



# 司法支援建築会議会報

AIJ Council for Judicial Support

NO.07  
2008.09

## 司法支援建築会議 運営委員長就任に あたって

梶山女学園大学教授  
名古屋工業大学名誉教授

小野徹郎



このたび、司法支援建築会議の運営委員長を仰せつかりました小野です。建築学会が取り組む社会との連携事業の大きな柱がこの司法支援であることは、建築学会の副会長時代から実感しており、身の引き締まる思いでお引き受けしました。この司法支援建築会議は2000年に発足以来、会員には理解が行き渡ってきたものと考えます。既にこの司法支援建築会議の会員に多くの学会会員の方々にご登録いただいておりさらに拡大の方向にあることは、このことを物語っています。

現在、建築界を取り巻く状況は必ずしも良好であるとはいえない。耐震偽装問題に端を発した一連の騒動の中、一般市民の建築界を見る目は厳しいものがあります。最近では生コンクリート材料の偽装事件まで発生しその不信感に拍車がかかっているとさえ思われます。

そうした状況の中、建築に係わる紛争は当然増加しており、建築訴訟も増加し、その訴訟の審議期日も長くなっています。従ってその過程で建築技術者、研究者の専門的情報や知識、判断が求められています。学会としてはこうした場に対して、学会の中立的な立場から専門家集団としての役割を果たすことが必要であり、できるものと考えております。そうした場を介して社会との深い結びつきを得て、社会に対して学会が蓄積してきたノウハウを還元していくことが学会の社会的

使命であると考えます。

司法支援建築会議が発足して8年が経過しました。本支援会議は平山善吉、仙田満前運営委員長をはじめとした諸先輩方の努力で、多くの実績を積み重ね社会に貢献をしてきました。しかし、他の活動がそうであるように活動を推進すればする中で新たな問題点も出てきます。例えば支援会議会員の有効な活躍の場の提供、情報の公開、支援会議会員の若返りと年齢に関係ない有用な人材の発掘、活用、地方の法曹界との協働作業の場の設定など、多くの解決すべき問題があります。今後そうした問題点を一つひとつ解決していくことで、司法支援建築会議の活動が眞の社会貢献に繋がるようにしなければなりません。

学会の諸規準の位置づけに代表されるように、建築学会、建築業界のあり方は、法曹界から見たとき矛盾に満ちた部分があると言われます。また、我々から見れば、法曹界の考え方には理解できない点もあります。もちろん、そこにはお互いの不勉強と誤解もあるでしょうが、そうしたギャップを埋めつつお互いの立場を理解し協力していくことが必要で、結果として国民に貢献できる司法支援のシステムを作り上げることが重要であると考えます。

私自身この3月に名古屋工業大学を定年になり、新たな大学で教育・研究に携わっていますので決して若くはありませんが、司法支援建築会議の中では若手の部類に入りますので、諸先輩方のご経験と、お知恵を發揮していただけるような場、システム作りの交通整理役として頑張りたいと考えております。今後とも宜しくご支援いただきますようお願いいたします。

をベースにハードな空間整備にまで及ぶ持続的な活動を示している。このような都市開発とは別の「まちづくり」は、様々な活動が行われている割には、教科書がなことに象徴されるように、明確な社会的な位置づけがされていない。地方自治体や市民組織、建築家などが「まちづくり」的な姿勢で活動をはじめようとしたときに、いろいろな壁にぶつかる。法律や制度がどうサポートするのか、専門家はいるか、市民参加の方法はどうプログラムするか、わからないことだらけになる。

実験的な取り組みだと、試行錯誤の覚悟ができていればこれは別だが、いつも実験ではかなわない。1970

## まちづくり支援建築会議の活動

まちづくり支援建築会議運営委員会委員長・早稲田大学教授 佐藤滋

かつて、「まちづくり」の裁判に関係したとき、友人の法律家から「『まちづくり』は教科書も無いのか?」と言われたことがある。「これでは、個々のまちづくり活動でいろいろなことが積み上げられても法律的には力にならない」と。確かに「まちづくり」という言葉は、巷にあふれている。超高層を含んだ巨大な複合開発から、ニュータウン、小さな公園づくりまで、皆「まちづくり」だ。しかし、本来のまちづくりは、地域社会でソフトな活動



