



欠陥住宅 関西ネット通信

Vol.
64

2024年6月15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 三浦直樹／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3回)

石黒 一郎(堺市)



さて、以前の原稿からずいぶん日が経ってしまいました。

前回の原稿では、阪神淡路大震災から中間検査の導入までの経過を書かせていただきました。今回は組織(機構)の変更などもあり、私の業務が既存建築物の耐震診断や耐震改修に関する既存建築物＝ストックに対する指導の分野に変わってからの業務について書かせていただきます。

行政から民間へ

それまで、私は「監察課」という、違反对策を専門とする組織に属して業務を行ってきましたが、職場には組織の統廃合が避けられない状況が生じていました。「行政改革の推進」という行政全般に求められていた動きとあわせ、建築指導行政の分野においても大きな変化の波が押し寄せてきていました。中間検査の導入や完了検査率の向上という法の実効性を高める取り組みとともに、

「指定確認機関」という行政以外が建築確認や検査を行っていく、いわゆる「民間確認機関」のシステムが稼働し始めていたからです。

大阪府内でも、できるだけ民間確認機関で出来ることは、そちらに任せていこうという流れが建築指導行政内部からも出てきていました。行政は、行政でしかできないことを担う体制を作っていこうというものです。

その結果、大阪府内では、建築確認や検査の取

目次

関西ネットとの出会いとわが建築指導人生(第3回)	
..... 石黒一郎	1
役員交代のご挨拶	
代表幹事退任のご挨拶	岩城 稔 7
関西ネット代表幹事就任のご挨拶	三浦直樹 8
勉強会等のご報告	
「大規模火災と防火・避難規定の歴史から	
規定の内容を考える」	林 尚美 9

「民法(債権法)改正後の建築瑕疵責任論」	
..... 岩佐誠二・得能吉裕	11
全国ネット大会報告のご報告	岩佐誠二 14
関西ネット総会・シンポのご報告	岩佐誠二 15
紹介記事 事務所を開設しました	長谷川文三 17
入会のご挨拶	畑間勇哉 18
編集後記	岩佐誠二 18

	確認民間占有率	完了検査民間占有率	完了検査率
平成8年度	0.00%	0.00%	32.16%
平成9年度	0.00%	0.00%	39.42%
平成10年度	0.00%	0.00%	34.27%
平成11年度	0.00%	0.00%	59.19%
平成12年度	0.00%	0.00%	61.16%
平成13年度	0.00%	0.00%	72.19%
平成14年度	27.35%	21.95%	72.63%
平成15年度	52.88%	47.76%	77.49%
平成16年度	79.42%	74.39%	81.17%
平成17年度	91.01%	90.97%	88.41%
平成18年度	93.15%	92.91%	91.45%
平成19年度	91.35%	93.21%	93.13%
平成20年度	91.97%	93.18%	97.37%
平成21年度	94.48%	91.90%	95.94%
平成22年度	94.97%	95.40%	99.23%
平成23年度	95.78%	96.23%	96.76%
平成24年度	94.55%	95.80%	96.31%
平成25年度	95.15%	95.22%	96.69%
平成26年度	95.59%	95.69%	102.09%
平成27年度	97.64%	98.01%	95.88%
平成28年度	98.51%	98.10%	89.82%
平成29年度	98.74%	98.95%	93.47%

扱件数は雪崩を打って民間に移っていくことになりました。堺市も例外ではなく、多少、他都市に比べて遅かったとはいえ着実に、建築確認や検査は民間機関に移っていきました。

指導監察課の発足と防災係への配属

そういう中で、職場の体制も変わり、主として建築確認をみていた「建築指導課」と違反对策の「監察課」を統合し、「指導監察課」という組織が発足することになりました。

監察課の業務は、監察係として存続して、一部担っていた中間検査は建築確認の審査を行っている「審査係」に一元化することになりました。そして、私の仕事も一定の経過を経ながら、「防災係」に移っていくことになりました。

新しい防災係の仕事は、主に三つに分かれました。一つは、定期報告の仕事です。この仕事は、建築基準法12条に基づくもので、特殊建築物のうち特定行政庁（市長）の指定した建築物の管理者又は所有者に、定期的に、建築物の適法性や劣化状態などについて報告を求めるものです。

二つ目は、建築物の耐震改修の促進に関する業務と耐震診断補助についての業務です。

そして、三つめは「防災指導」に関する業務でした。この業務は、建設省（当時）の通達に基づく業務です。1981年の「高層建築物等に係る防災計画」、1982年の「旅館ホテルの防災計画」がその通達です。後に社会福祉施設に対する防災計画が加わることになります。戦後から高度成長期、不特定多数の人が利用する劇場、デパートなど大規模建築物、不特定多数の人が就寝する旅館ホテルといった建築物で大きな火災がたびたび起こっていました。大阪の千日デパートや熊本の大洋デパートの火災を覚えておられる方もいらっしゃると思います。

（余談ですが、千日デパートの火災をめぐるのは、中坊公平弁護士が、テナント側の代理人としてビルオーナーとの裁判を闘っておられたことを、ある市会議員さんのブログで最近知りました（『現場に神宿る』という本も出版されていたようです）。



大規模な火災が起こるたびに、建築基準法も後追いで改正されていくのですが、なかなか火災が減らなかったり、本来有すべき避難性能が、法の機械的解釈で実現していない現実を踏まえ出された通達です。

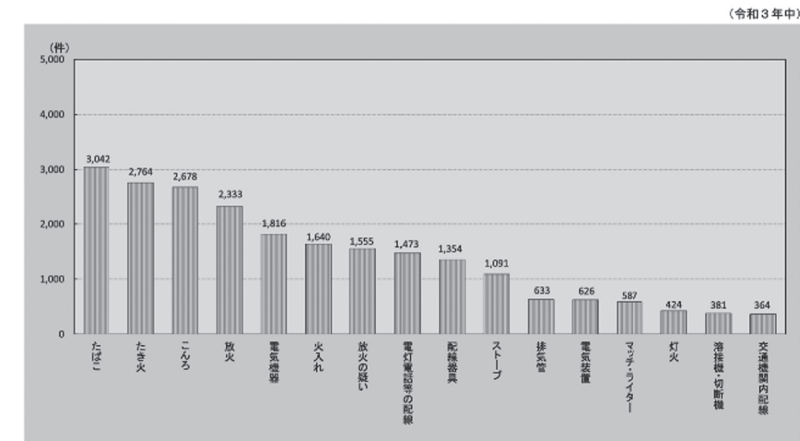
消防部局とも共同して、火災時の状況を「シミュレーション」した「防災計画書」の作成と提出を求めることで、実効性のある防火避難対策を求める行政指導です。防火避難規定については遡及適用しようという建築基準法の改正案が国会で否

