## BBBB EEUS NO.29





 2013年5月7日 発行

 代表幹事 伊藤 學

 幹事長 吉岡 和弘

 事務局長 平泉 憲一

〒541-0041 大阪市中央区北浜2-5-23 小寺プラザ7F 片山・黒木・平泉法律事務所

TEL 06-6223-1717 FAX 06-6223-1710

http://www.kekkan.net/

2012年11月17日~18日に行われた第33回全国大会(和歌山大会)の報告を掲載した『ふぉあ・すまいる』29号ができあがりましたので、お届けいたします。

和歌山大会の一日目は、近い将来の発生が高い確率で予想されている東南海大地震を踏まえて都市防災に関わる問題を取り上げました。

冒頭には、東日本大震災で74名の児童が亡くなった大川小学校(宮城県石巻市)のご遺族の方のご発言をいただき、改めて被害の実態を共有しました。そのうえで、和歌山大学の此松昌彦教授による防災活動についてのご講演、日本地盤工学会前会長の龍岡文夫東京理科大教授に地盤の観点から都市防災のご講演をいただきました。

その後、既存不適格建築物の問題、東日本大震災の被害の実情、及び和歌山県の現状の基調報告の後、みなでパネルディスカッションで議論をし、アピール案を採択しました。また、二日目は、入門講座「フローで考える建築訴訟」を京都ネットの皆さまで大変わかりやすく説明いただき大好評でした。

その他たくさんの勝訴判決の報告など充実した大会となりました。

ご講演、ご報告、ご参加いただきました皆さま、ありがとうございました。

次回大会は、2013年5月25日~26日、福岡市での開催を予定しております。多くの皆さまのご参加をお待ちしております。

#### 今号の目次 ◆欠陥住宅被害全国連絡協議会(全国ネット)和歌山大会 基調報告 吉岡和弘(弁護士・仙台) 2 ◆被害者の発言 佐藤和隆 (大川小学校津波被害児童遺族) ◆地震による地盤災害の課題と対策-2011年東日本大震災の教訓と提言(地盤工学会) 龍岡文夫(東京理科大学) ◆既存不適格建築物の問題点 平泉憲一(弁護士・大阪) 12 ◆東日本大震災の被害報告~宅地被災を中心に 千葉晃平(弁護士・仙台) 19 ◆和歌山大会・パネル「地震と津波の予防策を考える」 20 ◆日本建築学会司法支援建築会議 第4回建築紛争フォーラムについて 水谷大太郎(弁護士・名古屋) 25 ◆国土交通省社会資本整備審議会建築分科会・建築制度部会(報告) 齋藤拓生(弁護士・東北ネット) 28 ◆入門講座「フローで考える建築訴訟─資料編ABC-」 本條裕子(弁護士・京都) 31 ◆型式適合認定住宅の問題点 木津田秀雄(関西ネット、神戸NET 一級建築士) 34 ◆勝訴判決・和解の報告 [1] 急匂配のスロープを瑕庇と認めた事案 河合敏男 (弁護士・東京) 35 [2] マンション構造スリット事件 鳥居玲子(弁護士・福岡) 37 [3] 基礎欠陥による建替判決 神崎 哲(弁護士・京都) 38 [4] RC造居宅で構造計算が問題となった事例 今泉麻衣子(弁護士・愛知) 42 [5] 愛知県がけ条例との関係が問題となった事案 西森由紀子(弁護士・東海ネット) 45 [6] 被告三つ巴事件 木内哲郎 (弁護士・京都) 50 [7] 東日本大震災·免震基礎破損事件 千葉晃平(弁護士·仙台) 53 [8] 合意解約が認められた和解事例 島村美樹 (弁護士・大阪) 55 ◆大地震・大津波に備え、実効性ある防災対策を求めるアピール 27 ◆地域ネット報告 30 ◆福岡大会のご案内 (ふくおかネット) ◆事務局だより 23

## 久間自己被害全国連絡協議会、全国参加的和职业大会

## 基調報告

#### 幹事長 吉 岡 和 弘(仙台)

### 第1 今回のテーマ「大地震・大津波に備 えて」について

#### 1 はじめに(津波の日)

津波対策の推進に関する法律第15条は、「国民の間に広く津波対策についての理解と関心を深めるようにするため、津波防災の日を設ける。津波防災の日は、11月5日とする。国及び地方公共団体は、津波防災の日には、その趣旨にふさわしい行事が実施されるよう努めるものとする。」と規定しています。なぜ11月5日か。1854年(安政元年)11月5日に「安政南海地震津波」が発生したとのこと。その際、和歌山県広川町の高台に住んでいた浜口儀兵衛という方は、自宅に「稲むらの火」を放ち、村人を高台に誘導して彼らの命を救ったとか(但し11月5日は新暦では12月24日とのこと)。東日本大震災で被災した東北の人々は同法律の存在さえ知らされず、又は、忘れ去られていたことになります。

#### 2 進まぬ復旧・復興、進まぬ耐震化

東日本大震災での被災とその後の復旧は遅々として進まない。高台での再興か元の土地での復興か。防潮堤の再築か避難が先か。不動産の予防や救済は自己責任か公助か。原発の可否等々、難題の前に現地は立ち尽くす状況にあります。

他方、2012年10月18日付け朝日新聞朝刊は、「列島・進まぬ耐震化」と題し、海岸線800km余りの堤防や護岸が想定津波高さより低いこと、被災する恐れのある避難場所は7590個所、1980年以前に造られた橋750個所、避難が困難な崖や山の集落は911地区、耐震工事が必要な下水道は76.4kmと

報じ、2012年10月7日付け朝日新聞朝刊は「軟弱地盤に3800万人」と題し、防災科学技術研究所が日本の人口の3割にあたる3800万人が軟弱地盤上に住み、このままでは首都圏や大



阪圏を中心に甚大な被害が発生すると報じていま す。

#### 3 今大会の中心テーマは、「大地震・大津波に 備えて」です。

従前、私たちは、主として安全・安心な建物を 確保するための方策等を研究し実践してきました が、今回は、「地盤の安全」についてもウイング を広げて議論してみてはどうかと考えました。南 海トラフ地震の発生が指摘されている今日、「安 政南海地震津波」が発生した和歌山で題名の如き 議論ができる機会を持つことは非常にタイムリー と言えましょう。

今大会には、東日本大震災の際、発生した大津 波により宮城県石巻市立大川小学校の児童74人名 が死亡・行方不明になりましたが、その遺族の方 お二人も参加してくれることになっています。

大地震による「津波」に対し、私たちはどのように対応すべきなのか、そしてまた、大地震による地盤の「揺れ」により、地盤が崩壊・滑落したり、液状化したり、更には家具等の転倒、道路の閉塞等が生じる問題について、私たちはどのように生命・身体・財産を守るのか、ハザードマップ

や地盤の来歴等の情報提供、宅地造成の法制化 (宅地防災マニュアルの告示化)、救済基金か、事 前予防か。地震保険か、固定資産税か等々、本大 会にご参加いただいた学者、行政、被害者、建築 士、弁護士らで議論を深めたいと思います。

#### 第2 民法改正問題

- 1 まず、情勢ですが、法務省は、平成24年11月 27日~12月25日に中間試案①ないし④をまと め、各地弁護士会に送付し、各地単位会は平成 25年2月8日までに回答する手筈になっていま す。そして、法務省は平成25年3月に中間試案 を公表、5月末までパブコメを求めるとのこと です。日弁連は、平成25年3月中に意見書を作 成し、4月の司法制度調査会・全体会議で議論 し、4月、5月の理事会にかけて日弁連意見を まとめる予定となっています。
- 2 改正条項につき全国ネットとして述べておく べき意見は以下のとおりです。
  - (1) まず、消滅時効の改正です。
    - ・「権利を行使することができる時」という 客観的起算点を維持したうえで時効期間を 比較的短期 (例えば5年間) にすることは どうか。
    - ・不法行為による損害賠償請求権の消滅時効 20年の期間制限を時効を定めるものである ことを明確化するか、削除するか。
      - 生命身体等の損害賠償請求権の時効期間を20年/30年とする特則はどうか。
    - ・その他、時効の援用権者、時効障害事由(中断)、時効利益の放棄等の改正案あり。
  - (2) 次に、売主の瑕疵担保責任が改正されます。以下の議論です。
    - ・瑕疵の定義を書き込んではどうか。
    - ・瑕疵があった場合に代金減額請求ができ、 減額の基準を明文化するのはどうか。
    - ・瑕疵の期間制限(知った時から1年の制限 どうかするか)。
    - ・売主が瑕疵を知っていた場合、期間制限を

適用しないとするのはどうか。

- (3) そして、請負の規定についての改正です。 例えば、以下の議論です。
  - ・注文者に協力義務違反等の義務違反があり、仕事完成が不能になった場合、請負人 は約定の報酬額から債務を免れることに よって得た利益の額を控除した報酬を請求 できるとする規定を置くことはどうか。
  - ・注文者側に生じた事由によって仕事完成が 不能になった場合、請負人は履行した割合 に応じた報酬の額を請求できるとする規定 を置くことはどうか。
  - ・完成させた建物の所有権の帰属に関する新 設規定を設けるのはどうか。
  - ・634条の「瑕疵が重要でない場合」という 要件を削除するなど限界事由を設けるか。
  - ・仕事の目的物に瑕疵がある場合、解除権を 注文者に与えるか。
  - ・633条但し書きは削除するか。
  - ・瑕疵担保責任の期間制限を削除するか。制 限維持の場合どんな規定にするか。
  - ・土地・建物に瑕疵ある場合、消滅時効は原 則的時効期間より長い制限期間を定める考 え方をどのように考えるか。
  - ・請負人が担保責任を負わない旨の特約をした場合、請負人が知りながら告げなかった 場合、責任は免れないとするのはどうか。
- (4) 欠陥住宅被害救済の判決と理論が前進している今日、民法が改悪されては元も子もありません。全国ネットからの各改正論点に対し、平成25年2月8日までに意見を出そうではありませんか。また、平成25年5月に予定される法務省のパブコメ募集に対し、各人から意見を出していきましょう。

では、これから明日の正午まで、盛りだくさんの報告等が予定されています。ご参加の皆さんからの熱い議論を期待し、基調報告に代えさせて頂きます。

### 被害者の発言

大川小学校津波被害児童遺族 佐藤 和隆

はじめまして。宮城県石巻市から来ました佐藤です。よろしくお願いします。私は今回の津波で当時大川小学校6年生だった3男・雄樹を亡くしました。当時学校にいた全校生徒78名中、74名が死亡し、4名が助かった事故でした。詳細は配布されている資料と出版された本を参照ください。

私が一番訴えたいのは二度と私たちと同じ親を 作ってはいけないということです。そして、市教委 の対応の酷さを知っていただきたいという点です。

3月11日14時46分に私はこれまでの人生で感じたことのない激しい揺れを感じ、すぐに息子のいる小学校に向かいましたが、渋滞に巻き込まれ学校に行けませんでした。ラジオでは大津波が来ると報じていましたが、私は息子が学校にいること、学校の校庭から40秒で登れる山があることから一切心配することなく、むしろ、自宅の両親が建物の下敷きになっているのではと心配していました。他の遺族の誰ひとりとして小学校の子供たちの心配をする人はいなかったのです。

翌日、学校に行ったところ、見るも無残でした。 津波は学校の屋上を超え校舎が壊滅し、子供ら の死体が横たわっていました。それでも私は子供 は生きていると思い周辺を捜しましたが誰の声も 聞こえませんでした。津波から5日後に消防と自 衛隊が現場にきました。その間、私たち親がブル ーシートで子供らの遺体をくるんで安置所に運び ました。まさに地獄絵図でした。

私たちは、地震発生5分後にラジオで大津波警報が出て、学校でもラジオを聴いていたし私たちも車の中でも津波警報を聴き、その後、学校に津波が来る間の51分に何で子供たちが山に逃げなかったのか調べました。今回の震災で学校管理下の児童が74名も亡くなった事例はありません。どの学校の先生たちも学校管理下で子供らを助けています。ここだけが一箇所で74人も死んでいるのです。当時、津波到来の直前にお母さんが迎えに来て助かった息子の同級生がいます。その子は「6年

生は皆で先生ここにいたら死んでしまう。山に逃げよう」と先生に訴えたというのに、先生は「勝手なことを言うな。ことです。ことです。



うちの子は自分で避難すべきか判断できる能力を 持った子でした。その子を失って言葉では言い表 わしようがない気持ちでいます。

現場で唯一助かった先生がいます。この先生は 避難者の一人として一夜を明かしたそうです。ま た市教委は6月に説明会を開催し、「1時間になっ たので終わります」と一方的に宣告し、「もう説明 会はしません」と一斉に立ち上がる始末でした。誰 も真剣に子供の死を中心に話してくれる人はいま せん。話は進むどころか後退しているぐらいです。

私は、これまで教育の現場というのは、嘘のない正しい仕事場だと思っていました。すぐに原因究明がなされると思っていました。ところが市教委は子供らから聞き取りした調査表を改ざんし調査メモさえ破棄しています。子供たちが話したことは調査表に書かれていないのです。説明会でも上司は余計なことは言うなという対応をしています。事前の避難マニュアルもなく、避難訓練もしていない。誰もが助かるはずの命を失ってしまいました。

今回の地震では住宅が倒壊して死んだ人は誰もいません。日本の建物は安全に作られています。なのに子どもたちは津波で死んだのです。津波ほど恐ろしいものはありません。二度と私たちのような親を作りたくない。そんな思いで事実究明をしていかなければならないと思い今日この場に参加しました。皆さんの協力を得て頑張っていきたいと思います。どうぞ宜しくお願い致します。(長い拍手)。

## 地震による地盤災害の課題と対策

### ―2011年東日本大震災の教訓と提言(地盤工学会)―

#### 東京理科大学 龍 岡 文 夫

#### 1. はじめに

2012年11月17日(土)に開催された欠陥住宅被害全国連絡協議会第33回和歌山大会において、標記の講演を行った。その趣旨を要約すると以下になる。私たちは、自然地盤や盛土・埋立地など人工地盤の上で生活していることから、地震によって地盤が崩壊すると壊滅的な被害を受ける。住宅の場合、建物そのものと比較すると、宅地は当然そこに何時でも何事も無く存在しているものと考えて、敢えて注意を払う人は少ない。しかし、この度2011年東日本大震災では、広域多所で、地盤災害が社会に深刻な被害を与えた。

総括すると、以下の課題が浮き彫りになった。

- 1) 宅地の被災による戸建て住宅の被害(個人財産の保護の課題)が深刻
- 2) 現行の技術基準と社会の安全安心に対する要求レベルを満足しない古い既存の土構造物等の被害が多かった。
- 3) 津波による被害が典型的なように、現行の技術・基準・制度も改善する必要
- 1)の戸建て住宅の課題は、地盤工学会は、「地 震時における地盤災害の課題と対策―2011年東日 本大震災の教訓と提言―」の第一次(2011年7月) と第二次(2012年6月)で、これを最重要課題の 一つとしている。これらの課題に対するハードな 方策を要約すると、
- a) 崩壊した土構造物・自然斜面の強化復旧
- b) 既存不適格土構造物等の洗い出しと耐震補 強
- c) 新設土構造物に対する適切な耐震設計 となる。

しかし、1)の戸建て住宅の課題に対するこれ らの方策は低いレベルのままである。

今回と次号の2回で戸建て住宅に対するこれら

の課題を論じる。今 回は、地盤の液状化 による戸建て住宅の 被害の問題を取り上 げ、今回の地震での 地盤液状化の被害は 天災とは言えないこ と、社会制度と技術

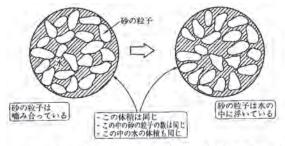


の課題であることを述べる。次回は、宅造盛土の 崩壊による戸建て住宅の被害の問題を取り上げる。

#### 2. 地盤の液状化による被害は天災か?

戸建て住宅を含む小規模建築物の地盤液状化による被害の殆どのケースは、被害者に対して「自分の個人財産の問題だから、自己責任で対処して下さい」と簡単には言えない。なぜなら、「宅地+戸建て住宅」は自然物ではなく「製造物」であり、それゆえ、社会制度と技術の課題であるからである。これを、以下で少し詳しく説明する。

天災を「人知の及ばぬ、予想できても対応しようもない自然災害」と定義すれば、震災はかっては天災であった。地盤の液状化による様々な被害も、そうであった。すなわち、図1に示すように、粒子間が水で満ちた緩い砂が、地震荷重によって乱されて粒子間の噛み合わせが外れると粒子が液体内に浮いた状態になり地盤は液状化する。すると、水の二倍の重さの液体となるため、重い構造



(a) 噛み合っている状態 (b) 全く噛み合っていない状態(液状化状態) 図 1 飽和した緩い砂の液状化のメカニズム

物を支持する能力を失い、軽い地下構造物は浮上 し、斜面は流動的にすべる。昔からこのような被 害は地震毎に頻繁に起きている。地震が無い通常 の状態では、健全な地盤が突然液体状になるのだ から始末が悪い。従って、古くは理解不能で予測 不可能な自然現象であった。

しかし、地震の発生場所・規模・時期の意味ある予知は現在もできないが、2011年東日本大震災の全てを天災とは言えない。なぜなら、震災を防ぐ学問・技術が相当進んできており、それ故、今回の地震でも地震災害を防いだケースは多々あったからである。同じく、浦安市等の若年埋立地の液状化による戸建て住宅等小規模建築物の被害も、天災とは言えない。なぜなら、1964年新潟地震以降、地盤液状化に関する学問・技術は進展してきた。個人的にも、道路橋耐震設計指針での地盤液状化の予測法と対応策の仕事をしたのは40年近くも前である(図2)。図2の↓の頃、現在でも広く用いられている地盤の液状化の判定法であ

るFL法は、東京湾岸での埋立地を通る道路橋の 基礎の地盤液状化対策が契機で開発されたもので あり、筆者はその当事者であった。設計指針・標 準・手引き類(以下、設計指針類)は法律や条例 ではないが、それぞれの組織内で最低限の技術レ ベルを保証するために遵守される。今回の地震で も公共の社会基盤設備、中高層の建築物、重要な 産業施設は、設計指針類に従って基本的に地盤液 状化に対応しており、対応した場合の地盤液状化 による被害は基本的に無かった。ただし、下水道、 鉄道・道路盛土や河川堤防などで、現行の設計指 針類に準拠しておらず、地盤液状化を考慮してい なかった場合で液状化被害を受けた例はかなりあ る。これは大きな課題であるが、ここではこれ以 上触れない。

この状況の中で、地震直後から現在に至るまで、「浦安市等の若年埋立地の液状化による戸建て住宅等の被害は天災」と言うニュアンスの、様々な見解が出されてきて、議論が混乱してき

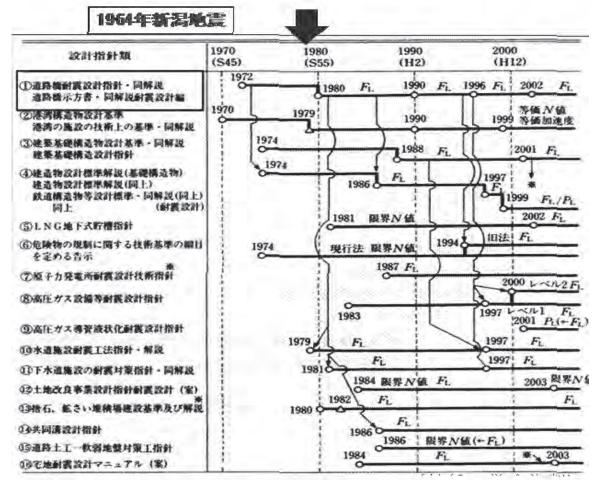


図 2 地盤の液状化が各種構造物の設計基準類に取り入れられた年(地盤工学会資料)

た。天災であれば、誰にも責任はなく誰も傷つか ない(戸建て住宅の所有者以外は)。すなわち、

- 1. 液状化した砂質土は、細粒分含有率が異常に 多くて特殊であった。あるいは、地盤は非常に 複雑であり把握が困難であった。
- 2. 継続時間がかつてなく長い、異常な地震動であった。
- 3. 上記1、2のことを含め、現行設計指針類の予測能力は、低かった。
- 4. 地盤液状化の理論のレベルが低すぎた。

それぞれの論点は、それなりに正しい。しかし、 そうだからと言って地盤の液状化による被害を天 災とするのは正しくない。天災論では、社会制 度・技術問題に関して今後に役に立つ教訓が得ら れない。なによりも、これらの地盤液状化の被害 の大部分は工学の立場から見ると、予測不能・対 処不能と言えない。実際、若年埋立地に建設され ていた道路・鉄道の高架構造物・橋梁、共同溝、 東京ディズニーランド・住宅等の中高層建物等、 重要産業施設では支持地盤の液状化を予測してお り有効な対策をしている。

以下、若干専門的ではあるが、説明をする。1 に関しては、現行設計指針等では粒径が減少、あるいは細粒分含有率が増加すると、同一のN値に対する液状化強度が大きくなるように補正している。これは、道路橋耐震設計指針の改訂(1972年)の主要な内容の一つであり、東京湾岸の埋立地の様な細粒分含有率が多い砂がむやみに液状化してしまうことになってしまう旧指針を現実的なものにするために、筆者が提案した改訂内容である。しかし上記改訂で、今回遭遇した東京湾岸埋立地の細粒分含有率を多く含む土は液状化しない土である、としている訳では決してない。