年代に生まれた「まちづくり」はもう30年以上の歴史を持つ。建築学会の多くの会員が「まちづくり」の実践的、理論的な発展に尽くしてきた。そろそろ、実験の時代を超えて、新しい時代の社会的な制度として確立する必要がある。そんな問題意識でまちづくり支援建築会議は発足した。

まちづくり支援建築会議の取り組んだ最初の事業は、「まちづくりとは何か」を学会の知的財産を結集して10冊の「まちづくり教科書シリーズ」にまとめたことである。この教科書シリーズは版を重ねて、計3万冊を超えて出版され、これを用いたセミナーも各地で開催されている。また今後は、具体的なまちづくり活動を行っているところで、地元でがんばっておられる専門家や市民団体・行政の要請に基づき小規模なセミナーなどを継続する予定である。昨年の中越沖地震の折には、最も被害が大きかった柏崎市えんま通り商店街で立ち上がった「まちづくり勉強会」（現在は「えんま通り商店街復興まちづくり協議会」と名を変え活動を展開しているが）を支える地元大学の教員である学会員からの要請で、支援建築会議会員が阪神淡路大震災の復興まちづくりと支援の方法を紹介に出かけ、その後のまちづくりに大きな貢献をしている。

さらには、まちづくりに関わる公共建築の設計者選定支援やまちづくりに関わる提言、研究なども広く推進することになっている。「社会と連携する学会」を体現する組織として一歩一歩、進みたいと念じている。

# 第8回講演会「建築紛争の現状と課題」 集合住宅を巡る建築紛争

普及・交流部会委員(株)アミック 丸山一男

2007年11月2日(金) 13:30~17:00

会場:建築会館ホール 参加者:70名

司会:柿崎正義(三友エンジニアリング)

開会挨拶

仙田満(司法支援建築会議運営委員会委員長):司法支援建築会議の歴史と活動状況を説明し、自らの体験を通して会議の必要性と意義を説き、今回の講演会テーマの重要性を述べられた。

## 2. 基調講演：集合住宅を巡る紛争事例

大久保正道(東京地方裁判所民事部第22部判事)：東京地方裁判所民事部22部の全般的な取り組み状況について講演。第22部は建築関係を取り扱う専門の部であり、訴訟と調停により事件を解決している。事件解決と裁判所の研究会などに建築の専門家が協力している。建築の専門家は第22部の事件全体の約80%に調停委員、専門委員、鑑定人など、何らかの形で関与

している。集合住宅の紛争は、2007年6月の時点では戸建て住宅が56%であるのに対し、20%であり、紛争額は1億円以上が16%と戸建ての5%に比べ高く、集合住宅紛争の訴額は高い。

内野宗揮(東京地方裁判所民事部第22部判事補)  
集会住宅における紛争事例について講演。

1)集合住宅は規模が大きく、賃貸物件などもあり多様で、多数の当事者があり訴訟の内容が複雑で訴額が多額、従い応訴態度が厳しく紛争解決に困難性をもたらしている。

2)当事者が企業対企業の紛争が多く、工事中の経過をたどるため下請け業者が重要な役割を担い工事当事者の証拠提出に支障を来たすケースが多く訴訟が複雑化、長期化している。

3)瑕疵が多様化し、例えばシックハウスに関する紛争では、証拠が建築材料にとどまらず、個人的素因、医療の専門的知見など、極めて多様であり複数の異なった専門家を選任し解決を計ることもある。

4)假疵のもたらす結果が広範であり、解決に時間が掛かる傾向がある。

### 3.集合住宅を巡る建築紛争について

**3-1設計者の立場から** 井上博(井上博設計事務所代表取締役):50年の建築設計の経験と建設業界や社会を見続けた結論は、『建築紛争をなくすためには、基本的に建築の質を向上させなければならない』、また『必要なコストは受益者が負担しなければならない』ということである、“建築紛争自体を減らしてゆく”参考となるよう過去に発表したり提案した事柄を紹介。