〇竪穴を通じた火煙の拡散が問題となった火災事例

火災名称	火災発生年	死亡者数
菊富士ホテル火災	1966	30名
池之坊満月城火災	1968	30名
盤光ホテル火災	1969	31名
千日前デパート火災	1972	118名
大洋デパート火災	1973	103名
川治プリンスホテル火災	1980	45名
歌舞伎町雑居ビル火災	2001	44名

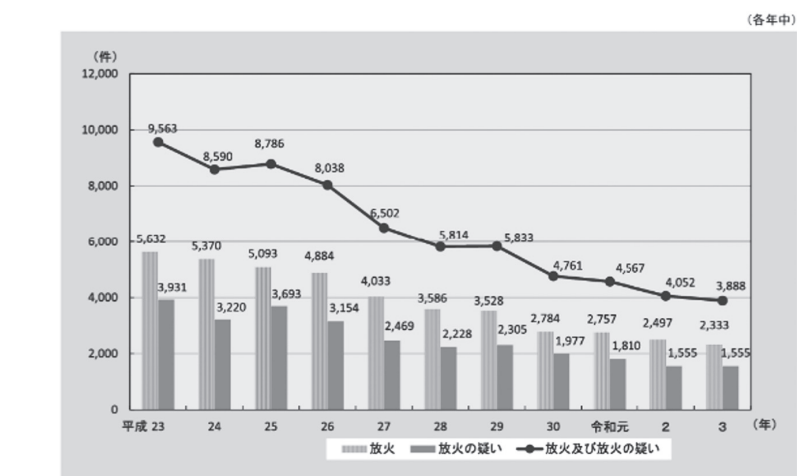
シンポジウム「京都アニメーション火災を考える～建築防災の視点から～」(主催：日本建築学会近畿支部防災計画部会)
長野誠氏（日本建築総合試験所）発表資料より

第 1-1-15 図 主な出火原因別の出火件数



(備考)「火災報告」により作成

第 1-1-16 図 放火及び放火の疑いによる火災件数の推移



(備考)「火災報告」により作成

決された後に出された行政指導でもありました。最近某ホテルでの転落事故をめぐる裁判の新聞記事の中にも、ホテルのベランダが防災指導により設けられた旨の記載がありました。大規模な火災が起こると放火という出火原因の「特異性」が強調されたりしますが、火災の出火原因で最も多いのが「放火」（放火プラス放火の疑い）である事実をちゃんと見ておく必要があると思います。また、大規模な火災では「堅穴」の不備により被害が拡大した事例が繰り返されている事実も忘れてはならないと思います。

新築建物の対策である確認、検査が「フロー」に対し行う業務とするならば、定期報告や耐震の業務は「ストック」に対する業務です。実際その後「防災指導」の業務は、「審査係」に移管となり「防災係」の仕事は「ストック」対策に重点化されていくことになりました。

防災係での私の役割

防災係の中での私の担当は、「耐震」の分野でした。そうはいつても、他の業務にも関わることもありますので、それぞれの業務についても知り、学んでいくことになりました。構造や防火避難という規定は内容が複雑で、新しいことを学んでいくのは大変でした。

話を「耐震」に戻します。当時この関係で行われていた業務は、木造住宅に対する「耐震診断補助」の業務と耐震改修を行う際の「認定」を行う業務でした。先にも書きましたが、平成 7 年に起きた阪神淡路大震災での建物倒壊で多数の死者が発生したという事実は行政にも大きな衝撃を与えたことは、中間検査導入につながる過程を見ていただいております（関西ネット通信 Vol.63 関西ネットとの出会いとわが建築指導人生（第 2 回））。結果として、中間検査制度が導入され、完了検査率が飛躍的に

上昇していく取り組みが全国で行われていきました。新築時点で建築物の安全性を確保していく取り組みは、遅ればせながらも確実に行われていきました。

しかし、一方では、1981 年の建築基準法の大改正前に建てられた住宅や大規模な建築物は数多くそのままの形で存在している現実がありました。ひとたび阪神淡路大震災のような地震が自分たちの町で起これば同じような被害が起こるのであるという現実が目の前にありました。そこで、国としても対策が必要ということで作られた法律が「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「耐促法」）です。平成 7 年 10 月 6 日に上程され、同年 10 月 20 日公布、同年 12 月 25 日施行されました。阪神淡路大震災から 1 年もたたずに作られた全 16 条の新規の法律でした（その後、平成 17 年に第一次改正、平成 25 年に第

二次改正が行われています)。

耐促法では、第2条で不特定多数のものが利用する学校、病院、劇場やデパートなどの建築物を「特定建築物」と指定し、その所有者に対し耐震診断、耐震改修を行う努力義務を課し、第4条で所管行政庁に、耐震診断や耐震改修に関する指導助言、指示、検査の権限を付与、第5条で「認定」制度を創設し、「当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事後も、引き続き、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定以外の建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められる」場合も認定ができることを規定し、耐震改修工事が大規模の修繕、大規模の模様替え又は一定の増築工事に該当する場合であっても、耐震関係規定以外の既存不適格の状態は継続できることを定められたのです(すべて当時の条項)。

建築基準法では、第3条2項で「(新しい規定が) 施行又は適用の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は、適用しない。」とうたっているように、法施行前や改正後の規定は既存の建築物に適用されません。(既存の建築物には、改正時に「建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物(の部分) 若しくはその敷地(の部分)」も含まれます)。

これらの建築物は「既存不適格建築物」と呼ばれています。

そして、既存不適格建築物は、同法第3条3項3号及び同4号の規定で、「工事の着手がこの法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の後」に「増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替」を行ったときには、「建築物(の部分) 又はその敷地(の部分)」に適

