



欠陥住宅 関西ネット通信

Vol.
63

2022年11月30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 稯／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(第2回)

石黒 一郎(堺市)



前回の原稿では、木造3階建て(木3＝モクサン)問題の調査の内容や関西ネットとの出会いを中心に書きました。今回はその続きということで、中間検査の導入をめぐる過程や制度導入後の状況についてお話ししていきます。このテーマを語るにはやはり、阪神淡路大震災について触れなければなりません。

1 阪神淡路大震災のショック

一住宅・建築物が多くの人々の命を奪った

平成7年1月17日の早朝5時46分。

当時、堺市内のマンションの5階に暮らし、二人の子どもたちと一緒に寝ていた私は、強い揺れを感じ、慌てて立ち上がり、タンスが倒れてこないように抑えていました。揺れが収まり、慌ててテレビをつけ、どうやら神戸方面で大きな地震があったことだけを確認。深夜勤務中であつた妻より電話があり、お互いの無事を確認した後、自転

車で保育園へ寄ってから出勤するいつもの準備を始めました。

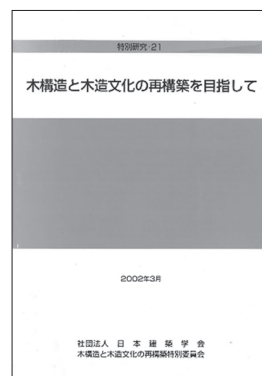
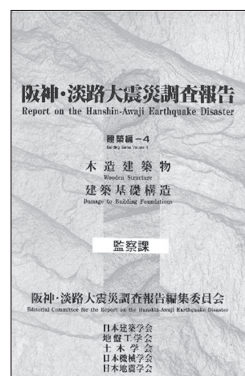
電車も止まっているなか、保育士さんも誰一人として出勤されていません。車で来ておられた園長ご夫妻にわが子を預かってもらい職場へ向かいました。

堺東の市役所では、エレベーターが止まっており、出勤出来た職員が、階段を上って職場に上っていました。当時の15Fの職場は、机の引き出しが出ている程度の被害でした。

目次

関西ネットとの出会いとわが建築指導人生(第2回)	
..... 石黒一郎	1
勉強会等のご報告	
建築士が教える「鑑定書の書き方講座」	
..... 木津田秀雄	8
新築工事見学会―地盤改良編	 岩佐誠二
欠陥住宅110番&事前勉強会	 岩佐誠二

総会のご報告	
欠陥住宅関西ネット第25回総会・シンポジウム	
..... 岩佐誠二	12
全国ネット大会報告	
第50回大阪大会・第51回福岡大会	 岩佐誠二
総会・シンポジウムのお知らせ	14／編集後記



その後ラジオやテレビの情報で徐々に被害の状況が明らかになり始め、庁舎の窓からも神戸方面で煙が上がっているのが見えるなど、すさまじい被害が生じている事実を徐々に知っていくことになりました。

2 何とかしなければ！—建築関係者が抱いた焦燥感

大きな揺れに驚いたものの、今から思うと、実にのんびりしたものです。しかし、阪神淡路での被害を目の当たりにし、「これではあかん」「何とかしなければ」という焦燥感につき動かされていくのです。これは、私だけではなく、多くの分野で同じ思いを持って多くの方が行動されていたことを後に知りました。神戸市の職員だった増淵さんたちが書かれた「違反建築0」の前書きにも、木構造の専門家である坂本功教授の言葉が引用されています。「神戸での講習会に臨むときは緊張します。10年前に神戸の建物に十分な耐震性が備わっていたら、6434人も犠牲者はなかった。阪神・淡路大震災という名前は生まれず、兵庫県南部地震という名称だけ歴史に残り、『大震災』といえ、引き続き、“関東大震災”を示すことになっただろう。」

（「木造住宅耐震補強マニュアル講習会」神戸会場にて）
氏の言葉に専門家としての忸怩たる思いを感じます。

私たちも、書籍、雑誌やネット情報などいろんなところに情報を求めながら取り組みの参考にしていました。当時の欠陥住宅を正す会のHPの資料はわかりやすく非常に参考になりました。また、当時、ネットの奔りだった「ニフティーサー

ブの会議室」での活発な議論も参考になりました。どのように検査をすればいいのか？ 何を勉強すればいいのか？ この会議室での情報にずいぶん助けられたものです。阪神淡路の被害状況を調査した学者の方や建築士の方がタッグを組んで出版されたチェックブックにも大いに助けられました。また建築学会など学者の方の団体でも被害の実情を調査した結果をまとめた報告書が出版されており、その内容も大いに参考になったものです。

当時、NHKの朝の連続テレビ小説でも、大工さんが大学に通い構造を学びなおす場面が描かれていました。

私自身にも学びを深めたいという気持ちが芽生え、建築士の試験に挑戦したり、建築学会の「木構造と木造文化の再構築を目指して」という特別委員会のワーキンググループに同僚と一緒に参加し、「木造3階建て問題」についてまとめる機会を得ました。

