



欠陥住宅 関西ネット通信

Vol.
62

2021年12月23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 長瀬信明
〒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 田中清和法律事務所
TEL 06-4400-6142(専用ダイヤル平日10時～17時) FAX 06-6932-5685 <https://www.kekkan.net/kansai/>

関西ネットとの出会いと わが建築指導人生

石黒 一郎(堺市)



1 現在

2019年3月に現役職員を退職してから2年6月。地方公務員法28条の4に定める再任用職員として、週5日フルタイムで仕事を続けています(まあ、給料は現役の時より相当減収となっておりますが……)。そして、担当している仕事も従前どおり耐震改修補助に際しての、設計審査や現場検査を中心に行っています。まあ、職制としての仕事を除けば現役と同じ仕事をやっていることになります。関係者からは、堺市の審査や検査は厳しいという「おほめ」の言葉を相変わらずよくいただいています。

木造住宅を中心に現場を見るたびに、残念な木造建築が多いことを痛感しています。本当に昔から建築基準法が機能していたら、中間検査があっ

たら、こんな事態にはなっていなかったのではないかと感じています。また、年齢や経験から、同じ仕事をしている他の自治体の方への研修も担当させていただきノウハウの伝授を何とかしていきたいと思っていますが。ここが一番難しいかもしれません。

- ・現在堺市建築防災推進課宅地建物安全推進担当←耐震改修物件の審査・検査担当
- ・1982(S57)年 堺市入庁
- ・1985(S60)年 監察課に異動→違反建築・違反開発措置担当
 - ・1998(H10)年 木造3階建一斉調査
 - ・1999(H11)年 木造3階建て中間検査も担当
- ・2003(H15)年 耐震担当に異動
 - ・2006(H18)年 耐震改修補助制度導入
 - ・2010(H22)年 無料耐震診断制度導入

目次

関西ネットとの出会いとわが建築指導人生… 石黒一郎	1	欠陥住宅110番	
勉強会のご報告		地盤・盛土問題110番	岩佐誠二 10
建築士が教える「鑑定書の書き方講座」		事件紹介	
第一弾～木造編	橋本頼幸 6	「宝町調節池事件」報告	樽谷 徹 11
欠陥住宅関西ネット勉強会	岩佐誠二 7	会員紹介	立山壮平 12
全国ネット大会報告		総会・シンポジウムのお知らせ	12／編集後記 12
全国ネット第48回奈良大会	上羽 徹 8	書籍紹介『消費者のための欠陥住宅判例[第8集]』	9
全国ネット第49回仙台大会	岩佐誠二 9		

1982年に堺市に事務職員として採用され、新採からの3年間を除き、そのほとんどを違反建築・開発の担当として勤務してきました。もっとも、耐震改修も過去の「違反」項目の一部を解消する仕事として考えると、今も同じ仕事を続けていることになるのかもしれませんが。さて、こんな建築指導行政の片隅を担う私がなぜ関西ネットや全国ネットと出会うことになったのか。

2 関西ネットとの初めての出会い

1998年のある日。今から23年前。私と上司の係長は、時刻は忘れましたが、阿倍野にあった岩城穰弁護士の事務所を訪ねていました。

当時堺市では、増加しつつあった木造3階建て住宅（木3＝「モクサン」と呼んでいました）の実態調査を行っており、その結果は大きな反響を呼んでいました。関係者やいろんな人たちがみんなうすうす感じていた木造3階建ての問題が、「調査した物件の7割に構造的問題があった」という形で可視化された結果でした。

そういう中で、調査は、調査だけで終わらず、持ち主への文書の送付、相談会の開催という「おおごと」になっていたのです。相談会を実りあるものにするためにも専門家の参加を実現したいと考え、私は、ネットで色々調べ、「欠陥住宅を正す会」や「欠陥住宅ネット」の存在を知り、見ず知らずの岩城先生にも直接お電話した結果、事務所で面会することになった次第です。

表 1 木造3階調査結果（平成8、9、10（10年分は半年分）年度に建築確認を受けた物件を調査）

	総数	集団規定の違反あり	建物内部に車庫あり
建物前面の耐力壁0箇所	514件（53%）	306件	457件
建物前面の耐力壁1箇所	189件（19%）	86件	93件
小計	703件（72%）	392件	550件
建物前面の耐力壁2箇所以上	273件（28%）	60件	85件
合計	976件	452件	635件

当日は、会議室に関西ネットの面々がずらりとおられ、私たちの厚かましいお願いにもかかわらず

ず相談会への参加を引き受けていただきました。今から考えると冷や汗ものですが、お金はないが来てほしい、ネットの名前は出さないで大阪弁護士会として対応してほしい、初めてのお願いで条件を飲んでいただいたのだから、皆さんの懐深さに感激したことは鮮明に覚えています（後に、係長の獅子奮迅の活躍で何とか費用だけは予算化でき、「ただ働き」を強いることは結果的に回避できました）。

