

第96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/>



- コートの風……………1
- 建築Gメンだより「震災による建築資材の動向」……………2
- 災害現場から「リフォーム済建物が被った地震被害」……………3
- 事務局からのお知らせ……………5

コートの風

(法律コラム4)

文責 弁護士 山本 孝

欠陥建築に関する最高裁判例として、本誌(楔)第90号で平成一五年一〇月一〇日判決(約定に反する太さの鉄骨)を紹介し、本誌第94号では平成一九年七月六日判決(建築業者の不法行為責任・建物の基本的な安全性)を紹介した。平成一五年には、もうひとつの重要な最高裁判決があるので、これを取りあげるとともに、当会の誕生と最高裁判決について考察してみた。

【名義貸し建築士の責任を断罪】

最高裁判平成一五年一一月一四日判決(民集五七卷一〇号一五六一頁。判例タイムズ一三三九号七三頁。判例時報一八四二号三八頁)は、いわゆる名義貸し建築士について、不法行為責任を肯定した判決であり、専門家責任を重要なものと位置づけていると考えられる。

事実関係の概要としては、一級建築士が、実際には工事監理を行わないのに工事監理者として氏名を記載して建築確認申請を行い、建築の確認がされて以降、工事開始後も、変更の届出をさせる等の措置を何ら執ることなく放置した行為を認定している。建物は、建築確認における設計図書によれば、一階部分の柱として断面の寸法二〇〇ミリ×二〇〇ミリの角型鉄骨を、二階及び三階部分の柱として同一一五〇ミリ×一五〇ミリの角形鉄骨を、それぞれ使用すべきものとされているのに、実際には、いずれについても同一四八ミリ×一〇〇ミリのH型钢を使用した建物となった。また、基礎工事についても、べた基礎とし地中よりはりを施工すべきものとされているのに、地中よりはりを施工せず、独立基礎としたりするなど、重要な構造部分において建築確認を受けた建築物の計画と異なる工事が実施され、その結果、本件建物は、法が要求する構造耐力を有しないなど、重大な瑕疵のある建築物となったという事案である。

【判決要旨 その一】

判決は、建築士の法的義務として、建築士法及び建築基準法による規制の潜脱を容易にする行為等、その規制の実効性を失わせるような行為をしてはならないとし、直接契約関係がない建築物の購入者に対して不法行為責任を負うとして、次のように述べている。

建築士は、その業務を行うに当たり、建築物を購入しようとする者に対する関係において、建築士法三条から三条の三まで及び建築基準法(平一〇法一〇〇号改正前)五条の二の各規定等による規制の潜脱を容易にする行為等、その規制の実効性を失わせるような行為をしてはならない法的義務があり、故意又は過失によりこれに違反する行為をした場合には、その行為により損害を被った建築物の購入者に対し、不法行為に基づく賠償責任を負う。

【判決要旨 その二】

判決は、建築において工事監理を重要なものとして位置づけている。工事監理が厳格に行われていれば、

建築Gメンが調査をするような事態はまれとなる。当会の誕生は平成一二年(二〇〇〇年)であるが、本件事件は、その年に最高裁に係属した。そして、三年後に熟慮の末、本判決が出たことを考えると、当会の誕生と最高裁判決が無関係とは思えない。建築Gメンが必要とされる建築業界の実態に対して、最高裁が危機感を抱いたことが想像できる。判決は、次のように述べている。

一級建築士が、建築主の求めに応じて建築確認申請書に自己が工事監理を行う旨の実体に沿わない記載をし、工事監理を行わないことが明確になった段階でも、建築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らずに放置したこと、そのため、実質上、工事監理者がいない状態で建築された当該建物が重大な瑕疵のある建築物となったことなど判示の事情の下において、当該一級建築士の上記行為は、建築士法三条の二及び建築基準法(平一〇法一〇〇号改正前)五条の二の各規程による規制の実効性を失わせる行為をしたものとし

て当該建物を購入した者に対する不法行為となる。



《建築Gメンだより》
「震災による
建築資材の動向」
文責 常任理事 建築Gメン
千葉県 石岡 善正

国交省は、この度の震災によって、大きな家屋被害を受けた東北三県から、三二、八〇〇戸に上る仮設住宅の建設依頼を受け、大手住宅メーカーで構成する(社)プレハブ建築協会に建設を要請している。

しかし、仮設住宅の建設は、計画通り進んでいないのが現状である。仮設住宅の建設には、用地、資材、人の確保が欠かせない。被災地では、特に、建設用地の確保が難航、仮設住宅の建設にブレーキをかけているという。