3 阪神淡路の被害と欠陥住宅の多発は建築規制制度の機能不全が原因—建築規制の実効性を再構築する「安全安心推進計画」の推進

平成10年の建築基準法の改正にも建築物の安全性をどう確保するのかという内容が組み込まれています。規定の性能規定化や指定確認機関（＝民間確認機関）制度の導入に加えて、中間検査制度の導入が柱の一つになっていました。そして、法改正を契機に「建築規制を実効あるものに再構築する」取り組みが動き始めていきました。

平成11年、建設省（当時）住宅局長より都道府県知事あてに発出された「建築物安全安心推進計画

建築物安全安心推進計画
— 建築規制の実効性確保に向けて —

I 背景と目的

建築物は、基本的生活基盤としての性格を有しており、その災害等に対する安全性を確保し、質の向上を図っていくことは、国民の生命、健康及び財産の保護並びに公共の福祉増進の観点から極めて重要なことである。

この安全性を確保するためには、建築の主体である建築主、設計、施工及び工事監理を実施する建築士をはじめとする建築技術者並びに行政のそれぞれが責任をもってその役割を果たしていくことが必要である。

阪神・淡路大震災では、鉄骨造の溶接部分の不良、木造住宅の耐力壁の不足等、施工の不良や明らかな違反が原因とみられる被害が多数発生した。

また、最近では、住宅における床のたわみや傾き等の欠陥の発生によるトラブルが増加し、いわゆる欠陥

住宅問題と社会問題化している。

これまでの建築規制制度では、行政が着工前の設計内容の確認（建築確認）と工事完了時の検査（完了検査）を行い、工事中は建築士が行う工事監理により設計図書どおりの施工が行われることを担保するという枠組みになっている。

本来この制度が適切に運用されていれば、建築物の安全性等は確保されるはずであるが、工事監理や完了検査が十分に実施されておらず、違反建築物発生の大きな原因となっている。

このため、平成10年6月の建築基準法の改正では、建築規制の実効性を確保するため「中間検査制度の導入」「建築確認・検査等に関する書類の閲覧」等の措置が講じられ、さらに確認検査体制の強化を図るため「建築確認・検査の民間開放」が行われることとなった。

この改正を機に、国、特定行政庁及び関係団体が協力して各種の施策を総合的に推進し、建築物の安全性等を的確に確保するシステムを再構築するものである。

について」(平成11年4月6日建設省住指発第163号)と題する通達があります。この通達では、「特に、建築物の安全性等を確保するため、建築規制を実効あるものに再構築することが強く求められている。」とし、同省において、「建築物安全安心推進計画—建築規制の実効性確保に向けて—」（推進計画）を策定した内容を踏まえ、各知事に対し、「建築物安全安心推進協議会」を設置し、「建築物安全安心実施計画」（実施計画）を策定し、同年9月末までに報告するよう求めていました。

ロジックが旧態依然とした「機関委任事務」そのものであることはさておき、法改正に際して、「建築規制を実効あるものに再構築することが強く求められている」とまで「反省」が語られることにこの時まで出会ったことはありませんでし

た。法改正はいつも規定の合理化として語られることが常でした。

建設省が策定した「推進計画」ではもっと率直に、体制整備の再構築の必要性が記載されています。少し長いですが、「背景と目的」の項目をすべて再掲します。

また、この計画で示された「推進すべき施策」とされた項目は以下の通りです。

(1) 工事監理業務の適正化とその徹底が第一に挙げられ、次に、(2) 中間検査及び完了検査の的確な実施、そして、(3) 違反建築物対策の総合的な推進等から、(4) 消費者に対する積極的な情報提供、普及啓発まで、取り組むべき四つの柱が掲げられ、地方においても同様の計画を策定し、計画のフォローアップと成果の公表を行うことを求

III 推進すべき施策

1 工事監理業務の適正化とその徹底

- (1) 工事監理業務の適正化
- (2) 建築基準法に基づく行政手続きによるチェックの徹底

2 中間検査及び完了検査の的確な実施

- (1) 確認検査体制の強化・充実
- (2) 中間検査及び完了検査の的確な実施
- (3) 消費者に対する情報開示等による受験の促進
- (4) 他制度との連携による検査の徹底

3 違反建築物対策の総合的な推進等

- (1) 建築士の処分の強化及び適正な業務の確保
- (2) 不適正な業務を行った建築士等のデータの整備
- (3) 違反建築摘発の強化

4 消費者に対する積極的な情報提供、普及啓発

- (1) 消費者に対する確認検査、工事管理等に関する情報提供、普及啓発
- (2) 建築手続き等の広報・普及啓発

IV 地方における取組

V 計画のフォローアップと成果の公表

めています。その結果、各都道府県や神戸市などでは市単位でも「建築物安全安心実施計画」が作られ実施に移されていきました。

4 中間検査の対象をどうするのか？

— 中間検査導入の議論をめぐって

建築基準法の改正施行が迫る中、中間検査の対象をどうするのか、いつから始めるのか、について議論を始めました。平成10年の法改正は2段階の施行となっており、中間検査の実施や指定確認機関の発足は1年目＝平成11年6月の施行でした。1か月の周知期間があるので最短の実施で平成11年7月からの中間検査の実施が可能となるスキームでした。そして、そのスキームを作るのは「特定行政庁」（その一員）である私たちでした。

