



支援建築会議の状況について

会長 村上周三

「支援建築会議」は、日本建築学会がより積極的に社会に貢献する活動として立ち上げたものです。学術団体としての中立的な立場から、これまで蓄積してきた学術的・技術的知見を駆使し、学識・経験豊かな会員が、優れた住まい・まちづくりの実現を支援することを目的としています。

2000年に設置した司法支援建築会議を皮切りに、社会的貢献をより重視し創立120周年にあたる2006年にはまちづくり支援建築会議と住まいづくり支援建築会議を設置しました。

【司法】

社会環境や経済環境の変化に伴って増大しつつある建築紛争事案の多くは、建築の専門技術的な事項が争点となることから、審理が複雑化・長期化する傾向にあります。円滑・迅速な審理のためには、建築専門家の参加による調停制度や、裁判官の判断に寄与する適正な鑑定制度が必要です。建築紛争の調査研究とその成果を公表することを通じて、公共の利益に貢献します。

【まちづくり】

まちづくり支援建築会議は、本会が学術団体として蓄積した学術成果と専門的人材を活用し、地域のまちづくりを支援します。設計者選定などが入札等で行われ、多くの地域で望ましいまちづくりの体制が整備されていない現状をふまえ、自治体等の要請に応じて公正・中立な立場から設計者選定委員会委員、審査委員などに学識・経験豊かな会員を紹介・推薦することによってまちづくりを支援します。

【住まいづくり】

社会の資産となる優れた住まいは、安全・安心の性能を備え、快適で健康的に居住できなくてはなりません。さらに、それぞれが立地する社会と環境にふさわしい住まいをつくらうとする計画が大切です。すでに活動している政府や民間の関連団体と連携して、客観的（中立的）で学術・技術的に対応できる課題を中心に、建築主・購入者が直面する住まいづくりの困難な課題の解決を支援します。

（支援建築会議パンフレットから転載）

部会活動報告

■支援部会

部会長 山本康弘

支援部会は裁判所からの要請に応じて、そのつど調停委員および鑑定人を探して適任者を選び、運営委員会の承認を経て裁判所に推薦するとともに、調停委員および鑑定人をバックアップすることなどを主な役目としている。この制度が始まってから7年目になるが、全国の裁判所において多数の学会の調停委員が活躍しておられ、全体では150名程度になるものと思われる。この様なことから鑑定人については、最近では各裁判所が所属の調停委員に鑑定を直接お願いするケースもあるようで、支援部会への鑑定人の人選の依頼は最近では、かなり専門度の高い知識や非常に複雑なケースが多くなってきている。調停委員については任期が2年であるが、本人の都合がつけば更新する場合はほとんどである。ただ裁判所によっては定年70歳を厳格に守っている所と、1～2の定年オーバーは良しとしている所があるようである。いずれにしてもこれらの任期満了の方々の後任の人選も支援部会で行っている。

専門委員は裁判所によって人選を依頼してくる裁判所とそうでない裁判所があり、調停委員の中から人選されている裁判所もかなりある。専門委員は定年はないことになっている。

支援部会は、地方裁判所の調停委員や鑑定人の人選もおこなわなければならないが、地方の情報は司法支援建築会議に登録していただいている会員しかないのが現状であり、地方の実情に沿った人選をするために支援部会に地方在住の方に多く加わって頂いてご協力をお願いしたいと考えている。

■調査研究部会

部会長 松本光平

調査研究部会は、建築訴訟における公的鑑定および調停の実績報告書を中心に、建築に関する各種の紛争事例等を対象として、調査研究を実施し、建築紛争の予防と合理的、迅速な解決に役立つ情報を得ることを目的として活動している。

最近、規制緩和の流れの中で、姉歯事件を契機として明るみに出た一連の構造計算偽装事件のように、容易には発見できない違法行為を専門家が多数行っていたという事実が明らかになるなど、建築界の信頼を失墜する危機的な状況が発生している。このため調査研究すべき課題は多数あるが、各方面からの期待に十分に答えることは容易でない。

現在、本部会では、頭書の目的を実現するために、以下の二つの事業を中心に調査研究を進めている。



(1) 会員から提出された鑑定、調停実績報告書を整理、分析し、電子媒体化することにより、一任み良い建築のための「失敗の建築博物館」－（仮称）をウェブサイト上に公開する作業

(2) 品質の実現の不確実性（旧許容誤差論）の検討

■普及・交流部会（教育・普及） 部会長 関澤勝一

教育・交流部会の中で（教育・普及）は、司法支援建築会議の成果の公表と登録会員・学会会員、市民を対象とした啓発を行うことを目的としている。会報の発行と年1回開催の「建築紛争」に関わる講演会の企画・運営が主たる役割である。講演会は東京・大阪でこれまでに6回開催したが、登録会員や学会会員以外の参加者も増え、大変好評を得ている。さらに講演会のテキストが建築士会の講習テキストにリライトされ刊行（下記紹介を参照）されるなど、波及効果が見られるようになってきている。