2に関して言えば、現行設計指針類は今回のような長い継続時間の地震動を十分に考慮していないが、実際に液状化が生じた地盤の地表加速度よりも遥かに大きなレベルII地震動を想定しているため、この欠点をカバーしている。

3に関しては、レベルI設計地震動に対して地 盤液状化を判定していた場合でも、今回の若年埋 立地の液状化の実際の事例を、全てではないが、 相当程度予測していた。レベルⅡ設計地震動を用 いれば、予測的中率はあがる。一方、現行設計指 針類は、年代効果によって同一のN値に対して液 状化強度が増加する傾向と一般に古い地盤ほど液 状化しにくくなる傾向を考慮していない。このた め、今回の地震でも、実地震動を用いても、実際 には液状化していない古い埋立地や自然沖積地盤 も液状化する、と安全側の判断をしまう例が多く 出てきているようである。更に、レベルII設計地 震動に対して液状化の判定をすると、液状化した 過去の事例が殆ど無い洪積地盤でも液状化すると 判断をしてしまう場合が出てきてしまう。この点 は、安全側すぎる。この課題は、非排水繰返し三 軸試験で両軸振幅5%(あるいは10%)に達した ら土は液状化したと言えるのか?土の液状化や地 盤の液状化とは一体何なのか?という本質的な問 題と関連していて、ここでは論じきれない。以上 議論したように、現行基準等が不完全であるから と言って、工学的に見て、「若年埋立地の液状化 は予測できなかった」という議論は成り立たない。

4に関しては、「高度な土の構成式の理論(例 えば非線形弾塑性論)による解析でなければ今回 の液状化現象を確実に予測できない」と言えるの であろうか? 高度な理論によって意味がある結 果を得るために、理論の高いレベルに追いついた 特別で高度な地盤調査と室内試験(乱れが少ない 不撹乱試料の採取やモデルパラメータを求めるた めの特別な室内試験を含む)が必要となる。しか し、このような調査・試験は、非常に長い時間と 多くの資金が必要となるため、設計基準類を整備 するための研究や特別重要な構造物の設計で初め て可能になる。従って、通常の社会基盤構造物の 設計業務では通常、戸建て住宅の宅地の液状化判 定ではなおさら、実施できない。また、理論的解 析でも、地震時の複雑な三次元的な地盤の動的挙 動、粒径・細粒分含有率の影響や年代効果を正確 に考慮・再現するのは、現在の段階でも相当難し いと思われる。なによりも、将来生じる地震動の 大きさ・波形等の正確な予測は誰も出来ないこと から、通常の実務では一定の約束事で決めた設計 地震動に対して地盤の液状化の予測をせざるを得

ない。そのような事情から、現行設計指針類ではいわゆるFL法などのような、簡易な方法で地盤液状化の予測をしている。今回の地震で地盤の液状化の被害を受けた戸建て住宅の殆どでは、この簡易な方法さえ適用されていなかった。理論的数値解析が威力を発揮するのは、地盤の液状化による構造物の被害モードの予測であろう。

### 3. 宅地の液状化による戸建て住宅の被害 の原因と対応

若年埋立地の液状化による戸建て住宅の被害の 原因は、主に次の二つであろう。

#### 3.1 社会制度の課題

第一に、「社会基盤構造物、中高層建築物等、 重要産業施設」と「戸建て住宅を含む小規模建築 物」に適応されてきた技術レベルおよび技術管理 体制に大差があったことである。現在でも、その 差は埋まっていない。事実、今回の地震では、膨 大な数の戸建て住宅が、埋立て地盤の液状化のみ ならず宅造盛土の崩壊によっても大被害を受け た。すなわち、大型構造物では通常実行されてい る地盤液状化の予測と必要な場合の有効な対策や 盛土の十分な締固めと排水設備の整備が、戸建て 住宅では実施されてこなかったという社会体制に 問題がある。その背景として、我が国では集合住 宅よりも戸建て住宅を好む文化があり、地盤条件 に関らず多くの戸建て住宅が建設されてきた。そ の場合、

- 1)造成業者による埋立て・盛土等による宅地整備。
- 2)造成地の不動産業者・住宅メーカーへの販売、
- 3)個々の宅地と戸建て住宅の個人への販売、の3段階とその過程での許認可において、地盤液状化の課題を看過した問題がある。特に、3)の段階では、若年埋立地に戸建て住宅を建設する場合は液状化被害の予測と必要な対応の検討は必須であるのにも関わらず、宅地+住宅の販売者はその問題を購入者に周知せず、購入者も認知していなかった訳である。少なくともこの30年間では、これら1)、2)、3)の段階での関係者の殆どが

地盤液状化の知識を持っていなかった、とは考え 難い。しかし、宅地の液状化の確実な調査と必要 な場合の対策の費用は個人にとって少なくないこ とから、「臭いものには蓋」という状態になって しまっていたのであろう。また、地盤液状化につ いては非常に多くの研究がなされてきたのにこの ような被害が生じたことを考えると、これらの研 究と現実社会の戸建て住宅の問題との距離は遠い ものであった、と言わざるを得ない。これは、筆 者の反省点でもある。

このような状況において、少なくとも以下の対応が必要であり、一部は実現している。

- ① 被災した宅地・戸建て住宅に対する対応策として、
  - a) 被災した宅地、戸建て住宅の復旧に対する、国・地方公共団体からの経済的補助を含む対応事業制度の整備。
  - b)経済的で効果のある復旧技術の開発と適 用。
- ② 潜在的に危険性が高い既存不適格の宅地・戸建て住宅の抽出と予防的耐震化のために、
  - c)経済的で確度の高い地盤調査・耐震診断、 経済的で効果的な宅地+戸建て住宅の耐震補 強の技術の開発と適用。
  - d) 災害の防止・軽減事業に対する国・地方公 共団体から経済的補助を含む対応事業制度の 整備。
- ③ 新規築造時の対応策として、
  - e) 戸建て住宅の販売者の購買者に対する、地 盤災害の可能性を含む地盤情報の説明の法的 義務化。
  - f)経済的で確度の高い地盤調査と経済的で効果的な宅地+戸建て住宅の耐震化の技術の開発と適用。
  - g) 戸建て住宅の建設にあたっての、国レベル での適切な宅地の設計・建設・維持管理に関 する技術基準の整備。
  - h) 戸建て住宅の宅地整備にあたっての、技術 基準の遵守に対する国・地方公共団体による 規制。

これらが確実に実行されるためには、以下の

幾つかの具体的な対応が必要である。

- i) 建築基準法や宅地造成等規制法の関連法律 や条例における適切な規制による強制力が必 要であろう。また、住宅の品質確保の促進等 に関する法律における住宅性能表示事項への 地盤の液状化を含めた地盤の品質説明と品質 確認の項目の追加や、木造建築士の試験内容 での地盤の液状化の項目の追加なども必要で あろう。
- ii) 国・地方公共団体からの、個人に対しての 地盤災害に関する情報と地盤情報の提供も制 度化した上で、戸建て住宅の購入者からの要 求レベルを上げることも必要である。
- iii)上記に対応できる技術者が少ないことから、技術者の養成と教育も必要である。その背景として、建築関係での基礎・地盤に関する大学教育の現状を補う制度が必要である。地盤工学会は、関係団体と協力して、「地盤の品質を確認及び説明する業務において幅広く活躍することによって、主に宅地における地盤災害の防止や軽減に貢献することを目的として、新たな技術者資格、地盤品質判定士」の制度を設立した。

#### 3.2 技術的課題

第二は、戸建て住宅に適用できる、経済的で効率的な調査・対策技術が未成熟なことである。すなわち、上記での①b、②c、③fの項目の何れにも必要な、以下に述べる地盤調査・設計及び対策における技術問題である。安くて良い物の製造は工学の本来の目標であるが、その実現は今回の問題では容易ではない。この隘路を突破するには、

- a) 安心安全はタダではないという認識の下、若年埋立地に戸建て住宅を建設する場合は個人も一定の費用負担が必要という社会的合意が必要であるとともに、
- b) 安くて確実な地盤液状化調査と対策技術の開発が必要である。

以下、b)に関して、やや専門的ではあるが、若 干考察する。

地盤の液状化による被害は、以下の素因と誘因

が全て揃った時に生じる。

素因1)元々、地層が 飽和している。あるい は、元々若干不飽和で も下層の液状化によっ て容易に飽和化する。



素因2) 地層が十分に緩くて、繰返しせん断変形によって生じる残留体積収縮が十分に大きい。さらに、有効拘束圧が減少した時の体積膨張性が十分に小さい。

素因3) 非排水条件のため、地震時に体積が一定 に保たれる。

素因4)素因1)、2)、3)を満たす地層が一定程度以上厚く、透水係数が小さすぎず、下層の過剰間隙水圧が急激に上方に伝播して上層内の有効応力を大幅に低下させる。

素因5) 地層が地震荷重を受けた時に地層内のせん断変形が十分に抑制される状態になっていない。

誘因)地震動が十分に大きく継続時間が一定程度 以上長い。なお、地盤は液状化する過程で軟化し て固有振動数が低下する。このため、固有振動数 が入力地震動の卓越振動数と一致して共振する瞬 間が出現して大きな応答を示す場合がある。ま た、液状化した地盤が、下層の軟弱地盤を通過し た卓越周期が長くなった入力地震動に高い応答を 継続する現象もありうる。

地盤の液状化の的確な予測にはこの素因と誘因を正確に評価する必要があるが、それに十分に時間と資金を掛けることが出来ない場合には、必然的に精度は落ちる。

なかでも、素因 2)、4) の評価は難しい。以下、上記の素因に基づいて考察する(誘因については、ここでは触れない)。

地盤調査と設計の課題に関しては、戸建て住宅の宅地内での浅層地盤の支持力の調査では、通常スウェーデン式サウンディングが数箇所実施される。何もしない場合よりはましであるが、この試験法だけで地盤の液状化の的確な判定は難しい。その理由は、

- イ) 撹乱した試料であっても採取ができず、粒径 等の粒度分布等や物理特性の測定ができない ため、粗砂、中砂、細砂、シルト等々の土質判 定ができない。
- 口)地下水位が測定できない。
- ハ)深くまで調査できず、礫に当たると貫入不能 になり、液状化する可能性がある地層下端まで の調査が出来ない場合が多い。

地下水位から上方に位置する地層ほど、素因 1)、3)が弱くなる。また、せん断強度で表し た液状化に対して抵抗する強度は、基本的に常時 の有効上載圧にほぼ比例する。したがって、地下 水位の情報は必須である。また、緩い砂質土より も軟弱粘性土の方が液状化しにくいことが経験的 に知られているが、これは、粘土粒子の間が粘着 力によってくっついているためではない。軟弱粘 土は繰返しせん断変形によって生じる残留体積収 縮は十分に大きいが、有効拘束圧が減少してゼロ に近づいた時の体積膨張性が大きいため、定体積 条件において有効応力のゼロの状態に接近しにく くなることが一因である(素因2)。また、透水 係数が非常に小さいため、下層の過剰間隙水圧が 上層に急激に伝播して上層の液状化が誘発される 現象が生じにくい(素因4)。

一方、同一年代の地層では、砂質の地層よりも 粘性土の地層の方が、標準貫入試験、コーン貫入 試験、スウェーデン式などのサウンディング試験

でのN値などの貫入抵抗とせん断 弾性波速度が小さい。このため、 例えば、ある地点で、ある深度か ら深くなった地層でのサウンディ ング抵抗やせん断弾性波速度が減 少した場合、液状化しやすさに関 して、次の逆の結論か可能になる。 A) 粒度特性が不変であるなら ば、深くなった地層では乾燥密 度が低下しており、液状化強度 が減少している。

B) 粒径が減少し細粒分含有率が 増加している場合は、あるい は、土の塑性指数が増加してい る場合は、より粘性土的になっており、深くなった地層では液状化強度が増加している。

この例から分かるように、サウンディング抵抗 やせん断弾性波速度だけでは地盤の液状化の可 能性を適切に評価できず、粒度特性や物理特性の 情報が必要なことが理解できる。

個人住宅用の地盤調査では、ボーリングによる 標準貫入試験と採取試料の室内試験等はコストが かかり過ぎるとして敬遠される傾向がある。しか し、安心安全はタダではなく、特に若年埋立地に 戸建て住宅を建設する場合は、個人の一定の費用 負担を覚悟する必要がある。現在の所、「限定さ れた数の基点でのボーリング+標準貫入試験+室 内試験による調査」と「基点間の多数点でスウェ ーデン式サウンディング試験」のように、両者を 補完しながら用いる方法が一つの現実的な方法で あろう。また、スウェーデン式サウンディング試 験法を、地下水位が測定できて、粒度特性・物理 特性の情報が得られるよう撹乱試料を採取できる ように、あるいは他の方法で粒度特性・物理特性 が推定できるように改良することも試みるべきで あろう。また、地下水位と粒度特性も測定できる 他のサウンディング試験法やせん断弾性波の伝播 速度の測定法、ボーリング+標準貫入試験+室内 試験の簡易化も試みるべきであろう。

上部構造物の地盤液状化対策工法としては、杭 支持などで地盤が液状化しても被害が生じない

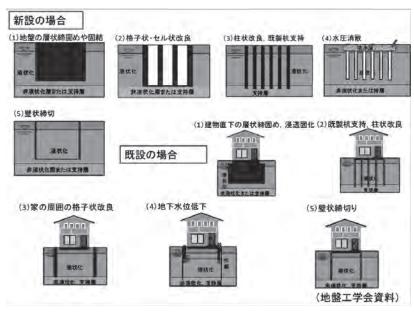


図3 代表的な地盤の液状化被害の対策方法(地盤工学会関東支部)

ようにすることが基本となる(図1)。また、地盤の液状化を防止、あるいは支持地盤が液状化した場合の構造物の被害を低減するためには、素因  $1)\sim5$ )の何れか、あるいは複数を有効に抑制する必要がある。すなわち、

素因1の抑制)地下水位低下や地下水位以下の地層の不飽和化。しかし、地下水位を低下すると地盤内の有効上載圧が増加するため、軟弱粘土層の圧縮が再開、あるいは促進される虞がある。また、二次圧密も含めてその予測も単純ではない。また、飽和地層内に細い気泡を有効に混入して長期維持する工法は、まだ研究段階のようである。

素因2の抑制)地層を締固めたり、固化する。

素因3の抑制) 排水性を非常に高くする。しかし、 間隙水圧が上昇し地盤が液状化してからの間隙 水を排水することにより液状化が激化すること を防ぐのは可能であろうが、排水性を良くする ことによって地盤の液状化を確実に防止するこ とは容易ではないと思われる。

素因4の抑制) 構造物直下の浅い層だけを改良して、下層の過剰間隙水圧が急激に伝播してきても液状化しないようにして、構造物の支持力を確保する。

素因5の抑制) 地層のせん断変形を抑制するため に、支持地盤を格子状・セル状に固化改良す る。

大型構造物に対しては、新設構造物のみならず既設構造物に対しても、過去約50年間、多種多様な地盤液状化対策工法が開発されてきて、多くの施工実績がある。しかし、戸建て住宅を対象とした、狭隘な場所に適用可能で、かつ安価な工法の開発は圧倒的に遅れていた。課題は、以下の二つであろう。

1) 大型構造物に対する工法は、施工面積が広いため施工体積当たりの単価を低く抑えられるが、戸建て住宅は施工面積が狭くなり、施工体積当たりの単価が高くなる。

そのため、施工体積が小さくなっても単価が高 くならない工法が必要となる(図4)。

既設戸建て住宅の場合、住宅に損傷を与えないで、狭隘な場所で施工できる工法が必要となる。

また、地盤が液状化するとせん断波を伝達しな くなるため、住宅の震動被害は激減する。今回の 地震で宅地が液状化して沈下・傾斜等の著しい被 害を受けた戸建て住宅でも、震動被害は殆ど無か った。また、液状化する可能性が高い地層が厚い 場合、地盤全体を改良することは戸建て住宅では 現実的ではない。これらのことから、戸建て住宅 の直下の浅層だけを改良して傾斜が生じにくくす ること、あるいは若干傾斜した場合でも、改良し た浅層の剛性を利用してジャッキアップして傾斜 を解消する方策もあり得よう。浅層改良の方法と しては、新設住宅では原地盤の撹拌固化工法、浅 層をセメント混合固化しつつ内部にジオテキスタ イルで敷設して補強する方法など色々あり得るで あろう。さらに、改良した浅層を複数の短いパイ ルで支持して効果を確実にする方法もありえよ う。既設の戸建て住宅の場合の浅層の改良には、 各種のグラウト技術が役に立つであろう。また、 ライフラインの地盤の不等沈下による被害を、フ レキシブルジョイント等を用いて防ぐのも有効と 思われる。

従来: 施工面積が広いと安価 or 施工面積が狭いと高価 今後: 施工面積が狭くて安価な工法が必要

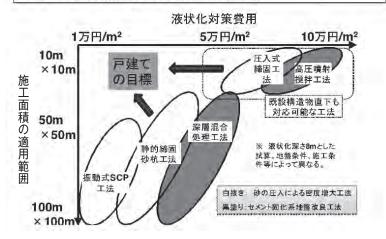


図 4 戸建て住宅および地区全体の地盤の液状化対策方法の開発(地盤工 学会関東支部「造成宅地の耐震対策検討委員会」)

## 既存不適格建築物の問題点

弁護士(大阪) 平泉憲一

#### 第1 既存不適格建築物とは?

わが国の建築物の安全性についての法制は、最低限度の安全性を建築基準法等の法令で定めているため(建築基準法第1条)、建築後に法令の基準が厳しく改正されると、改正後の基準を満たさない建築物が発生してしまう。このように法令の改正によって不適格となった建築物を既存不適格建築物という。

既存不適格建築物をどのように規律するかについては、自動車の排ガス規制のように、一定期間内に法令基準を満たすように強制する制度(満たさなければ車検が通らないなど)とすることも考えられるが、建築基準法は、現行法令からみて「不適格」であっても違法とはせず容認している(第3条第2項)。

#### 第2 既存不適格建築物の現状と危険性

しかし、建築基準法の耐震基準は、襲来した大規模地震等のたびに実際に生じた被害を検証・検討して確立されてきた、いわば裏付けのある最低限の安全基準(現時点における人類の知見が到達した最低限の安全基準)であるから、現在の基準を満たさない建物は、過去の基準を満たしても安全とはいえない。実際、阪神・淡路大震災における死者6433人の7割強(9割超との統計もある)が圧死であり、その98%が1981年以前の建物(旧耐震基準建物)である。

このような旧耐震基準にて築造された建築物は、平成20年度時点において、全国で1050万戸といわれ、全住戸の21%を占める(なお、東京都荒川区は約20%、和歌山県は約33%)。これは5戸に1戸は耐震性がないということである。仮に、震災時に5戸に1戸が倒壊した場合、倒壊自体による被害はもとより、道路の寸断、火災の発生

など当該地域自体が 壊滅するおそれが大 きい。このことは阪 神・淡路大震災の際 の被害状況に鑑みれ ば明白である。

このような割合で 存在する既存不適格



建築物の解消は、同建築物の所有者のみの問題ではなく、まさに全国民の関心事にほかならない。 殊に、東南海、南海地震など巨大地震の襲来が近い将来確実視される今日、既存不適格建築物の解消が遅れることよって失われる生命・身体の安全は取り返しがつかない。

## 第3 既存不適格建築物の解消に向けての 問題点と対策

1 阪神・淡路大震災直後の平成8年12月、既存 不適格建築物解消に向けて耐震改修促進法が制 定された(のち平成18年改正)。また、国土交 通大臣が定める基本方針では、住宅の耐震化率 を、現状の約75%を平成27年までに90%にする と掲げられている。

しかし、耐震改修促進法は、解消義務について、国、地方公共団体や国民の努力義務にとどめていること(3条)、所轄行政庁が、必要な指導及び助言をすることができる対象建築物は「特定建築物」に限定されていること(6条)など、解消に向けての実効性を伴っていない。また、解消のための費用も、原則として建物の所有者の負担であり、国・自治体からの補助も、自治体によって差異はあるが、耐震診断では3分の1、耐震改修では1割程度の補助をするなどが多く、解消を促進する程度にまでは至っていないのが現状である。

- 2 以上のような既存不適格建築物の危険性に鑑 みると、以下のような対策をとることが不可欠 である。
  - (1) 耐震診断について

少なくとも「耐震診断」自体は全額を国等の負担とし、かつ診断を受診する法的義務を課し、受診しない場合には、罰則、税制上の不利益、さらには建物の使用制限等にて臨み、実効性を図るべきである。これまで実効性のなかったわずかな支援策では到底実現は難しい。

耐震診断は当該建物が安全か危険かを知ることであり、これにより危険な建物の分布の 把握が可能になり、町全体の防災計画の立案 も具体的・実際的になる。また、耐震改修の 具体的方法・程度も危険建物の分布によって も実質的に考慮することもできる。まさに、 地域の安全、防災のために必要な基本的な行 政上の情報なのであるから、国等が費用を負 担して把握しなければならないものである。 耐震診断、耐震改修は、個人の建物の資産価 値を守るものではなく、町を国を国民全体を 大地震等から守るための方策であることを大 前提として、実現のための施策を検討すべき である。

(2) 耐震改修について

耐震診断の結果、耐震改修をする必要性が 生じた場合には、どうすれば改修を実現でき るかを最優先課題とするべきである。

そのためには、一定期間内に改修ないし滅 失させる法的義務を課すと共に、相応の補償 を行い実現する。ただ、この相応の補償が全額の補償でない場合には、その差額を当該所有者が負担しない限り補修を進めないというのでは実効性が乏しい。少なくともこれまでの負担割合では全く実効性は期待できないだろう。