建設用地としての条件は、公有地であること、高台であること、更には、被災者がその土地を離れたくないという郷土への愛着心も考慮しなくてはならない。これ等が、建設用地の決定を遅らせているということである。

では、建設資材の生産や流通面は、一体はどうなっているのだろうか。今回の震災によって、建設資材の供給が被災地は勿論のこと、その他、全国的に乱れている。

それは、資材メーカーの工場が、壊滅的な被害を受けたことが最大の原因である。

更に、電力や燃料不足が追い打ちをかけ、生産量が減少、配送面の乱れも現場への納品を混乱させている。

資材の供給状況は、被災地とその他の地区によって当然異なる。

(財)建設物価調査会の調べによると、現時点において、被災地で最も供給困難に陥っているのは、仮設ハウス・トイレ、各種合板類、そして、プレストレストコンクリート管(PC管)、燃料油などであり、勿論、その他、全ての建設資材が供給やや困難な状態にあるという。

被災地以外の地区で供給困難な資材は、被災地同様、仮設ハウス・トイレと各種合板類、そして、塩化ビニール管やPC管などである。

やや供給困難な資材は、電線・ケーブル、ブルーシートなどであるが、この先、足場材などの不足が予測される。

それでは、震災から一月半を経過した、実際の建築現場はどのような状態にあるのだろうか。

ある建築現場では、各種建築資材の納品遅れによって、工事が進まず停滞、期限内に完成引き渡しが出来ないという深刻な問題に直面している。建築主は、現在住んでいる建物の明け渡し期日の調整に、不動産業者と共に躍起になっている。

本体工事関連では、合板は一週間遅れで何とか納品されるというの

が現状、しかし、ほしい合板が手に入らないという。仕方なく、必要な28mmの合板を24mmに変更するなどの方法によって、急場を凌いでいる。特に困っているのは、アルミサッシである。一般のアルミサッシはさほどでもないが、樹脂サッシなどの特殊なサッシの納品が大きく遅れている。



サッシが取り付かない現場

茨城県内のある木造の新築現場では、三月二〇日に建て方が完了、その直後に納品されるはずであった樹脂サッシが、一月経過した現在も納品されない。また、納品日の目途が立っていない。

現場では、仕方なく、建物の外壁面全体に防水紙を張り、雨を凌いで、作業順序を前後させ、出来る所から建物内部の工事を進めているという所もある。

千葉県内の専門業者のうち、電気工事業者も資材の確保の面で困っている。電線は、品物はあるものの震災によって切断する工場が動かないため、品物が入り難く、照明器具や、照明器具用のリモコンなどもひと月遅れで納品されるのが現状だという。

給排水設備業者は、一時、塩化ビニール管が手に入らないという話があったが、現在はその影響は全く受けていない。また、現時点においても、特に、資材の調達に支障は起きていない。それには、地域差もあるが、問屋や建材店の力関係によるところもあるという。

何れにしても、今後、仮設住宅の建設が軌道に乗り、更に、復興のための工事が動き出すと、資材の調達は勿論のこと、価格の上昇も不安視される。



このたびの東日本大震災により被災された皆様へ、心よりお見舞いを申し上げます。また、被災された方々への支援や、被災地で復興活動にご尽力いただいている方々のご苦労に対し、厚く御礼を申し上げます。

災害の現場から
リフォーム済み建物が被災

文責 常任理事 石岡 善正

地震被害

去る、三月一日に発生した東日本大震災の数日後、千葉県内のある消費者の方から、地震による建物の調査依頼の電話が入った。

現地を訪ねると、広大な敷地には、被害を受けた建物の他に、数年前に建築したという別棟の住宅、更には、改修の手が加えられ、しっかりした姿で残っている昔ながらの倉庫の三棟の建物が建っていた。

その中で、大きな被害を受けた建物は、築五五年を経た木造平屋建ての住宅(母屋)であった。

その建物は、南東(辰巳)側に広い玄関を設け、そして、西側には二間続きの日本間と広縁があるとい

う、典型的な瓦葺き屋根の伝統的工法の建物である。

この建物に対して、昨年、地元の工務店に依頼して、大規模なリフォームを行なったという。

リフォームの内容は、建物の東と北側の水周居室(DK・洗面・浴室など)を、基礎から全て新規にやり替える。残る南と西側は、既存の大谷石基礎の上に、既成の縁石ブロックを乗せて基礎を造り、そして、掃き出しの全てのサッシをペアガラス入りのサッシに取り換えると共に、建物の痛んだ所の補修と改修を行い、全室内装をやり替えるというものでした。