他市の動向も聞こえてくる中、堺市でも議論を始めました。私も議論に加わりました。木3を検査対象にすることは誰しも異論のないところでしたが、違反建築物担当部署であった私が当時考えていたことは、まず、中間検査制度を導入しても申請はほとんど出てこないだろう。よって、取り組みの中心はパトロールを実施して違反建築物として現場を検査する従前どおりの違反指導となる。しかし、多数の物件を対象にする人員の余裕はないというものでした。

一方、これまで検査を担ってきた建築指導課の担当者からは、これまで行ってきた大規模な建築物への「中間検査」を継続するのか、住宅金融公庫の受託検査との兼ね合いをどうするのか、という意見や疑問が出されていました。

5 法改正前から「中間検査」は一部行われていた

少し横道にそれますが、制度導入以前から一部の建築物を対象に「中間検査」は行われていたという事実を知っておいてほしいと思います。確かに中間検査が制度として導入されたのは平成10年の基準法改正が初めてです。しかし、現場でのチェックは行われていたのです。一つは住宅金融公庫から受託していた検査です。戸建て住宅を中心に筋交いの有無などの審査と現場検査が行われていました。公庫仕様への適合性の検査が行われていたのです。本市では泉北ニュータウンという大規模開発の地域もあり、木造2階建（4号建築物）を中心とした住宅金融公庫の検査は比較的多かったのではないかと思います。

もう一つは構造計算書の添付が必要な3号建築物を中心としたものへの「中間検査」です。建築基準法第12条3項（当時、現在は同条5項）による工事状況の報告書の提出を求め、その書類に基づき現場での照合を行うというものです。この検査の中でも半数程度の物件に不備が見つかったようです。

過去にも建築をめぐっては様々な問題が起こっていました。その中での現場の工夫として行われてきたものだと思います。本市だけではなく他市でも行われていたことから担当者の連携により進められてきた取り組みでした。一部とはいえ取り組まれていた「中間検査」の蓄積が制度としての中間検査の導入をスムーズに行う下地になっていたのです。

表4 確認申請の各号別内訳

		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	1,448	2,059	4,129
	構成比率	1.30%	13.78%	35.07%	49.87%	
平成9年度	確認件数	49	602	1,175	1,784	3,610
	構成比率	1.36%	16.68%	32.55%	49.42%	
平成10年度	確認件数	49	560	989	1,664	3,262
	構成比率	1.50%	17.17%	30.32%	51.01%	

当時の中間検査対象建築物	中間検査工程		
木造の階数 2 の建築物	建て方時（筋交い等接合部が目視で確認できる時点）		
木造を含む階数 3 の建築物	基礎配筋時	建方時（筋交い等接合部が目視で確認できる時点）	
木造を含む階数 3 の建築物のうち鉄骨造との混構造	基礎配筋時	鉄骨建方時	木造建方時（筋交い等接合部が目視で確認できる時点）

6 木造 2 階建ても含めて木造建築物はすべて中間検査対象とする

表 4 は中間検査導入直前の堺市の建築確認の内訳を示したものです。木造 2 階建てを中心とした 4 号建築物の件数が圧倒的に多く、木造 3 階建てを中心とした 2 号建築物と合わせると、木造建築物の申請は毎年 6 割を超えていました。また、3 号建築物は鉄骨系のハウスメーカーの物件が多数を占めていました。

このような状態の中で、市内の住宅の主流を占める木造 2 階建てを中間検査から外すことはできないという結論となりました。木 3 調査でも明らかになったように、規模が小さな建築物ほど工事監理が機能していない実態を踏まえたものでもありました。現実の仕事量を前に逡巡する私たち現場の躊躇感を押し切る形で、担当部長の決断で決められました。行政に求められているのは何かを考えたうえでの決断であったと思います。上表の通り木造を含むすべての建築物を中間検査対象とすることとしました。

そして、中間検査を二つに分け、住宅金融公庫の融資のあるものは建築指導課が担当し、それ以外のものは違反對策部署である監察課が担うことになりました。完了検査は建築指導課が行うことに変わりはありません。

そして、法律上可能な最速の日程である平成 11 年 7 月 1 日より中間検査制度を導入することになりました。木 3 問題一斉調査以降、木 3 に対する現場パトロールは継続していましたので、できるだけ空白期間を作らずに指導を継続していくことにしたわけです。自発的に中間検査を申請する人は少ないだろうという予想のもとに、これからは違反指導に、中間検査受検指導という新たな分野