たとえば、一旦全額を国・地方自治体が負担し、相応の負担との差額(所有者が負担すべき金額)については、国等がその分の抵当権を設定するなどして、事後的に支払を受けることも検討してもよい。課税、罰則、事後求償など各種の方策を組み合わせて実現するための知恵を絞ることが何よりも重要である。

(3) 耐震診断、耐震改修にかかる費用は莫大なものになるが、新築着工件数が激減するなか(ここ10年では2割減、ピーク時の半分)、既存の建設業者等の建築関係者の仕事を増やし、経済政策的効果もある。少なくとも公共工事を乱発するよりも、遙かに国民経済に資するし、何よりも国全体の安全を早期に実現できる。

現状の既存不適格建築物の割合が、いかに 危険かを認識し、早急に実効性ある施策を実 行しないと国として取り返しがつかない致命 的な損害になることを銘記し、国をあげて取 り組むべきで課題だといえる。

\*本稿については、日弁連意見書(2012.3.15)もご参照 ください。

#### 今後の大震災に備えるための建築物の耐震化に関する意見書

2012年(平成24年) 3 月15日 日本弁護士連合会

第1 意見の趣旨

地震大国である我が国では、今後の大震災に備えるため、大地震の可能性が高いとされている地域から優先的な対応を取るべく、国ないし地方公共団体は、現行建築基準法等の耐震基準に適合しない既存

不適格建築物の早期解消に向けて、下記の方策を実 行すべきである。

記

1 1981年(昭和56年) 6月1日施行のいわゆる新耐 震基準に準拠せずに築造された建築物の所有者に対 し、一定期間 (例えば3年) 内に、当該建築物の耐 震診断を受診する義務を課すること。

- 2 前項の耐震診断受診の結果、現行建築基準法所定 の耐震基準を満たしていない建築物の所有者に対し、 一定期間(例えば5年)内に同基準を満たすように 改修するか除却する義務を課すること。
- 3 国ないし地方公共団体は、上記の耐震診断費用、耐震改修費用及び除却の費用につき、憲法第29条第3項の「正当な補償」として相応の負担をすること。

#### 第2 意見の理由

- 1 既存不適格建築物の危険性、その解消の必要性
- (1) 阪神・淡路大震災と既存不適格建築物

1995年(平成7年)1月17日に発生した阪神・ 淡路大震災において亡くなった6,433人の死因に ついて、その7割超(9割超という統計もある。) は、倒壊した建築物や家具等の下敷きになるな どの圧死であったといわれている。

そして、これらの遺族994世帯に対して神戸大学が行った調査結果によると、その98%が1981年(昭和56年)6月1日施行のいわゆる新耐震基準に準拠せずに築造された既存不適格建築物であった。また、被害が大きかった地区について行われた木造住宅のブロック全数調査(長田区、東灘区、西宮市八幡通沿線)によると、対象198棟のうち154棟が、同様の既存不適格建築物と推定される築20年以上経過した木造住宅であり、そのうち120棟が大破したとのことである。

#### (2) 既存不適格建築物とは

現行法は、建築物の最低限の安全性を建築基準法等<sup>1</sup>の法令で定めているため、当該法令がより厳しい内容に改正された場合、それ以前に築造された建築物は改正後の基準に適合しないことになる。このような建築物のことを「既存不適格建築物」という。

しかるに、建築基準法第3条第2項は、既存 不適格建築物については、改正後の建築基準法 を「適用しない」として、その存在を容認して いる。

すなわち、最新の建築基準法の基準に合致さ

せなくても、違法ではないということになる。

#### (3) 既存不適格建築物の危険性

建築基準法の耐震基準は、襲来した大規模地 震等のたびに実際に生じた被害を検証・検討し て確立されてきた、いわば裏付けのある最低限 の安全基準である。逆にいえば、最新の知見に 照らせば、過去の基準は最低限の安全基準です らないことになる。

すなわち、現在の耐震基準は、現時点における人類の知見が到達した最低限の安全基準なのであり、これを満たさない建築物は、多くの生命を危険に晒す凶器でしかない。地震による建築物の倒壊は、地震時に建物内に存在する建物所有者らの人命や財産を奪うだけでなく、そこへの来訪者、さらには建物周辺を通行する第三者の人命をも奪いかねない。また、倒壊に伴い、火災を起こして近隣の建物に延焼するおそれ、さらには避難路や緊急車両進入路の閉塞を引き起こし周辺住民の避難や消火活動を阻害するおそれもある。実際、阪神・淡路大震災の際には、倒壊した建物によって道路が寸断され、救助活動が阻害されたために、被害が拡大した。

なお、昨年の東日本大震災においては、甚大な津波被害や脆弱地盤による被害がクローズアップされているが、多数の建物被害も確認されており<sup>2</sup>、津波被害のみならず、地震動によっても甚大な被害が発生していることに留意すべきである。その中には、既存不適格建築物に起因する被害も相当数あったものと思われ、その検証は、今後の課題である。

#### (4) 既存不適格建築物解消の必要性

このように、生命・身体・財産に対して重大 な危険性をもつ既存不適格建築物が、現在1,000 万戸あると言われている。

東日本大震災の影響が残る我が国でも、首都直下型などマグニチュード(M)7級の地震が南関東で発生する確率について、従前の政府発表では「30年以内に70%」とされていたのが、2011年(平成24年)1月に「4年以内に70%」というデータが報道<sup>3</sup>された途端、首都圏にお

<sup>1</sup> 建築基準法第1条「この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。」

<sup>2</sup> 国土交通省国土技術政策総合研究所と独立行政法人建築研究所が2011年5月に発表した「平成23年(2011年)東北地方太平洋沖地震(東日本大震災)調査研究(速報)」によれば、住宅等の被害戸数は、全壊:107,696戸、半壊:62,824戸、一部破損;297,206戸であり、被災建築物応急危険度判定の結果は、危険(赤):10,276戸、要注意(黄):19,832戸である(いずれも同年4月20日現在のデータによる。)。

<sup>3 2012</sup>年1月23日付け読売新聞朝刊記事が、2011年9月の東京大学地震研究所談話会で発表されたデータを取り上げたもの。ただし、同研究所によれば、その後、試算の前提となる余震件数が減少しているため、再試算すれば下方修正することになるが、最低でも「30年で70%」を下ることはないという。

ける直下型地震対策の必要性がにわかに社会問 題化することにはなった。

しかし、そもそも、日本では全土で地震が起きる可能性があり、南関東、東海、東南海、南海地震など、他にも現時点で高い確率で発生が予想されている大地震も多い。

国外に目を向けても、ここ数年だけでも、中 国四川省、タヒチ、チリでの大規模地震が立て 続けに発生している。昨年2月には、我が国同 様の地震大国であるニュージーランドにおいて 発生した地震によって、建物が崩壊し、日本人 を含む多くの人命が失われたが、その原因とし て、同国における現行法令上の耐震性能を満た さない既存不適格建築物であったことが指摘さ れている。

このような現状に鑑みると、地震が発生する 可能性の数値にかかわらず、万一の事態に備え、 被害を最小限に食い止めるための対策が必要で ある。

既存不適格建築物の解消は、可及的速やかに 行うべき喫緊の課題といえる<sup>4</sup>。

#### 2 法制度の現状と問題点

#### (1) 耐震改修促進法の制定・改正

既存不適格建築物については、建築基準法は、前述のとおり現行基準に合致させなくても違法ではないとして、その存在を容認する一方、阪神・淡路大震災直後の1996年(平成8年)12月には「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(平成7年法律第123号(以下「耐震改修促進法」という。))が制定され、耐震改修の促進を要請している。

また、2006年(平成18年)1月26日には、「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律」(平成17年法律第120号(以下「改正法」という。))も施行され、耐震改修の促進を図っている。

かかる改正には、①国土交通大臣による基本 方針の策定及び地方公共団体による耐震改修促 進計画の策定、②地方公共団体による耐震改修 等の指導等の対象に、多数の者の円滑な避難に 支障となるおそれがある建築物の追加、③地方 公共団体による耐震改修等の指示等の対象に、 幼稚園、小中学校、老人ホーム等の追加及び規 模要件の引下げ、④耐震改修支援センターによ る債務保証、情報提供等の実施等の施策が盛り 込まれている。

このうち、国土交通大臣が定める基本方針においては、耐震診断・改修の促進に関する基本的な事項、住宅及び特定建築物の耐震化率等の目標、都道府県が定める耐震改修促進計画の内容等について定められており、①住宅の耐震化率について、現状の約75%を2015年(平成27年)までに少なくとも9割にすることを目標とする、②そのためには現在の耐震改修・耐震診断のペースを2倍ないし3倍にすることが必要である、③都道府県の耐震改修計画においては、かかる目標を踏まえ、諸事情を勘案した上、可能な限り建築物の用途ごとに目標を定めることが望ましい。なお、都道府県は、定めた目標について、一定期間ごとに検証すべきであるとされている。

(2) 耐震改修促進法には実効性が伴っていないこ

しかし、耐震改修促進法は、建築物の耐震診断・耐震改修についての国、地方公共団体及び国民の努力義務を規定しているにとどまり(第3条)、所轄行政庁が、耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる対象建築物も病院・百貨店等の不特定かつ多数の者が利用する建築物や小学校・老人ホーム等、地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する「特定建築物」に限定されており(第6条)、一般の戸建てや集合住宅を対象としたものではないため、耐震診断・耐震改修の実効性が伴っていない。

#### (3) 費用の自己負担

そもそも、現行法上、耐震診断・耐震改修に対する補助事業は、一定の要件を満たす場合に、耐震診断では国と自治体がそれぞれ3分の1、耐震改修ではそれぞれ11.5% $^5$ までを補助する制度にすぎず、原則として、所有者の自己負担とされている。

そのため、1戸当たり200万円を下らないといわれる簡易な耐震改修を実施するだけでも、150万円以上の自己負担を強いられることになり、耐震改修が進まない要因のひとつになっているといえる。

(4) 耐震診断・耐震改修補助事業の実施状況

当連合会では、2008年(平成20年) 4月、全 国122の地方公共団体に対して、耐震診断・耐震 改修補助事業の実施状況及び実績についてのア

<sup>4</sup> 当連合会では既に、2005年11月11日、第48回人権擁護大会(鳥取県)での「安全な住宅に居住する権利を確保するための法整備・施策を求める決議において、「住宅を含め耐震基準を満たさない建物について、耐震改修促進のための施策を充実させること」を提言している。

<sup>5</sup> 緊急輸送道路沿道住宅・建築物では、国: 3分の1、地方自治体: 3分の1が補助され、避難路沿道等住宅・建築物では、国: 6分の1、地方自治体: 6分の1が補助される。

ンケートを行った。

その結果、耐震診断補助事業を実施しているのは80団体、耐震改修補助事業を実施しているのは67団体に過ぎず、いまだ多くの地方公共団体で、耐震診断あるいは耐震改修の補助事業が実施されていないことがわかった。補助事業を実施していない団体の中には「耐震改修は所有者の自覚の問題である」と捉えている団体もあった。

さらに、耐震診断・耐震改修補助事業を実施 している団体においても、その予算規模に大き な差があること、募集件数に申請件数や補助実 施件数が満たない地方公共団体があることなど、 補助事業への取組状況が団体ごとに大きく異な ることもわかった。また、同様のテーマにつき、 当連合会では、2009年(平成21年)3月6日、 国土交通省に対してヒアリングを行ったところ、 ①目標値についてはまだ検証をしていない、② 耐震改修に対する取組については各地域間で非 常に温度差があり、大規模地震対策特別措置法 (昭和53年法律第73号) 第3条第1項の規定に基 づく「地震防災対策強化地域」に指定された地 方自治体は、予算取りや職員による市民への周 知徹底の努力といった補助事業への取組が熱心 である、③実施が遅れている地方公共団体に対 しては個別に指導をしているが、なかなかはか どらない、④その一因としては、元々適法な建 物なので改修をさせる方向に持って行くのが難 しいという自治体の認識や、地震に対する危機 意識が地域によっては薄いという住民の意識が ある、⑤(目標値に到達しなかった場合に)今 後の新たな方策として強制的に改修をさせるよ うな方法は考えていない、といった回答であっ た。

#### (5) 現状の問題点

以上のとおり、既存不適格建築物については、これを容認する建築基準法はいうに及ばず、解消を目指す耐震改修促進法も努力義務にとどまって実効性がなく、努力義務を課された国も地方公共団体も、「既存不適格建築物は、前提として適法建築である」という認識を前提に、「だから所有者の自覚によるしかない」と消極的な姿勢を根本的に持っており、現行法の下では、既存不適格建築物の解消にはほど遠いことは明らかである。

#### 3 既存不適格建築物の解消に向けて

#### (1) 建築基準法第3条第2項の削除

既存不適格建築物解消のための最も直截な方 法は、既存不適格建築物の存在を容認する建築 基準法第3条第2項を削除して、「違法」と宣言 し、即刻、現在の耐震基準を満たしていない建 築物の所有者に対し、改修義務・建物除却義務 を課することである。

しかし、建築当時適法であった建築物につき、 後の法令改正によって最低基準が変わったこと をもって「違法」と宣言して即刻除却を求める ことは法的安定性の観点からも妥当ではない。

#### (2) 耐震改修促進のための立法対応

そこで、違法とまではしないとしても、将来 に向かって既存不適格建築物を解消すべく、前 記の耐震改修促進法の改正ないし新法を制定し て、既存不適格建築物の所有者に対し、耐震診 断を受診させた上で耐震改修ないし除却義務を 認めるべきである。

具体的には、いわば自動車の排ガス規制のように、一定期間の猶予を設け、この期間内に、 当該建築物の所有者に対し、耐震診断を受けさせて耐震性能を確認させ、その結果、耐震性能 を満たさない場合には耐震改修や除却を求める という方策が考えられる。

この点、耐震改修ないし除却の義務を認める と、借家として利用されている既存不適格建築 物の家主から借主に対する賃貸借契約解除ない し更新拒絶の正当事由とされ、居住の安定を損 なうおそれがあるとの指摘もある。しかし、「安 全な住宅に居住する権利が人権であることに照 らせば、既存不適格建物に住まざるをえないこ とそのものが人権侵害状態」なのであり<sup>6</sup>、地 震を契機として居住者の生命を奪うような建物 を放置しておくことは、借主に対する人権侵害 といわざるを得ない以上、借主は、家主に対し て、家主の義務たる大修繕としての耐震改修を 求めることができ、家主が耐震改修を行わない ことは賃料減額等の抗弁の正当事由になりこそ すれ、耐震改修が必要であることを理由とする 家主からの契約解消を正当化するものではない。

#### (3) 憲法第29条第1項との関係

既存不適格建築物の所有者に対し、耐震診断 受診義務、耐震改修義務ないし除却義務を課す ことは、財産権の保障(憲法第29条第1項)と の関係で問題を生じる余地はある。

しかし、既存不適格建築物が、所有者のみならず居住者、来訪者、周囲を通行する者、災害時の通路妨害等多くの者の生命・身体・財産を侵害するおそれの高い建築物であること、また、その所有者はこれらの人々に対し土地工作物責任(民法第717条)を負っていることを考えると、その解消に向けて同所有者に一定の義務を課す

<sup>6</sup> 前述「安全な住宅に居住する権利を確保するための法整備・施策を求める決議」提案理由の第4の4。

ことは、個人の財産権に対する合理的制約(憲法第29条第2項)と考えるべきである。特に、前述のとおり、既存不適格建築物の解消について、所有者個人の自発的意志にだけ頼ることが期待できない以上、所有者に対し法的義務を課すこともやむを得ない。

#### (4) 憲法第29条第3項との関係

他方、既存不適格建築物の所有者に耐震診断の受診義務及び耐震改修・除却義務を課すとしても、改修・除却のためには多額な費用を要することを考えると、当該建築物所有者の負担は 多大なものとなる。

また、既存不適格建築物が当該建築物築造後 の法令改正によって生み出されたことなどに鑑 みると、所有者のみの負担に帰することは、建 築後の法改正による所有者の財産権侵害の側面 もある。

そこで、既存不適格建築物解消の問題は、個々の建築物の所有者の問題を超えて全国民的な課題として取り組むべき問題であるとの観点から、耐震診断受診費用及び改修・除却費用は、憲法第29条第3項の正当な補償の問題として、国ないし地方公共団体は応分の負担をするべきである。

この点、これまで受診費用や改修費用について国・地方公共団体からの補助金支出や税制の 優遇措置がとられているが、まだまだ所有者の 負担が大きく実効性が上がっていないことは前述のとおりである。

したがって、既存不適格建築物の解消のため、 全国民の問題として国ないし地方公共団体は 「正当な補償」として応分の負担をするべきであ

他方、個人財産の補修に公費を充てることに 対する疑義もあり得るが、雲仙普賢岳の噴火、 阪神・淡路大震災、鳥取県西部地震、そして、 今般の東日本大震災に至るまで、自然災害が発 生する度に繰り返されてきた議論として、現に 発生した被害の救済のために一定の公的支援が 認められる以上、そして、被害発生後の救済策 よりも被害発生前の予防策の方が、財政負担も 圧倒的に少なくて済むことが明らかである以上、 予防のための公的支援も認められるべきである。 また、発生した大地震による被害の復興のため に、国ないし地方公共団体が多大な支出を余儀 なくされることは、阪神・淡路大震災、東日本 大震災を挙げるまでもなく明白であるところ、 いくら多大な支出をしても事後的な支出では、 かけがえのない人命は守れないことを銘記すべ きである。既存不適格建築物の解消について国 ないし地方公共団体が応分の負担をすることは、

国民の生命、身体、財産を守る国の責務なので ある。

なお、国土交通省は、近時、「フローからストックへ」というスローガンの下、「中古住宅・リフォームトータルプラン」を策定して中古住宅・リフォーム市場の活性化を意図しているが、既存不適格建築物の耐震改修の促進は、経済政策的に、かかる市場の活性化に資する側面もある。

#### (5) 実効性確保のための措置

以上の国等の施策・支援にもかかわらず、受 診義務や改修義務に応じない所有者に対しては、 一定のペナルティ(過料、税制上の不利益等) を課していくべきである。

なお、上記ペナルティとして、過料などより 責任保険の義務化はどうかとの考えもあるが、 損害発生の防止の観点からは、本末転倒の考え 方といわざるを得ない。

また、耐震改修義務については、改修義務まで課さず、耐震改修済みか否かを表示する制度に止めてはどうかとの考えもあり得る。確かに、間接的に改修を促すことにはなるかもしれないが、阪神・淡路大震災やニュージーランド地震における被害の実態に鑑みれば、危険な建物は一刻も早く社会から除去すべきであって、やはり耐震改修義務を課すべきである。

#### (6) 住生活基本計画

このような既存不適格建築物解消の要請は、 国土交通省の「住生活基本計画(全国計画)の 変更案」にも盛り込まれている。すなわち、同 計画は、住生活基本法第15条第1項に規定する 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関 する基本的な計画について、2011年度(平成23 年度)から2020年(平成32年)までを計画期間 として定める案であるところ、「安全・安心で豊 かな住生活を支える生活環境の構築」という目 標を掲げ、「基礎的な安全性の確保」をするため に、新耐震基準(1981年(昭和56年))が求め る耐震性を有する住宅ストックの比率を2020年 (平成32年)までに95%にすると定めている(な お、2008年(平成20年)までの目標は79%であ った。)。また、同計画では、地震時等に著しく 危険な密集市街地の面積について、2020年(平 成32年)までに「おおむね解消」すると定めて いる(なお、2010年(平成22年)までの目標は「約 6,000ha」であった)。

以上のとおり、既存不適格建築物の解消は、 国を挙げての計画であり、そのために国ないし 地方公共団体が応分の負担を行うことは当然で ある。

#### 4 立法提言

#### (1) 具体的な措置

具体的には、次のような措置をとるべきである。

#### ① 耐震診断の義務化

1981年(昭和56年)6月1日施行のいわゆる新耐震基準に準拠せずに築造された建築物の所有者に対し、耐震診断の受診義務を課す。受診費用は国ないし地方公共団体の負担として、一定期間(例えば3年)内に受診しな

して、一定期間 (例えば3年) 内に受診しなかった所有者に対しては、過料や固定資産税を増額するなどペナルティを課し、早期の耐震診断受診の実現を図る。

#### ② 耐震改修等の義務化

耐震診断の結果、現行法令所定の耐震性能を満たしていない建築物の所有者に対しては、一定期間(例えば、耐震診断後5年)内に、現行建築基準法所定の耐震基準を満たすように改修を行うか、または除却する義務を課す。この場合にも、改修・除却費用については国ないし地方公共団体が応分の負担をするとともに、一定期間内に改修等の措置をとらなかった所有者に対しては、過料や固定資産税を増額するなどペナルティを課し、早期の実現を図る。

#### (2) 耐震改修の程度

この点、耐震改修の程度については、現行法 所定の耐震性能に至らずとも、その80%ないし 70%程度の妥協的改修で足りるとの案もあり得 る。しかし、前述のとおり現行法の耐震基準は、 現時点での知見における最低基準であり、人命 確保の重大性に鑑みるとこれを下回るような基 準で妥協するべきではない。また、このような 中途半端な耐震改修によって一時的に延命され た建築物が増加することは、既存不適格建築物 の完全解消を長にわたって遅らせることになる。

#### (3) 「応分」の負担の程度

国ないし地方公共団体が負うべき「負担」の 程度については、国ないし地方公共団体が全額 負担してこそ、最も実効性が期待できるところ ではある。

しかし、国ないし地方公共団体の財政事情や既に自費で耐震改修を済ませた者との関係等から、全額ではない「応分」にすべきであろう。もっとも、国が11.5%、自治体が11.5%を補助するという現行制度の下で耐震改修が遅々として進まない現状に鑑みれば、この補助率を増やして、例えば、一般住宅でも緊急輸送道路沿道住宅・建築物に対する補助と同様に国と自治体が各3分の1を負担し、自己負担率を抑えるべきである。

