

7 2 号

NPO 法人建築Gメンの会
〒206-0025
東京都多摩市永山 4-2-4-108
発行責任者: 理事長大川照夫
TEL 042-311-4110
FAX 042-311-4125
E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp
Homepage URL
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- 二〇〇八年度 第四回研修会報告……………1
- 欠陥住宅59の手口……………2
- 事務局からのお知らせ……………4

二〇〇八年度 第四回研修会報告

文責 常任理事 石岡 善正

平成二一年四月五日(日)品川区立総合区民会館(きゅりあん)において、二〇〇八年度第四回目的研修会が開催されました。

建築Gメンは、欠陥住宅の訴訟、調停に関するうえで、訴訟関係者(裁判官、法廷鑑定人、調停委員の建築士、建物供給者)がどのように判断、主張するのを知ることが重要です。

従って、今回はある裁判事例を取り上げ、瑕疵等に対して、訴訟関係者がどのように判断、主張したのかについて報告があり、また、当会弁護士から解説がありました。

裁判事例

レポーター

当会事務局長 中山 良夫

弁護士

当会副理事長 山本 孝

当会理事 赤坂 裕志

一. 事案の概要

- ①建物… 鉄筋コンクリート壁式構造 事務所付住宅 現状四階建て 設計・監理・施工共に同一業者
- ②建物の完成… 平成一五年二月
- ③経緯… この建物には、数箇所から雨漏りが発生、何度補修しても直らない。また、採用した蓄熱式冷暖房が効かず光熱費が異常に高いなど数多くの問題が起きている。補修工事に際しては、余分な問題を引き起こすなど、施工業者の対応が悪く、問題点が一向に改善されなかったため、訴訟(調停後に本訴)に至ったものである。

二. 瑕疵に対する裁判所の判断

(ここにその一部を紹介)

①耐力壁の中通り及び建物全体の杭本数が不足し、上部荷重を支えら

れない問題…

これは、構造計算において、各耐力壁ごとに軸力を算出しておきながら、軸力を無視して杭を配置し施工した問題である。構造計算による検証の結果、中通りの杭本数が不足していることが分かった。



耐力壁 イメージ平面図

しかし、この問題に対する裁判所の判断は、「許容応力度計算による検証は、簡便な計算方法であり必ずしも妥当とはいえない」としている。



講義をする中山事務局長

この判決では、確認申請書添付の構造計算書と同じ許容応力度計算により検証したものが否定されたことになる。

次に、全体の杭本数が不足することに対する裁判所の判断は、「二本の杭が必要などころ、実際は一九本であるが、この程度の差であれば、全体的に応力の再配分があり、局部的には杭群効果により地盤応力が均一化され、構造上問題が生じるとはいえない」としている。構造計算の結果に対する見解は、調停委員の判断がそのまま判決になり、関与する調停委員によって結果が変わってくる。

②外断熱の欠損が著しく、断熱性が損なわれている問題…

この建物は外断熱であるが、建物の工法上、断熱材の欠損率は全外壁面積(開口部を除く)の三五%にも及んでいる。裁判所は、この断熱材の欠損は同工法自体に内在するものであるとして、問題なしとしている。

③鉄筋コンクリートの建物に木造用サッシを取付けたことよって発生した問題…

これは、木造用サッシを取付けたことよって、雨仕舞いが悪く、雨漏りが生じている問題である。この問題に対する裁判所の判断は、「雨漏りの原因は、シーリング不足及び取り付け方法にあり、補修費はシーリングのみ」としている。裁判所は、「取り付け方法に問題がある」と取り付け方法については認めながら、シーリング処理費しか認めない。

過去に、何度もシーリング、塗膜防水を施しても、一向に雨漏りが止まっていないこと、また、被告(業者)側の建築士も、シーリングは施工出来ない(納まり上、シーリングを施工する目地がない)と証言しているにも拘わらず全く考慮されない。



講義の様子

非木造と木造用のサッシは、型式並びに取付け方法が根本的に異なる。誤ったサッシの採用によって発生した雨漏りに対し、また、シーリング処理をするのに足場を必要とするが、足場を掛けることとの出来ない建物に対して、シーリング処理をせよとは全く納得のいかない判決である。この建物には、将来に向け、建物がある限りシーリング処理がついて回る。

三、今回の裁判の結果から

- ①調停委員の裁量、誤った判断によって判決結果が変わること
- ②現実に症状・現象が表に現れないと、裁判で認められないこと
- ③裁判官に、専門的な面を理解してもらうのが困難であること

四、弁護士の立場から

- ①瑕疵によってどういふことが起きるのか、具体的な解説が必要であること(別紙でも可)

②建物の安全性に関わる瑕疵については、具体的にどういふ問題に繋がるのか明確にすべきであること

③仕上げ程度を論ずる場合は、構造亀裂などとは別に、美観上の主張もすること

会の活動にご協力ください!