用されていた3条2項の規定が適用されなくなることが定められています。すなわち、現行法の規定に適合させなければならないということです。

耐促法はこの規定に例外を設けたのです。「特定建築物」に該当するような大規模建築物(政令で階数3以上かつ延べ面積1,000㎡以上のものとされた。)は、過去の大規模火災に対応した建築基準法の防火避難規定の改正や、容積率制度、日影規制制度や高度地区規制の導入により既存不適格になっているケースがあります。そういう場合でもなんとか耐震改修だけは実施しようというスキームが作られたのです。

しかし、あれだけの被害を出した住宅の耐震改修を進めるための規定は当時の法律には含まれていませんでした。努力義務とはいえ、既存不適格建築物に改修を促すことには相当な抵抗感があったものと想像します。「特定建築物」という不特定多数のものが利用する建築物に改修を促す一歩が精いっぱいだったのでしょう。

住宅については、木造住宅、共同住宅を対象に、耐震診断を行う際に費用への補助を実施する制度が各自治体で作られていったようです。大阪でも、早速平成8年度から大阪府のイニシアティブで、各市で耐震診断の費用に対する補助金制度が作られていきました。木造住宅では一住戸50,000円程度の費用を想定し、半額の25,000円を補助する制度が整備されていきました。堺市でも平成8年度から木造住宅では、一住戸25,000円、共同住宅では一棟100万円を補助する制度がつくられていました。

しかし、補助制度はあまり活用されたという状況にはありませんでした。いくつかの分譲マンションと数件程度の一戸建木造住宅の耐震診断が行われた程度でした。

その後、大きな地震が続き、地震多発期ともいえる状況が続きました。主なものだけでも、平成12年(2000年)鳥取県西部地震、平成13年(2001年)芸予地震、平成16年(2004年)中越地震、平成17年(2007年)福岡西方沖地震、平成19年(2007年)能登半島地震、中越沖地震と続きました。地

年度		耐震診断補助件数					震度5強以上の主な地震
			木造一戸建	分譲マンション	特定建築物	社会福祉施設	
H08	(1996)年度	3件	(3件)				
H09	(1997)年度	2件	(2件)				
H10	(1998)年度	0件					
H11	(1999)年度	5件	(0件)	(4件)	(1件)		
H12	(2000)年度	0件	(0件)				鳥取県西部地震(6強)
H13	(2001)年度	0件	(0件)				芸予地震(5強)
H14	(2002)年度	1件	(0件)	(1件)			
H15	(2003)年度	9件	(9件)				宮城県沖地震(6弱) 宮城県北部の地震(6強) 十勝沖地震(6弱)
H16	(2004)年度	26件	(24件)	(2件)			新潟県中越地震(7)
H17	(2005)年度	60件	(55件)	(4件)	(1件)		福岡県西方沖地震(6弱) 千葉県北西部地震(5強) 宮城県沖の地震(6弱)
H18	(2006)年度	44件	(42件)	(0件)	(2件)		
H19	(2007)年度	72件	(67件)	(3件)	(0件)	(2件)	能登半島地震(6強) 新潟県中越沖地震(6強)
H20	(2008)年度	181件	(171件)	(2件)	(0件)	(8件)	岩手・宮城内陸地震(6強) 中国四川省大地震

震が多発するにつれ耐震診断補助件数も増えていきました。

平成17年11月には耐促法の第一次改正が行われ、平成18年1月に施行されました。改正法では、①国が基本指針を定め、都道府県が耐震改修促進計画を策定することを義務付け、計画的に耐震化を促進していく体制を整備（市町村は努力義務）すること、②耐震化を努力義務とする特定建築物の対象を広げ、規模要件も引き下げること、③耐震改修認定の対象となる増築の範囲を広げることが主な内容でした。

3階かつ1000㎡以上が対象であった特定建築物に、一定量の危険物を扱う建築物（規模要件なし）や倒壊により道路を閉塞する恐れのある建築物を追加したり、幼稚園・保育所については2階かつ500㎡以上のものから対象に、小中学校についても2階かつ1000㎡以上を対象にするなど、「努力義務」となる対象を拡大しました。また、耐震改修認定の対象となる増築に新たに「柱の径若しくは壁の厚さを増加させる場合の増築」も含めたのです。

大阪府内でも、耐震診断の補助率を、費用の2分の1かつ25,000円以内から10分の9かつ45,000円以内に拡充していきました（平成19年度より）。

また、平成20年（2008年）中国四川省での大地

震では、学校の倒壊により大勢の子どもたちの命が奪われる事実を目の当たりにし、学校の耐震化がいかに大切か見せつけられました。国内でも学校、幼稚園保育所など子どもたちの命を守るための施策が重点的に進められていくことになりました。

耐震診断補助が進むにつれて、解決すべき今後の課題が明らかになってきました。一つは耐震診断補助というスキームの問題です。もう一つは、診断後の耐震改修をどう進めるかという問題です。

補助金というのは、通例、契約前の見積書もらった段階で申請を行い、「補助金交付決定」の後、契約を締結してもらい、業務終了後、成果品（診断書）と領収書をつけて、「完了実績報告書」を提出のうえ、補助金をもらうという順番になります。

ここでの大きな問題は、誰に頼んだらよいのかわからないという方が圧倒的に多く、見積書の作成までなかなかたどり着かないことです。点検商法などという悪質商法も問題になっていましたので、診断をしてくれる安心できる業者にたどり着かないのです。

この点は、制度発足時から大阪府内全体でも問題になっていたようで、独自のシステムを作っ

いました。一般財団法人大阪建築防災センターを窓口にした「業者紹介」のシステムです。事業者団体の協力を得てセンターの窓口で診断する業者を紹介するシステムです。

それでも、市役所に電話⇒防災センターを紹介⇒防災センターへ電話⇒書類のやり取り⇒業者の紹介⇒見積書の発行まで、相当な時間がかかることになります。

もう一つの問題は、耐震診断書をチェックする機会が事実上ないということです。行政に耐震診断書が提出されるのは、業務が終了し、支払いが終わった後ですから無理ありません。診断書の内容や調査の方法などに疑問があっても、「後の祭り」です。