ただ、耐震改修の遅れは、地震発生時に、莫大な、かつ、金銭に代えがたい取り返しのつかない被害につながり、全国民の誰もが被害者になる可能性がある以上、国ないし地方公共団体の財政上の事情等による負担減は極力避けるべきである。他方、南関東、東海、東南海、南海といった大地震が起きる可能性が高いとされている地域がある以上、それらの地域から優先的に対応するという措置も検討すべきである。

#### (4) 結語

以上の立法や措置は、既存不適格建築物の所有者にとっては重大な制約を課することになるが、近い将来に大地震の発生が非常に高い確率で予想される現在、既存不適格建築物の危険性や改修促進方策の遅れに鑑みるとやむを得ないと考える。

そこで、我々は、冒頭の意見の趣旨を述べる 次第である。

以上

### メーリングリストへの参加を!

全国ネットの会員の弁護士・建築士によるメーリングリストが運営されています(現在、登録者数約440名)。積極的なご参加をお願いします。

参加ご希望の方は、事務局長宛にFAX (06-6223-1710) でお申し込みください。

参加資格は原則として会員の弁護士・建築士ですが、それ以外の会員も所属地域ネット又は全国ネットの事務局長が承認すれば参加できます。

## 東日本大震災の被害報告~宅地被災を中心に

弁護士(仙台) ※ 千 ※ 葉 ※ 晃 ※ 平

東北ネット、仙台の弁護士の千葉晃平です。宜 しくお願いします。

私からは、「東日本大震災の被害報告~宅地被 災を中心に」として、被災の実態、現状などをご 報告させていただきます。

まずは、東日本大震災による被害を改めて確認 しますと、次のとおりです。

○人的被害 死者 1万5871人

建物被害 全壊 12万9574戸

行方不明 2778人

半 壊 26万6011戸

一部破損 72万7623戸

※警察庁緊急災害対策本部「平成23年(2011年)東 北地方太平洋沖地震の被害状況と警察措置」(平 成24年10月17日)より

○総住宅数 5758万6000戸

総世帯数 4997万3000戸

※総務省統計局「住宅・土地統計調査報告」に基づ く日本国勢図会2012/13、449頁より

○宮城県の被災宅地(応急危険度判定で黄・赤相 当のもの)

被災宅地 6136 (仙台市 5080、仙台市以外 1056·25 市町)

※宮城県建築宅地課「被災宅地の復旧状況」(平成 24年6月20日)より

#### ○液状化被害 2万6914件

※平成23年9月27日 時点における国土 交通省の把握より



いまなお、被災の 状況にあるといわざ るを得ません。

宅地被害については、スライドで写真を何枚かご覧いただければと思います。例えば、仙台の裁判所から車で10分もあれば行ける青葉区西花苑団地があります。ここは、のり面が崩落し甚大な被害を受けたところです。1枚目が平成23年4月、被災直後の状況です。2枚目が平成24年11月、まさに現在の状況です。建物が撤去され、ブルーシートがかけられていますが、崩落宅地はそのままです。2枚目の建物は、1枚目の複数の建物が撤去された結果見えるようになっただけです。建物が撤去され、ここでの生活は失われたまま、現在に至っています。宅地被害の多くの場所が同じ現状です。

以上、宅地被害を中心に被災地の現状報告とさせていただきます。

## 地震と津波の予防策を考える

#### パネリスト

此松昌彦(和歌山大学教育学部(理科教育)教授・防災研究教育センター長)

龍岡文夫(東京理科大教授、地盤工学会)

平泉憲一(弁護士·大阪 日弁連·元土地住宅 部会長)

千葉晃平 (弁護士・仙台 日弁連・土地住宅部 会・東北ネット)

前田俊紀(和歌山県県土整備部都市住宅局建築 住宅課課長)

紫桃隆洋 (大川小学校児童遺族)

コーディネーター 吉岡和弘(全国ネット幹事長)



以下の反訳の文責は全て全国ネット事務局にあることを予めお断りしておきます。

#### 問題提起

吉岡 千葉弁護士から、東 日本大震災の被害報告が あり、大川小学校児童の 津波被害については佐藤 和隆さんから報告があり ました。そして、今後、



南海トラフなど南関東でもマグニチュード7クラスの地震発生確率は「4年以内に70%」と予測されています。私たちは、二度と大地震・大津波による甚大な被害を繰り返してはなりません。そのために、私たちは、何をすればいいか。これから考えてみたいと思います。大地震と生命・身体・財産の安全を考えるとき、一つは「地盤」、もうひとつは「津波」から、いかに、生命・身体・財産の安全を確保するかということかと思います。まず、「津波からの生命・身体・財産の安全」について議論してみたいと思います。

#### 津波と防災について

吉岡 まず、津波については建築基準法39条1項は「地方自治体は、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる」、同2項は「建築物の建築の禁止、その他、建築制限で災害防止上必要なものは条例で定める」とあるだけで、それ以上の規定はない。この点、和歌山県は「津波からの円滑な避難に係る避難路沿いの建築物等の制限に関する条例」(以下、「津波避難路条例」という)を制定している。では、はじめに大川小遺族の心情等をお話頂きたい。

紫桃 はじめまして。娘を 失いました。そして全国 からたくさんの応援頂き ありがとうございまし た。佐藤さんの話のとお り、なぜ娘が犠牲になる



のか。どうして大川小学校だけが避難できなか ったのか。胸が詰まる思いです。宮城県沖が 100%予想されると話し合われていたのに実際 に対応できなかった。石巻は多くの犠牲が出 て、航空自衛隊のヘリコプターや飛行機も避難 できなかった。肝心かなめの道具が役立たなか ったのはなぜか。和歌山県は津波の避難路を重 視するという。すばらしいと思う。しかし防災 マニュアルは訓練があってこそ役立つ。訓練の 都度、不備があったら変えていくことが大切 だ。学校防災を考える際、教育委員会と先生方 が一つにならないといけない。家族らは学校へ 行った子供たちが帰ってくるのを待って被害に 遭っている。どうやって高台に逃げるかが第一 だ。マニュアルは厚くなればなるほど難しくな る。自分の命、子供の命を助けるにはどうした らいいか。大川小学校の遺族は今も苦しんでい る。孫も家族もいなくなっている。こうした思 いは他の方々に味あわせてはならない。一人の 命を生かすために防災を考えていってほしい。

**吉岡** 和歌山県はどういう経緯で避難路条例を作るに至ったのか。

前田 南海トラフの発生を 想定し保安対策に臨んで いるが、空家対策も急が れた。景観支障条例を議 会にかけたところ私有財 産に制限入れることは難



しいがなんらかの目的があれば可能だということになり、防災を考え避難路を確実にしようとした。知事のトップダウンだ。勉強しろと言われ検討した。

**吉岡** 自衛隊ですらへりを流された。南海トラフが予想されるとき、どんな防災をすべきか。

此松 宮城沖で地震が発生することは想定されていた。しかし被害状況は全然違っていた。その 反省に立ち想定外を考えておかないと動けない。対策をすれば被害は減る。

吉岡 先ほどの報告で30cmの津波が来ると脚をすくわれてしまう。そうした情報をどう知らしめるか。孫の帰りを待たなければ…という意識を

どう突破すればいいか。これからの防災教育が 大切ということですね。

さて、龍岡さん。ハードの問題としてうかがいたい。防潮堤なのか逃げるのかはORではなくてANDだという。もう少し詳しくお話願いたい。

**龍岡** ハードのみでの解決 はあり得ない。ソフトあったうえでのハードだ。 現実に防潮堤を作っているが、それでいいのかという提案。もうひとつは



想定外ということ。経験工学でやってきた。阪神大震災でも想定外だと言った。レベル1は壊れない。レベル2は命を守る。津波に欠けていたのは何が起こるか分からないという点だ。

**吉岡** 行政の立場からして、津波が来ることに直面しながら出来ることとできないことなど悩みは多いと思うがどうか。

**前田** 今、県では被害前に高台移転をさせること はできないか検討している。国になんらかの提 案をしていけるのではないか考えている。

**吉岡** 紫桃さん、これまでの議論で遺族として思うところはあるか。

紫桃 私の経験では大川地区は約4キロの場所にある。防風林の松並木がある。この松が1本残らず流され、津波で流された松は住宅破壊の凶器になり町が崩壊した。北上川の橋に松の木がぶつかり津波が川を遡った。津波は水じゃない。がれき等の凶器だ。私は70キロで車を走らせたが津波に飲まれると思い80キロ出してかろうじて逃げた。津波は人の足では逃げられない。

**吉岡** 高台移転には金が必要だ。なぜ個人の移転 に公的資金を出すのかという意見があった。こ れを乗り越える理屈はないか。

此松 串本町は数分で第一 波がくる。揺れとともに 高台避難すべき場所だ。 病院も消防も高台に移転 した。公的機関が高台に 行くことによりいずれ高



台が町の中心地になっていく。時間はかかるが そうした誘導策は有りかなと思う。

前田 防災集団移転という制度と自然的に高台に 誘導する仕組みとがある。時間はかかっても 徐々に上に移るのがいいか、研究中だ。

吉岡 行政と住民との問題はどうか。

千葉 行政に臨みたいのは早い時点で宅地被害者 の声を聞いてほしいということだ。被災直後から早い段階で声を聞かないと行政不信につなが る。また行政は出来ないことはできないと明確 に言うべきだ。隠しているのではないかと不信 感につながる。今回の経験として被災者に情報 が疎外されていたように思う。

吉岡 行政と住民が対立しそうなときに地盤工学 会東北支部の先生方が両者の懸け橋になって大 活躍しているがどうか。

**龍岡** 行政は管理責任問われるおそれあり。できないことを正直に言えないという問題もある。

会場から発言 1年前の仙台大会の記憶を思い出した。過去の教訓が生かされていない。エレベータ事故で子供を亡くしたお母さんは真相を知りたいと言っていた。大川小の方も真相知りたいということだ。究明を妨げるのは何か。責任追及だ。追及される側は防衛的になり真相隠す。消費者庁に事故安全調査会ができたが、真相が明るみに出るようにする取組が必要だ。

#### 地盤被害と防災について

吉岡 次に、地盤の議論に移りたい。宅地防災マニュアルの内容でいいのか、告示等の法規範にならないのか、地盤工学会のお考えはどうか。

**龍岡** まず盛土だから壊れる、埋立地だから液状 化だ、というのではダメだ。一方、マニュアル 以上になるとコストが高くなるという問題もあ る。

此松 宅造地は切土と盛土で差が出てくる。値段 も変わってくる、などという変化が出てくると 意識が変わってくるのではないか。

**吉岡** その意味で地盤情報が大切だ。来歴や性状を知る情報が欠けているのではないか。情報提供すべきだという意見があるがどうか。いろん



なデータを統一して公開できればいいはずだがいかがか。

**龍岡** 地盤工学会ではボーリングデータを集めて 公開している。もっと集めたい。ただ民間はデ ータ提供してくれない。国民全体のためだと言 っても聞いてくれない。学会では地盤品質判定 士制度を考えている。

会場発言 熊本では建築学会支所で業者の協力をもらいデータを集め熊本地盤図というものを発表している。7月に阿蘇地域で大水害があった。宅地造成に問題があったのではないかと思っている。とても宅地を作る場所ではないという個人的な思いがある。宅造業者が良心的な事業をすることが大切だ。大学も情報を提供すべきだ。

**吉岡** 全国でそうした取り組みをすれば全国的なデータとなる。日弁連では宅建業者との関係でどんな取組しているか。

会場から・三浦弁護士発言 日弁連は、宅地売買 の際、宅建業法35条の重要事項説明条項に地盤 情報を盛り込めないか、地盤品質判定士とリン クすればうまくいくのではないかとのシンポを 予定している。

吉岡 時間がないが、既存不適格住宅についても 触れておきたい。日弁連は、既存不適格住宅を なくすために自治体が相応の負担をせよと言っ ているが実現可能か。

会場から平泉弁護士発言 守るべき利益は命なの だから自治体も相応の負担をするのが相当と考えている。また、耐震強度がない建物の価値は ないと考えれば、そうした建物の改修費用を投じるより、他に移る方策を考えるのも一手では

ないか。

吉岡 東京荒川区では、区長が率先して既存不適 格住宅を解消していく取組をしている。個人の 建物は自己責任で…という考え方が変わりつつ ある。最後に、パネリストから一言づつ感想を。

**紫桃** 全国の方にお会いできて光栄だ。和歌山県 には避難路条例があるが、合わせ学校防災も考 えてほしい。大人が子供を守る活動が大切だ。

**龍岡** 宅地は情報と説明責任だ。また津波から基 幹的道路や鉄道等を守るという視点も必要があ る。

此松 県民は自分の住んでいる地域の履歴やリス

クを知らない。防災教育の中で意識を高めなければならない。

前田 津波避難路条例がどれだけ実効性を上げる のか大切だ。市町村長さんの関心を高める必要 がある。全国でも注目されているというので情 報を発信していきたい。

**吉岡** パネリストの皆さんには前例のない難しい 問いを発してばかりで申し訳けない。本日のシ ンポで地震と津波の防災に役立つすこしばかり のヒントが出たようにも思う。本日はありがと うございました。

## 事務高だより

平成24年11月17日・18日に開催した和歌山大会では100名を超える方々にご参加いただきました。東南海地震・南海大地震の発生が懸念される昨今、和歌山市において大地震と都市防災について皆で考えることができ、大変有意義な大会となったと思います。大会開催にご尽力いただいた和歌山ネットの皆さまには改めて感謝申し上げます。

また、大会でご講演・ご報告いただいた皆さまには、当日のみならず大会後もこの『ふぉあ・すまいる』の原稿をお寄せいただき本当にありがとうございました。大会も『ふぉあ・すまいる』も皆さまのご協力の賜物です。今後ともよろしくお願い致します。

さて、次回大会は、平成25年5月25日・26日に福岡市の「天神ビル」(福岡市中央区天神2丁目 12番1号天神ビル11階)にて開催いたします。

大会では、「住居と音」の問題を初めて取り上げる予定です。調査方法、瑕疵の判断基準、補修 方法など非常に難しい問題ですが、皆で検討・協議したいと思います。

また、建築紛争と時効や期間の問題も取り上げます。建築の不具合や瑕疵は竣工後長期間を経て 顕現化する場合も少なくありませんが、そのような場合の問題点や、現在改正作業が進んでいる民 法改正議論との関係を考える予定です。ご講演いただくのはわれらが守護神松本克美先生です。

また、裁判外での解決についてのノウハウや、判決和解事例報告も満載です。ぜひ、ご参加ください。

皆さまに福岡でお会いできることを楽しみにしております。

### ▶欠陥住宅問題の現状を示す判例集第6弾 /

会員優待価格あり

□ 欠陥住宅被害全国連絡協議会 編 □

消費者のための

「第6集]

私達の本の 第6集完成!

第1集〜第5集 も 特別価格です!

# 欠陥住宅判例

-被害救済のために司法の扉を押し開けて-

A 5 判・688 頁・通常価格 6,600 円 (税込 6,300 円+送料 300 円) のところ、本申込用紙を用いると、

欠陥住宅全国ネット会員特別価格 5,700 円 一般特別価格 6,400 円

発行 民事法研究会

(いずれも税・送料込、特別価格期限=平成25年1月末日)

#### 本書の特色と狙い

- ▶消費者問題であるとの認識が定着した欠陥住宅問題に対して、裁判によって司法的救済を図り、被害者が勝ち取った注目の判決を全文掲載した判例集の第5弾/
- ▶第6集では、欠陥住宅の場合には居住利益を損益相殺できないとした最高裁判決や「建物としての基本的な安全性 を損なう瑕疵」の解釈をめぐる判決等を登載!
- ▶第5集発行後の判決を中心とした最新の22判決を、物件別(戸建て/マンション/その他)、入手経緯別(新築売買/中古売買/請負)、構造別(木造/鉄骨造)に分類するとともに、判決全文の前に判決要旨をまとめているため、被害事例に応じてすぐに参照できる! また、資料編には、第1集から第6集までの収録判例を一覧表として掲載しており、瑕疵論・責任論・損害論のポイントが一目でわかる!
- ▶「安全な住宅に居住する権利の確立」をめざす弁護士や建築士、行政機関の担当者はもちろん、欠陥住宅問題に関心を有するすべての方の必携書!

【判例編】 1 戸建て〔14件〕(①新築売買——木造・鉄骨造、②中古売買、②請負——木造・鉄骨造) 2 マンション〔4件〕 3 その他〔4件〕

【資料編】① 木造戸建て住宅に関する裁判例一覧表 ② 鉄骨造・鉄筋コンクリート造・その他に関する裁判例一覧表 ほか

### 欠陥住宅被害全国連絡協議会

(略称・欠陥住宅全国ネット)

事務局(事務局長 弁護士 平泉憲一) 〒 541-0041 大阪府大阪市中央区北浜 2-5-23 小寺プラザ7階 片山・黒木・平泉法律事務所

TEL 06-6223-1717 FAX 06-6223-1710

▶お申込みは、欠陥住宅全国ネット事務局へ       申込日       平成         FAX 06-6223 - 1710       申込日       平成	<u> </u>	月日
消費者のための欠陥住宅判例 [第6集] 部 欠陥住宅 会員 (5,700円		
<b>部</b> 会員 (4,200 円) 一般 (4,700 円) <b>第2集 部</b> 会員 (4,800	円)一般(	5,400 円)
第 会員 (4,600円) 一般 (5,200円) [第4集] 部 会員 (4,900	円)一般(	5,500 円)
[第5集] 部 会員(4,900円) 一般(5,500円)		
フリガナ 送付先(〒 住 所		
フリガナ TEL. (	内	)
会社名 FAX. (		)
フリガナ ※会員の方は、所属地域ネット	・の名称をご記え	入ください。
氏 名 (担当名) 所属地域ネット名(		)
		(2012.8)

(2012. 8)

### 日本建築学会司法支援建築会議

## 第4回建築紛争フォーラムについて

東海ネット 弁護士 水 谷 大太郎

#### 1 フォーラムの概要

平成24年9月14日、名古屋大学において、日本 建築学会司法支援建築会議及び同東海支部の主催 で「建築紛争の争点と設計基・規準類について」 と題する第4回建築紛争フォーラムが開催されま した。同フォーラムは、日本建築学会司法支援建 築会議東海支部の発足記念として開催されたもの です。名古屋地裁部総括裁判官の基調報告に始ま り、弁護士(愛知住宅紛争審査会運営委員会委員 長)や、調停委員、学者から報告がなされ、その 後、報告者によるパネルディスカッションが行わ れました。

日本建築学会の司法支援建築会議は、「建築関係訴訟に関して、学会が保持する厳正中立的な立場から裁判所に対する支援ならびに裁判所の協力のもとに裁判判例等の建築紛争情報の調査・分析を行」う等の目的を掲げ、平成11年に立ち上げられた会議体で、裁判所に対し、鑑定人・調停委員候補者の推薦を行ったり、最高裁の建築関係訴訟委員会への委員派遣を行うといった活動をしています。

このように、司法支援建築会議は、裁判所に対して影響を与え得る立場にある団体ですが、既に神崎弁護士が第25回大会(大阪)等でご報告されているとおり(『ふぉあ・すまいる』 No.21参照)、我々とは大きく異なる考え方を有している部分があります。

小職の私見ではありますが、今回のフォーラムにおいて、宇都宮大学名誉教授の田中淳夫氏が行われた、「建築紛争における設計基・規準類の扱いと構造安全性」と題する報告は、欠陥住宅訴訟を大きく後退させる危険性を有しているものであると考えられるので、以下、報告します。

### 2 田中氏の報告 内容

(1) 田中氏は、まず、設計基・規準 類は本来、これから建築する新築の 建築物の設計を対



象として作成されており、建築紛争における判断材料として利用されることは考慮されていないとします。また、特に構造関係の設計基・規準類は、最低限の要求を満たすものというよりは、本来望ましいと考えられる幾分高度なレベルの規定がかなり多く含まれているとします。そして、最低限の要求レベルをどこまで満たしているかという観点から争われる場合の多い建築紛争では、設計基・規準類を建築紛争における直接的な法的判断基準として扱うことには問題がないとは限らないとします。

また、田中氏は、上記の具体例として、新築時には、構造計算上許容応力度の検定が不適であっても、構造設計・構造計算をやり直すことに特別な時間や経費がかかるものではないが、既に完成した建築物については、このような修正行為を行うことは不可能であるとします。そして、構造安全性を検討する際に用いる構造材料の許容応力度は、実際にその構造材が有している降伏応力度に対してある程度の余裕を持っており、また、構造計算時の各種荷重設定でも余裕が見込まれているのであるから、例えば(設計応力度/許容応力度)が1.05となった場合には、その構造物が危険であるとは考えられないことが多いとして、各種構造に関する設計基・規準類は、既存建築物の構造安全性を判定

する直接的な基準とはなり得ないとします。

田中氏が強調するのは、建築基準法令や設計 基・規準類は、新築時に建築物の品質を一定レベル以上に保持する必要から制定されているものであり、既に建築されている建築物については、工学的に見れば、ばらつきが生じていて当然だ、という視点です。