他にも、補強案を検討し茨城県筑波にある建築研究所まで教えを請いに行った技術者たちや消費生活相談員さんの相談会への参加をお願いする調整を行った職員など、この時、部内職員は文字通り総力で相談会の成功を目指してみんなで動き回っていました。

ネットの皆さんのご協力もあり、相談会は、建築指導行政担当者、消費生活相談員、弁護士の体制が整い、無事に開催することができました。

3 木3相談会で明らかになったこと

相談会は、市内5か所で延べ10日間開催し、延べ人数で、弁護士36人、消費生活相談員23人、所属する部署職員101人に対応、全部で252件の相談にあたりました。相談では様々なことが明らかになりました。

① 建築確認も見たことがない人が多数

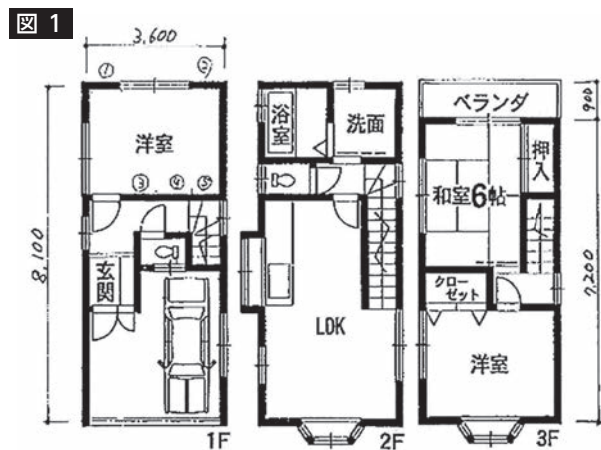
相談者のうち、建築確認を見たことがないと答えた方が、137組。また、建築確認書を持っている方は、50組でした。

相談者で従前居住者の建替えという事例は極めてまれで、多くの人は土地建物の売買という契約形態で住宅を購入していましたが、そもそも契約書が賃貸アパートの契約書と変わらない程度のもが多く、契約書に添付されているのは確認通知書の「表紙の写し」のみで、建築確認の内容は全くみることがないという人が多数でした。「表紙の写し」もなく、不動産の広告程度の間取り図のみが添付されている例も少なくなかったのが実態でした。当然ながら、「設計士に会ったことがあ

る」と答えた方は38組と極めて少ない実態でした。

② 強風時や日常生活での揺れなど不安を感じている人が多数

この年は関西地方を台風が直撃した年でもあり、台風などの強風時に、小さな子供が泣いて起きるほどの揺れを感じたり、家族全員で避難の準備をするほどの揺れを感じた例や階段の昇降時やタンスの開閉時などですら揺れを感じるなどの訴えが多数でした。そして、このような訴えが寄せられた住宅には例外なく壁量不足などの構造上の問題がみられたのです。



上の間取り図（図1）をみてください、相談の対象になった住宅間取りの典型図です。1階張間方向の耐力壁の配置バランスが悪いことは一目でわかんと思いますが、壁量（資料1）も圧倒的に不足しています。筋交いが入るであろう壁がすべて5倍の壁倍率としても壁量が不足している状況でした（資料2）。中には風圧力に対し必要になる壁量の1割しかないものもあったというひどい状況でした。

③ 買い手と売り手には建築物に対する知識の不足、情報量の偏りが存在

強風時や日常生活での揺れを感じた時に、売り主や施工者に相談した例もあったようですが、売り手や不動産の営業マンなどから「木造は揺れるもの」「五重塔も揺れる」などと言われ、「そんなもんかと思った」と話されるケースが見られまし

資料 1

必要壁量は地震時と暴風時のそれぞれで計算。
多いほうがその建物に必要な壁量

・地震時

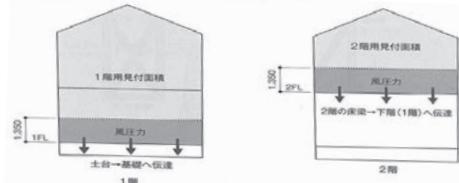
建物の階数、床面積、重量で必要量が決まる。例えば、軽い建物の2階建て、1階、2階とも50㎡の場合、必要壁量は以下の通りになる。短辺方向、長辺方向とも必要量は同じ

1階 $0.29\text{m}/\text{㎡} \times 50\text{㎡} = 14.5\text{m}$

2階 $0.15\text{m}/\text{㎡} \times 50\text{㎡} = 7.5\text{m}$

・暴風時

見付面積 $\times 0.5\text{m}/\text{㎡}$ で決まる。見付面積とは壁、屋根の短辺方向、長辺方向各一面の垂直投影（横から水平に見た）面積。方向により必要量は変わる。



資料 2

・壁の量＝長さ（幅）×壁の強さの合計で計算

例えば90ミリ×45ミリの筋交い1本の強さは2倍と決まっている。（基準法施行令46条表1、その他大臣告示により様々な仕様の壁の耐力が壁倍率として定められている。）