解決策を検討する中、他の府県や他の政令市などの状況を調査する中で、浮上してきたのが、「市が主体となって、耐震診断員を派遣する。」という方法です。結果として、市の業務として耐震診断を実施することになりました。費用も無料とすることになり耐震診断数は大幅に増加することになりました。

もう一方の課題である耐震改修については、平成18年度の途中で補正予算を組んで実施することになりました。他府県の状況や大阪府からの支援もあり、異例の年度途中でのスタートとなりました。ここでの論点は、財務省あたりから漏れ聞こえてくる、私有財産の形成に公費をつぎ込んでいいのかというものでした。国の予算でもこの点が常に論点になっているようで、担当官がいつも苦労されているようです。

市（行政）の安全な建物にするように勧告した物件に補助をするというスキームで、公共目的を明確にし、補助制度を創設することができました。

現在まで、金額の増減やいろいろな変化はありましたが、基本的に同じ体制で業務が進んでいます。途中に、耐促法の改正により、一部の建築物の耐震診断が義務となるなどほかにも取り上げるべき課題はあるのですが長くなりすぎましたのでここらでとりあえず筆をおきます。

新耐震導入（1981年）から40年、阪神淡路大震災から28年、平成12年木造新基準導入からでも23年が過ぎた今。これまで通りの取り組みでいいのか再検討の時期に来ていると思います。これからも皆さんと一緒に考えていきたいと思っています。

結

役員交代のご挨拶

代表幹事退任のご挨拶

岩城 穰（弁護士）



ちょうど1年前の昨年3月26日の関西ネット総会で、13年間務めた代表幹事を退任させていただきました。

関西ネットは全国ネット最初の地域ネットとして1997年10月に結成され、私が初代事務局長となりましたが、1年半後に欠陥住宅全国ネットの事務局長になり7年半務めました。2010年3月から木村達也先生の後を継いで関西ネットの代表幹事に就任させていただいてから、いつの間にか13年という長い年月が経ちました。

もっとも、最後の5年くらいはあまり関西ネットの活動に参加できておらず、申し訳ない気持ちでいっぱいでしたが、今般、関西ネット結成当初からともに活動し、私が信頼する三浦直樹さんに代表幹事をバトンタッチすることができました。留年を重ねてようやく卒業式を迎えた気持ちです。

また、私の事務所にかつて在籍していた長瀬さんが事務局長を務め、稗田さんが事務局メンバーとして頑張っていることも嬉しく思います。

退任した総会の最後に、関西ネットの事務局の方から花束をいただきました。あまり花束をいただくことはないので、とても嬉しかったです。

欠陥住宅事件は1件1件事案が異なるうえ、非常に煩雑で、弁護士と建築士が連携してもなお、事案によっては数年もかかってようやく解決できることが多いと思います。また、欠陥住宅をなくしていくための様々な活動も、地道に粘り強い取り組みが必要です。

関西ネットの皆さんは、そのような事件活動や社会活動を、仲間たちと一緒に明るく取り組んできました。それは、「住まい」というものに対する温かな目と、社会的な不正義を許さないという正義感があるからだと思います。

そんな関西ネットの皆さんとその活動を私は尊敬しています。これからも一会員として関西ネットの活動に参加し、また関西ネットを応援していきたいと思っていますので、よろしくお願いします。

長い間ありがとうございました。



花束贈呈



岩城先生を囲んでの懇親会

関西ネット代表幹事就任のご挨拶

三浦直樹（弁護士）



ひょんなことから代表幹事をお引き受けさせていただくことになりました48期の弁護士三浦直樹です。

木村達也先生、岩城穰先生の跡目を継ぐ3代目ということになりますが、唐様の嗜みはありませんので、ご安心ください。

1995年発生 of 阪神・淡路大震災を契機として、欠陥住宅は人権侵害を伴う重大な消費者問題である、という諸先輩方の熱い思いで発足した欠陥住宅関西ネットおよび全国ネットですが、私はたとえば、右も左も分からない弁護士登録間もない頃に、岩城穰先生と重村達郎先生のお声掛けで初参加させていただいたのが、まるで昨日のことのようです。

それからというもの、多くの共同受任や研究会等を通じて、学びの機会を沢山いただきました。

就中、田中厚弁護団長率いるシックハウスマンション事件や故幸田雅弘弁護団長率いる別府マンション事件は、本当に得難い経験でした。

ここに改めて、諸先輩方に厚く御礼申し上げるとともに、若手の方々にペイフォワードすることで恩返しさせていただきたいと思います。

そういえば、コロナ禍ということもあって、京都ネットや中・四国ネットのような設立25周年の集いを設けることができませんでした。3年後の30周年に向けて、大規模酒膳対策委員会を立ち上げて面白いかもしれません。「欠陥バンド（家イ）」も復活？

ともあれ、真面目に楽しくやっていきたいと思っていますので、どうか持続可能な範囲での諸々のご協力およびご指導ご鞭撻の程、よろしくお願いいたします。



三浦先生就任のご挨拶

勉強会等のご報告

2023年11月2日

石黒一郎さんによる 「大規模火災と防火・避難規定の歴史から 規定の内容を考える」講義を聴いて

林 尚美（弁護士）



石黒一郎さんは、私が高校時代を過ごした金沢の出身者です。そう思って、いつも勝手に親近感が沸いています。石黒さんが働く堺市市役所には時々お邪魔するので、どこかで会わないかと思ってキョロキョロしているのですが、今までお会いできたのはたったの1回です。

さて、今回の講義は、『建物に必要な3つの安全性（①荷物・人・建物自体の重さに耐えられること②台風・地震に耐えられること③火災に対し燃えにくく、避難できること）と耐久性』のうち③に関して建築基準法における防火・避難関係規定についてのお話でした。

平たく言うと、延焼の時間を延ばすことで、その時間内に人が逃げられるようにするということです。延焼しにくい建築資材を使うこと、狭い範囲で区画をすること、火災の際に早く逃げられるようにすることが大事になってきます。