- (2) また、田中氏は、各種構造に関する標準仕様書についても、鉄筋コンクリートのかぶり厚が2mm不足している場合や、JASS6では超音波探傷検査において30個のサンプル中不合格箇所が1箇所以下の場合は全体を合格とする規定となっている場合を例にあげ、標準仕様書の数値のみが判断基準となるべきではないとします。
- (3) 最後に、田中氏は、建築紛争においては、既存建築物の安全性が問題となるため、建築物の施工上のばらつきや構造上の欠陥についてもある程度緩和された規定のある耐震診断基準の考え方を取り入れることも考慮すべきとします。そして、建築紛争においては、工学的な妥当性に基づいて建築物の構造安全性を判断する方法を取り入れることが望ましいとします。

#### 3 田中氏の報告の問題点

(1) しかし、上記田中氏の主張は、法廷で問題と されるべきなのが法的な安全性だという点を全 く理解していないものといわざるを得ません。

そもそも建築学会の設計基・規準類が瑕疵判断の基準となるのは、それが標準的な技術基準であると認められるためです。そして、標準的な技術基準が瑕疵判断の基準とされるのは、当事者の合理的意思解釈として、特に明示していなくても、標準的な技術基準に従うべきことは明らかであるからに他なりません。

法廷で議論されるべきは標準的な技術基準を含む法的安全性(法適合性)なのであり、田中氏のいう、余裕が見込まれている・現実の建物でもばらつきがあるといった、所謂「裸の安全性」の議論がなされるべきではありません。本来、当事者の合理的意思解釈として満たすべき

であった水準が満たされているのか否かこそが 問題とされるべきです。

また、既に建物が建っている場合は修正が不能であるといった点が、瑕疵判断で考慮されるべきでもありません。瑕疵判断において問題とされるべきは、法適合性があるかという点なのであり、田中氏の議論は、瑕疵論と補修論を混同するものです。

(2) また、法廷で議論されるべきなのが法適合性である限り、どこかでしっかりとした線引きを行うことは必要不可欠です。田中氏の主張する標準仕様書の取扱は、法適合性の判断に「裸の安全性」という極めて曖昧な基準を持ち出すものであり、不当なものです。

仮に、部分的な不良があっても全体として安全だというのであれば、むしろ業者側がその証明を行うべきです。法適合性を満たさない箇所が容易に発見されている以上、調査が行われていない他の箇所にもこれが存すると推認すべきだからです。

(3) また、建築訴訟で問題となっている建物は、本来、建築当時の基準法令や標準的技術基準に従って建築されるべきものだったのですから、建築訴訟で議論されるべきは、建築当時のこれら基準に合致しているか否かでしかあり得ないはずです。

この点、田中氏は、耐震診断基準の適用を考慮すべきとします。

この田中氏の主張は、既に建っているのだから、との考えを前提としているものと思われますが、既に建築されているからといって、標準的な技術基準を含む法適合性が緩和されるべきいわれはありません。建ててしまえば基準が緩和されるなどというのであれば、建築業界全体のモラルが低下していくことは明らかです。むしろ、それすら守れていない業者には、厳しい判断がなされて然るべきと考えます。

#### 4 感想

今回のフォーラムでは、最後に質疑応答の時間 が設けられていましたが、田中氏の報告に対して は、これに賛同する会場意見が多く出た一方、これを疑問視する意見はありませんでした。

司法支援建築会議が、裁判所に対する影響力を 持ち、鑑定人や調停委員候補者を推薦しているこ とから考えても、田中氏と同様の考えを持った鑑 定人や調停委員も多数に上るものと考えられま す。

我々は、裁判の場において、まずは、法適合性 (法的安全性)こそが問題とされるべきテーマで あり、これは工学的学術論争の問題ではないとい うことを、まずはしっかりと明確にしていく必要 があると感じました。

### 大地震・大津波に備え、実効性ある防災対策を求めるアピール

1995年(平成7年)1月17日に発生した兵庫県南部地震(いわゆる阪神・淡路大震災)は、死者6433人、負傷者4万3792人、全壊建物10万4906棟に及ぶ被害を発生させました。そして死者のうち7割超(統計によっては9割超)が、倒壊した建物や家具の下敷きになって圧死しています。

そして、今般、2011年(平成23年)3月11日に発生した東日本大地震により、宮城県石巻市立 大川小学校の全校児童108人のうち74人の児童が死亡・行方不明になったほか、1万5871名をはる かに超える人命が失われ、宅地の液状化や滑動崩落が多発し、12万9582棟の建物が全壊するなど の被害が発生しています(本年10月10日時点・復興庁発表)。

また、ここ数年間、中国・四川省、タヒチ、チリ、ハイチでの大規模地震が立て続けに発生し、 昨年2月にはニュージーランドにおいても耐震強度不足の建物が崩壊し、日本人を含む多くの人 命が失われています。

そして遠くない将来において、極めて規模の大きい南海トラフ地震の発生が予測されているところ、和歌山県では、津波発生時に避難経路を確保する目的で、一定の場合に建物の除却等を命じる条例が制定されています。またマグニチュード(M) 7級の地震が南関東で発生する確率は「4年以内に70%」とも予測され、大地震・大津波による甚大な被害に備えることは、正に喫緊の課題です。

そこで、私たちは、国及び地方公共団体に対し、下記の施策を強く求めます。

記

- 1 災害の「想定」が十分であるかを不断に真摯に見直し、最悪の事態の「想定」に対しても余裕のある防災対策を講じること
- 2 過去の観測データ、既存の設備及び現在の技術力に満足することなく、これまで安全とされてきた場所・地域においても甚大な被害が生じ得るという危機感を広く醸成・共有できる環境を整えること
- 3 専門家、行政及び市民の間での失われた「連携の環」の回復・創設に努め、効果的な情報や 意見の交換を可能とする基盤を整備すること
- 4 津波、液状化や滑動崩落等の被害について、各地で遺漏なく適切なハザードマップを作成・公開し、これにより市民が宅地を適切に選択し、安全・確実な避難経路を確保できるようにすること
- 5 一定の公費負担において、1981年(昭和56年)6月1日施行のいわゆる新耐震基準に準拠せずに築造された既存不適格建物に代表される危険な建物につき、一定期間(例えば3年)内に耐震診断を受診させ、診断結果がNGの場合、一定期間(例えば5年)内に安全性を確保すべく耐震改修させ、または、建物を除却すること

2012年11月17日

欠陥住宅被害全国連絡協議会和歌山大会参加者一同

### 国土交通省社会資本整備審議会建築分科会•建築制度部会(報告)

東北ネット弁護士三齋三藤三拓三牛

#### 1 はじめに

国土交通省社会資本整備審議会建築分科会建築制度部会(以下「建築部会」といいます。)では、 国土交通大臣からの諮問を受けて、「今後の建築 基準制度のあり方について」検討を行っていま す。

今回の諮問が行われた理由は、建築行政として、①多様化・高度化するニーズへの対応する必要があること、②災害及び事故対策の推進が必要であること、③既存建築物対策の充実強化が必要であることの3つです。

諮問の背景の背景としては、新成長戦略実現に向けた3段構えの経済対策(H22.9.10閣議決定)及び日本再生戦略(H24.7.31閣議決定)において、良質なストックの形成、木材利用促進等様々な観点から建築基準法の見直しが求められていることがあります。

建築基準部会においては、国土交通省に設置さ れた建築法体系勉強会がH24.3.16にとりまとめた 基本的方向(①時代の変化に対応したわかりやす い規制体系への意向、②実効性が確保され、効率 的な規制制度への見直し、③専門家の資質確保・ 向上に資する資格制度への見直し、④所有者等が 的確に判断できる法体系への見直し)を踏まえ て、①新たな技術の導入や設計の自由度の向上が 促進される明確かつ柔軟な規制体系への意向とい う基本方向を踏まえた、木造建築関連基準等のあ り方、②実効性が確保され、かつ、効率的な規制 制度への見直しという基本的方向を踏まえた、構 造計算適合性判定制度等の確認検査制度のあり 方、③既存建築物の質の確保・向上に向けた、建 築物の耐震改修の促進に関する法律等の関連規制 等のあり方、を検討することになっています。

2 第一次答申 「住宅・建築物 の耐震化促進 方策のあり方 について」

建築制度部会は、 平成25年2月、第一



次答申「住宅・建築物の耐震化促進方策のあり方 について」をとりまとめた。上記答申の概要は、 後記のとおりです。

今後発生する可能性のある大地震に対して一刻 も早く対策を進めていかなければならないことは 当然です。今回の答申の内容は、必ずしも十分な ものではありませんが、国土交通省に対して、具 体的な取り組みを求めた点は評価することができ ます。

上記答申は、国土交通省に対し、住宅・建築物の耐震化の本取組みの進捗、達成の状況についてフォローアップし、定期的に進捗、達成の状況を公表するとともに、取組みの効果について評価し、耐震化の目標の達成に向け、耐震診断の義務化対象の拡大等の取組み内容の見直しや改善を行うことを強く求めています。

#### 3 建築部会の次の検討テーマ

建築部会で検討する次のテーマは、「効率的かつ 実効性ある確認検査制度等のあり方」です。具体 的には、構造計算適合性判定の対象となる建物の 範囲の見直しが検討されることになっています。

構造計算適合性判定制度は、構造計算偽装事件を受けて、その再発防止を目的として、一定の建物の構造計算については、確認結果機関とともに構造計算適合性判定機関がダブルチェックすることにしたものです。現在も、構造計算適合性判定

機関によるダブルチェックが必要であるという立 法事実には何らの変化もないはずですので、構造 計算適合性判定の対象となる建物の範囲を縮小す ることには強く反対するべきです。構造計算適合 性判定機関からも、現状の維持を求める声が上が っています。

住宅の生産が景気対策及び成長戦略の一環と位

置付けられる限り、今後、効率性重視の観点から、 建築基準法令による規制を緩和しようとする動き が強まることは不可避ですが、安全な住宅を居住 することを基本的人権ととらえ、欠陥住宅の根絶 を目指す欠陥住宅ネットとしては、そのような動 きを注視し、建築基準法令による規制の趣旨を堅 持することを強く求めて行く必要があります。

#### 第一次答申「住宅・建築物の耐震化促進方策のあり方について」(概要)

#### 1 現状認識

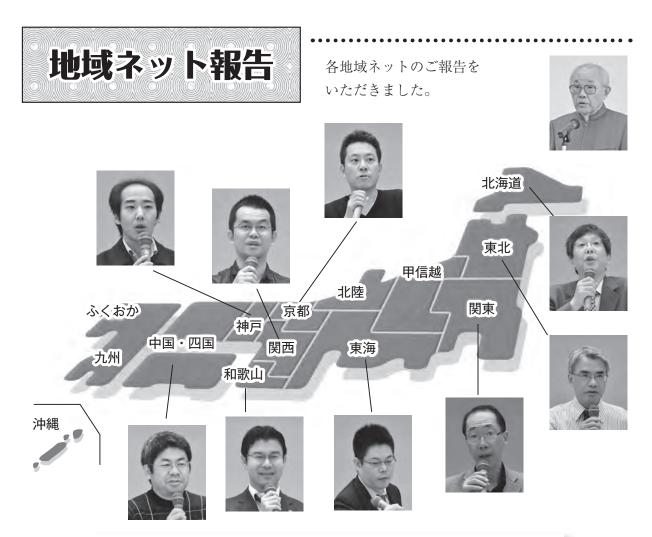
- 住宅・建築物の耐震化率の目標は平成27年までに90%、住宅については平成32年までに95%を設定しているが、現状の耐震化は遅延
- 東日本大震災の教訓、南海トラフの海溝型巨大地震、首都直下地震の切迫性を踏まえ、住宅・建築物の耐震診断・耐震改修の一層の促進が必要
- 2 住宅・建築物の耐震化の現状と課題(住宅・ 建築物の耐震化が進まない主な阻害要因)
- ① 耐震化に要する費用負担が大きい
- ② 耐震性があるという認識など、耐震化が不要と考えている
- ③ 業者の選定が難しい
- ④ 工法・費用・効果等が適切であるかどうかの 判断が難しい
- ⑤ 工事施工中の使用が制約されることへの懸念がある(テナント・入居者に迷惑をかけたくないなど)
- ⑥ 区分所有者の合意形成が難しい
- 3 住宅・建築物の耐震化促進方策のあり方
- (1) 支援策の充実による耐震化に要する費用負担 の軽減
  - 補助制度の拡充(建築物所有者の費用負担 の軽減措置、緊急輸送道路等沿道建築物の積 極的支援)、地方公共団体への補助制度の整 備・充実の働きかけ
  - 税制等の補助制度以外の支援策の拡充
- (2) 耐震性の必要性を認識させるための耐震診断 の徹底等

- 住宅・建築物の所有者による耐震化の必要性の認識を向上させ、利用者の選択や市場メカニズムを活用した建築物の耐震化を促進する施策の実施(耐震改修促進法の改正等)
- ① すべての住宅・建築物の所有者に対する耐 震診断・耐震改修に係る努力義務、所管行政 庁による指導・助言
- ② 耐震診断の義務付け及び所管行政庁による 耐震診断結果の公表(特に多数の者が利用す る大規模な特定建築物等、緊急輸送道路等沿 道建築物、防災拠点施設)と耐震診断義務付 け対象となる建築物の計画的な順次拡大
- ③ その他の建築物を含めて、耐震性を有している旨を所有者が表示できる制度の創設
- (3) 信頼できる技術者等の育成
  - 耐震診断義務付け対象建築物の耐震診断を 実施する者の資格要件の明確化(建築士かつ 講習を受講した者)
  - 国、地方公共団体と建築関係団体との協力 による耐震診断・耐震改修設計に関する講習 実施
  - 受講修了技術者名簿のホームページでの公 表等、消費者が相談しやすい環境整備
- (4) 適切な工法・費用・効果等が判断可能な情報 提供・相談体制の充実
  - すべての地方公共団体における相談窓口の 設置、相談業務における建築関係団体との一 層の連携
  - 耐震改修事例の収集と工法・費用・耐震性 の向上の効果などのデータベース化、ホーム

#### ページ等での公表

- 地方公共団体の先導的な情報提供・相談の 取組みのホームページ等での公開
- (5) 居住・使用状況に大きな支障を来さない新たな耐震改修工法の開発・活用促進
  - 住宅・建築物の耐震化に効果的な新工法の 技術開発の推進、新工法の適切な技術的評価 と技術情報のオープン化・普及
  - 地震に対する安全性の向上を図るため必要

- な増築について広く耐震改修計画の認定制度 の対象とするとともに、認定を受けた場合の 容積率制限及び建ペい率制限の緩和
- (6) マンションの耐震化に係る意思決定の円滑化
  - 居住性や継続利用に影響の生じない工法に よる工事を行う場合における、(5)の容積率制 限や建ペい率制限の緩和措置等によるマンションの耐震化に係る意思決定の円滑化



### 全国ネット・地域ネットのホームペーダをご覧ください

- 全国ネット http://www.kekkan.net/
- 甲信越ネット http://www8.ocn.ne.jp/~tomuken/
- 東海ネット http://www.tokainet.com/
- 関西ネット http://www.kekkan.net/kansai/

- 北海道ネット http://www.kekkanhokkaidonet.jp/
- ・関東ネット http://kjknet.jpm.ne.jp/
- 京都ネット http://www.kekkan.net/kyoto/
- 中国四国ネット(広島欠陥住宅研究会) http://www9.ocn.ne.jp/~hironet/

#### 入門講座

## 「フローで考える建築訴訟~資料編ABC~」

京都ネット。本、條、裕、子。

#### 1 はじめに

欠陥住宅紛争は、専門訴訟の1つと言われるように、建築に関する理解や建築関連法規についての知識が必要となります。

そこで、今回の入門講座では、欠陥住宅紛争を 初めて扱う方を対象とし、土地を購入して住宅を 建築する場合をモデルに、そもそも住宅の完成ま でにはどのような工程をたどり、その工程でどの ような資料が作成されるかについてフロー図とと もに、建築紛争を扱う際に注意すべき資料やその ポイント・入手方法等について整理しました。

#### 2 住宅建築の工程

まず、住宅建築の工程を簡単にまとめますと、 ①土地の購入→②建築士に相談・契約→③A施工 業者の選定・見積り、③B建築確認申請→④A請 負契約、④B監理契約→⑤施工→⑥検査→⑦完 成・引渡し、という流れになります(32ページフ ロー図左側参照)。

なお、相談者がこの工程のどの段階で相談に来 られているか、最初に確認しておくべきでしょう。

#### 3 建築に際して作成される資料

次に、相談を受ける中で、相談者の訴えている 事実をどう主張・立証していくかを検討すること になりますが、その際、いつの段階でどういった 資料が作成されているか、それらの資料から得ら れる情報はどういったものであるかを理解した上 で、資料の収集に当たる必要があります。以下で、 資料について整理した一部を挙げます。

#### (1) 仲介契約書(①土地購入段階)

仲介契約書は、通常、宅建業協会または全日本不動産協会の作成したひな型を使用して作成されており、どちらの協会のひな型が使用され

ているかが重要と かが重す。すなっとれによがは金にはがままなってちいるかをですることができませ 履行確保の方法を検



討できます。見分け方としては、宅建業協会が 鳩のマーク、全日本不動産協会がうさぎのマー クになっています。

(2) 重要事項説明書(①土地購入段階)

用途地域規制、接道条件、市街化調整区域、 景観条例適用の有無等、いわゆる法的瑕疵についての情報は、この重要事項説明書に集約されています。

また、同書の記載事項については説明を受けたとの推定が働くため、相談者の相談事項について、同書でどのように記載されているかを確認する必要があります。

(3) 設計・監理委託契約書(②建築士に相談・契 約段階)

設計・監理委託契約書に定められている委託の範囲、監理の範囲、報酬額等を確認することにより、責任追及が可能かどうか、どういった反論がされるかの予測を立てることができます。この設計・監理委託契約書は、通常、四会連合またはJIAのひな型が使用されていますが、頻繁に改訂されていますので、ご注意下さい。

(4) 基本設計図書・実施設計図書(②建築士に相談・契約段階)

基本設計と実施設計の区別は相対的なものですが、契約・約款で定められていることもあります。近時ではひな型を使用してチェック形式により成果物の範囲を選択できるようになって

おり、どのようなものが作成されているかを確認することができます。

- (5) 見積書(③A施工業者の選定・見積り段階) 見積書から予定されていた工事内容を把握す ることができます。また、見積書は複数ある場 合があり、日付に注意して整理することで、当 時の打合せ内容や変更箇所を推測することがで きます。また、数量違いは契約違反の主張がし 易いため、「数量」にも着目して下さい。
- (6) 建築確認申請図書(③B建築確認申請段階) 建築確認申請図書には、施工業者及び建築士 が記載されています。確認検査機関は、建築主

事(地方公共団体)または民間の指定確認検 査機関で、これらの機 関には、同図書について15年間の保管義務があります。

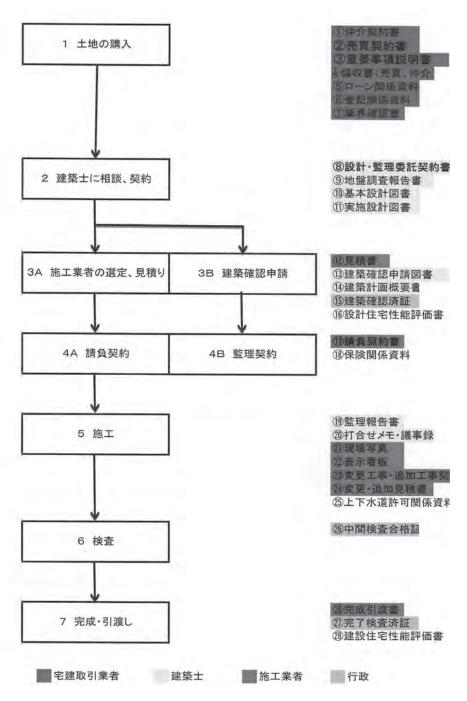
入手方法ですが、発 表の際は、23条照会で は回答してもらえない ため、調査嘱託または 送付嘱託による方法や 建築士に交付を求める 方法について述べまし たが、会場からは、施 主が個人情報保護法に 基づく申請をすれば開 示してもらえた例や、 民間の指定確認検査機 関で、施主が同行すれ ば閲覧できた例につい てご報告がありまし た。

(7) 建築計画概要書(③) B建築確認申請段階)

建築計画概要書には、施工業者、設計者、 工事監理者が記載されています。もっとも、 会場から、工事監理者 については記載が義務づけられたのが最近であるため、古い物件では記載されていないことがあるとのご指摘がありました。同概要書は役所の申請課で閲覧・謄写が可能です。

#### (8) 保険関係資料 (④A請負契約段階)

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(特定住宅瑕疵担保履行法)に基づき、保険契約者を建設業者及び宅建業者として、保険加入または保証金供託が義務づけられており、履行の確保にとって重要です。ただし、対象は、構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分に関する瑕疵に限られています





(同法19条1項)。

#### (9) 建設住宅性能評価書 (⑦完成・引渡段階)

建設住宅性能評価書は、報酬支払後、一件記録と同時でないと施主に交付されないのが通常ですが、評価機関から交付さえされていれば、施主の手元になくとも、住宅紛争審査会を利用することができます。住宅紛争審査会は、たとえば鑑定を費用負担なく実施することができるなど、ADRとしての役割のみならず、資料収

集のための手段としても非常に有用です。交付の有無を確認する方法としては、設計住宅性能評価書の有無を確認すること、見積書で評価料の記載の有無を確認すること、評価機関への問い合わせ等が考えられます。

#### 4 最後に

このように述べてきましたが、入門講座の発表 時点で、私自身、まだ弁護士になって1年目とい う時期であり、今回の入門講座の準備を通して、 最も勉強させていただいたのは私ではないかと思 っております。また、今回の入門講座に携わる前 に、弁護士になって初めての住宅紛争に関わり、 単に瑕疵担保等に関する法的な知識や判例の理解 だけではなく、主張・立証のための資料収集の重 要性を実感したばかりでした。今回の入門講座 が、建築紛争に携わられる場合の整理・理解の一 助となればと思います。

### 福岡大会のご案内

今年5月の全国大会は福岡市天神で開催します! 懇親会は西日本最大の歓楽街、中洲です!!!