が増えることになる。これまでのパトロールに、受検督促も加わる事態を予想し、大変なことになったな……、という思いを持っていました。

そして、いよいよ中間検査制度が始まっていくのです。

7 予想に反し、高い受検率の中間検査

平成 11 年 7 月 1 日。同日以降の建築確認受付物件を対象に中間検査制度がスタートしました。中間検査実施日前のいわゆる「駆け込み」の建築確認申請も多く、平成 11 年度の中間検査の実質的スタートは同年 9 月からとなりました。

予想に反して、中間検査の実施状況は非常に高いものとなりました。ほぼ 100% の受検率を実現しています。私たちの予想は見事に外れることになったのです。また、この傾向が堺市だけの特殊なものではなく大阪府内共通のものであることは

表 6（次頁）に示されています。

いわゆる住宅供給の主流である 4 号建築物を中間検査の対象とすることで、安全な住宅が市民に供給される状況へ大きく一歩踏み出しました。しかし、その一歩は新たな苦悩の始まりでもありました。

8 4 号建築物検査の苦悩

一仕様のあいまいさと構造計算免除の問題

木造 2 階建てを中心とした 4 号建築物は、建築確認の審査の場面では、建築士の設計によるものであれば、基準法第 2 章のいわゆる「単体規定」の審査が不要とされています。また、構造計算が免除され、政令の規定に満足すればよいものとされています。

当時の政令の規定が一般的であった（「存在応

表5 堺市で中間検査実施状況

	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
検査対象数	1,489	3,087	2,607	2,562
検 査 数	1,489	3,019	2,581	2,611
合 格 数	1,388	2,909	2,523	2,575

平成13、14年度分については民間確認機関によるものを含まず、11、12年度には民間確認機関で実施されたものはない。

表6 大阪府内での中間検査実施状況

	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
検査対象数	7,812	20,699	24,335	26,837
検 査 数	6,862	19,649	22,281	25,334
合 格 数	6,239	18,178	21,569	24,991

力を伝えるように緊結しなければならない。」(47条)「軸組を釣合い良く配置しなければならない。」(46条)というように具体的数字のない精神的規定であった)ことが検査時点でのトラブルや議論に直結しました。

いわゆるBP-2などの筋交い金物をつけるよう指導したことに対しても、柱と土台の緊結にいわゆる「山形プレート」を指導したことに対しても、「どこで決まっているのか」「公庫仕様書に短ざく金物の絵がある」など、ひとつひとつについて議論となりました。筋交い金物についてはかろうじて指導の基準が得られましたが、柱の引き抜き防止金物については構造計算以外に確かな規定が存在せず、さまざまな書物を読みながら何とか指導を続けたのが実情でした。

9 施工上の課題が続々と明らかに

中間検査を通じて、施工上の課題も明らかになってきました。法適合性の確認というだけではなく、金物の納め方、筋交いや面材使用のTPO、剛床の作り方など施工上の注意点や工夫などの指

導が続き、検査というより、工事監理から現場管理の一部まで行うような状態でした。

木造住宅は基準法の「枠外」に置かれていたのかと改めて考えざるを得ない状況にありました。

一方で確認申請図書の内容が施工の手順を考慮しないものもありました。例えば、床や天井の施工が先行される実情を考慮せず、石膏ボードを何の注釈もなく1倍の壁として算定したり、階段の施工の関係で梁位置を下に下げざるを得ないところに耐力壁が設計されるなどの状況もみられました。現場で大工さんから設計サイドへの「お小言」を頂戴することも普通にありました。

材料の調達（プレカットへ出す図面）が施工者任せになっており、筋交いの取り付く梁が小梁で、梁が固定されていなかったりすることもよくあったのです。

「なぜ、こういう金物が必要なのか」「(合板の)釘の打ち方がなぜ大切なのか」丁寧な説明をすれば次から失敗なくやってくれる現場が大方です。時に現場に発せられる「(お前らは)図面どおり施工すればええねん」では、「現場も知らんと設計しやがって」という言葉が返されるだけです。

「設計者任せ」「施工者任せ」ではなく設計と施工の真の意味での「協同」の確立が必要であることを痛感することになりました。当然、それは審査、検査にも要求されることでもあります。



表 7 堺市での中間検査での再検査の実施状況（公庫融資無し）

	基礎検査	同再検査	木造建方検査 （2 階）	同再検査	木造建方検査 （3 階）	同再検査
平成11年度	189	1 (0.53%)	397	9 (2.27%)	162	23 (14.20%)
平成12年度	355	17 (1.97%)	914	109 (11.93%)	349	82 (23.50%)
平成13年度	329	20 (6.08%)	1,204	89 (7.39%)	350	51 (14.57%)

10 告示制定 — 仕様規定明確化の効果

平成12年6月施行の告示1460号に代表される大臣告示、筋交い金物の指定、柱の引き抜き防止金物指定、耐力壁配置基準の指定、基礎仕様の指定には大きな効果がありました。4号建築物の壁量以外の構造規定の基準がようやく具体的になった点で大きく評価できるものでした。