今までの日本の歴史で、悲惨な火災事故が発生してきました。その度、法は後追いで改正をできてします。火災の発生等に応じた建築基準法等の改正は次頁表のとおりです。

その後も、1982年ホテルニュージャパン火災死者32名、1990年長崎屋尼崎店火災死者15名、2019年京ア二放火死者36名、2021年北新地放火死者27名、社会福祉施設では2006年長崎やすらぎの里で認知症の入所者7名が死亡するなど火災事故は絶えません。

法律は後追いであることがとても残念です。し

かも、平成27年改正で法38条4項（大臣認定）の復活により基準のブラックボックス化が進んでいるという問題があります。

本講義を受けて、例えば阪急百貨店に行ったとき、避難経路がバックヤードになっていたとして、万が一火災が発生したときに避難できるのか、ちょっとだけ不安に思いました。数日後、ヨガスタジオでマットを敷いてストレッチをしていたところ、ガス臭いにおいがしてきました。他の方は気づいていないのか、のんびりとマットで各々ストレッチしていました。私は、石黒さんの講義での「避難が遅れたら死に至る」ということを思い出し、スタッフや他の方に声掛けして、別の部屋でヨガレッスンを受けることになりました。やがて、消防車のサイレンが鳴り響き、ヨガスタジオに消防隊員が現れて近くのビルでガス漏れが発生していたことが分かりました。「ガス警報器が鳴っていないから大丈夫やろ」「火を点けたらガスがどうか分かるんちゃう」「ガスは軽いからいざれ抜けていく」などのんきなことを言う人がいましたが、つくづく火を点けられなくてよかったと思いました。私を含めヨガスタジオにいた人たちが知っていた避難口は地上に出る階段のみで、万が一火災になっていたら、あの階段に折り重なるようになって死んでいたかもしれません。あ〜怖い。避難経路が他にも存在していることは分かりました。でも、次はどこの場所で火災が発生するかはわかりません。

「安全性と耐久性が備わった建物を建築すること」を目標として建物を建てる世の中になって欲しいと切に願います。

	火災の年	事件名	死者	改正	改正法令	改正箇所
耐火建築物の火災多発	1966年 (S41)	川崎市金井ビル火災	12名	S44	建築基準法施行令改正	区画貫通部の措置、 竪穴区画の創設、 内装制限の強化
旅館ホテルの火災多発	1966年 (S41)	菊富士ホテル火災	30名	S45	建築基準法改正	非常用の昇降機の設置、 排煙設備の設置、 非常用照明装置の設置、 非常用侵入口の設置
	1968年 (S43)	池之坊満月城火災	30名			
	1969年 (S44)	磐光ホテル火災	30名			
史上最大のビル火災	1972年 (S47)	千日前デパート火災	118名	S48	建築基準法施行令改正	常時閉鎖式防火扉の規定、 防火ダンパーの基準整備、 2以上の直接階段の適用拡大、 内装制限の強化
増築等工事中の火災多発	1973年 (S48)	大洋デパート火災	103名	S51	建築基準法の一部改正	検査済証交付前の使用制限等

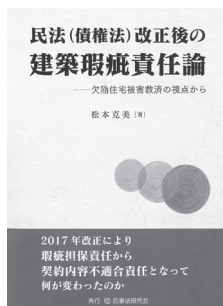
第1回

「民法(債権法)改正後の建築瑕疵責任論」

(松本克美 著)



岩佐 誠二 (弁護士)



令和5年7月14日(金)、島村美樹弁護士と岩佐が発表者となり、「民法(債権法)改正後の建築瑕疵責任論」(著:松本克美)の第1回勉強会を行いました。

第2章改正民法における建築瑕疵責任の「I 建築瑕疵責任にかかわる改正民法の概要」(Q6)～「IV 契約内容不適合と解除」(Q13)までを旧法と新法を比較しつつポイントをまとめ議論しました。

改正民法は従来の裁判実務の考え方を明確化したもので、大きく変わった点として、売買契約での追完請求(民法562条)と代金減額請求(民法563条)が可能になった点、請負契約での解除(民法564条)が可能になった点、及び契約内容不適

合の場合の損害賠償責任が債務不履行一般規定である415条を準用することになった点ではないかと考えられます。

改正前民法の「瑕疵」概念と改正民法の「契約内容不適合」概念(Q7)、「客観的瑕疵」と「主観的瑕疵」の概念と「契約内容不適合」との関係(Q8)について、今まで深く考えていなかった点について、品確法(2条5項)や判例を比較しつつ深く検討することができました。

また、修補に代わる損害賠償請求(民法415条2項各号)と修補費用相当額の損害賠償請求(民法415条1項)の意味(Q10)について理解でき、その限界(Q12)について、立案担当者の解説とは異なる見解を知ることができ、大変勉強になりました。

第2回

「民法(債権法)改正後の建築瑕疵責任論」

(松本克美 著)



得能 吉裕 (弁護士)

令和5年9月13日、長瀬信明弁護士と私・得能が発表者となり、松本克美先生の「民法(債権法)改正後の建築瑕疵責任論—欠陥住宅被害救済の視点から」を題材に行う勉強会の第2回目を実施しました。

この第2回目では、各請求権の期間制限に関する設問を多く扱いました。実務においても、民法が改正される前と改正された後とで、消滅時効(ないし除斥期間)の長さや扱い等がどのように変わったのか(変わっていないのか)、両者を比

較することはとても重要で、今回のパートはとても勉強になりました。

ところで、前回と同様、今回の第2回目の勉強会も完全ウェブにて実施しました。リアルでの開催にももちろん良さはありますが、場所を選ばずどこからでも参加することができるというウェブならではのメリットもあります。実際に、関西ネット以外のネット会員にも、全国各地からご参加いただきました。

さて、今回扱いました設問のうち、Q14では、

民法改正前は売買と請負とで分けられていた担保責任の消滅時効や除斥期間が、改正後には債権の消滅時効の一般規定が適用されることとなったという点を学びました。併せて、瑕疵通知期間制度が新設された点を確認しました。

Q15では、負傷や死亡したというケースにおいては、民法改正によって不法行為責任の消滅時効が伸長されたという点を学びました。人的損害と物的損害が併存している場合の消滅時効のあり方に関する松本先生のご見解は興味深く感じました。