結論は『監理をちゃんと行い、きちんとした施工をしてくれれば欠陥の無いコンクリートができる。その結果利益が減るようであれば客人に請求しなさい』そうすればクレームのない建築ができる。

**3-2建築設備を巡る事例** 早川眞(日本大学教授)：日本の分譲マンションの総戸数は500万戸を超え世帯数の10%を超えており、30年を超えるマンションは50から60万戸といわれ、2011年には100万戸を超える。将来必然的に生ずる建築設備の故障発生による紛争を予測し、体験に基づき紛争予防のための、管理会社に委託する建築設備の維持管理契約と、現在では矛盾の出てきた古いマンションの区分所有を見直すことを提案。提案は1)排水管のスラブ下配管、2)ガス漏洩事故の対応、3)団地給水システムの事故とその対応、4)給湯配管漏水事故など具体例に基づき、今後は老朽化した建築設備の事故が原因となる紛争を予測し、新たな保障制度の創設を含む現実社会の対応を提案。

**3-3シックハウスの観点から** 池田耕一(国立保健医療科学院建築衛生部部長):シックハウスの定義が確立していない。内容は被害者自身が化学物質過敏症の場合とシックハウスに住むことが原因である場合とがあり、問題が複雑に絡み、原因の特定が難しいケースが多い。紛争は原告の主張と被告の姿勢に大きな開きがあり、調停は両者の主張に開きが大きいケースが多く解決は難しい。本訴になんでも立証が難しいなど、難しい訴訟である。

**3-4マンション紛争の観点から** 山本育三(関東学院大学教授):共同住宅の中のいわゆるマンションを取り上げる。

マンションは区分所有と共有とからなり、躯体部分と敷地、廊下・階段などの共同使用部分までを共有部分とし、躯体から各戸側を専有部分とする。トラブルの種類は1)開発者と周辺住民との紛争と、2)瑕疵問題に絡む分譲者と顧客との紛争に分けられる。紛争防止には、法には触れないが、市民感覚で『おかしいものはやはりおかしい』ということを認識すべき。事例として管理段階で起こる建築紛争の具体例を説明。

#### 4.総合討論(進行 関澤勝一(日本大学講師))

◎集合住宅に多く見られる瑕疵(例えばひび割れ、床の傾斜、かぶり厚さ、断熱性能等)について交通事故損害賠償訴訟における赤本・青本のように裁判所としての瑕疵の判断基準や妥当な補修方法に関する見解を建築学会と協力するなどしてまとめることは考えられないか。

内野:原告側はひび割れ・傾斜など細かく指摘するので、当初から専門家に入る形が法的にはよい。

大久保:建築の場合も交通事故ほど類系化できれば良いと思っている。建築学会で作成したハンドブックは参考になっているので、指針があれば有り難い。

◎200年を保証された興安寺についてお尋ねします。発行された保証書の内容を教えて下さい。また、ある期間経年(例えば20~30年)したら耐久性の検査をするのか。

井上:コンクリートは200年ひび割れしませんというだけであるが、発注者が設計者を見てこれは大丈夫だと言ってくれた。最初から最後まで設計者が納得できる施工ができた。

◎管理組合の理事長経験者として最大の悩みは騒音問題であった。最新のマンションは防音が非常に良い、が古いマンションの騒音問題を安い費用で大きく改善する名案はないのか。ピアノや上階の子供が走りまわる騒音の問題である。

山本:走りまわる移動音は重要ではないと思っている。ベッドから飛び降りる音は問題である。床スラブのコン

クリートを15cmとして、クッションを入れた床の仕上げを考えすればかなりの音は押さえられる。一方子供の躰をしない親が問題である。

◎専門委員、調停委員、鑑定人の選定について誰がどのように決めているのか。誰が適任と決めているのか。裁判官は鑑定人の判断に100%の信頼をおくのか。大久保:専門・調停委員は候補者リストから、事件内容に応じて裁判官が決める。鑑定人は過去の鑑定を調べて事件によって相応しい分野から決める。