ここまで読めば、この先何が起こったのか、大方の人は予測できると思います。この様に、リフォームされた建物が、今回の地震によって大きな被害を受けることになったのです。

建物が受けた被害の中、建物の外部で最も大きなダメージを受けたのは屋根であった。既存の屋根は、寄棟(よせむね)屋根で、瓦は土葺きによって葺きあげられている。その屋根の本棟と隅棟は全て崩れ落ち、更に、屋根全体の瓦がずれ、軒周りの瓦は落下している。



屋根瓦の崩れ

基礎の被害は、新たにやり替えた東と北側の基礎には、特に変化は確認されなかった。しかし、既存の大谷石基礎の上に縁石ブロックを乗せた基礎は、地震の横揺れを受けて水平移動を起している。建物内部の被害は、基礎からやり

替えた東と北側の部屋は、壁に二箇所ほど亀裂が入った程度であった。半面、南と西側の全て部屋では、床組が浮き、日本間の壁(土壁)は、中塗りと仕上げ壁が一体となって落下している。更に、石膏ボード張りの壁は、至る所で亀裂が入り、下地材から大きく剥離、天井の一部も突き上げによって剥がれているという状態であった。



和室の壁の剥離・落下:これは、昔の小舞(こまい)壁ですが、中塗りとその上に塗った仕上げ壁が一体となって、剥離・落下した状態

引違いの建具は、敷居の盛り上がりで鴨居の下がりが加わって動かない。開き戸は、揺れのため蝶番が外れ、枠が歪んで開閉ができない。更に、ペアガラス入りの掃き出し

サッシは、クレセントによる施錠をした状態で地震の横揺れを受けたため、クレセントが曲がって絡み合い、解錠はおろか、開閉もできない。そのクレセントの曲がった状態から、ペアガラス入りのサッシが、地震の横揺れに対して、必死に抵抗したことが伺える。もし、広縁周りこのサッシがなかったら、下屋である広縁は如何なっていたらだろうか。

今回の地震によって受けた被害は、既に記載した通り、建物の東と北側に対して、南と西側に集中するという偏った形で起きている。この建物には、リフォームの際に、一軒の住宅を新築するのに匹敵するほどの工事費を費やしたということである。それにも拘らず、如何して、このような被害が起きたのだろうか。

そのひとつには、先ず、築五五年を経た建物に対して、なすべきことが行われなかった点が挙げられる。それは、耐震診断であり、診断に基づく耐震補強である。

しかも、南と西側に位置する二間続きの日本間の大きな空間、その広縁の周りには、筋かいが一個所も

一緒に活動しませんか！

●会員の種類	●年会費
正会員	----- 24,000円
消費者正会員	----- 12,000円
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。



会員の種類：

正会員、消費者正会員、一般会員、団体一般会員の4種あります。「義務と権利」、「会費」が異なります。

▽正会員

「正会員」は、会の中核を担う存在で、総会の議決権を持ち、会の目的達成のために必要な活動をし、会の運営に携わるものとします。相談等の業務への対応は消費者正会員を除く「正会員」である必要があります。

▽一般会員

「一般会員」は「正会員」に比べ賛助会員としての性格を帯びています。もちろん積極的な参加もできますが、イベント参加や情報提供だけで良いという方向けのものです。会社など団体で登録される場合は「団体一般会員」となりますが、会社の責任者が別途正会員になる必要があります。また、団体一般会員であることを宣伝したり、名刺等に表記できません。

確認されなかった。従って、リフォームによって手が加えられたにも拘らず、耐力壁として有効な壁は確保されていないからである。

ふたつ目には、構造的にバランスの悪い建物になった点が挙げられる。

それは、耐力壁の片寄りはもちろんのこと、基礎から新しくした建物の東と北側に対して、南と西側は、既存の大谷石基礎の上に、縁石ブロックを乗せるという、現行法に適合しない施工、また、常識では考えられない施工が行なわれ、脆弱な基礎が出来上がっていることである。

当然、新旧の基礎は一体化しない、更に、基礎と土台の緊結も行なわれていない。

今回の地震によって、リフォームしたばかりの建物が、大きな被害を被ったわけであるが、昭和五六年度の建築基準法改正後に建築した別棟の建物は、壁の複数個所に、縦横の亀裂が出来ていたものの、基礎や外壁には、特に地震による変化は起きていない。