Q16では、改正前の時効中断・停止に代わり、改正後は完成猶予・更新という表現となったことを確認しました。併せて、新設された時効完成猶予制度についても検討しました。

Q17では、賃貸借契約における対象物件の瑕疵ないし契約内容不適合について学びました。

Q18では同時履行の抗弁について学び、Q19では相殺の抗弁について学びました。松本先生ご指摘の令和2年9月11日の最高裁判決は、今後の実務において注意を要するように思いました。

Q20では、居住利益の控除について学びました。平成22年6月17日の最高裁判決を改めて読み返すことができ、また、松本先生のご見解を学ぶ

ことができ、良い機会となりました。

Q21では、民法改正前の危険負担制度が、改正によって解除制度にいわば一本化されたという点を学びました。

Q22では、改正前の錯誤無効制度が、改正によって錯誤取消しとなったこと、それによる請求内容の変更点等を学びました。

そして、Q23では、民法548条の2第1項が定める、定型約款について学びました。

参加者からは体験談を交えたお話も挙がり、短時間の勉強会ではありましたがとても充実したものになりました。

民法の改正が実務に及ぼす影響は大きく、実務家としても十分に学んでおかなければならないという意識はいつも持っているのですが、学ぶにはある程度のまとまった時間が必要で、しかし、なかなかそのまとまった時間をとることができていないことは、常日頃、気にはなっていました。今回、この勉強会の発表者の担当をお預かりして、今回の10個の設問を通じて学ぶことができ良かったと思います。これをきっかけとして、これから先もさらに民法の改正について学び続けていきたいと思っています。

第3回

「民法(債権法)改正後の建築瑕疵責任論」

(松本克美 著)

岩佐 誠二 (弁護士)



令和5年11月20日、平泉憲一弁護士と畑間勇哉弁護士が発表者となり、「民法(債権法)改正後の建築瑕疵責任論」(著:松本克美)の第3回目の勉強会が行われました。

今回は、第3章契約内容不適合責任に付随する問題・他制度との関係の「Ⅶ 建築瑕疵と不法行為責任」(Q24~Q31)について、不法行為責任を追求する場面及び不法行為責任による意義とメ

リット(Q24・25)、安全性瑕疵の概念(Q26・27)及び位置づけ(Q28)等、別府マンション事件を題材として発表してもらいました。

今回の勉強会では、「安全性瑕疵」の概念について深く学ぶことができました。特に、契約不適合責任で問題となる客観的瑕疵・主観的瑕疵との違い、判断基準、過失との関係について整理することができ、大変有意義な時間となりました。

また、発表の際、別府マンション事件第1次上告審判決、第2次上告審判決を要点ごとに区別し、各判示事項の意義や問題点をまとめた資料が

配られ、それを参照しながら各クエスチョンに対する解説が行われたため、大変分かりやすかったです。

第4回

「民法(債権法)改正後の建築瑕疵責任論」

(松本克美 著)



岩佐 誠二 (弁護士)

令和6年2月7日(水)、計3回にわたって実施した「民法(債権法)改正後の建築瑕疵責任論」の勉強会の総まとめとして、著者である松本克美先生をお招きして、勉強会で出された疑問点について解説いただきました。

疑問点としては、①追完請求の限界(Q12)、②一部解除の事例(Q13)、③居住利益の控除(Q20)、④不法行為における安全性瑕疵の内容(Q27)、⑤土地工作物責任と求償関係(30)等です。

追完請求は、その請求内容(経済的価値)が、売買代金をはるかに超えるような場合でも認められるかの民法412の2第1項の解釈に関する疑問に対して、請負人が仕事完成義務を負っているという債務の発生原因を重視すべきで、建替費用相当額の賠償請求を認める場合は、引越費用、代替建物賃貸料なども考慮すれば、請負代金よりも高額になるのが通常であり、請負代金額をはるかに超えるような瑕疵を作り出した請負人の自己責任であること、改正民法下では、売主は契約内容適合の品質を保証していると解すべきで、改正民法が「担保責任」という文言を維持していることの意味を重視すべきで、注文者・買主が損失を負担すべきとの解釈は不合理であるとの見解を聞くことができ、改正民法の立案担当者の解説に疑問を感じていた私にとって

は大変参考になる見解でした。

契約不適合による全部解除の場合、解除後も居住していると悪意の占有者となり、賃料相当額を支払わなければならないのかとの居住利益の控除に関する疑問に対して、買主の(土地)建物の返還義務と売主の代金返還義務は同時履行の関係にあるので(民法546条)、売主が代金を返還するまでは、不法占有にならないし、悪意(占有権原がないことを知りながら他人のものを占有)の受益者でもないと解すべきとの見解は、非常に分かりやすく納得できる解説を聞くことができました。

その他の疑問に対しても、著者である松本先生の見解を直接聞くことができ、大変充実した勉強会となりました。

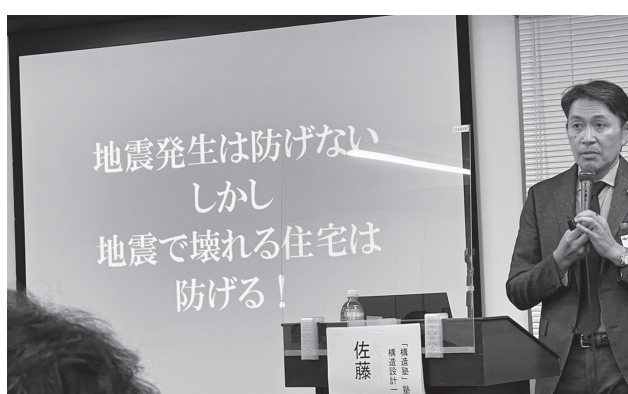
また、勉強会の後に懇親会も開かれ、楽しい時間を過ごすことができました。



全国ネット大会報告

全国ネット大会報告のご報告 第52回東京・第53回名古屋・第54回岡山大会

岩佐 誠二（弁護士）



東京大会

ネット通信VOL63以降、第52回（東京大会）、53回（名古屋大会）、54回（岡山大会）が開催されました。

東京大会では、「木造建物の安全性はどう変わる～4号特例縮小後の行方～」と題し、2022年6月17日に公布された改正建築基準法によって、建築確認・検査において構造審査・検査を受ける建築物の規模の見直しが図られることから、今後、実体的・手続的規制の面でどのような影響が出てくるのか、また、現行法規制の問題点や、改正法における課題について活発な議論が行われました。

