「設計」まで問われていると感じることがあります。建築は、建築主と設計者・監理者、施工者の三者で作り上げていくものです。それぞれの立場は異なりますが、「いいものを作りたい」という目標は同じです。そして、三者がそれぞれのアプローチでそこへ到達したときの達成感が、建物やまちを大切に作る気持ちの原点になるのだと思います。



屋上



Google Mapの航空写真

活動報告と今後の予定（カッコ内は会場等）

《前号以降の活動》

2017年（平成29年）

- 11月27日（月） 19：00～ 役員事務局会議（いわき総合法律事務所）
- 12月 9日（土） 13：30～16：30 定例個別相談会
- 12月11日（月） 19：00～ 役員事務局会議（いわき総合法律事務所）
- 12月22日（金） 忘年会

2018年（平成30年）

- 1月13日（土） 13：30～16：30 定例個別相談会
- 1月22日（月） 19：00～ 役員事務局会議（いわき総合法律事務所）
- 1月25日（木） 18：30～ 「建築瑕疵の法律と実務」勉強会③（大阪弁護士会館）
- 2月 5日（月） 19：00～ 役員事務局会議（いわき総合法律事務所）
- 2月10日（土） 13：30～16：30 定例個別相談会
- 2月26日（月） 19：00～ 役員事務局会議（いわき総合法律事務所）
- 3月10日（土） 13：30～16：30 定例個別相談会
- 3月12日（月） 19：00～ 役員事務局会議（いわき総合法律事務所）
- 3月24日（土） 欠陥住宅関西ネット総会・シンポジウム
（大阪市立大正会館〈大正区コミュニティーセンター〉）

《今後の活動予定》

- 4月14日（土） 13：30～16：30 定例個別相談会
 - 4月23日（月） 18：30～ 新人歓迎会（大阪弁護士会館）
 - 5月12日（土） 13：30～16：30 定例個別相談会
 - 5月22日（月） 18：30～ 「建築瑕疵の法律と実務」勉強会④（大阪弁護士会館）
 - 6月 2日（土）～3日（日） 欠陥住宅全国ネット京都大会（ハートピア京都）
 - 6月 9日（土） 13：30～16：30 定例個別相談会
 - 7月 7日（土） 10：00～16：00 欠陥住宅110番（大阪弁護士会と共催）
 - 7月14日（土） 13：30～16：30 定例個別相談会
 - 8月11日（土） 13：30～16：30 定例個別相談会
 - 9月 8日（土） 13：30～16：30 定例個別相談会
 - 10月13日（土） 13：30～16：30 定例個別相談会
 - 11月10日（土） 13：30～16：30 定例個別相談会
 - 11月17日（土）～18日（日） 欠陥住宅全国ネット松山大会（愛媛県松山市）
 - 12月 8日（土） 13：30～16：30 定例個別相談会
- 2019年（平成31年）
- 1月12日（土） 13：30～16：30 定例個別相談会
 - 2月 9日（土） 13：30～16：30 定例個別相談会
 - 3月 9日（土） 13：30～16：30 定例個別相談会
 - 4月13日（土） 13：30～16：30 定例個別相談会

書籍「建築瑕疵の法律と実務」勉強会（第4回）

関西ネットでは、書籍「建築瑕疵の法律と実務」（岩島秀樹／青木清美 編著，日本加除出版株式会社）を読み込む連続勉強会を実施しています。

皆様ふるってご参加ください。勉強会終了後には懇親会も予定しています。

日 時 2018年（平成30年）5月22日（月） 18時30分～21時ころ

場 所 大阪弁護士会館 会議室

実施範囲 135頁～184頁 「第2章 部位ごとの瑕疵」の「第3 柱・梁」

書籍「建築瑕疵の法律と実務」を各自でご準備ください。