今後は司法支援建築会議の役割の重要性に鑑み、また、新設された2つの支援建築会議との協調関係の中で効果的な教育ツールの開発や活用を検討したい。

なお、「建築事件研究会」を2005年度は次のとおり実施した。今後も継続的に開催する予定である。

□建築関係事件研究会

●第26回（2005.6.8）

松本光平（明海大学教授）

「建設基準法改正の経緯と建築確認申請の手続きの実際」

●第27回（2005.9.15）

寒河江昭夫（鹿島技術研究所建築技術研究部 上席研究員）

「居住環境について（音・結露・かび・空気質）」

●第28回（2005.10.25）

山口昭一（東京建築研究所代表取締役会長）

「数値基準について（鉄筋コンクリートの被り厚さを中心に）」

●第29回（2005.11.30）

松原忠策（有松原建築D・I研究所 代表取締役）

「監理の実際について」

●第30回（2006.1.13）

有田桂吉（株石本建築事務所 常務執行役員）

「設計業務の実際について」

●第31回（2006.2.27）

藤波保夫（元 大成建設株）

「元請・下請間に生じる諸問題」

■普及・交流部会（交流） 幹事 柿崎正義 建築士のためのテキスト

「戸建住宅を巡る建築紛争」出版によせて

本部会は、2005年6月に日本建築士会連合会より戸建住宅の建築紛争に関する建築士向けの講習テキスト作成の依頼を受け、戸建住宅を巡る建築紛争テキスト作成編集小委員会を設置して、2004年10月に開催したシンポジウム「戸建住宅を巡る建築紛

争の現状」の資料を基軸として内容の補完を行い、今回の刊行に至った。

次に、本書の第Ⅰ編、第Ⅱ編の概要を示す。

第Ⅰ編「訴訟の実態と裁判所の取り組み」では、建築関係訴訟の概説として「新民事訴訟法の制度とその理念」、「建築関係事件を巡る動向」、「事件の動向」が述べられ、また戸建住宅を巡る論争は訴訟の多くを占めており、建売り住宅（売買契約）、注文住宅（請負契約）等の違いから、争点や瑕疵も多岐にわたり複雑化していると報告されている。

さらに、瑕疵では建築関係事件を中心に、判例の分析から瑕疵の態様による類型と判断、責任の原因・主体、瑕疵の立証・一覧表が述べられている。紛争予防には、「瑕疵のある建物を建てない」、「顧客への説明やコミュニケーションをとる」、「書面の作成を通じて明確な合意を図る」ことが重要であるとしている。

第Ⅱ編 第1章「紛争事例の分析（戸建住宅瑕疵の背景）」では、「建築紛争ハンドブック」（丸善編）より戸建住宅の瑕疵を5件取り上げ、紛争の複雑さの視点で分析を試みている。欠陥＝瑕疵は設計によるものと施工（管理・監理）によるものとに大別されるが、不具合のある建物は監理に問題が存在することが多い、設計業務では、設計・施工一括の請負業務の中で業者の設計力不足が原因となっている事例が多い。また、施工においても技術力不足の多いことが認められる。

第2章「外装仕上げを巡る事例」では、（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターの集計・分析から不具合の部位や事象について報告されており、「木造住宅の外壁ひび割れ、仕上げ層の浮き・剥落、屋上防水層の不具合、ひび割れと漏水」等の影響をまとめて、紛争に至らないために、施工後の建築主のクレームに誠意を持って対処することが肝要であるとしている。さらに、仕上げ面から見た紛争事例を4件紹介している。

第3章「基礎・地盤を巡る事例」では、トラブルの原因の多くが不注意と怠慢によるとしている。22例の事例分析から、裁判にまで及んだ理由を4つに絞り、家を建てる際には設計者自身が現地を観察し、地盤・基礎を理解して工法の妥当性を検討する姿勢を持つことが必要であるとしている。

第4章「紛争事例」では、日本建築学会司法支援建築会議のアンケート調査から戸建住宅に関連するものを抽出し、「損害賠償請求事件の調停事例」を7件、「請負代金請求事件の調停事例」を4件、「その他の調停事例」を2件紹介している。また、「戸建住宅訴訟における争点の事例」では、住宅団地における建築関係訴訟の原因分析と補修案の概要ならびに住宅面の「柱・梁の仕口」、「柱の設計変更」、「杭基礎の設計変更」、「断熱材の変更」、「異種基礎併用」による鑑定および調停の紛争事例を5件紹介している。