名古屋大会では、「建築塗装について／責任期間の法的問題」と題し、建築塗装の問題をテーマに、関西ペイント社に協力いただき、詳細なレクチャーを受けるとともに、実際の紛争事例を踏まえたパネルディスカッションが行われました。また、松本克美立命館大学院法務研究科特任教授による建築瑕疵の不法行為責任と民法724条の20年期間とのテーマで、欠陥住宅被害事件に立ちだ



名古屋大会

かる20年期間の「障壁」をどう乗り越えていくかについて、特別講演を頂きました。

岡山大会では、「建築訴訟における事案解明義務」と題し、安井英俊福岡大学法学部教授に建築訴訟における主張立証責任に関して詳細な分析のもと講演を頂きました。

各大会ともに非常に興味深いテーマでありますが、本紙面で詳細に解説することはできません。興味のある方は、欠陥住宅ネット全国版（ふぉあ・すまいる）を読んでいただければと思います。



岡山大会

総会のご報告

第26回・第27回

関西ネット総会・シンポのご報告

岩佐 誠二（弁護士）



令和5年3月26日(日)、欠陥住宅関西ネットの総会・シンポジウムが開催されました。

今回は、「建築基準法と安心安全」をテーマに、工学博士、一級建築士、建築基準適合判定資格者として神戸市違反对策室長・建築学会企画小委員会主査を歴任され、完了検査率100%の実現に向けて尽力されてきました増淵昌利さんに特別講演を行っていただきました。

講演では、命を守るための建築のあり方について、地震・火災対策、違法・既存不適格建築、建築デザイン等様々な視点からご講演頂きました。特に、火災事故を防止するには縦穴区画がどれだけ必要であるかについて学びとともに、既存建物に防火避難施設を追加することの困難性や戸建住宅には階段・吹き抜けを活用した防火対策（煙突効果）が有効であることを知ることが出来まし



増淵昌利さん

た。

引き続き、増淵さんとともに、当会員の弁護士三浦直樹先生をコーディネーターとして、全国欠陥住宅ネット代表幹事木津田秀雄一級建築士、堺市建築防災推進課宅地建物安全推進担当の石黒一



パネルディスカッション

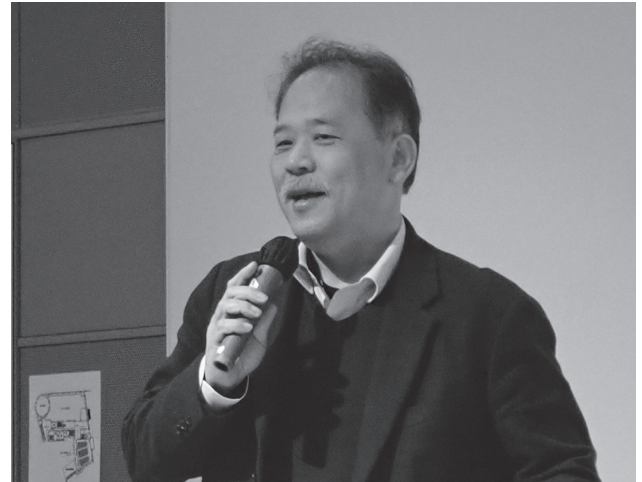
な議論が行われました。

令和6年3月23日(土)、欠陥住宅関西ネットの
総会・シンポジウムでは、「結露」をテーマに、
当会員の橋本頼幸一級建築士に結露に関する基礎
知識について解説頂きました。

解説では、表面結露と内部結露の違い、冬季結露と夏期結露の発生メカニズム、木造建物、鉄骨造・鉄筋コンクリート造それぞれの内部結露の防止方法（あるべき施工）を写真や図面を用いて非常に分かりやすく説明頂きました。

その後、結露被害に関する事例紹介が行われ、当会員の弁護士平泉憲一先生をコーディネーターとして、引き続き橋本頼幸一級建築士、木津田秀雄一級建築士、当会員の弁護士上羽透先生にパネリストとしてご登壇いただき、内部結露に関する法的課題について議論していただきました。

特に、小屋裏に換気口が設置されていなかった建物について、建物としての基本的な安全性を損



橋本頼幸先生

なう瑕疵であるとし、建築基準法違反が認められないとしても、通常有すべき性能を欠くものとして瑕疵と言わざるを得ないとの判断がなされた事例（平成20年1月25日東京地裁判決）を知ることが出来き大変勉強になりました。

建築基準法と安心安全



トルコ・シリア地震の惨状は、我々、大臨宅建士会関西連絡協議会（大臨宅建士会ネット）の活動の観点から大臨・淡路大震災と同じく起こさるものでした。そして、今年の総会シンポジウムにおいて、「違反建築や10」[建築基準法と安心安全]の両者でも増員利用を招きし、命を守るための建築の在り方について、地震・火災対策、違法・既存不適格建築、建築デザイン等観点から視点を広く講演いただくこととした。不動産購入やリフォームにも役立つポイント盛り沢山の、さくばらんなお話にご期待下さい。

特別講演

「建築基準法で出来ることと、出来ないこと」



～完了検査率100%確保の発見育有る建築の未来と可能性～

増淵昌利氏

増淵昌利建築安全研究所代表

違反建築の除去を目指して国土交通大学各校自治体などで専門研修を続け、「安心安全の建築建設会社」を模索する元神戸市戸建対策室長、専門学会認定建築士会委員長



2023年3月26日（日）午後1時～午後4時

大阪市立住まい情報センター3階ホール

大阪市北区天神橋6丁目4-20

大阪メトロ「天神橋南6丁目駅」下車 3号出口直結

①JR環状線「天満駅」から徒歩約650m（徒歩7分）

※参加費無料。但し、事前予約が必要です（先着100名）。

下記アドレスまたは右のQRコードからお申込み下さい。

<https://forms.gle/ppQ2BF4tXGt4U6LW>

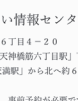
※開演日変更等の場合は、こちらでお知らせします。

主 催 大臨宅建士会関西連絡協議会（大臨宅建士会ネット）

<http://www.kickkan.net/kansai/>

連絡先 大臨宅建士会ネット事務局（田中清浩は法律事務所内）

TEL：06-4400-6142 FAX：06-6932-5685





欠陥住宅関西ネット
総会・シンポジウム

あぶない
もっし
結露

high-risk condensation

2024年3月23日(土)