・壁の長さは筋交いを設置した柱と柱の間の幅で計算。

よって、壁倍率と壁の長さの積を「軸組長さ」といい、各階各方向毎に存在する軸組長さの合計が必要な軸組長さを上回らなければならない。この規定は通常の構造計算を行った時にも守る必要がある。

筋交い1本の場合

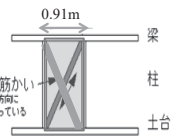
$2\text{倍} \times 0.91\text{m} = 1.82\text{m}$ が軸組長さ＝壁量

同じ筋交いが2本になると

$2\text{倍} \times 2\text{本} (=4\text{倍}) \times 0.91\text{m} = 3.64\text{m}$ が軸組長さ＝壁量

これに構造合板（2.5倍）を加えると、6.5倍になるが上限5倍のため

$5\text{倍} \times 0.91\text{m} = 4.55\text{m}$ が軸組長さ＝壁量。これを各階各方向毎に合計し、必要長さとそれぞれ比較する。



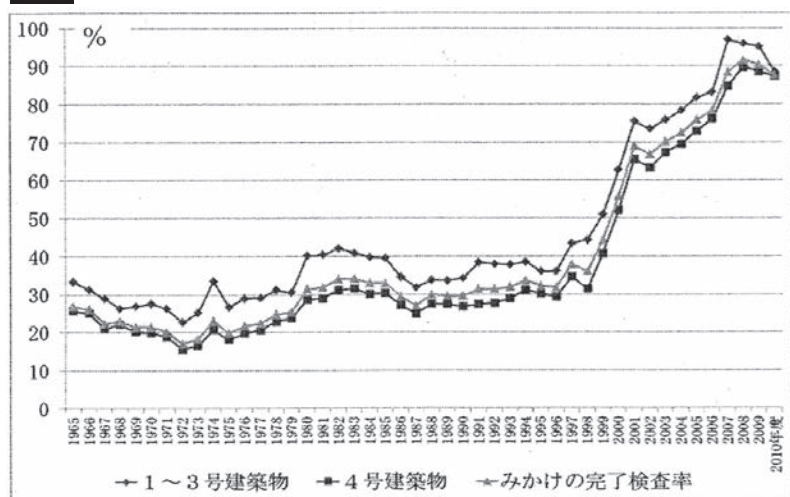
た。買い手から見れば営業マンも宅地建物の「プロ」であり、会ったこともない建築士に相談するというのを考えることすらなかったのだと思います。たぶん私たちもそのままでは相談があっても「民事の問題」という一言で済ましていたと思います。

木造3階建ての問題点が可視化されていく中でマスコミの注目も高くなりNHKの取材が始まり、取材の結果はクローズアップ現代（当時）で取り上げられ大反響を呼ぶことになりました。父親の仕事がテレビで取り上げられ、小学校の先生からも話題にされ、恥ずかしそうにしながらも誇らしげな娘、息子の表情が目には焼き付いています。

4 検査は存在しないに等しい状況であった。

木3相談会の後は、裁判になっていく物件や売主による補強工事が進められるなど個別の解決が進められていくことになっていきましたが、私た

図2 4号建築物と1、2、3号建築物の合計の「みかけの完了検査率」の推移

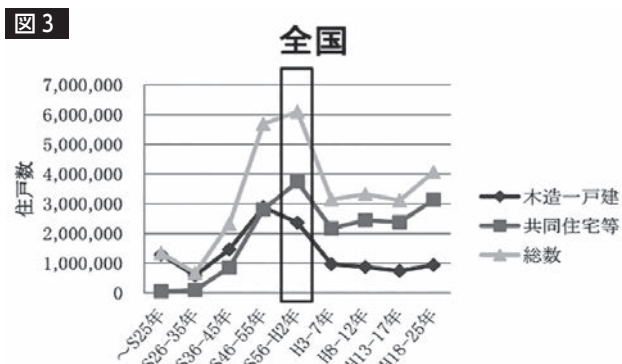


(増淵昌利氏学位論文「建築基準法に基づく完了検査実施率の向上に関する研究」(2012年))

ちにはその問題と並行してこれからの仕事の進め方や当時建築基準法改正で導入が可能になった中間検査をどのような規模で実施していくのかなど制度改正や同時に導入された民間確認機関制度にどう対応していくのかが問われていくようになるのですが、その前に当時の建築確認・検査の状況について知っていただきたいと思います。

図2のグラフは全国の完了検査率の推移です。阪神淡路大震災の96年で約30%（木造2階建てが中心の4号建築物）、76年の約20%からは増えているものの、1980年から30%を前後する状態が続いてきていました。まさに検査はないに等しい状況だったのです。1999年からの急上昇と対比するとその差が歴然としています。また、1971年から96年までの住宅供給量の多さを考えると率以上に状況は深刻だと思えます。