福岡・九州は美味しいものがたくさんあります。モツ鍋、水炊き、豚骨ラーメン、鉄鍋餃子といったB級グルメから、イカ活造り、フグ、関サバ、関アジ、ウニ、オコゼ、そして博多前の鮨といった玄界灘の海の幸、明太子、馬刺し、佐賀牛と目移りするくらい盛りだくさんです。ずらっと屋台が並ぶ様子は日本と言うより、もはやアジア!

あまり調子に乗って芋焼酎を飲みすぎると、大会2日目に出られない恐れがありますので、 その点だけはくれぐれもご注意ください。

大会会場は地下鉄天神駅に直結。天神駅へは博多駅から6分、福岡空港駅からわずか11分です。アクセスもしやすい福岡大会へ、みなさま是非おいでください。設立されたばかりのふくおかネットメンバーもお待ちしています☆ (ふくおかネット)

## 型式適合認定住宅の問題点

関西ネット、神戸NET 一級建築士 木津田 秀 雄

いくつかの型式適合認定住宅の事件に関与する 中で、認定方法や認定の範囲などが非常に不明瞭 であることが分かった。型式適合認定住宅に関す る仕組みやその対応方法などを我々はまだよく理 解できておらず、被害救済のためには、今後の全 国ネットで取り組んでゆかなければならない課題 である。

型式適合認定住宅の審査方法について、建物の どの部分をどの程度審査しているのかが不明であ り、すくなくとも、製造中の検査方法や補修方法 についての明確な審査は行われていない。

日本建築センターが実質的に審査を行っており、そこが認定申請要領を制作している。

認定図書については、開示されないことが多いが、開示された場合においても、詳細が記載されておらず、被害救済につながらないことが多い。日本建築センターに情報開示を求めたところ、開示された事案もある。国交省に問い合わせると、国交省の担当部署(建築指導課、生産課)に個人情報公開として開示請求をすれば、開示せざるを得ないとの話しは聞いている。

私が経験したセキスイハイムの事案では、溶接 方法の明示がない柱・梁の溶接不良が問題となっ たが、薄板同士の溶接であるにも関わらず、再溶 接での手直し基準が社内にあるものの、認定図書 にはまったく記載がなく、手直し方法について は、認定の対象となっていない実態があきらかに なった。

また、上記該当箇 所の接続方法(接続 されているのか否か も)についても、認 定図書には全く記載 がないことから、鋳 物等で柱・梁を一体



化した部材であるか (通常考えられない)、通常 の完全溶け込み溶接であると考えられるが、実際にはルート (部材の溶接隙間) が 1 mmしかない「薄板の裏波溶接」という特殊な溶接方法で施工されていた。このような特殊な溶接方法であれば、認定審査時に審査が必要であると考えられるが、先に述べたように認定図書には接続された部材なのかどうかも不明であるように、実際には、審査は行われていない。

この事件では、地裁、高裁と溶接不良を認め、 検査した箇所数(8箇所)に対する欠陥割合(3 箇所)で、建物全体の溶接不良部分を現場で補修 する費用が損害賠償として認められたものの、建 物建て替えは否定されている。現在、他の部分に ついて最高裁に上告中であるが、型式適合認定住 宅であることから、他物件についても類似した欠 陥が生じている可能性が高いため、消費者庁の事 故調査委員会に調査依頼を行っているところであ る。

# 勝訴判決・和解の報告

### [1] 急匂配のスロープを瑕庇と認めた事案

東京高等裁判所 平成24年6月12日判決

弁護士 河 合 敏 男 (東京)

整理番号 -

報告日:平成24年11月18日 和歌山大会

報告者: 第河 合 敏 男& 運

#### **I 事件の表示**(通称事件名:スロープ転倒事件)

判	決	日	東京高等裁判所 平成24年6月12日
事	件 番	号	平成23年(ネ)第3490号 損害賠償請求事件
裁	判	官	芝田俊文、都築民枝、大久保正道
代	理	人	河合敏男 担当建築士

#### Ⅱ 事案の概要

建物概要	所	在	東京都国立市			
	構	造	RC造( 工法) 階建	規	模	敷地 ㎡、延面積 ㎡
	備	考				
入手経緯	契	約	平成 年 月 日 契約	引	渡	平成 年 月 日
	代	金	建物 万円、土地 万円、合計34007	万円		
	備	考				
相談(不具合現象)		(象)	店舗出入り口前のスロープが急勾配で、 ので瑕疵ではないか	転倒	ョし <sup>、</sup>	て怪我をしたが、安全性を欠くも

#### **Ⅲ 主張と判決の結果**(○: 認定 ×: 否定 △: 判断せず)

争 (相手方	点の反論も)	<ol> <li>本件スロープは、建築基準法施行令 26 条の基準 8 分の 1 (12.5%) を超えているか。(控訴人主張は 12.67%) (×)</li> <li>東京都福祉の町づくり条例の適用があるか。これに定める 12 分の 1 (8.3%) を超えているか。(○)</li> <li>本件スロープに使用されているタイルは、滑りやすいもので、スロープに使用してはならない製品か。</li> <li>被害者の一般歩行の枠を逸脱した歩行による転倒事故か。(スロープ勾配との因果関係があるか。)</li> </ol>
欠	陥	本件スロープは、通常有すべき安全性を欠いた瑕疵があったものと認められる。
損害(万円)	今 計	519万3015円/3556万1847円(認容額/請求額)

	A治療費	6万6000円/
		073 000001 17
	B通院慰謝料	80万円/
	ⓒ休業損害	98万8370円/
	□後遺症慰謝料	690万円/
	⑥逸 失 利 益	1201万2062円/
	E 弁護士費用	0 /
	G	以上合計2077万2062円に対し、控訴人の過失を75%として過失相殺し、519万3015
		円を認容。
責任	①売 主	
主体	②施工業者	
法律	③建 築 士	
構成	④そ の 他	

#### № コメント

#### 1 判決分析(意義・射程・問題点等)

#### 【事案の概要】

本件は、控訴人(被害者)が、コンビニエンスストアを経営する被控訴人A社との間でフランチャイズ契約を締結し、店舗経営を始めたのですが、営業を開始して数週間後、雨上がりで店舗出入口前面のスロープが濡れていた状態で、控訴人が同所を歩行した際、滑って転倒し、左前腕骨を骨折し、左手関節の可動域制限等の後遺障害が残る重篤な傷害を負ったという事案です。

このフランチャイズ契約では、店舗の設計は、A社の定めた設計と仕様によって行われることになっており、開店に先立って、建物(別のオーナーの所有物)の1階店舗部分は全てA社によって改装されました。本件スロープもA社の設計仕様に基づくものでした。控訴人は、A社が設計及び施工をして提供した店舗スロープ部分に安全性を欠く瑕疵があるとして、損害賠償請求訴訟を提起しました。1審東京地裁は瑕疵を否定して、控訴人の請求を棄却しましたが、東京高裁は1審判決を取り消して、瑕疵を認定し、民法717条1項に基づいて、後遺障害の損害も含めた約2077万円の損害を認定した上、控訴人においても小走りで歩行したなどの過失があるとして、75%の瑕疵相殺を行ない、約520万円の損害を認めました。

#### 【判決要旨】

- (1) 瑕疵の判断
- ① 勾配は、12.3% であり、建築基準 法施行令26条の8 分の1 (12.5%) は超えていない が、東京都福祉の 町づくり条例の適



用のある建物であり、同条例に定める12分の1 (8.3%)を超えており、条例違反が認められる。

- ② タイルメーカーの仕様では、勾配部の使用を 禁止まではしていないが、推奨していないもの であり、勾配部の使用上安全とはいえない。
- ③ 被害者の歩行方法は、過失相殺の問題であり、瑕疵の存否の認定に影響しない。
- ④ 以上によれば、本件スロープは、通常有すべき安全性を欠いた瑕疵があったものと認められる。

#### (2) 損害

控訴人は、左前腕骨骨折の傷害を負い、左手 関節の可動域制限及び運動時痛の後遺障害が残り、その損害合計として2077万2062円が認められる。しかし、控訴人は、①本件店舗を経営する管理者で、顧客との関係では、顧客に対して安全配慮義務を負う立場にあること、②降雨により濡れて滑りやすくなっていたのであり、このことは十分了解可能であったこと、③控訴人 は小走り若しくは急ぎ足で歩行していたこと等 の事情から、過失75%が認められ、過失相殺す べきである。

#### 2 主張・立証上の工夫

スロープの勾配について、建築基準法違反となるか否か微妙な事案であったため、他の基準がないか探したところ、東京都福祉の町づくり条例を見つけることができ、これが決め手となって、1 審判断を覆すことができたと思います。

#### 3 所感

この事件をきっかに、街中のスロープが気になるようになったのですが、危険な急勾配のスロープは意外と多いという印象をうけます。建築における「安全性」は、生活上若しくは使用上の安全性も含むものであって、この種の安全性欠落も瑕疵に該当するという一例として参考になると思います。

# [2] マンション構造スリット事件

福岡地方裁判所 平成23年3月23日和解

弁護士 鳥 居 玲 子(福岡)

整理番号

報告日:平成24年11月18日 和歌山大会

報告者: 第 鳥 居 玲 子

## 1 事案の概要

平成17年3月20日の福岡県西方沖地震後、福岡市内のマンション(鉄骨鉄筋コンクリート14階建)の雑壁等に大きな亀裂が入ったことが確認された。調査の結果、構造スリットの未施工が発覚、福岡地方裁判所にて補修費用や慰謝料等の支払を求めて訴訟提起したところ、平成23年3月23日、施工会社や販売会社建築事務所が、管理組合に対し9000万円の解決金を支払う内容の和解が成立した。

和解に際しては、裁判所が判決書まで作成した うえで、具体的な和解金額を提案し、判決期日の 前日に和解成立となった。補修費用相当額をほぼ 全面的に認めたものと評価できる。

なお本件は、山上知裕弁護士、吉岡隆典弁護士 と3名で弁護団を結成して対応した。

#### 2 主張・立証上・和解交渉上の工夫

① 未施工の立証 同マンションには、設計上、200箇所以上の構 造トといそてて別必れが、べいすっででは、



ることは不可能であった。

訴訟前に数カ所のコア抜き調査を実施して構造スリットが確認できなかったために訴訟に踏み切り、訴訟係属中に100カ所を追加調査した。

② 設計変更による施工取りやめを正当化する被告側への反論

被告側は、未施工のスリットのうち、一部は 施工漏れであるが、それ以外はあえて設計変更 して施工を取りやめたという主張を繰り返し た。その理由としては、例えば、この部分にス リットを入れると漏水の恐れがあるとか、誘発 目地があるので不要と判断したとか、バルコニ ーの立ちあがりを雑壁ではなく手すりと評価す うものであった。

この点に対しては、簑原建築士に依頼して、 そもそもの構造スリットの意味合い (ラーメン 構造の建築物において、地震力に耐えるのに不 必要な雑壁が柱や梁にとりついて干渉し、柱や 梁が本来の力を発揮できなくなり (短柱化)、 せん断破壊を招くことを、スリットを入れるこ とで防止する) から丁寧に説き起こした意見書 を作成してもらい、証言もしてもらった。これ により、漏水防止よりも構造スリットの確保が より優先されるべきこと、誘発目地とは趣旨が

ることにしてスリットは不要と判断した等とい 異なること、雑壁を手すりと評価したところ で、構造スリットの必要性に変わりはないこと を立証した。

#### ③ 危険であることの立証

弁護団としては、構造スリットの未施工のみ で、安全性の担保のないことを立証できると考 えていたが、裁判所の示唆を受け、最終的には 構造計算をすべてやり直すことになった。

構造計算の結果、保有水平耐力指数が札幌の 姉歯物件よりも低い数値となった。これによ り、裁判所の原告勝訴を念頭において強力に和 解を勧めることができたと思われる。

# [3] 基礎欠陥による建替判決

京都地方裁判所 平成24年7月20日判決

哲 (京都) 弁護士 神 崎

整理番号2004-78

報告日:平成24年11月18日 和歌山大会

報告者: 第 神 崎

#### I **事件の表示**(通称事件名:

判	決	決 日 京都地方裁判所 平成24年7月20日				
事	件 番	番 号 平成18年(ワ)第2708号 損害賠償請求事件				
裁	判	官 瀧華聡之、奥野寿則、堀田喜公衣(京都地裁第3民事部)				
代	理	人	神崎 哲	担当建築士	福原幸治	

#### Ⅱ 事案の概要

建物概要	所	在	京都府向日市					
	構	造	木造 3 階建 規模 敷地73.81㎡、延面積128.67㎡					
	備	考	1 階車庫(車体の3/1程度が入る)					
入手経緯	契	約	平成10年5月 設計契約 同年6月 請負契約	引	渡	平成10年11月末		
	代	金	設計・監理費50万円、請負代金2520万円					
	備	考						
相談(不具合現象)		象)	雨漏れ、外壁サイディングのはらみ、居	室内	の傾	斜等		

## **Ⅲ 主張と判決の結果**(○: 認定 ×: 否定 △: 判断せず)

争 <sup>(相]</sup>	点 ≦方の反論も)	ア 本件地盤及び建物の瑕疵→○ イ 補修方法(解体・再築の必要性)→○					
		ウ 被告らの法的責任→○ 但し、設計事務所(自動車会社)代表者は×					
		・瑕疵発生は原告の指図が原因→×					
		・					
		オ 居住利益の控除→×					
<u> </u>		10.00					
欠	陥	1.					
		如					
		2 基礎欠陥・地盤沈下の疑い、3 未乾燥材の使用、4 雨水浸入、5 居住性能欠如					
		【請求拡張】					
		6 地盤の安全性の欠如、7基礎配筋の欠陥、8 地中梁とあばら筋の欠陥					
損害	合 計	3761/4187 (認容額/請求額) ←当初1733					
(万円)	<b>A</b> 代 金						
	⑧修補費用	3040/3093 ←当初1046					
	©転居費用	38/ 38					
	◎仮住賃料	68/ 77 ←当初 38					
	②慰謝料	100/400 ←当初 300					
	<b>⑤調査鑑定費</b>	216/ 200(口頭弁論で「235万以上」と主張 ←当初 150					
	⑥弁護士費用	300/ 380 ←当初 15qw					
	⊕そ の 他						
	①売 主						
責任 主体	②施工業者	瑕疵担保・不法行為責任→○					
とは法律	③建 築 士	債務不履行・不法行為責任→○					
構成	④そ の 他	施工業者の代表者の責任(会社法429Ⅰ)→○					
	⊕ C 07 11B	設計事務所の代表者の責任(民法429 I )→×					

## Ⅳ コメント

#### 1 判決分析(意義・射程・問題点等)

- (1) 基礎配筋の欠陥について、①調停委員会の 「軽微な瑕疵」との意見や、②被告の「あと施 エアンカーにより補修可能」との主張を排除 し、解体・建替費用等の請求をほぼ全面的に認 める判決を言い渡した。
- (2) 被告らに契約責任に加え不法行為にも該当するとして慰謝料・弁護士費用も認めた一方で、被告らからの「居住利益控除」の反論について否定した。

## 2 主張・立証上の工夫

(1) 依頼者が雨漏りと外壁の施工不良(サイデ

イングの孕み)と ともに2階の床傾 斜も指摘していた が、当初、基礎欠 陥を特定すること ができなかったた め、訴状では基礎 欠陥の疑義の指摘



にとどまった。但し、ベタ基礎からの設計変更 があった点や床傾斜は指摘し、構造安全性が証 明されない限り欠陥である旨の抽象的な主張は していた。

この基礎欠陥の問題が訴訟を長引かせる主要

因になった。

(2) 上記の訴え変更に加えて、本件では、付調停手続、裁判所鑑定とそれに対する補充鑑定申立など、下記のとおり紆余曲折の展開があり、その都度の対応を迫られたために非常に審理が長引いた。

#### 【訴訟経過】

H18.10.23 訴訟提起:基礎の設計変更と床傾 斜を指摘し、構造欠陥の疑義を指摘。

その後、基礎の破壊調査により、転がし配筋 や車庫部分の基礎梁・スラブの欠如を発見。

H19.8.21 (第6回)請求拡張申立:解体・建替費用相当の損害賠償を請求。

H20. 5.13 (第11回) 基礎施工した業者が補助参加。

H20. 9.25 (第13回) 付調停に:因みに、同一部 係属の欠陥住宅訴訟3件がすべて付調停に。

H21. 1.13 (第15回) 現場進行協議・現場調停。 被告が1階床の傾斜をレーザー墨出機で測定。 H21. 3.11 (第16回) 調停委員案(1): 440万円提 案。「1階床傾斜は1/1000未満で告示から問 題なし。

壁量不足は「木4ゆえ構造計算が成立しない。倒壊の現実的危険なし」。

H21. 5.27 (第17回) 追加調査結果を提出し、徹底した調停委員案批判の準備書面を提出。

具体的には、1階ガレージ部が沈下し、その直上の2・3階床が傾斜しているので、1階屋内は傾斜がなくて当然。木造4階建という危険極まりない建物になっているのに、危険性なしなどという判断自体が非常識であるなどの反論。

「この主張・立証を見ても、調停案が当方請 求内容にならないなら不調に」

<u>原告(神崎・建築士)</u>:5/15付第6準備書面を陳 述。甲18~22号証を提出。

調停委:原告提出書類から、かぶり厚さ不足、車 庫部の沈下、土間下の空隙等の問題が判 明したので、空隙にはコンクリート充填 する等の補修が必要。

原告:車庫部沈下だけの問題でなく、当方の瑕 疵主張・賠償請求の正当性が立証され た。この間、構造専門家の第三者意見も 聞き、当方への賛同も得た。当方請求額 ベースの和解でなければ、調停を直ちに 打ち切り、裁判所鑑定を申請する。

裁判所:被告側の意見は?

<u>被告ら</u>:甲21~22を受領して間もないので、検討

する期間がほしい。

原告: 当方は、請求拡張時から一貫して同じ主張をしており、新たな主張はない。

<u>裁判所</u>: それでも瑕疵を認めるか否かで、調停の 可能性もあるし、鑑定事項も変わる。

<u>被告ら</u>:調停委員の見解を意見書の形で提出して ほしい。それを踏まえて検討する。

H21.7.6 (期日間) 調停委員案(2): 基礎補修の ため240万円を加算。

H21. 8.24 (第18回)

原告 (神崎):調停意見を叩き台にした和解は無理 ゆえ、調停を打ち切ってほしい。

<u>裁判所</u>:判決が出たら本当に建替をする気があるのか。

調停委:建替までは必要ないと考えるが。

原告:調停委員や裁判所がそんな考えを前提に するから調停は無理。当然に建替意思は あるし、構造専門家の第三者意見でも建 替必要と言われた。それを明らかにする ために鑑定申請をする。

被告ら:反論を提出する。

<u>裁判所</u>:調停は打ち切る。調停意見を被告から証拠提出し、原告から「瑕疵一覧表」に主張・ 証拠を追加。

H21.10.28 (第19回)

<u>裁判所</u>:原告から鑑定申請が出ているが、被告ら の意見は?

<u>被告ら</u>:私的鑑定書も出ているし、調停委員の意 見も示されており、不要ではないか。

原告(神崎):調停委員の意見が不適正であるか ら、鑑定申請をしているのである。

<u>裁判所</u>:調停委員は中立な立場で判断した。調停 委員の意見に従うという前提で調停手続 に入ったはず。

原告: 当方は「中立か否か」でなく「適正か否か」を問題にしている。「調停委員の意見に従う」などという前提なら、調停手続になど絶対に応じない。

<u>裁判所</u>:鑑定をすると時間も費用もかかる。費用 はどう考えているのか。

原告:鑑定費用は当方で予納を覚悟。

<u>裁判所</u>: そうは言っても、結局、訴訟費用として 被告も負担することになる。

原告:十分な私的鑑定書を提出しているのに、 被告らが争い続けるから、立証のために 裁判所鑑定を申し出たまでである。最終 的に当方の言い分が正しければ被告が費 用負担するのは当然である。

<u>裁判所</u>:鑑定事項を絞り込みたい。建替の必要性があるか否かだけでよいのでは。

原告: それはおかしい。第1次的に基礎を問題 にしても、相当補修方法が何かを鑑定す る必要がある。

<u>裁判所</u>:だが、原告自身も建替以外の補修方法は ないと主張しているのだろう?

原告:その通り。基礎が悪い以上、建替以外に 補修方法はない。しかし鑑定人がもし 「建替までは不要」と答えて終わりなら ば、「では、どうやって直すのか」とい う問題が残るではないか。

<u>裁判所</u>:裁判所は、建替は余程でないと認めがたく、ベストの状態でなくとも一応補修ができればよい。

原告: 当方は最上級を要求などしていない。最 低限の水準すらクリアしないことを欠陥 と言っている。

<u>裁判所</u>:しかし、建替が必要としても、原告も今まで長期間にわたり居住してきたという利益がある以上、建替費用全額の賠償が認められるわけでもあるまい。

原告: 裁判所がそういう誤った考えを持っているならば、書面をもって徹底的に反論させて頂く。

<u> 裁判所</u>:原告がそれだけ言われるのであれば、鑑定を却下するわけにもいかないが、とにかく基礎のみが対象でよいのではないか。

原告:では1次的に基礎のみで。もし建替不要 との結果なら2次的に上部構造も鑑定対 象とされたい。

その後、鑑定人選任や鑑定事項を巡る応酬 あり。鑑定人候補者の病気による交代もあり。 H22.12.22 (第25回)

<u>裁判所</u>:鑑定結果が出たが、これを受けて今後の 進行についての意見は?