●会員の種類	●年会費
正会員	----- 24,000円
消費者正会員	----- 12,000円
個人一般会員	----- 6,000円
団体一般会員	----- 48,000円

※ご入会の際は入会申込書が必要です。事務局までご連絡ください。



建築Gメンが暴く

欠陥住宅59の手口

■安易な「建て替え」論を

鵜呑みにするな

文責 監事 大木 昭治

よくある質問に、「私の家は、あ

と何年くらいもちますか？」というのがある。さらに聞いてみると、業者が「もう建てかえたほうがいいですよ。床下に湿気があり、土台に腐りやシロアリがいるかもしれない」と言っているという。住宅の寿命には、二通りの見方がある。

ひとつは構造的に耐久力が限界にきていて、地震や台風などで倒壊の危険がある場合。

もうひとつは、住まい方に変化が生じてきて不便になったから建て替えたという場合である。

耐久性に限界が来たということ、建築年数から何年経っているかが判断の基準になる。

木造住宅では二五年から三五年以上といわれている。住宅金融公庫の貸付金返済年数が同じ基準だが、同じく**※高耐久性住宅**では返済年数が三五年になっている。これでは借金が終わったら家の寿命がなくなるといふ、なんとも不条理な話ではある。

ちなみに、アメリカでは住宅の建て替え寿命は四五年、イギリスでは七五年と聞いている。日本のそれはあまりに短い。湿度の高いわが国で

は、先人の知恵で家の周りを空けたり、床下を高くしたりして、家の湿気を防いできた。二〇〇〇年という世界最古の木造建築が日本にはある。条件を満たし、手入れを怠らなければ木造の住宅でも五〇年、一〇〇年をもって不思議はない。

一方、耐久性には問題がない住宅でも、家族構成の変化や、住む人の加齢に伴って、どうにも不便な住宅になってしまふことがある。

リフォームするにしても、「新築の価値と変わらないぐらいの費用がかかってしまうのでこの際建てかえたほうがよい」と業者はいふことがあるが、リフォーム対応できない住まい造りはほとんどないといふべきだが、要は工事費である。

専門家によるチェックが必要なのはいうまでもないが、リフォームによって以前よりも丈夫な安全な住宅に生まれ変わらせることも可能である。

間取りについては、建築家が新しい感覚を取り入れた住みよいプランを提案してくれるであろう。

近頃、リフォーム工事に伴う被害が増大している。被害の多くは、不

必要な補修やリフォーム工事が原因であること、また見積書の内容や数量が不当であり、価格が高額であることなどである。業者の中には、業法の不備を悪用して実績がほとんどない一発屋が多い。

不幸にして被害に遭ったら、泣き寝いりせずに消費者センターや信用のできる第三者機関などの専門家に相談することをお勧めしたい。

リフォーム業者すべてが悪徳業者ではない。大手業者がすべて安心ということでもない。消費者は、専門家である良心的なサポーターを味方にして自己武装をしなければならぬ。

安易に建て替えに走らないことだ。

高耐久性住宅…住宅金融公庫が融資をする際に、その住宅の耐久性を評価して融資金額に差を設けるために設けた仕様に基づく住宅のこと

書籍の紹介

当会 顧問 田中峯子(編)

【改訂版】

建築関係紛争の

法律相談

青林書院 / 4620円(税込)



内容

- 第1章 土地・建物を取引するときの注意
- 第2章 私道・近隣をめぐる問題
- 第3章 建築工事請負契約を締結する前の注意
- 第4章 建築工事着工後の問題
- 第5章 建築の瑕疵に関する問題
- 第6章 建築紛争における損害賠償
- 第7章 建築工事をめぐる紛争

※お求めはお近くの書店にてお願いします。

事務局からのお知らせ

□イベントのご案内

二〇〇九年度

定例総会のご案内

▼日時: 5月23日(土) 13時~17時

▼会場: 横浜市技能文化会館

▼住所: 神奈川県横浜市中区

万代町二四七

▼交通: JR 関内駅南口から徒歩5分

横浜市営地下鉄1号線、伊

勢佐木長者町駅出口2か

ら徒歩3分

【懇親会】 18時~20時

▼会場: 料理処 松島苑

▼住所: 神奈川県横浜市南区

蒔田町八六三

▼交通: 横浜市営地下鉄1号線、蒔

田駅から徒歩3分

(お問合せ) 建築Gメンの会事務局

※総会の出席は原則正会員に限ります。

□業務完了後アンケートから

事務局では、調査をご依頼いただいた方へ調査業務終了後、アンケート

のご協力をお願いしています。「ご回答いただいた方の中から一部をご紹介します。」

引越し業者が作業中破損させた

床のキズ補修について

「ご相談の方からのご回答

報告書提出後も当方の質問や相談に快く応じていただき満足しております。

(東京都在住の方から)

注文住宅の施工等、調査

「ご相談の方からのご回答

素人にも分かりやすい説明でした。施工者に対しては具体的な改善法を示してくださり助かりました。

(東京都在住の方から)

編集後記

寒い季節が終わり、桜前線が北へ北へと移動しているうちに、まもなく梅雨の時期になります。

建物の調査をしていると、季節の移り変わりを強く感じます。寒い季

節に多かった「結露・カビ」の調査が少なくなり、これから「基礎や壁のひび割れ」の調査が増えてきます。

最近、多くの依頼者がトラブルの原因を前もってインターネットで調べているようです。インターネットを上手に使用すれば、素人でも答えを探すことが可能な時代なのかもしれません。

一方で、調査の専門家であるはずの私というところ、いくら経験を積んでもこの仕事は楽になりません。ノウハウと経験を頼りに、もっと簡単に診断したいものだと思いつつ、相変わらず現場で一つひとつ納得しながら確証を積み上げている自分がいいます。

建築Gメンの仕事って、肉体労働だなどつくづく思います。

(M・G)



書籍の紹介

「監修」当会理事長 大川照夫

／事務局長 中山良夫

日本一やさしい

建築基準法の学校



ナツメ社 / 定価1628円

(目次)

- 建築基準法のどこがどう改正されたのか
- 建築基準法の基本知識を押えておこう
- 建築における用途・形態に関するルール
- 建築の防火・避難の規定・設備に関するルール
- 建築物の室内環境・安全に関するルール
- 建築物の構造強度に関するルール
- 建築にまつわる手続きに関するルール
- これまでの総復習！自分の実力を知ろう

※お求めはお近くの

書店にてお願いします。