図3は、堺市耐震改修促進計画内に記載したもので、平成25年住宅・土地統計調査に基づき作成したものです。建築年代別の住宅ストック（住戸数ベース）のデータです。



10年ほど前のデータですので若干古いですが、昭和46年（1971年）から平成2年（1990年）までの20年間に建てられた住宅ストックの数が最も多くなっており、検査率の低さと構造基準の変遷と合わせて考えると現在への影響も大きいと思われる。

堺市の状況も例外ではなく、木造3階建て一斉調査当時の完了検査率（表2）は、木造3階建てが中心の2号建築物2%台から7%台、木造2階建てが中心の4号建築物でも40%台、鉄骨系ハウスメーカーの物件が含まれる3号建築物ですら20%台から40%台前半という惨憺たる状況でした。

確認・検査という「オモテ」の状況がこういう状況であったから、違反对策という「裏」の状況は、盛りだくさんの状況でした。

年間200件以上の違反摘発件数（表3）は、年間確認件数の5%から7%であり、摘発件数が氷山の一角とするならば相当な割合で違反が存在していたと考えられます。

5 できることから始める

大きな取り組みを終えて一息つく間もなく、木3相談会の後どのような取り組みを行っていく必要があるのか？ 職場内での議論も始まっていました。取り組みの内容は二点に集約されました。一点目は現場をチェックするということです。安全な建物になるように現場に立ち入りチェックをし、是正を促す取り組みです。二点目は、金融機関への働きかけです。相談会の中で見聞きした契約書の内容をみても、実際の取引の場面では、完了検査はもとより、建築確認すら必要とされていない実態を何とかしなければ事態は変わらないのではないのかと考えました。

そこでまず始めたのが、木3パトロールです。建築確認リストから木造3階建て物件を抽出し、全数現場パトロールを開始しました。現場に立ち入り、金物のつけ方など一つ一つチェックをします。また、申請書と異なっている点については、

表 2 完了検査率（中間検査実施前）

		1号 建築物	2号 建築物	3号 建築物	4号 建築物	合計
平成8年度	確認件数	53	569	1448	2059	4129
	検査済数	72	16	397	843	1328
	検査率	135%	2.81%	27.42%	40.94%	32.16%
平成9年度	確認件数	49	602	1175	1784	3610
	検査済数	19	33	506	865	1423
	検査率	38.78%	5.48%	43.06%	48.49%	39.42%
平成10年度	確認件数	49	560	989	1664	3262
	検査済数	22	40	376	680	1118
	検査率	44.90%	7.14%	38.02%	40.87%	34.27%

当該年度の確認数と完了検査済証の交付数を比較したもの

「工事監理者」として選定されている建築士と協議を行い、安全の確保を図っていきました。次に行ったのが金融機関への要請書の発出でした。融資に際して、完了検査済証の確認等を求めるよう要請しました。市内に本支店のある金融機関すべてに文書を送付しました。

基準法改正による中間検査の導入などのスケジュールを待たずに、できることから始めていきました。



6 関西ネット・全国ネット大会での取り組み報告

さて、木3相談会を行い何とか一息ついていたころ、関西ネットの総会で報告をしてほしいというお声がかかりました。先に書きました「借り」の状況でお断りをする選択肢はなく同僚と二人で参加し報告をしました。中津のサンルートが会場であった記憶はありますが、何をお話したのか全く記憶がありません。

そして、全国大会での報告です。第7回の広島大会でした。相当準備し、参加しました。当時の

表 3 建物用途別違反摘発件数

		平成8年度	平成9年度	平成10年度
住 宅	戸建住宅	145	147	190
	長屋住宅	2	1	2
	共同住宅	11	12	9
	小 計	158	160	201
非 住 宅		43	64	45
合 計		201	224	246

レジメは手元になくどういものを作ったのか定かではありませんが、パワーポイントなどまだ使えていない時期でもあり、レジメを作って話をしました。

私としてのポイントは、住宅を購入した住民の気持ちに沿った取り組み、姿勢が問われていることとお話ししました。相談会で聞いた住まい手の、揺れる住まいに抱いた恐怖、大きなお金を出して購入した住宅が凶器になるかもしれない口惜しさ、この気持ちに沿った仕事こそが必要であったのだということに気づいたこと。これこそが地方自治体職員としての仕事であるという誇りが持てたものであったこととお話したと思います。また、どんな制度でも現場での創意工夫によって相当な取り組みが可能であることも話をさせていただきました。

そして、取り組みを可能にした職場の力は、①決断できる上司の力、②構造にこだわる技術者としての力、③現場を大事にしてきた職場の力が合わさって可能になったことであることも話をしました。③は少しわかりにくいと思いますが、堺市が大阪市の隣接市として、昭和40年代から50年代前半にかけて人口の急増＝乱開発が続く中で、「宅地開発等指導要綱」を作り、乱開発を抑え良好な住環境を作るために職場の総力を挙げて取り組んできた職場風土ともいえるものです。みんなで議論し仕事を進めていくという風土です。