<u>被告ら</u>:鑑定書の内容について専門家に見せて検 討したい。

<u>裁判所</u>:鑑定結果が出た以上、それを前提に和解 を検討されたい。損害論で居住利益控除 等の論点もある。

原告(神崎)被告から主張されてもいないのに、 裁判所が最高裁判例に反する減額論を持 ち出すならば、当方も反論を出す必要も あるし、和解にも応じられない。

被告ら:鑑定どおり建替相当となれば、被告としても損害論の主張を出したいし、責任割合も検討したい。

<u>裁判所</u>:とにかく2月末までに被告側において検 討されたい。

#### H23. 3.7 (第26回)

被告ら:鑑定に対する専門家の反論を検討中。

<u>裁判所</u>:鑑定結果が出ている以上、それを前提と せざるを得ないのではないか。

<u>被告ら</u>:鑑定が出たからと言って反論できないわ けではないはず。

原告 (神崎):被告の意見書に対する反論・立証を 検討するので、反論・反証あれば早急に 出して頂きたい。

<u>裁判所</u>:和解は無理なのか。例えば、被告におい て買取などはできないのか。

<u>神薗外</u>:経年劣化しているので中古価格でないと

原告: そんな話ならば和解は無理。最高裁 H21.6.17判決で決着済みの議論。

<u>裁判所</u>:居住利益控除が本件の最大争点と考えて おり、最高裁判決の射程次第か。

原告:主張あれば出されたい。徹底的に反論する。提訴から長期間経過しており一日も早く決着したい。

H23. 4.28 (第27回) 被告から補充鑑定の申出と ともに、居住利益控除を主張する準備書面。

H23.6.9 (第28回) 鑑定人から補充鑑定書の提出。 当方から居住利益控除論に対する反論書面。

なお、居住利益控除論に対する反論準備書面の記述(骨子)は、第22回仙台大会資料4-7、第23回岐阜大会資料5-2に掲載した書面をベースにしているので、そちらを参照されたい。

### (居住利益控除論に対する準備書面の末尾) 最後に

なお、このような居住利益控除については、従 前、被告らから一切主張されていなかった。

ところが、平成22年12月1日付鑑定報告書が提 出された直後の同月22日の弁論準備期日において 裁判所(瀧華裁判官ら)が突然に「居住利益控除も考えられる」などと発言したうえ、平成23年3月7日の弁論準備期日には「居住利益控除が本件の最大の争点と考えている」とまで発言した。この時点でも、被告らから居住利益控除は一切主張されておらず、争点などではなかったのである。

しかし、この裁判所の発言を受けて、被告らが 平成23年4月13日付準備書面(7)において居住利益 控除を主張するに至ったものである。

上記のような裁判所の発言は、民事訴訟法における弁論主義の原則を逸脱した不当な訴訟指揮であると言わざるを得ない。

裁判所におかれては、法に則って公平・適正な 訴訟指揮を行って頂きたく、強く要望するもので ある。

H23.12.6 (第31回) 人証調べ期日。

H23.12.7 (期日間)鑑定補充書提出。

H24.4.27 (第33回) 弁論終結。

H24.7.20 判決言い渡し。

#### 3 所感

(1) 裁判所や調停委員会が当方に不利益・不当な 心証を抱いていることがわかった場合には、徹 底的に主張・立証する必要があるということを 痛感した。

訴訟が長期化した経緯については反省すべき 点も多いが、他方で、安易に流されず徹底的に 訴訟活動を行う重要性を改めて実感した事件で もある。

(2) ほぼ 9 割認容の勝訴判決であったため判決確 定を希望していたが、被告らから控訴がなされ たため、当方も若干減額された損害算定に関し て附帯控訴している。

本原稿作成時点(平成25年4月4日)において、まだ、控訴審の審理が継続中であり、あと施工アンカーによる補修提案について、当方から徹底的に反論したため、別の補修方法の提案が為されている。これについても反論・反証をしてゆく予定である。

# [4] RC造居宅で構造計算が問題となった事案

静岡地方裁判所 平成24年 5 月29日判決

弁護士 今 泉 麻衣子 (愛知)

整理番号 -

報告日:平成24年11月18日 和歌山大会

報告者: 第 今 泉 麻衣子

#### 1 はじめに

平成24年5月29日に、静岡地裁において、RC造の建物につき、構造計算が問題となった事案で、施主と設計管理業務委託契約を締結した建築士(Y1)及びY1から建物の構造設計を請け負った建築士(Y2)の責任を認める判決が言い渡されました。

## 2 事案の概要

(1) 建物の概要

問題となった建物(以下、「本件建物」といいます)は、医療法人社団である原告(X1)



が、Y1との間で設計管理業務委託契約を締結 し、訴外A社との間で工事請負契約を締結した 建物で、X1の理事長(X2)とその妻の居住 用の建物です。

本件建物は、建物の中央に中庭があり、中庭の上部は吹き抜けになっており、中庭を挟んで北側ブロックと南側ブロックに分かれる形状になっており、2つのブロックが2階、3階の東側に位置する廊下でつながっています、

さらに、2階南側の居間食堂の上部も吹き抜けになっており、南ブロックにはほとんど床がありません。さらに、南ブロック南側には大きな開口部があり、耐力壁が少ない(とくにX方向の耐力壁がほとんどない)のに対し、北側ブロックに壁が集中しています。

(44ページ下の図面の 塗りつぶし部分:床、黒 色実線部分:壁)

#### (2) 構造上の問題点

本件建物には、竪穴区画が形成されていない、雨漏りが発生する等の瑕疵も存在していましたが、今回は、構造上の問題点に絞って記載します。

構造計算を行って発覚した本件建物の構造上の瑕疵として、①剛床仮定が成立せず、せん断耐力の伝達ができない、②外周部の偏心基礎の強度が不足している、③偏心率が高い、という3点があげられます。

#### 3 構造上の瑕疵の内容及び裁判所の判断

- (1) 「剛床仮定が成立せずせん断耐力の伝達ができない」点について
  - ア まず、「剛床仮定」が成立するかどうか、 すなわち北側ブロックと南側ブロックとをつ ないでいる廊下床スラブでせん断耐力を伝達 することができるかが問題となりました。

剛床仮定が成立しない場合には、水平荷重がかかったとき、つまり地震の時などに荷重を伝達しきれず、荷重のかかる部分が破断してしまい、建物が別々の動きをするため非常に危険なのです。

構造計算をお願いした長沼建築士の計算結果によると、廊下床スラブで伝達すること

ができる水平荷重は47.25トンであるところ、 実際には73.7トンもの水平荷重がかかること になり、伝達は到底不可能ですから、剛床仮 定が成立する余地はありません。そのうえ、 2階の床スラブには、大量のCD管が埋設さ れていたため、図面上に記載されたスラブ厚 (30cm)で計算してよいかも問題となりまし た。

この点、被告の建築士らは、せん断力算出に際しての地震地域係数を1.0、短期許容せん断応力度を $Fc/30\times 2$ で計算すれば、荷重の伝達は可能であり、剛床仮定は成立すると主張しました。

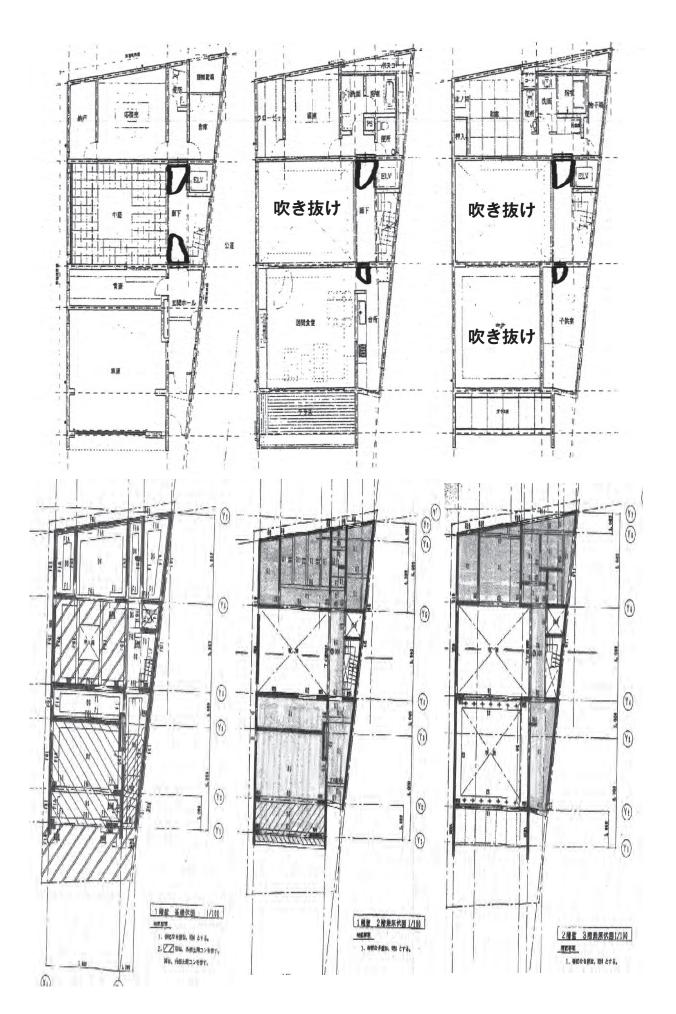
しかし、本件建物が建築された静岡県では、地震地域係数としては通常1.2が用いられており、構造計算を行ったY2も、地震地域係数を1.2として計算する旨を構造計算書に記載していました。

また、短期許容せん断応力度については、被告らの主張する建築基準法91条1項の数値ではなく、日本建築学会の基準(Fc/30×1.5)が一般的には用いられていました。

イ 裁判所は、地震係数については1.0を、短期許容せん断応力度については $Fc/30 \times 2$ を採用したうえで、床スラブに大量のCD管が埋設されていることからせん断力算出に当たってはスラブ厚を1 cm減じて(29cm)計算し、荷重の伝達は不可能と結論づけました。

上記基準を採用した根拠として、裁判所は、法律上責任を負うべき瑕疵かどうかを判断するに当たっては特に厳格な基準を採用することが合意の内容となっていた場合でない限り、法令の基準を満たしていれば瑕疵はないと言わざるを得ない、本件において、地震地域係数につき静岡県建築構造設計指針により、コンクリート短期許容せん断応力度につきRC基準による旨合意したことを認めるに足りる証拠はない、等と判示しました。

- (2) 外周部の偏心基礎の強度不足について
  - ア 本件建物の基礎は、偏心布基礎であり、L 字型をしています。そのため、標準布基礎



と異なり、荷 重のかかり方 が均等ではな く、L字型の 左下に荷重が

階	X方向	Y方向
3階	0.45	0.32
2階	0.44	0.33
1 階	0.26	0.31

かかってしまいます。そのため、ねじりモーメント(基礎全体が、地中梁も含めて回転しようとする力)が働き、これに耐えるための配筋をするなどの対処が必要になるのです。

しかし、Y2作成の構造計算書によると、標準布基礎と偏心布基礎とを区別せず、基礎のフーチングに力がかかる前提で計算が行われており、強度が不足していました。

イ 裁判所は、当方の主張をほぼ認め、補修が 必要としました。

#### (3) 偏心率について

ア 偏心率については、建築基準法施行令82条 の6第2号ロに、「100分の15を超えないこ と」と、静岡県建築構造設計指針・同解説に は、「偏心率が0.15以下となるように計画す ることが望ましい。原則として偏心率が0.3 を超えるような計画をしてはならない。」と 規定されています。

本件建物はU字型で、一見して不整形な建物であり、上記構造設計指針にいう「著しく不整形な建物」「地震時に複雑な震動を生じて隅角部に大きな応力を発生する建物」ですので、偏心率の検討が必要であると主張しました。なお、偏心率は上記表のとおりでした。

これに対して被告らは、本件建物は構造計算に際してルート1を採用することができる建物であり、ルート1については偏心率の検討が不要であると主張しました。

イ 裁判所は、本件建物はルート1を採用することができる建物であり、偏心率の検討は要求されていないこと、静岡県建築構造設計指針によることがX1とY1との間で合意したと認めるに足りる証拠はないことを理由に、偏心率の計算は不要であり、瑕疵にはあたらないとしました。

#### 4 まとめ等

構造計算に基づき瑕疵を主張する事案はあまり 例がないと思われますし、裁判官が途中で交代す るなど、内容を理解しているか、非常に不安でし たので、ひとまずは、認容判決でほっとしました。

しかし、「当事者間の合意がない」という理由で、当該地方で一般に用いられている基準、建築士が一般に用いている基準を排除している点については、疑問を抱かざるを得ません。消費者が建築に際して用いられている基準について把握していることが想定しがたいことからすると、合意の有無で判断することは不自然であり、契約当事者の合理的な意思がどこにあるかという視点から判断してほしかったと思っています。

なお、相手方が控訴し、現在、東京高裁に係属 中です。

# [5] 愛知県がけ条例との関係が問題となった事案 名古屋地方裁判所 平成24年 8 月29日判決

弁護士 西 森 由紀子 (東海ネット)

整理番号 -

報告日:平成24年11月18日 和歌山大会

報告者: 第 西 森 由紀子

## I 事件の表示

判	決	日	名古屋地方裁判所 平成24年8月29日
事	件 番	号	平成22年(ワ)第5998号、平成23年(ワ)第541号 損害賠償請求事件
裁	判	官	山田哲也
代	理	人	石川真司、西森由紀子 <b>担当建築士</b> 纐纈 誠、浅井洋樹

## Ⅱ 事案の概要

建物概要	所	在	愛知県内			
	構	造	RC造 地上1階地下1階建 居宅	規	模	敷地117.53㎡、延面積145.00㎡
	備	考	,			
入手経緯	契	約	平成21年11月24日 <b>請負契約</b>	引	渡	
	代	金	建築代金3528万円(消費税込み)			
	備	考				
相談(不具合現象)		象)	建築予定地の背後のがけが、想定よりも2	メー	- <b> </b>	ル高く、建築続行不可能となった。

## **重 主張と判決の結果** (○: 認定 ×: 否定 △: 判断せず)

争(相到	点 手方の反論も)	<ol> <li>本件設計の瑕疵→○</li> <li>設計会社の債務不履行△ないし不法行為責任→○</li> <li>建築士の責任→○</li> </ol>
		<ul><li>④ 施工会社の債務不履行ないし不法行為責任→×</li><li>⑤ 損害額→ほぼ○</li></ul>
欠	陥	本件敷地の背後にある崖の高さが、想定よりも2メートルほど高い。 これにより、愛知県がけ条例及び建築基準法上の採光比率を満たすことができ ない。
損害	合 計	19,492,944円/23,939,303円 (認容額/請求額)
(万円)	○設計監理料	2,400,000円/ 2,400,000円
	○建築確認申 請手数料	105,000円/ 105,000円
	○支払済建築 請負代金	5,218,500円/ 5,218,500円
	○土工事費用	7,665,000円/ 7,665,000円
	×法面吹付費 用	0円/ 1,890,000円
	<ul><li>○現場安全確 保の資材費</li></ul>	84,544円/ 84,544円
	○杭撤去費用	367,500円/ 367,500円
	×調査費用	0円/ 21,000円
	×住宅ローン 減税相当分	0円/ 335,359円
	○賃貸マンシ ョン賃料	1,852,400円/ 1,852,400円
	×慰謝料	0円/ 2,000,000円

	○弁護士費用	1,800,000円/ 2,000,000円
責任主体	①設計会社	△債務不履行責任 ○不法行為責任
۲	②建築士	×民法709条 ○会社法429条責任
法律 構成	③施工会社	×債務不履行責任 ×不法行為責任
	<b>④その他</b>	

#### Ⅳ コメント

#### 1 事案の概要

#### (1) 本件敷地の特殊性

本件敷地は、急傾斜地で、敷地東側(山側)から西側(道路側)へかけて急傾斜しているとともに、敷地北側から南側へも傾斜しているという特徴がありました。そして、この傾斜地を削って造成し、そこに南から北にかけて3つのブロックに分け、南ブロック→中央ブロック→北ブロックの順にBMからの高さが高くなる、南北に長い鉄筋コンクリート造平屋建て(南側のみ地下階あり)を建築するという設計がされました。

#### (2) 愛知県がけ条例

愛知県がけ条例は、「建築物の敷地が、高さ2メートルを超えるがけに接し、又は近接する場合は、がけの上にあってはがけの下端から、がけの下にあってはがけの上端から、建築物との間にそのがけの高さの2倍以上の水平距離を保たなければならない。ただし、堅固な地盤又は特殊な構造方法によるもので安全上支障がないものとして知事が定める場合に該当するときは、この限りでない。」と規定していま

す。そして、愛知県告示899号 \*1において、がけ条例の例外 が規定されています。

しかし、崖の高さを約2メートル低く見誤っていたため、本件では、建物の背後には2メートルを超えるがけは発生しないと想定されていました。

#### (3) 建築基準法の採光比率

後述のとおり、本件東側の 外壁には開口部を設けない設 計となっていため、建物の北 側に窓を設けるほか、天井にトップライトをつけて建築基準法上の採光比率\*2を満たす設計となっていました。

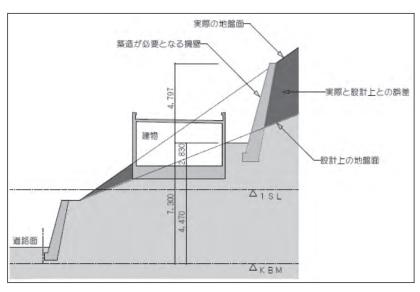


## 2 主な争点と裁判所の判断

(1) 争点 1 ~ 建築士は、地山のラインを 2 メート ル見誤ったか?~

建築士は、現況の地山ラインをもとに、もともと50度での埋め戻しを予定していたと主張しましたが、裁判所はこれを排斥して、建築士が地山のラインを2メートルほど見誤っていたと認定しました。

理由として裁判所は、①断面図に記載された 斜面が現況と全く異なること、②背後にがけが あることを前提として告示の要件等を検討し た形跡が全くないこと、③土工事に先立って計 算されていた掘削土量が、実際の約半分の量で あったこと、などを挙げています。



(2) 争点2~設計変更で対応できるか?(損害論)

#### ア 愛知県がけ条例との関係

当方は、背後の崖が想定よりも約2メートル高かったことから、建物の壁を擁壁代わりとする現在の設計では建物は建たなくなり、採光比率も満たさなくなる上、構造計算もやり直しになるため、現在の設計は全く無意味であるとして、債務不履行解除並びに債務不履行及び不法行為による損害賠償責任を主張しました。

これに対して、被告(設計会社・建築士)は、本件敷地は「風化の著しい岩」なので、50度以下で埋め戻すことが可能であり(なお、この土質についても争いはあります)、セメントを混ぜた改良土で埋め戻すため、告示の「堅固な地盤によるがけで安全上支障がない場合」にあたると主張しました。

愛知県に調査嘱託を行った結果、50度以下の勾配であれば良いとされているのは切り土の場合であって、埋め戻しはこれにあたらず、改良土も「切り土」にはあたらないとの回答でしたので、裁判所も同様の判断を行いました。

#### イ 採光比率との関係

愛知県告示899号では、「特殊な構造方法によるもので安全上支障がないもの」の1つとして、「がけの下に建築物を建築する場合で、当該建築物の基礎及び主要構造部を鉄筋コンクリート造その他これに類する構造とし、かつ、がけ崩れの被害のおそれのある部分を開口部を有しない外壁とするか又はがけと建築物との間にがけ崩れの被害を防止する施設を設けたとき」が規定されています。

被告は、東側外壁に窓を作らない設計であったことから、この要件を充たすと主張しました。

しかし、愛知県に調査嘱託したところ、「がけ崩れの被害を受けるおそれのある部分」とは、崖に面した壁面には限られず、崖の上端から崖の高さの2倍未満の水平距離内に位

置する建物の部分すべてを指すとのことでした。

そのため、現況の崖の高さを前提として告示の要件を充たそうとすると、北側窓やトップライトをつけることができなくなるため、 採光比率を充足しないと判示されました。

#### ウ 土圧との関係

2メートル高くなったことで、東側壁面が 土圧に耐えられないおそれがある、と判示さ れました。

#### 3 所感

- (1) 愛知県に対する調査嘱託の結果が重要なポイントとなりました。予め愛知県に対して、告示についての見解を聴取しに行っていたため、安心して臨むことができました。
- (2) 建築士の不法行為責任について、裁判所は、「建物の建築に関わる設計者が契約関係にない第三者に対して不法行為責任を負うのは、建物の基本的な安全性を確保すべき注意義務を怠り、その結果、建築された建物に基本的な安全性を損なう瑕疵があって、これにより第三者の生命、身体又は財産が侵害された場合などに限られること(最判H19.7.6)に照らすと、現実に本件建物が建築されるに至っていない本件においては、原告に対する不法行為が成立するとは言えない。」としてこれを否定しましたが、最高裁判決の理解が間違っていると思われました(もっとも、会社法429条により、責任自体は肯定されています)。
- (3) 本件では、崖の高さがあまりに設計図と異なるため、これに気付かず工事を続行した施工会社に対しても債務不履行解除並びに債務不履行及び不法行為に基づく損害賠償請求をしました。