第5章「トラブル予防一顧客とのコミュニケーション」では、専門家の理解と顧客の理解が一致しな

いことや工事中の「顧客とのコミュニケーション」の失敗に重大な原因があるとしている。また、家づくりに従事する技術者は設計・監理者、施工者のいずれも、その分野の職業倫理に基づいて行動することが必要であり、また、顧客の要望を満足するように専門家の責任の重大さを十分意識してつくるようにしてほしいと述べている。

最後に、本書が戸建住宅の設計と施工に関する機会が多い建築士の技術と知識の向上に貢献すると同時に戸建住宅を巡る建築紛争の防止に少しでもお役に立てれば幸いである。

第6回講演会「建築紛争の現状と課題」

—大阪地方裁判所における建築裁判から—

議事録

■開催要領

日時：平成18年3月14日(火) 13:30～17:00

会場：建設交流会館8階グリーンホール

参加者：165名

挨拶：川村純夫（大阪市立大学名誉教授）より、本日の講演内容の概要説明を含めた挨拶が行われた。柿崎正義（三友エンジニアリング(株)顧問）より挨拶があり、東京地方裁判所からの要望として司法支援建築会議のメンバーに実務に長けた中堅の人の参加や地方裁判所と各支部との協力等が出ていること、戸建住宅の紛争実態についての説明があった。

I. 基調講演

大阪地方裁判所における建築関係訴訟の現状と課題～最高裁判所「建築関係訴訟委員会答申」を踏まえて～
大阪地方裁判所第10民事部 小久保孝雄判事

はじめに民事裁判制度の全体像及び民事訴訟の基本的な仕組みについて概説があり、建築関係事件の特色について説明があった。

建築関係の民事訴訟では、特に専門性がいろいろな段階で必要とされ、専門家の知識が必要とされる場合は大きく二つの場合がある。ひとつは訴訟における鑑定人としての役割で、裁判官の判断を補うため、鑑定事項に関して専門家としての経験に基づき意見を述べるのが求められ、その意見は証拠となる。もうひとつは専門委員としての役割であり、これは裁判所のアドバイザーと位置づけられる。専門委員は訴訟のあらゆる場面に関わることができるが、その関わり方は限定的であり、専門委員の発言は証拠とはなり得ない。

いずれにおいても、その中立性、公平性を確保することが重要である。専門訴訟では調停が有効な解決方法となり易く、審理早期において訴訟内容を見極め、調停で解決できるものは早期に調停による決着を図る。専門事件の典型である建築関係事件に対して、大阪地方裁判所は近年、建築事件集中部を設置して取り組んでおり、調停・和解による決着の割

合が8割程度と全国平均（6割程度）に比べて高くなっている。

II. 鑑定事例報告

(1) 積算に関する紛争の鑑定事例 青山幸夫（青山建築積算事務所代表取締役）

建築工事費に関して鑑定が必要となるのは、損害賠償請求事件における建替え費用の算定と、請負代金請求事件における工事費及び追加工事費の算定の2種類である。鑑定では「公共工事建築積算基準」に準拠して工事費の積算を行い、これに実勢補正率をかけることで民間工事の契約金額を算出する。

鑑定においては、事件により積算時点が異なること、積算の基準となる設計図面を適正に選定すること（現況をもとに積算用図面を作成する場合も多数）、採用単価の時期を統一することなどに留意する。問題点としては実勢補正率の決定に主観が入りやすく、実際の建築材料や仕様と採用単価との整合性がとりにくい、設計変更と追加工事との区分、元受契約書の単価を採用単価にどのように反映するか、などの難しい点がある。

(2) 遮音性能に関する紛争の鑑定事例 十倉毅（鳥取環境大学教授）

遮音性能に関する紛争の具体的な鑑定事例を紹介した。鉄骨造3階建て共同住宅の各戸の界壁が遮音構造となっていないために生じた施主と施工者との間の請負代金請求事件及び損害賠償請求事件である。鑑定は、①対象建物の界壁が遮音構造となっているか（法令に定める構造方法若しくは技術基準に適合しているか）、②対象建物の遮音性能を正常回復するための具体的方法、金額、工期などの提示。鑑定人が原告、被告及び弁護人の立会いのもとで現地検分し、界壁は小屋裏または天井裏に達するものとなっておらず、ALC下端と床上面との間に連続した隙間があることを確認。法令に定める遮音性能を有する共同住宅の界壁の構造方法に合致せず、技術的基準も満足しないことを確認したため、これを正常回復するのに必要な補修方法、補修費用及び補修工期を提示した。