広島大会でお話したことで、木造3階建て調査活動の「総括」も自分なりにでき、腰を据えて取り組みを進めていくきっかけともなったエピソードであったと考えています。（次号に続く）

勉強会のご報告

建築士が教える「鑑定書の書き方講座」 第一弾～木造編

2021年3月13日(土) 18～20時 Zoomにて

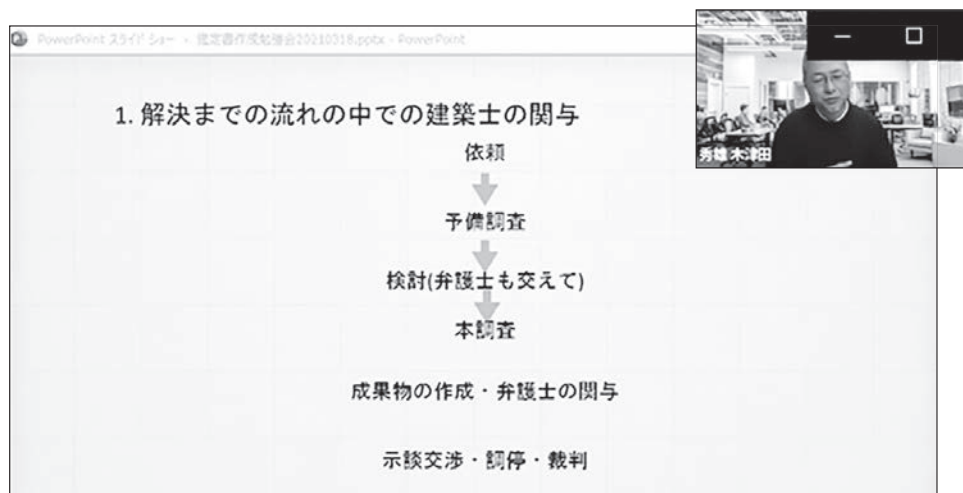
橋本 頼幸（一級建築士）

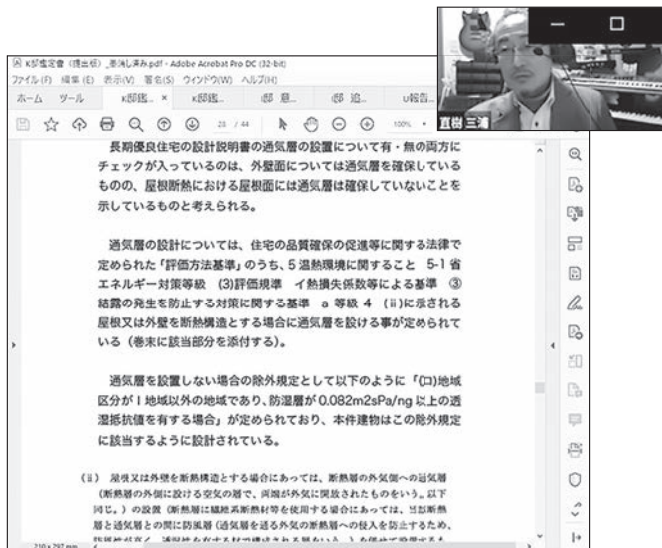


「建築士が教える『鑑定書の書き方講座』第一弾～木造編」が2021年3月13日に関西ネット主催でZoomにて開催されました。関西ネット会員のみならず他の地域のネット会員も出席されておられました。コロナ禍で集まっていた会議や勉強会が減る中での勉強会となりました。今回は、木津田秀夫建築士と私(橋本)が担当した案件の鑑定書・報告書の部分を紹介し、それぞれ事件に関わった三浦直樹弁護士がコメントをするスタイルを採用しました。第一弾として木造編が開催されました。紹介した事例は、木津田建築士、橋本共に2件ずつ計4件で、内容也多岐にわたります。まずは相談の流れや報告書の一般的な書式などについて、木津田建築士から報告があり、それについて気をつけていることや自分なりの工夫などを木津田建築士や橋本が話し、三浦弁護士が弁護士目線での気になるところに話を挟む形で進めて行きました。それぞれ調査で苦労したところ、それを

二次元の報告書として表現するときに考えたところ、最終的に文章としてまとめるときに配慮したところなどを紹介し、裏話的に裁判所の見分の際に工夫したところなども紹介し、建築士にとっては鑑定書・報告書の書き方について見てもらい、弁護士にとっては建築士が何を考えているのかそれをどのような手法で展開していくのかなどについて知ってもらえたと思います。