これまでの指導により、建築基準法上の具体的な裏付けができたのです。

しかし、告示が正式発表されてから施行まで数日間しかないという中で、告示の理解から現場への定着、指導まで大変な混乱と労力を要しました。告示の制定された平成12年度の再検査の多さ **表 7** にそのことは如実に表れています。この年は、告示の現場への定着指導に始まり、定着指導に終わった1年。実際には、現場で再確認しなくても写真で不具合箇所の手直しを確認するケースも多数あり、告示通りに施行されていないケースは非常に多かったです。新しい内容を実際に定着させることは大変な作業でした。

11 終わりに

木造住宅の確認・検査という流れの中で、建築基準法の第2章の規定を審査から省くという制度は、現状に即していないと言わざるを得ないと思います。

「確認で指摘されなかった」この言葉を現場で何回聞いたことか。審査段階で指摘されなかったことは「やらなくていいこと」というのが現場の実状でした。

管理と監理の不在という現場の状況で、検査にも特例を実施するということは取り得ない選択肢

としか思えませんでした。

とにもかくにも中間検査が導入され、現場がスタートしていく中での仕事はなかなか大変でした。しかし、非常にやりがいのある仕事でした。私自身は、木造2階建ての検査に直接かかわっておらず、木造3階建ての検査に携わっていました。木3の場合は構造計算によって、必要な金物が明示されるため、必要とされているものが確実に施工されているのかを検査すればよく、木造2階建てのようなあいまいさは少なくその点での苦悩が少なかった気がします。また、木2の場合、関わる建設業者の数、建築士の数もけた違いに多く、指導の内容が次に生きるまでに時間がかかりました。告示の内容が定着するまでに時間を要するのも「さもありなん」というのが実態だったと思います。

法改正の施行により、施行日以降に工事着手するものは改正後の規定が適用となりますが、改正法の内容に基づく告示が施行日3日前に出されるような状況で、どうやって法の規定を守ってもらうことができるのか。最近では施行までの期間や準備行為についての政令の工夫がなされているようですが、何としても改善してほしい点だと考えています。

さて、その後は機構の変更などもあり、私の業務は既存建築物の耐震診断や耐震改修に関する業務に変わっていきます。既存建築物＝ストックに対する指導の分野に変わったのですが、自分にとっては、建築指導分野での仕事の総仕上げになるという気持ちで臨んできました。そして退職後の今もその仕事を続けています。

つづく

勉強会等のご報告

建築士が教える「鑑定書の書き方講座」

木津田 秀雄（一級建築士）



令和3年12月2日、Zoom配信により、建築士が教える「鑑定書の書き方講座」第2弾として鉄筋コンクリート造などの非木造を取り上げる「非木造編」を開催しました。

建築士は共に一級建築士の橋本頼幸建築士と私が、弁護士は大阪弁護士会所属の三浦直樹弁護士の三名が講師を担当しました。

欠陥住宅問題においては、建築士がどのように関わるのかが重要なポイントとなることに異論はないでしょう。しかしながら、相談を受けた弁護士が、建築士に対してどのようなタイミングで、どのような調査や書面の作成を依頼すればよいのかについて悩まれている方も多いと思われます。また引き受けた建築士もどの程度の成果物を作成すればよいのかについて、悩むこともあるでしょう。

今回の勉強会では鑑定書の書き方にとどまら

ず、建築に関する相談を受けてから解決までの流れについて、建築紛争に経験の豊かな建築士から解説してもらいながら、弁護士からの質問にも答えてもらう講座を開催しました。

当日は、全国ネットにも広報を流したこともあり、多くの方に（弁護士25名・建築士11名）参加頂きました。

〈講義の内容について〉

建築士が行う作業として、予備調査と本調査の違い、示談交渉や調停、裁判の中での建築士の関わり方など、建築紛争に関わる建築士の立ち位置（スタンス）について説明した。建築士が作成する成果物として、調査内容を取りまとめただけで意見を述べない「調査報告書」、不具合の有無などの意見を記載した「意見書」、修補費用の算定まで含めた建築士法に定められた建築士の業務と