しかし、裁判所は、施工会社は設計図書に従った施工をすればその義務を果たしたものと言えるとして、設計上の過誤の存否に注意を払う義務はないとしました。また、原告から崖が高いことの指摘があった点については認めながらも、「工事を中止するか否かといった判断は注文主に委ねられている」として、工事を自発的

に中止する義務を認めませんでした。しかし、 崖が想定より高く、建物が建たないことが判明 した後にまで工事を続行した請負人の義務を 軽減しすぎているのではないかと思いました。

(4) 現在は、設計会社及び建築士より控訴され、 当方も施工会社を相手に控訴をしています。

#### \* 1 愛知県告示899号

- 1 堅固な地盤によるがけで安全上支障がない場合は、 次の各号のいずれかに該当するものとする。
- (1) がけが硬岩盤である場合
- (2) 切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ 又はがけの部分(次のいずれかに該当するものに 限る。)に面する場合
  - ア 土質が下表左欄に掲げるものに該当し、かつ、 土質に応じ勾配が同表中欄の角度以下のもの
  - イ 土質が下表左欄に掲げるものに該当し、かつ、 土質に応じ勾配が同表中欄の角度を超え同表右 欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂 直距離 5 メートル以内の部分。この場合におい て、アに該当するがけの部分により上下に分離 されたがけの部分があるときは、アに該当する がけの部分は存在せず、その上下のがけの部分 は連続しているものとみなす。

風化の少ない軟岩	60 度	80 度
風化の著しい岩	40 度	50 度
硬質粘土、関東ローム、砂利	35 度	45 度
固い赤土又は砂、真砂土	30 度	35 度

- (3) 土質試験等に基づいて地盤の安定計算を行うことにより、がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合
- 2 特殊な構造方法によるもので安全上支障がない場合は、次の各号のいずれかに該当するものとする。
  - (1) がけ面が、次のいずれかに該当する擁壁その他の施設により保護されている場合
    - ア 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号) 142条に適合する擁壁
    - イ 鉄筋コンクリート造又は間知石練積み造その他これらに類する構造の擁壁で、その高さが5メートル以下であって、有害な沈下、はらみ出し、ひび割れ等がなく安全であることを一級建築士又はこれと同等の者が認めたもの
    - ウ 当該擁壁に加わる荷重及び外力に対してそれ が支持する地盤が安全であることを一級建築士 又はこれと同等の者が認めたもの
    - エ 地すべり防止施設
    - 才 急傾斜地崩壊防止施設
  - (2) がけの上に建築物を建築する場合で、当該建築物の基礎を鉄筋コンクリート造の布基礎その他こ

- れに類するものとし、かつ、がけの下端から水平 面に対し30度の角度をなす面の下方に当該基礎の 底(基礎杭がある場合は杭の先端)を設けたとき
- (3) がけの下に建築物を建築する場合で、次のア及びイの場合の区分に応じ、それぞれア又はイに定めるとき。
  - ア 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第8条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域(当該土砂災害特別警戒区域に係る同法第2条に規定する土砂災害の発生原因となる自然現象の種類が急傾斜地の崩壊であるものに限る。)内において居室を有する建築物を建築する場合、当該建築物の外壁等について建築基準法施行令第80条の3本文の規定により国土交通大臣が定めた構造方法を用いるとき、又は門若しくは塀について同条ただし書の規定により国土交通大臣が定めた構造方法を用いる場合で同条ただし書に規定する場合に該当するとき。
    - イ アの場合以外の場合 次のいずれかに該当 するとき。
      - (ア) 当該建築物の基礎及び主要構造部を鉄筋 コンクリート造その他これに類する構造と し、かつ、がけ崩れの被害を受けるおそれ のある部分を開口部を有しない外壁とする とき、又はがけと当該建築物との間にがけ 崩れの被害を防止する施設を設けるとき。
      - (イ) アに定めるときの措置に準じた措置を講ずるとき。
  - (4) がけに建築物を建築する場合で、次に掲げる 基準に適合するとき
    - ア がけに対して切土、盛土又は埋戻しを行う場合は、がけ面を芝張り又はモルタルの吹付けその他これに類する方法により保護すること。
    - イ 建築物の基礎を(2)に掲げる基礎に適合させ ること。

#### \* 2 建築基準法第28条第1項

住宅、学校、病院、診療所、寄宿舎、下宿その他これらに類する建築物で政令で定めるものの居室(居住のための居室、学校の教室、病院の病室その他これらに類するものとして政令で定めるものに限る。)には、採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、住宅にあつては7分の1以上、その他の建築物にあつては5分の1から10分の1までの間において政令で定める割合以上としなければならない。ただし、地階若しくは地下工作物内に設ける居室その他これらに類する居室又は温湿度調整を必要とする作業を行う作業室その他用途上やむを得ない居室については、この限りでない。

# [6] 被告三つ巴事件

## 京都地方裁判所 平成23年12月6日判決

弁護士 木 内 哲 郎 (京都)

整理番号 -

報告日:平成24年11月18日 和歌山大会

報告者: 第 木 内 哲 郎

**事件の表示**(通称事件名:被告三つ巴事件/施工業者は自分ではない事件)

## (原審)

判	<b>决</b> 日 京都地方裁判所 平成23年12月6日				
事	件 番	<b>番 号</b> 平成22年(ネ)第3741号 損害賠償請求事件			
裁	判	判 官 吉川愼一、吉岡真一、嶋 諒			
代	理	人	木内哲郎、松村絵里子	担当建築士	井上高志

## (控訴審)

判	決	日	大阪高等裁判所 平成24年10月25日		
事	件 番	号	号 平成24年(ネ)第205号 損害賠償請求事件		
裁	判	官 矢延正平、泉 薫、内野宗揮			
代	理	人	木内哲郎、松村絵里子 担当建築士 井上高志		

## Ⅱ 事案の概要

建物概要	所	在	京都府宇治市小倉町95番地35					
	構	造	<b>木造(軸組み工法) 3 階建</b> 規 模 敷地43.88㎡、延面積82.77㎡					
	備	考						
入手経緯	契	約	<b>約</b> 平成 7 年 7 月 15日 <b>売買契約 引 渡</b> 平成 7 年 8 月 31 日					
	代	金	建物1672万6500円、土地1277万3500円					
	備	考						
相談(不具合現象)			リフォームを業者に依頼したところ、設計図書と現況建物が全く異なること、筋 交いの不足等の指摘を受ける。不具合現象は雨漏りによる壁の染み、家の揺れ、 建具の不具合等					

## **Ⅲ 主張と判決の結果**(○: 認定 ×: 否定 △: 判断せず)

争 点	① 建物としての基本的安全性を損なう瑕疵(〇)
(相手方の反論も)	② 売主 (施主) の責任 (○) 一本件施工図面は誰の指示で作成されたか (設計
	図書ではなく本件施工図面に従って施工するよう指示したのは誰か)(○)
	③ 建築士の責任(○) —監理契約の存否(×)
	④ 施工業者の責任(○) ―施工業者は誰か(○)
	⑤ 取壊立替費用 (原告の主張通り○) ⑥居住利益 (×)

欠		陥	・構造耐力性能違反(壁、筋交い、緊結、通し柱、鉄筋量不足) ・防火性能違反(開口部、外壁、柱・はり、床、天井、屋根が防火構造でない)
損害	合	計	3048万2441/3158万3228(認容額/請求額)
(万円)	<b>④代</b>	金	解体再築 1589万7000/1589万7000(被告三者の連帯責任)
	B修?	補費用	/
	©転,	居費用	20万 / 20万
	◎仮 1	住賃料	197万8500/ 197万8500
	€慰	謝料	100万 / 200万
	<b>⑤調</b>	<b>監定費</b>	42万5250/ 42万5250
	⑥弁讃	護士費用	270万 / 280万
	⊕₹	の他	住宅取得関連費用 825万1691/ 828万2478 ∵差額は当職等による住宅ローン金利の計算間違え
責任主体	①売	主	709
ک	②施:	工業者	709
法律構成	③建	築士	709
	<b>④そ</b>	の他	

#### (控訴審)

- ・建築士については原審確定
- ・売主(施主)、施工業者が控訴→いずれも控訴棄却 ※主に施工業者の当事者性が争点

## Ⅳ コメント

- 1 原審判決分析(意義・射程・問題点等)
- (1) 本件事案の特徴
  - ① 最高裁判決の余波で瑕疵論及び居住利益論 については特に争いにならなかった→責任論 が主戦場(売主、建築士、施工業者の責任の 擦り付けあい)
  - ② (売主の責任)

現況建物が設計図書通りに建てられていないことから、現況建物の施工図面が誰の指示で作成されたかが争点

- →裁判所は、売主が自らの名義で施工図面を 作成し、施工業者に同図面で施工するよう 指示したと認定。にもかかわらず売主は、 変更内容について1級建築士又は2級建築 士に改めて確認を取らず、また監理も委任 しなかったとして、建築主として負うべき 注意義務に違反したものと認め、賠償責任 を認定
- ③ (建築士の責任)

監理契約の存 否、上記施工図 面を実際に作成 したのは被告建 築士かが争点

→裁判所は監理 契約はなかっ たと認定。ま



た施工図面を実際に作成したのが、被告建築士であるとまでは認定できないとした。 但し、被告建築士は「遅くとも自己が工事 監理を行わないことが明確になった段階 で、法及び令等の規定に違反した建築工事 が行われないようにするため、被告売主に 工事監理者の変更の届出をさせる等の適切 な措置を執るべき法的義務がある」として 損害全額に対して賠償責任を認定

④ (施工業者の責任)

被告施工業者(建築確認申請図書に記載)が

自分は実際には施工していないと主張し、施工 業者が誰かが争点

- →裁判所は被告施工業者が本件施工業者であると認定。その上で、少なくとも現場に工事監理者が居ないことは分かったはずであり、売主の指示が法及び令の規制に違反するものであることにつき認識可能であったとして賠償責任を認定
- (2) 原告主張の損害がほぼ全て認められた。
  - ① 取壊立替費用 原告の見積書を採用 : 裁判所は、被告(売主)の見積書(1266万8491円)は解体費用の計上がなく、また建築坪単価に坪数を乗じて算出されたものに過ぎず、具体的根拠が不明であるとした。
  - ② 仮住居・駐車場費用-賃料、共益費、更新 料、駐車場費用
  - ③ 引越費用
  - ④ 調査鑑定費用 報告書作成費用、見積書作成費用
  - ⑤ 住宅取得関連費用 : 「購入し、引渡しを 受けた時点から、生命及び身体の安全に関係 する主要な構造部分について、基本的な構造 耐力性能及び防火性能を欠いていたものであ るから、社会通念上、建物としての価値を有 していなかったと評価すべき」として住宅取 得関連費用を損害と認定

建物と土地双方に関連する費用については、56.7パーセント(売買価格の内、建物が占める割合)を乗じて、建物部分が占める割合を計算

【登記関係費用】 - 所有権保存登記費用、抵 当権設定登記費用、立会料、公簿調査費用、 原本還付費用、謄本費用、日当、旅費・宿泊 費、調査・測量・申請手続業務・書類作成等 費用、住宅用家屋証明申請費用

## 【仲介手数料】

【火災保険料】

【住宅ローン金利】 -654万6089円

【固定資産税】

⑥ 慰謝料-居住中の欠陥現象はあまりなかっ たが、裁判所は、欠陥が発覚して以降、取壊 立替工事の期間中、原告が仮住まい生活が余 儀なくされることに対して慰謝料を認定

⑦ 弁護士費用

#### 2 主張・立証上の工夫

- (1) 宅地建物取引業者名簿をチェック→売主が建 設業を兼務していることが判明
- (2) 弁済業務保証金還付の受付を行う
- (3) 訴訟に先立ちADRを利用→売主から重要証拠の開示があった
  - ・本件建物の広告チラシー設計図書とは全く異なる間取りになっていた(現況建物に類似) →売主が施工図面の作成を指示したとの認定 根拠
  - ・工事現場の写真(売主が撮影) ―被告施工業 者名の記載があるテントが写っていた→被告 施工業者が本件施工業者との認定根拠

#### 3 所感

(原審)

被告三者がそれぞれ責任を擦りあっていたこと が最終的に原告に有利に働いたものと思われる。

すなわち、監理契約の有無については売主と建築士の主張が食い違い、建築士に対する責任追及の点では売主が原告の味方になった。また、施工業者が誰かという点では、施工業者と売主・建築士との主張が食い違い、施工業者に対する責任追及の点では売主・建築士が原告の味方となっていた。

また、裁判官にとっても「売主・建築士・施工業者の中で嘘つきはだれ??」との思いが強く、当事者尋問で事実を明らかにしようという意気込みがあったようで、熱心に尋問に聞き入り自らも積極的に質問を行っていた(被告施工業者の尋問は同人が体調不良のため行わず)。

## (控訴審)

控訴審においては、主に控訴人施工業者の当事 者性が争点となった。当方の主な証拠は、建築確 認申請図書及び工事現場の写真に、控訴人施工業 者の屋号の記載があることであった(○○工務 店)。

これに対し、控訴人施工業者は、控訴審の途中で弁護士を替えて、原審で主張していなかった新たな事実を主張し(控訴人施工業者は昭和61年11月以降、法人を設立しており、〇〇工務店の屋号では仕事をしておらず、テントも作っていない等)、新たな証拠を提出した(当時の下請け業者の請求書、陳述書等)。

しかし、控訴人施工業者提出の証拠を精査した 結果、被告主張と矛盾する事実が多々明らかになった。そこで、控訴審で行われた控訴人施工業者 の反対尋問において、当方が上記事実を指摘した り、弾劾証拠を提出した結果、控訴人施工業者の 供述は大きく崩れ、主張の不合理性が明らかになった。

# [7] 東日本大震災·免震基礎破損事件

古川簡易裁判所 平成24年8月28日判決

弁護士 千葉晃 平(仙台)

整理番号 -

報告日:平成24年11月18日 和歌山大会

報告者: 第 年 菓 晃 平

#### I **事件の表示**(通称事件名:

判	決	日	古川簡易裁判所 平成24年8月28日
事	件 番	号	平成23年(ノ)第49号
裁	判	官	後藤憲雄(調停主任裁判官)、砂金隆夫(調停委員)、佐々木友夫(同)
代	理	人	千葉晃平 <b>担当建築士</b>

### Ⅱ 事案の概要

建物概要	所	在	宮城県大崎市			
	構	造	木造 2 階建て(集成材) 屋根鉄板フッソ、 免震住宅、免震住宅	規	模	延床面積197.90㎡
	備	考				
入手経緯	契	約	平成17年3月 請負契約	引	渡	平成17年
	代	金	金3768万円			
	備	考				
相談(不具合現象)		象)				

#### **Ⅲ 主張と判決の結果**(○: 認定 ×: 否定 △: 判断せず)

#### 争 点 (相手方の反論も)

- ・本件建物は「免震住宅」をその特色としていた。しかしながら、平成23年3月11日の東日本大震災により、近隣住宅には建物被害が生じていないにも関わらず、あろうことか免震構造部分が破損し、本件建物基礎部分を境に、建物上ものが西側方向に約65センチメートル、北側方向に約15センチメートル移動するという甚大な被害が生ずるに至った。
- ・請負業者からは金320万円での補修案が出される(被害者負担)。
- ・免震装置会社は「震度7の大地震が10回程度発生しても性能が低下しないこと が過去5度の実大実験によって証明されています」とのパンフレットを出して いた。

## 和 解 骨 子

- 1 「本件建物の免震装置および内装の補修工事を、相手方の費用によって行い、かつ、上記工事に基づく瑕疵、地震等による破損等の被害が生じたときは、相手方の費用によって、さらに補修、追加工事を行う。」
- 2 相手方が移転・仮住費用、解決金を負担する。

#### Ⅳ コメント

### 1 免震住宅の被害・問題点

本件は東日本大震災の被害事案です。被害者は、地震被害に備え、通常よりも高額な値段で「免震」基礎の住宅を建築したところ、あろうことか、近隣建物には大きな被害がみられなかったにも関わらず、被害者宅のみ、「免震」基礎が破壊し、建物うわものが、西側方向に約65センチメートル、北側方向に約15センチメートル移動してしまうという、被害を受けてしまったものです。

被害の深刻さは明らかですが、「免震」住宅被害の事案は、多いとはいえず、仮に訴訟になるとした場合には、主張・立証責任が被害者側に課されてしまい、そのことから意見書などの準備や訴訟経費など、被災者には厳しい負担が余儀なくされ、さらには、何よりも、余震が続く被災地において、基礎が破壊している危険な建物に住み続けなければならないという危険・不安が続いてしまうという実際上の問題もありました。

#### 2 調停での解決例

そこで、調停を選択し、建築専門の調停委員の

配点を求めた上、調 停委員に、事案の深 刻さを理解してもら い、「請負契約」上 の義務として、請負 人が責任をもってで ることを説得し、相



手方らから具体的な解決案を提示させるよう、期 日を重ねました。

その結果、上記のとおり、「本件建物の免震装置および内装の補修工事を、相手方の費用によって行い、かつ、上記工事に基づく瑕疵、地震等による破損等の被害が生じたときは、相手方の費用によって、さらに補修、追加工事を行う。」「相手方が移転・仮住費用、解決金を負担する。」という内容での解決に至りました。

被災事案という特殊性はありますが、調停委員が被害実態を把握することにより、積極的な運営を図ってくれた事案であり、改めて「被害事実」からのアプローチが重要であることを感じました。

# [8] 合意解約が認められた和解事例

弁護士 島 村 美 樹 (大阪)

整理番号 -

報告日:平成24年11月18日 和歌山大会

報告者: 第島 村 美 樹

## **I 事件の表示**(通称事件名: )

和		解	合意解約		
代	理	人	島村美樹	担当建築士	木津田秀雄

## Ⅱ 事案の概要

	5 111 1 1112 1					
建物概要	所	在	大阪府吹田市			
	構	造	木造2階、ベタ基礎	規模	100.45m²	
	備	考	ほぼ完成している。洗面窓の位置の修正	や外構な	よどの工事だけが未済。	
入手経緯	契	約	平成22年12月10日 土地売買契約、建物請負契約	引渡	引渡未済	
	代	金	土地2091万円、建物1519万円			
	備	考	・土地売主も建物施工主も同一で相手方。 ・建物引渡まで相手方所有の別建物に無・土地売買契約の手付金340万円は支払済	償で住め	りるとの合意あり。	
相談(不具合現象)		(象)	地盤強度に不安。その他、窓の位置が違うなどの不具合あり。 仲介手数料も法定限度より高かったなどから、関係者全員に対し不信感が沸騰。			

## **Ⅲ 主張と判決の結果**(○: 認定 ×: 否定 △: 判断せず)

争 点 (相手方の反論も)			地耐力に問題は無いのか?
欠		陥	
損害	合	計	既払い手付金340万円と引っ越し費用の半額20万円
(万円)	<b>④代</b>	金	
	B修補費用		
	©転居費用		20万円
	◎仮住賃料		
	€慰 i	謝料	
	F調査:	鑑定費	
	G弁護:	士費用	

	®そ	の	他	借住まい費用17ヶ月分は無償。最後の1ヶ月8万円のみ支払った。
責任主体とは	①売		主	
	②施工業者			
法律 構成	3建	築	±	
	4そ	の	他	

### ₩ コメント

#### 1 争点

本件では地盤の瑕疵の有無が争点であった。 本件の敷地は、丈夫に薄く固い地盤があり、その 下に軟弱地盤があった。

相手方から交付された地盤調査会社 J 社による 地盤調査報告書には、「複数の地点において G L -6.75m付近まで自沈層 (0.50 k N を含む) が確 認され(中略)よって、当調査地は不同沈下の可 能性が懸念される為、地盤補強の為の地盤改良工 事が必要である」との記載があった。

他方、相手方は他の地盤調査会社N社に依頼 し「地盤セカンドオピニオン判定書」を作成して おり、それによると、「基礎下の砕石地業に対し 十分な転圧工を実施し一層の締め固めを行った上 で、通常より剛性を高めたベタ基礎(D13@150) での対応が可能」とされ、異なる意見が提出され ていた。

#### 2 ボーリング調査の必要性

N社に上記セカンドオピニオンの根拠となる地耐力計算書の提出を求めたところ、①基礎下2mまでの平均値で地盤の許容応力度を求めており、本件のように一部に堅い地盤があるとその下部の軟弱地盤が評価されないことになる、②1.25m以深に0.25kNでの自沈層があるところ、当該調査機械では、0.25kNより軽い荷重での測定がでず、また、「ストン」と表示されている自沈層ではより軽い荷重でも自沈している可能性があるので、0.25kNの値で計算すると地盤を過大評価してい

る可能性がある、と いった問題点が分かった。

そこで、相手方に 対し、ボーリング調 査をし、土質を確認 することを求めた。



#### 3 その後

相手方は、ボーリング調査を拒否し、結局、合 意解除を認め、仮住まい費用の返還請求もされな かった。

結果として、依頼者の望み通りとなり良い解決 となった。

#### 4 問題点

- ・地盤調査会社は、地盤改良会社が兼ねていることが多く、地盤調査を安価に行い、安易に地盤 改良が必要と結論し、事実上、地盤改良工事の 営業活動を行っている実態がある。
- ・他方、N社のように、地盤改良を行いたくない 工務店側のニーズと一致する結果を安易に出し ている地盤調査会社も見られる。

なお、N社は、地盤品質証明書を発行し、不同沈下による損害を保証しているが、1000分の5未満の傾斜の場合は免責としており、保証として緩いものとなっている。

・本件のようにイレギュラーな地盤の場合は、安 全側に判断するべきである。