私も様々な相談を受けて、そのときどきに報告書やレポート・コメントなどをまとめますが、当然ながらどれ一つとっても同じものはなく、毎回表現や内容を工夫しています。昔のレポートを見ながら、今だったらこう書くだろなあということも多く、同様に別の建築士の書く報告書などは大変参考になります。同じようなことをこの勉強会を通じて多くの建築士・弁護士と共有できるとより良い解決に向かえるのではないかと改めて感





じました。

第二弾として、令和3年12月2日(木)18~20時、Zoomにて非木造編が開催され、新たな報告書や事例を用いて勉強会を行いました。

次号にて、その模様をお知らせします。

* 本勉強会はYouTubeにて限定公開しております。ネット会員で当日欠席され視聴出来なかった方や、再度視聴したい方がおられましたら、URLをお送り致しますので、事務局までご連絡下さい。

欠陥住宅関西ネット勉強会

岩佐 誠二（弁護士）



欠陥住宅関西ネットでは、上記、『建築士が教える「鑑定書の書き方講座」第一弾～木造編』のほか、以下の日程で書籍『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）を題材として勉強会を開催しました。

① 令和2年11月9日

「第4章 第3 シックハウス（シックハウス症候群）」

発表者 建築士：木津田秀雄

弁護士：三浦直樹、奥井久美子

② 令和3年1月18日

「第4章 第4 耐火・防火」

発表者 建築士：立山壮平

弁護士：上羽 徹、岩佐誠二

「シックハウス」に関する問題では、木津田建築士より、そのメカニズムや調査方法等を解説頂くとともに、ご自身が携わった事件についての苦労話も聞かせて頂き、より理解が深まる勉強会になりました。

また、本書籍に掲載された各裁判例を分析することで、技術的論点や法的論点について理解を深めることが出来ました。

「第4章 第4 耐火・防火」をもって本書籍の全項目を網羅したことになります。建築士の技術面での解説と弁護士の法的論点の解説及び、参加者の経験談を聞くことが出来き、建築瑕疵に関する理解を深めることが出来き、実りある勉強会を実現できたと思います。

全国ネット大会報告

全国ネット第48回奈良大会

上羽 徹（弁護士）



第47回神戸大会。僕は、嫌な予感がしたので懇親会に出席せず急いで家路につきました。その約1週間後、M弁護士から電話があり、嫌な予感が的中しました。第48回大会が奈良に決定したのです。

当時、奈良の欠陥住宅ネットの会員は僕だけでした。事務所に事務員もいません。一人で100人以上の大会を仕切るためには、ITツールをフル活用するしかないと思いました。

奈良弁護士会館の大会議室の最大定員が120名であることから、弁護士会館を会場にすることにしました。外部団体会館を使用する場合、使用料がかかりますが、弁護士会との共催であれば無料となることから、共催するよう弁護士会に働きかけました。なお、全国大会を弁護士会が共催したのは初めてのことです。

なんとか、会場を確保し、準備万端整ったところで、コロナ禍で延期となりました。そして、2度の延期を経て、令和2年11月28日(土)12~18時、大会初のリモート開催で行うこととなりました。

私は、数々の低クオリティのリモート会議の経験から、高クオリティの配信を実現するためには、業者に入ってもらわなければならないと思っていました。しかし、私に思い当たる業者はありませんでした。そんなとき、京都の上田敦弁護士から、向井映像製作所を紹介されました。向井さんは、ワンボックスカーいっぱいの荷物を持ち込んで、弁護士会の設備を利用して、高クオリティの配信を実現してくれました。

レジュメも、PDFでネット配信することになりました。私は、裁判のIT化をにらんで、業務で有料のAdobeのAcrobatを駆使しており、使いやすいようにレジュメの通し番号・しおりをつけて、Dropbox経由で参加者に配布することにしました。

レジュメ作成の最終段階で、今までのレジュメ同様表紙をつけた方がいいと思うようになりました。そこで、プロの画家である妻にお願いして、3日掛けて表紙を書いてもらいました（ちなみに無報酬です）。

従来のFAXによる参加募集では、1人で捌けきれないのは目に見えていましたので、Googleフォームで参加者を募り自動で集計データ化しました。その後、手作業で入金確認して配信URLを送信していました。

向井さん、上田敦先生、関西ネットの方々、そして、平泉憲一先生の、ご協力により、初のリモート大会とは思えない、高品位な配信がされ、個人的には奈良大会は大成功だったと思っています。



全国ネット第49回仙台大会

岩佐 誠二（弁護士）



令和3年3月20日、全国ネット第49回仙台大会が奈良大会に引き続きリモート形式にて開催されました。

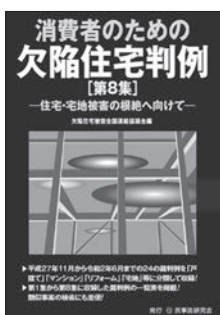
本大会では、東日本大震災10年後の総括として、京都大学釜井俊孝教授による「震災後の10年残された課題」と題し特別講演を行って頂きました。詳細な資料をもとに地すべりのメカニズムを説明頂くとともに、震災により明るみになった宅地盛土の災害について一地域の問題ではなく全国に跨がる問題で、かつ基本的に必要な対策は既に提言されているにも関わらず、未だその対策が実現されていない現実を指摘され、今後取り組むべき課題について提案して頂きました。続いて、株式会社復権技術コンサルタント佐藤真吾先生による「盛土造成宅地の地震被害と地盤リスク」と題して、地震・豪雨といった自然災害により全国で発生した地盤被害の現状や切土・盛土・切盛境界の地盤リスクについて図面や実際に発生した被