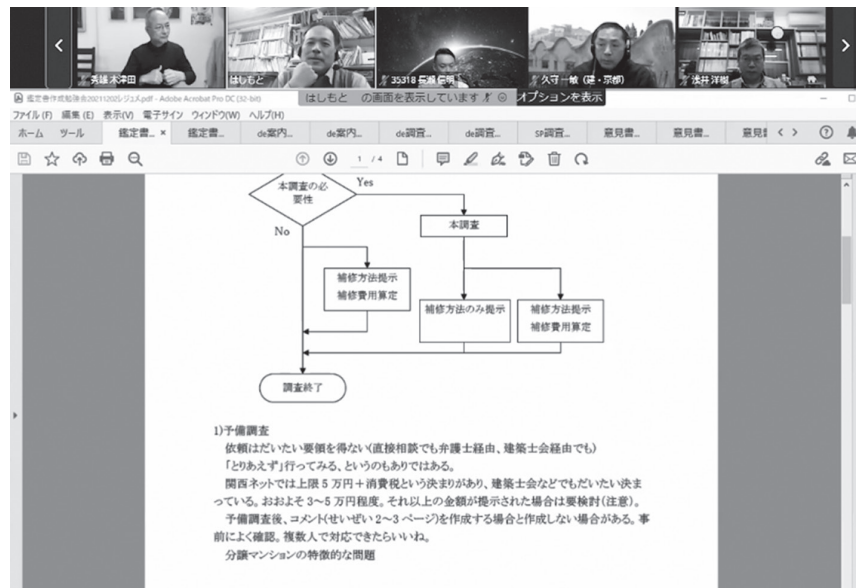


して行「鑑定書」などがあると説明したが、橋本建築士は基本的に「調査報告書」として意見も記載するようにしているとのことであった。

非木造建物の場合、木造建物に比べて、現象面だけでは原因を把握するのは困難な場合が多く、鉄筋探査やX線による専門調査などが必要になり、調査自体に費用がかかることが多く、また相手方となるゼネコンとの関係から誰にでも頼めるわけではないという悩みもあるとの指摘があった。非木造の代表は分譲マンションになるが、マンションになると欠陥そのものと同時に、管理組合の合意形成の問題も解決しなければならず、弁護士、建築士とも管理組合との付き合い方を熟知しておく必要があるとの指摘がなされた。

具体的な書面を作成する場合の注意点としては、第三者が読むことを意識して作成することが重要で、作成者の資格や登録番号などを記載するという基本的なことや書類の目的を明らかにしておくことなどが指摘された。特に「欠陥現象」と「欠陥原因」を明確に区別しておく必要性があり、客観的事実とその事実をどのように判断するかが混合しないように注意して作成しなければならないことが強調された。この点、私の場合は、「調査内容」と「意見」を完全に区分して書き分けている旨の説明を行った。

補修費用の算定については、司法支援会議が「修補工事見積もり方法の検討」という資料を提示しているが、この資料によると補修の施工面積を出した上で、材料費を拾い出し、その数量に対する歩掛かりから人件費を算定することになっており、実際の欠陥住宅での補修工事のような極めて数量の少ない工事を積算するには非常に使いにくい方法となっている。実際に鑑定書等を作成するには公刊されている積算資料（特に小規模な解体費用が掲示されているリフォーム編などが使いやすい）が使われることが多いとのことであっ



た。橋本建築士からは、単価根拠については積算表の中に単価根拠を明記するだけで、資料そのものは添付しないとの手法も示された。

一通りの説明後に、第一弾では木造に関する実際の事案、第二弾ではマンションなどの非木造時の事案について、実際に裁判に使用した鑑定書や調査報告書の内容に添って説明が行われた。事案は基本的に三浦弁護士と両建築士が担当した案件で、相談から訴訟、解決までの間のエピソードや苦労話なども話題に上がった。

講義では、弁護士と建築士のやりとりから、それぞれの職能がどのように考え情報を共有しながら作業を進めているのか、そして、いかにして適切な問題解決に近づけるかを試行錯誤している様子も伺えたのではないかと思います。

新築工事見学会

地盤改良編

岩佐 誠二（弁護士）



令和4年7月26日、欠陥住宅関西ネット会員の橋本頼幸一級建築士の呼びかけにより、新築工事見学会（地盤改良編）が開催されました。

「地盤改良」との言葉はよく耳にする言葉であり、地表の柔らかな部分を固い地層（支持地盤）まで固くなるように地盤を整えるということは知っていたのですが、実際どのような工事が行われているかまでは想像できませんでした。