この別棟の建物が受けた被害の軽さ、そして、リフォームした建物

の東と北側部分の被害の程度が比較的軽いことから、法改正後に建てた建物、そして、今回のリフォームによって新しくした部分の被害が少なかったことが分る。

今回の震災は、地震という人間では防ぐことのできない天災によるものであった。しかし、リフォームした建物の施工状態と被害の状態、そして、別棟建物の被害の軽さなどから判断できることは、建築のプロとして、すべきことを行なっていれば、建物が被る被害は、軽減できたと判断できる。

リフォームは、建築主の要望に応じて、ライフスタイルの変化への対応や、居住性を満足するだけのものではない。

その建物が何を求めているのか、それは、プロが建物を調査し判断して提案することである。

特に、建物の耐震性や安全性、耐久性については、素人の建築主が簡単に判断できるものではない。

従って、ここに、プロとしての経験と技術力、そして、的確な判断力が必要であったのである。

最後に、この調査によって、建築

に生きる者の責任の重大さを、身をもって痛感させられたことを併せて報告するものである。

事務局からのお知らせ

□第10回建築Gメン認証試験

合格者発表

- ・安藤勝啓 (東京都)
- ・柘植勝彦 (岐阜県)
- ・箕輪勇介 (茨城県)



☆おめでとうございます。

「建築Gメン認証試験」の位置づけ

理事長 大川照夫

本会の設立の趣旨にもあるように、世の中から『欠陥建築』を無くすために、建築Gメンは建物の欠陥を暴き、欠陥を造らせないために、計画中、建築中の建物の適正な検査が出来る者でなくてはならない。欠陥であるか、欠陥となりうるか

を判断することが、建築Gメンに求められるのであるが、その判断基準は私的なものであってはならず、常に客観性が求められる。

建築Gメンには、建築技術者として、建築士程度の知識があることが前提となる。その上で、建築紛争における瑕疵鑑定が出来る公正な姿勢と論理性が求められる。

以上のように、建築Gメンに求められる概念を持ち得た者であるかを試すものが「建築Gメン認証試験」である。

□業務完了後アンケートから

事務局では、調査業務完了後にご依頼いただいた方へアンケートの協力をお願いしています。ご回答を頂いた中から一部をご紹介します。

建物の目視調査

ご依頼の方からのご回答

とても親切でいねいに対応していただき業者との交渉もたいへんスムーズにきました。Gメンにはいつていただいたことによりその

後の工事をすこく丁寧にやっても
らえました。弱い立場の人のために
がんばってください。(茨城県在住
の方から)

マンション内覧会立会い
ご依頼の方からのご回答

マンション内覧会への同行をお
願いました。専有部分の基と
なる床水平度・壁間の内法寸法測定
等、私たちでは分かりにくい所のチ
ェックをして頂きました。床下の配
線や配管状態もOKとのこと、安
心して転居できます。お世話になり
ありがとうございました。(千葉県
在住の方から)

イベントのご案内

二〇一一年度 定例総会等のご案内

総会

▽日時 5月21日(土)

13時30分～17時

懇親会

▽日時 5月21日(土) 18時～20時

意見交換会

▽日時 5月22日(日) 10時～12時

総会・懇親会・意見交換会会場

▽会場 伊東ニューホテル岡部

▽住所 静岡県伊東市

桜木町二二一

▽交通 《東京方面から》

東京駅→特急スーパービ

ュー踊り子→伊東駅(約

105分)

東京駅→東海道新幹線→

熱海駅→JR伊東線→伊東

駅(約90分)

《名古屋方面から》

名古屋駅→東海道新幹線

→熱海駅→JR伊東線→伊

東駅(約145分)

伊東駅→ホテル間、無料送

迎バス有

(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。



編集後記

震災発生から早や一月半が過ぎ
去った。一向に先の見えない原発事
故、果たして被災地の復興は何時に
なるのだろうか。家族や家、更には、
仕事を失い、延々と避難所生活を送
っている被災者の皆さんの心境を
察すると心が痛む。

その様なか、朝日新聞の『天声人
語』欄にいい言葉を見つけた。それ
は、福島県郡山市で隔月発行してい
る児童詩誌『青い窓』の最終ページ
に小さく刷られていたという『素晴
らしい人間に出会うのではなく、人
間の素晴らしさに出会う』という言
葉であった。読み返すたびに成程と
思わせる言葉である。

この震災に際し、国内はもとより、
世界中の国々から人や物資による
救援活動が行なわれている。若者た
ちをはじめ、多くの人々たちによるボ
ランティア活動も盛んに行われて
いる。この言葉は、これ等の人たち
にぴったり当てはまる言葉ではな
いだろうか。被災地の一日も早い復
興を期待して止みません。頑張れ・
ニッポン!

(Y・I)

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

※お求めは近くの書店にてお願い
します