害現場の写真を使ってわかりやすく解説頂きました。

その後、東日本大震災後の東北ネットの先生方の活動や地盤問題について事例報告があり、恒例の判決・和解事例報告、各地域活動報告と続き、大会は終了しました。

本大会では、切土・盛土による宅地造成に潜む危険性や今後取り組むべき課題について知ることができ非常に勉強になりました。さらに、大会後には、静岡県熱海市で発生した土砂崩れについて新たに「残土」の問題、西成区で発生した擁壁崩壊事故が発生し、地盤に関する対策が喫緊の課題であることを改めて知らされることになりました。

なお、今大会も前回大会に引き続き向井映像製作所さんに協力頂きリモート形式にて開催されましたが、高品位な配信のおかげでストレス無く参加することが出来ました。



『消費者のための欠陥住宅判例 [第8集]—住宅・宅地被害の根絶へ向けて—』

編著：欠陥住宅被害全国連絡協議会

発行：民事法研究会 価格：5,400円(税別)

事務局長 弁護士 長瀬 信明

2016年6月の第7集から5年ぶりの刊行となる消費者のための欠陥住宅判例集の第8集である。

近時、自然災害の頻発、激甚化も相俟って、擁壁の安全性、宅地造成の瑕疵等土地が問題となる事件が増加している。本第8集は、こうした事態に鑑みて「宅地」という項目をあらたに設け、6つの裁判例を取り上げた。サブタイトルも「住宅・宅地被害の根絶へ向けて」となっている。

本第8集には合計24件の裁判例が全文収録されている。また、巻末資料として、第1集から第8集までの全ての裁判例がテーマ毎に一覧表に整理されており、担当する事件の参考となる裁判例を検索するのに非常に便利である。

本書が宅地被害の予防・救済活動の一助になれば幸いである。

欠陥住宅110番

地盤・盛土問題110番

2021年8月28日(土) 10～16時 大阪弁護士会にて

岩佐 誠二（弁護士）



2021年8月28日(土) 10～16時、大阪弁護士会にて「地盤・盛土問題110番」が実施されました。

今年は、静岡県熱海市の土石流被害や西成区での擁壁崩壊による住宅崩落等の問題を受けて、地盤・盛土に関する問題が世間にはもっと潜んでいるのではないかとの問題意識で、例年の欠陥住宅（雨漏り、地盤沈下、リフォーム工事等に関するトラブル）相談の枠に留まらず、地盤・盛土問題にも焦点を当てて広く相談を募る形となりました。

しかし、地盤・盛土に関する相談を受けたとしても、弁護士・建築士のみできちんと対応できるのかとの問題も出てきました。そこで、地盤品質判定士協会に協力を仰ぎ、事前研修を行うことになりました。

事前研修では、木津田建築士より、想定される相談内容をもとに関連する規制法について、村田淳弁護士（神戸ネット）に重要事項説明義務を中心とした宅建業法関連規制について事例をもとに詳細な解説を受け、島村美樹弁護士より被災者支



援の観点から行政支援の制度説明を受け、できる限りの準備を整え相談当日を迎えることとなり、8月28日当日は、太田英将地盤品質判定士に参加頂き、Zoomを使ったりリモート相談も併用し、万全？の体制を整え相談を待つことになりました。

当日は、毎日放送（MBS）、朝日放送テレビ（ABC）が取材に来られ、MBSでは、お昼のニュースで「地盤・盛土問題110番」の実施が放送されました。

当日の相談内容は、切土造成による近隣トラブルや雨の影響で盛土造成地が陥没した等の地盤・盛土に関連する相談が5件、それ以外の欠陥住宅に関する相談が7件の計12件の相談がありました。

今回の110番を受け、地盤・盛土問題は、降雨を原因として問題が表面化することが多く、問題が現実化する前の予防が難しい問題であり、行政及び地盤品質判定士等の専門家との連携した対策が急がれると強く感じました。



事件紹介

「宝町調節池事件」報告

樽谷 徹（弁護士）



令和3年9月9日に大阪地方裁判所で判決があった「宝町調節池事件（平成23年（ワ）第10935号損害賠償請求事件）」の報告をさせていただきます。

(1) 事案の概要

本件は、大阪府が、原告の工場と隣接する土地に「調節池」を作る公共工事をしたところ、調節池設置工事によって原告工場の敷地に不同沈下が発生し、建物や床に傾きが生じたことから、大阪府に対して国家賠償請求、大阪府と施工会社（JV）等に対して共同不法行為による損害賠償請求を求めたものです。