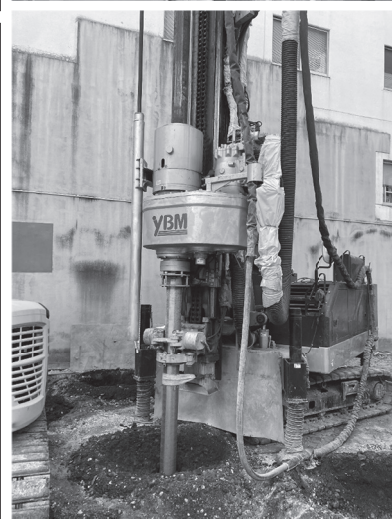
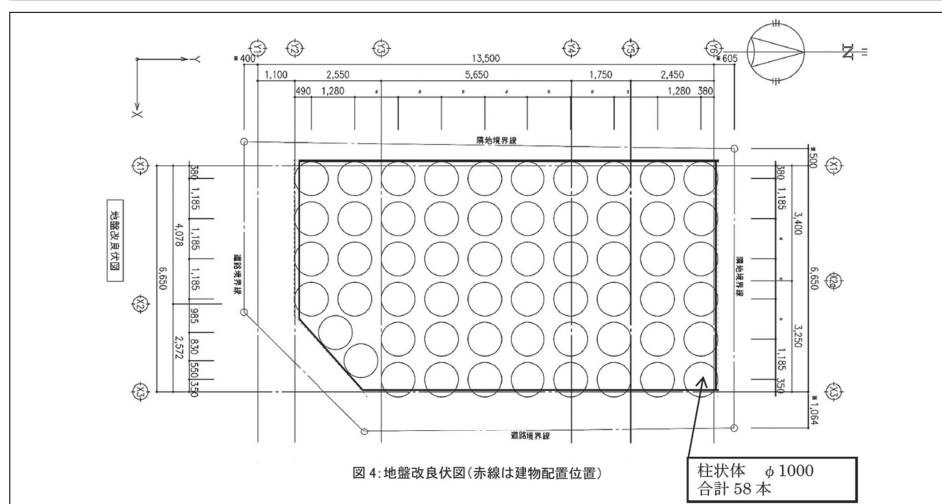
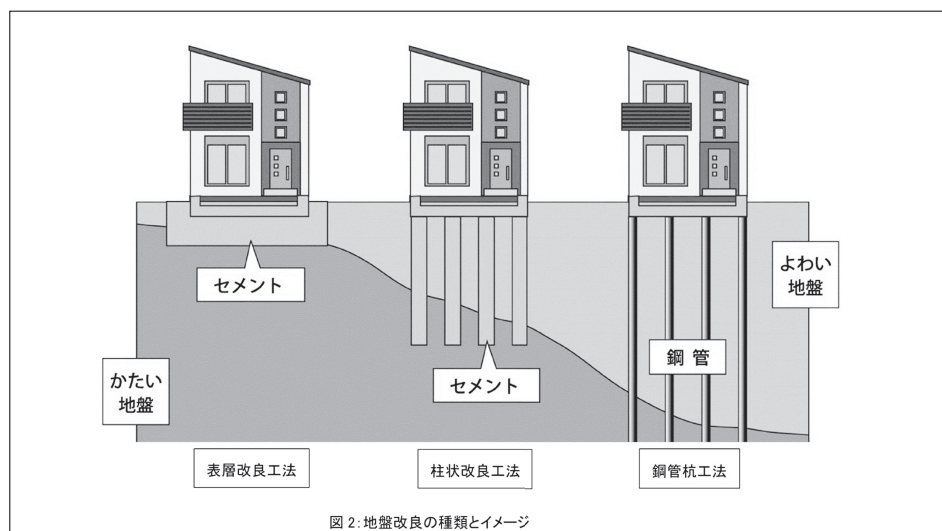
今回見学させてもらった建物は鉄骨造7階建として建設される予定で柱状改良工法による地盤改良を見学させて頂きました。

敷地面積90m²の中に柱状体を58本も設置してい

く作業には緻密さが求められるものであり感心させられました。

当日は、橋本建築士より図面付きの資料をもとに工事の様子を解説して頂き、柱状改良の施工方法や理由を解説して頂き、大変有意義な時間を過ごすことが出来ました。

今後は、載荷試験、監理者による配筋検査、ベースコンクリート打設、基礎梁コンクリート打設・鉄骨工場受入検査等工事が進捗していく予定とのことで、今後も見学会が可能であれば、会員の皆さんには是非参加をお勧めします。



欠陥住宅110番 & 事前勉強会

欠陥マンション・欠陥住宅110番

令和4年7月16日(土)10～16時 大阪弁護士会にて

岩佐 誠二（弁護士）



今年は、マンション問題をメインに110番が実施されました。

110番に先立ち、令和4年7月8日午後6時から午後8時に新人研修も兼ねてマンション問題に関する事前勉強会がZoomにて開催されました。

事前勉強会では、木津田一級建築士より、外壁タイル・排水不良・雨漏り・上下騒音問題の4つのテーマに分けて、典型的な欠陥現象や相談時の注意点等を解説いただき、脇田弁護士より区分所有法や標準管理規約について経験談も踏まえてわかりやすい解説をして頂きました。



110番当日の様子

全国大会（福岡）のテーマとしても挙げられたとおり、マンションについては多くの問題が潜在していると思っていましたが、110番当日はマンション問題と同程度の戸建て住宅に関する相談も多かったようです。