総会 11:00~12:00
シンポジウム 13:30~15:30

参加無料 事前予約が必要です(先着100名)

会場のみ(WEB配信はありません)
大阪市住まい情報センター3階ホール

(〒530-0838 大阪市北区天神橋6丁目4-20)
Osaka Metro 谷町線又は場町線 阪急電鉄天神橋駅大目下車東急出口より
連絡
JR環状線(天美駅)から北へ約650m(徒歩7分)

主催 欠陥住宅被害関西連絡協議会(欠陥住宅関西ネット)
https://www.kekkan.net/kansai/
連絡先 欠陥住宅関西ネット事務局 (田中清和と法律事務所内)
TEL: 06-4400-6142 FAX: 06-6932-5565

受付方法
下記アドレスまたは右下のQRコードから
https://forms.gle/Nm7zH7A1d18rC6N6
※開催方法変更等の場合には、HPで告知
させていただきます

紹介記事

一級建築士事務所 ‘Olu’ olu—オルオル—を開設しました

長谷川文三（一級建築士）



天満橋に、事務所があります。【大阪と京都】は駆けつけ易いです。

【想いをかたちに、凛として、素敵に】をスローガンに、【一級建築士事務所 ‘Olu’ olu—オルオル—】を開設しました。住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅品質確保法）に基づく【住宅性能評価員】、大阪府建築士会の【建築相談員・マンション維持管理支援委員】です。

主要業務は、マンションの【大規模修繕など】です。

【区分所有法】では、マンションは、共有物ですから、2分の1普通決議、4分の3特別決議、

5分の4特別決議があり、その見極めを間違えると総会での承認自体が無効になるので注意が必要です。

【建築構造的】には、維持管理の上で、建築改修工事監理指針により、ひび割れの補修の必要性を0.05mm以上【毛細管現象考慮】、0.2mm以上【外壁部】、0.3mm以上【鉄筋腐食の補修】を管理組合に説明し、コストを踏まえて、修繕グレードを検討し、大規模修繕工事の仕様書を作成しています。さらに、マンションの【アルミ手摺り接合部】の一部では前述の【毛細管現象】の対策を施す説明もしています。

戸建て住宅、マンションの共通の建築構造的な不具合の課題は水の侵入【雨水】です。内部構造に溜まらず、水が不具合の悪さをしないうちに重力で排出させる過程を施すことが建築技術者の使命と強く想っています。これは、【断熱、結露】においても同様です。

マンションでは、管理組合と協議した上で契約を交わしますが、一部の区分所有者においては管理組合から逸脱した【独断者】がいます。逸脱した独断者に、【苦勞している建築士】が増えて来ているはずです。

具体的に上記のそれぞれのお話ができる場や懇親会があれば幸いです。



工事監理の風景

一級建築士事務所 ‘Olu’ olu—オルオル—
修士（工学） 一級建築士 長谷川文三

入会のご挨拶

畑間勇哉（弁護士）



2022年に欠陥住宅関西ネットに入会させていただきました弁護士（73期）の畑間勇哉と申します。

110番の事前勉強会の案内をいただき、勉強会に参加させていただいたことをきっかけに欠陥住宅ネットに入会させていただきました。

私は、現在、主に、債務整理・交通事故の案件を取り扱っておりますが、もともと興味があった不動産案件に携わってみたいと考え、新規分野の開拓に取り組もうと動き出しました。

そこで、弁護士ドットコムに登録し（経験も知識も全くないにもかかわらず無謀ながらも）不動産事件を専門取扱分野として登録したところ、思いのほか記事掲載の反響があり、月に数回程度電話相談がくるようになりましたが、何分経験がなく、まずは何から聴取すればよいのか、このような回答でよいのか、事件の見通しについてはどのように考えたらよいのだろうかと悩みながら相談を受けておりました。ちょうどその折に110番の事前勉強会に参加させていただけることとなり、すぐに入会させていただきました。

入会后、定例相談会や勉強会、全国大会にも何

度も参加させていただきましたが、専門的な建築の知識、建築訴訟における戦術などまだまだ学ばなければならないと痛感する日々です。

また、73期は、和光での約1か月の導入修習を終え、各修習地に散らばった直後あたりからコロナウイルスが蔓延したため、先輩方とお会いできる機会が少なく、同期との交流の機会すら少なかった修習期であります。そのため、建築関係に詳しい先生方、ましてや建築士の先生方にお会いできる場は非常にありがたく、リアルでの開催が再開した全国大会では全国各地の先生方との交流の機会をいただきました。特に京都ネットの先生方とは2～3か月に1回のペースで行われる若手向けの勉強会にも参加させていただいており、勉強になるとともに、刺激をいただいております。

まだまだ駆け出しの若輩ですが、今年度から事務局員にも選任いただきましたので、今後もネットの活動には積極的に参加させていただきたいと考えております。

皆さま、ご指導ご鞭撻のほど何卒よろしくお願い申し上げます。

編集後記

前回の欠陥住宅関西ネット通信（VOL.63）の発行から1年以上が経過してしまいました……。

ようやくコロナ禍から解放され、全国ネット、関西ネットともにリアルでの開催が可能となり、会員の皆様と会う機会が増えてきました。ただ、名古屋・岡山は私用（育児）の為参加できず、次回の京都大会こそ現地参加しようと決意しております。

改めて原稿を確認していると、この間、色々な企画が催され、改めて本ネットが建築問題に関する知の宝庫であることがよく分かります。

自身も取り残されないよう研鑽せねばと身が引き締まる思いです。

片山・平泉法律事務所 岩佐 誠二