(3) 地盤改良に関する紛争の鑑定事例 諏訪靖二（地域地盤環境研究所技術顧問）

地盤に関わる建築紛争の中で最も多いのは、住宅下の地盤に原因があることにより住宅が傾斜した場



合と、隣接地での工事により住宅が傾いた場合がある。この場合、原告は施主で建築に素人であるが、被告は設計者、施工者、監理者と専門知識を有する場合が多いが、地盤に関する専門知識を有するものは極めて少ない。鑑定を行う専門家は、鑑定書の作成においては素人にも理解できるように配慮する必要がある。地盤・基礎にまつわる紛争の原因となる技術的な問題としては、①盛土の締固め不足によるもの、②隣地の掘削によるもの、がある。地盤にまつわる紛争事例から、地盤調査の問題と、盛土地盤の締固めの問題が指摘される。告示によって認められているスウェーデン式サウンディング試験による地盤調査では地盤に関する詳細な情報は得られない。サウンディング試験は標準貫入試験を補完するものとして考えるべきであり、最低でも標準貫入試験を行うべきではないか。また、戸建て住宅の傾斜事例のほとんどが盛土地盤や擁壁裏込地盤の締固め不足に起因しており、適切な締固め管理を行うことが重要である。

Ⅲ. 討論 司会：山田稔（神戸大学名誉教授）

次のような、意見や質疑応答が行われた。

●設計を専業として行う設計事務所に対して、設計・施工を行うゼネコンが存在することは、設計を専業として行う設計事務所が不利益をこうむる場合がある。建築家や、設計事務所の立場を保護する法律等や規則が必要ではないか。

○回答：立法の問題なのでコメントできない。

●法律の問題として、ひび割れに関して欠陥とみなされるのはどの程度か。学会のひび割れ設計の目標値は0.3mmとされているが、これを上回った場合は欠陥と考えるか。

○回答：質問に対して専門的な回答をできる講演者がいないが、遮音の面から言えば、ひび割れによって生ずる問題としては高音部の遮音劣化がある。

●RC造の耐震壁（180～200mm程度）の界壁においても、太鼓現象による遮音性能の低下は生じるか。

○回答：生じる。200mmの耐震壁に12mmのプラスターボードを貼ることで、3dB程度の遮音性能劣化が生じると考えられる。

●用語の問題として「不同沈下」と「不等沈下」はどちらが正しいか。

会場に意見を求めたところ、参加者の意見は「不同沈下」が多かった。

●裁判の長期化の問題として、場合によっては弁護士が5人も関わる場合があり、そのスケジュールの調整で長期化する場合がある。

○回答：考えていきたい。

●鑑定時に、客観的で公正な工事費というもの是否存在するのかどうか。

○回答：実勢補正率の判断が完全に合理的に行われることは難しい。市場で取引されている価格がいくらかというデータを集めるしかない。競争が正しく行われた場合であれば、そのデータによってある取引の適正な価格を決めることは可能であると考えて

いる。

●コストは、見積物件についてはばらばらであり統一性がない。土木では見積物件は少ないが、3社見積の平均を設計単価としている点で大きな違いがある。また、偽装問題に関してコメントすれば、施工している者は鉄筋が少ないことなどは分かるはずである。技術のある第三者による中間検査を行う制度が必要ではないか。

最後に杉山茂一支部長（大阪市立大学大学院教授）より閉会の挨拶が行われた。

（記録：緑川功・前野敏元）

「建築主のためのテキスト」

戸建住宅を巡る建築紛争

目次紹介

■第Ⅰ編 訴訟の実態と裁判所の取り組み

- 1章／建築関係訴訟概要
- 2章／戸建住宅の建築を巡る法律関係
- 3章／瑕疵を巡る紛争
- 4章／追加変更工事を巡る紛争
- 5章／設計料を巡る紛争
- 6章／紛争予防

■第Ⅱ編 鑑定・調停事例による不具合とその対策

- 1章／紛争事例の分析（戸建住宅瑕疵の背景）
 - 2章／外装仕上げを巡る事例
 - 3章／基礎・地盤を巡る事例
 - 4章／紛争事例
 - 5章／トラブル予防顧客とのコミュニケーション
- 付録



■申込・問合せ先

日本建築学会資料頒布所
〒108-8414 東京都港区芝5-26-20
TEL. 03-3456-2018・FAX. 03-3456-2058
E-mail: hanpu@aij.or.jp

【編集】司法支援建築会議運営委員 普及・交流部会
部会長 関澤 勝一
委員 宇於崎勝也 柿崎 正義 丸山 一男
【表紙デザイン】桑原 淳司
【発行所】〒108-8414 東京都港区芝5-26-20
社団法人 日本建築学会 司法支援建築会議
【発行人】村上 周三
Tel 03-3456-2053 Fax 03-3456-2058
http://www.aij.or.jp/aijhomej.htm
E-mail: shiho@aij.or.jp