Web相談も含め、7件の相談（うち4件がマンション相談）が寄せられ、そのほとんどが相談のみで終了しました。

欠陥マンション・欠陥住宅 110番 事前研修会 マンションの瑕疵について

弁護士：脇田 達也
一級建築士：木津田 秀雄

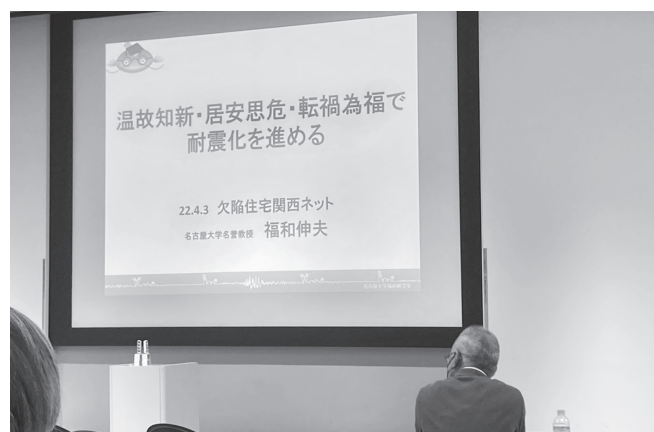


事前勉強会の様子

総会のご報告

欠陥住宅関西ネット 第25回総会・シンポジウム

岩佐 誠二（弁護士）



令和4年4月3日、大阪市立住まい情報センターにて第25回欠陥住宅関西ネットの総会及びシンポジウムが開催されました。

総会には18名の会員が参加し、シンポジウムには25名が参加されました。

シンポジウムでは、「減災・克災」をテーマに、名古屋大学教授の福和伸夫教授による特別講演が行われました。

講演では、過去の自然災害と歴史的有事の関係性を時間軸を俯瞰しながら解説して頂くと共に、立体模型を使用した高層建造物の揺れのメカニズムをわかりやすく解説頂きました。

最後に、来たる南海トラフ地震に対する問題点や対策についてご意見頂き、非常に充実したシンポジウムになりました。



全国ネット大会報告

全国ネット大会報告 第50回大阪大会・第51回福岡大会

岩佐 誠二（弁護士）



第50回大阪大会

令和3年11月26日、全国ネット第50回大阪大会が参集型とリモート方式の併設にて開催されました。

本大会では、特別講演として、東京大学名誉教授の東畑郁生先生より、「人の住処と自然災害」とのテーマで、実際に発生した自然災害の事例から地盤リスクや社会的見地に基づく対策について講演頂くと共に、京都大学教授釜井俊孝先生より「盛土問題の現状と課題―熱海伊豆山の災害が示すもの」とのテーマで豪雨による残土盛土の崩壊と地震による宅地盛土の現状と課題について講演頂きました。

両テーマ共に自然災害がもたらす住環境の危険性がテーマであり、自然災害が増えている昨今の情勢を踏まえた講演でした。

また、本大会では、東京地裁平成28年7月29日判決（区分所有権の転得者は売主から債権譲渡を受けない限り瑕疵担保責任にかかる損害賠償請求権を有していないから、管理者は、これを代理行使できず、区分所有者全員を代理できない以上、訴訟追行権はなく、当事者適格を欠く、として訴えを却下した判決）に対して、「瑕疵担保責任の承継についての立法的解決に向けて」と題する講演を折田泰宏先生（京都弁護士会）に行って頂くと共に、区分所有建物における管理者による瑕疵担保責任追及の訴訟追行をめぐる困難な問題を解消するため、区分所有法その他の法改正による立法的解決を求めるアピール案が採択されました。

第51回福岡大会

令和4年5月28日、全国ネット第51回福岡大会が参集型とリモート方式の併設にて開催されました。

本大会では、マンションを巡る諸問題について、多角的視点から報告がされました。

まず、特定非営利活動法人福岡マンション管理組合連合会理事長の畑島義昭氏より、管理組合の機能不全を解消するための対策として、管理組合理事長等の派遣制度が紹介され、実際の取組について報告頂きました。また、マンションを巡る紛争に携わった弁護士、及び建築士の先生より、実際に経験したマンションを巡る諸問題について、事件解決に向けた注意点、苦労した点、対策等について報告がされ、前回大会に続き、マンションの瑕疵担保責任の承継問題について現状の論点について解説が行われ、立法的解決に向けた日弁連、各弁護士会の動向について報告されました。

新たな問題として、型式認定住宅が取り上げられました。型式認定住宅に欠陥があった場合に構造図面、仕様、構造計算書等が手に入らず、是正の方法が検討できず結局施行したメーカーにしか補修してもらえない、材料や施工の単価がわからず損害額を算定できないといった問題点が指摘されるとともに、今後、型式認定住宅の欠陥事例の集積が必要であることが意見としてあげられました。

総会・シンポジウムのお知らせ

本年度の総会・シンポジウムを開催致します。
具体的なテーマは決まり次第お知らせ致します。

令和5年

日時：3月26日(日)13～17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致します。

編集後記

前回の欠陥住宅関西ネット通信(VOL.62)の発行からもうじき1年が過ぎようとしております。この間、全国ネット、関西ネットでは様々な企画が行われてきました。その全てを報告できず編集長として不徳の致すところでございますが、ようやくネット通信VOL.63が完成しました。

まだまだ、コロナ禍で勉強会や懇親会の直接開催が憚られ、会員の皆様と会う機会がない状況が続いておりますが、少しずつ回復の兆しも見えてまいります。

次号(VOL.64)では、懇親会の様子も報告できたらと願っております。

片山・平泉法律事務所 弁護士 岩佐 誠二