調節池は、豪雨などによって川の水位が上がった際に、川の水を引き込んで、洪水を防ぐ施設です。本件の宝町調節池は、東西約38m、南北約84m、深さ約25mあり、非常に大きな地下プールのような構造物です。調節池の端と本件工場の端は、約14mしか離れていませんでした。

本件工場敷地の沈下量は、50mm以下から100mmを超える部分までばらつきがあり、傾向としては原告工場から調節池のある方向に沈下量が大きくなっていました。

本件は、木津田秀雄建築士に協力いただき、脇田達也弁護士と対応しました。

(2) 判決

判決では、大阪府の国家賠償責任（営造物責任）を認めました。本件工事の設計段階で、設計会社から大阪府に原告工場等への補助工法をすべきと

指摘がありましたが、大阪府は補助工法を取らなかったことから、調節池が公の営造物として通常有すべき安全性を欠くと判断されました。

本件では、裁判所鑑定の結果、施工時の地盤計測の基準点自体が周辺地盤と共に沈下していたために、大阪府及び施工会社等が施工中の沈下状況を把握していなかったことが明らかになりました。原告は、川沿いの地盤の緩い場所に地下25mもの大きな穴を掘る本件工事では地盤の沈下が予測され、適切に把握して対応すべきだったと主張しましたが、施工会社（JV）等には結果回避可能性が無かったとして大阪府との共同不法行為の成立を認めませんでした。

原告は、約6900万円の支払いを求めたところ、判決では約4500万円の損害額を認めながら、工事前の沈下等の素因減額により6割を差引き、大阪府に約1800万円の限度で責任を認めました。

大規模な公共工事における大阪府の国家賠償責任を認めた点で、社会的意義を有する判決といえます。



会員紹介

立山 壮平（株式会社たてやま総合鑑定代表・不動産鑑定士・一級建築士）



私が欠陥住宅関西ネットに加入したのは、近い将来の独立を考えていたころ関西ネットの存在を知り、弁護士や建築士の知り合いを増やしたいと思ったことと、少しでも役に立つことができればと思ったことがきっかけです。

関西ネットに加入後、実際に担当した欠陥住宅問題は、雨漏り、建物の傾斜、屋上防水材の強風時の飛散など様々ですが、私の場合は不動産鑑定士の仕事をしている関係から、新築建物に瑕疵があることによる建物価値の下落を損害賠償として請求できないかといった内容の相談もあります。実際に対応させて頂いた案件では、新築建物の基礎に多数のクラックが発生し、その他内部の壁のクラックなどが発生している建物でした。戸建住宅の価値は、主に建物を建築するのにかかるコストとその建物が市場でどのくらいで取引されるかによって決まりますが、瑕疵のある建物の市場価値は顕在化しにくいいため、実際には説得力のある査定が困難です。また、裁判においてもこのよう

な場合の市場価値の下落を認めてもらうことは難しいと考えられ、補修費相当額の請求が現実的と考えられます。そのため、本件においても建物の不具合箇所を詳細に調査し、その不具合箇所の補修費用を査定して損害賠償として請求することとなりました。結果的には、補修費相当額の一部の請求が認められましたが、建物所有者の納得のいく結果ではなかったと思います。

さて、欠陥住宅問題について関わるようになって約4年になりますが、感じることは、築後10年以上経過してから急に施工者の対応が悪くなり、具体的に相談に来られる方が多いことや設計図書、確認申請図書等の図面などを建物所有者が受領していないケースが多いことです。これが交渉を難しくしているという側面もあると思いますので、私たちがもっと発信して消費者に周知できれば良いと思います。



総会・シンポジウムのお知らせ

31

総会・シンポジウムを下記の日時で開催いたします。

テーマ等は決まり次第お知らせいたします。

2022年

日時：4月3日(日)11～17時

場所：住まい情報センター 3 階ホール

*新型コロナウイルスの感染状況によってはリモートのみまたはリモート併用で開催いたします。

編集後記

欠陥住宅関西ネット通信の編集長に就任してはや1年半が過ぎようとしているなか、まだ1回(Vol.61)しかネット通信を発行できていないことに気づきながらも、日々の業務を言い訳にしながらここまで延び延びとなってしまう、ネット通信を楽しみにされている会員の皆様には大変申し訳なく恐縮しております(汗)。前回の発行時とは異なり、コロナ禍で勉強会や全国大会が全てリモート開催となり会員の皆様と直接会う機会がなく、特に懇親会が開催できないことに非常に寂しさを感じるところです。

次回はもう少し間をおかずに発行していきたいと心に誓いつつ、日々の業務に忙殺される今日この頃です。

片山・平泉法律事務所 弁護士 岩佐 誠二