#### 5.まとめ

宇於崎(日本大学准教授):各パネリストが発言された内容の概要を報告された。また討論では瑕疵を峻別する基準の必要性等についてまとめられた。

### 「よりよい建築のための失敗の博物館」の充実

調査研究部会委員・東北大助教 櫻井一弥

調査研究部会では、司法支援建築会議会員が関わった鑑定や調停を対象に、これまで3回のアンケート調査を実施し、対象となった案件の概要や、鑑定・調停の経緯、所感などについての実績を蒐集してまいりました。蒐集された実績報告書は、これまでに鑑定と調停合わせて80件余、報告いただいた会員は30名余に上ります。こうして集めた貴重なデータを広く一般会員の共有資源とすべく、web上の公開を前提としたデータベースの作成に着手してまいりました。

先般、司法支援建築会議会員の方のみに対して、という制限つきではありますが、「よりよい建築のための失敗の博物館」と題して、上記データベースを試行的に公開する運びとなりました。対象がマンションなのか事務所ビルなのか、あるいは損害賠償請求事件なのか設計監理料の請求事件なのかなど、いくつかの観点から容易に類似案件などが検索できるものとなっており、利

AIJ 日本建築学会

AIJ 司法支援建築会議  
AIJ Council for Judicial Support

会報(PDF)

- 第1号
- 第2号
- 第3号
- 第4号
- 第5号
- 第6号

論説館 ~ よりよい建築のための失敗の博物館 ~

- 鑑定実績報告書の概要
- 調停実績報告書の概要
- 紛争要因分析
- 倫理的要因と紛争予防
- 紛争予防からみた基規準
- 設計・工事監理業務の説明の難しさ
- 建築設計業務の不採算性のメカニズム

建築雑誌コラム「今月の判例」1998~2001記事全文

お問い合わせ  
司法支援建築会議に関する件は、事務局まで連絡ください。  
E-mail : shien@aij.or.jp

(<http://news-sv.aij.or.jp/shien/s0/editorial.htm>)



便性に配慮した設計しております。これまでに数名の会員の方々より、使い勝手や今後の蒐集の仕方などに関して貴重なご意見を賜っておりますが、会員の皆様には是非一度ご覧いただき、一般会員への公開を目指したシステムの在り方についてご意見を賜りたく存じます。

また、データベースのみならず、これまで部会で議論を重ねてきた内容を「論説館」としていくつかの小論にまとめ、公開しております。新たな試みとしては、学会誌に過去掲載された判例の報告などにもリンクを張り、紛争に関連する情報の集約化を図っておりますので、ご覧いただければ幸いです。

今後も調査・研究の内容を随時更新し、充実を図っていく予定です。

## 近畿地区における司法支援活動

大阪大学名誉教授 鈴木計夫

標題のレポートの依頼を受けたとき、うまくまとめる自信はなかったものの、とにかく近畿地域の情況の一端だけでも記述できればと、お引き受けすることにした。

判事さん達と話してみると、最近は裁判まで上げずにできるだけ和解、調停で済むようにしようという流れが強いために思われる。以前筆者も法廷で“誓いの宣誓”をしたことが何度かあるが、最近はない。しかし、紛争の件数は多くなってきていることは確かであろう。これは我々のお客さんである一般の人々の“目覚め”によって、“黙っていないで発言しよう”、という風潮が強くなっている結果であろう。一般社会でも役所関係、食品業界、果ては教育界までもと現在たいへんであるが、ここ数年はこのような不正が次々と表面化するといわれている。

さて、近畿での司法支援のメンバーは約50名、他支部同様実務家や大学関係者で構成されているが、これらの方々は、鑑定人、調停委員、専門委員等として支援活動を行っている。特に調停委員はたいへんで、常々数件は抱えておられるようである。筆者も現在、関東地域で2件、近畿圏で約3件の裁判や相談等を受けている。

ちなみに、大阪地裁では第10民事部が建築訴訟事件を扱っているが、その統計資料によると、毎月の受理件数は、90～100余件、他部からまわされる件数が20件前後、すなわち毎月100～130件程の受理件数となっている。これに対し処理件数は、判決が10～20件、和解その他等も合計すると日々100～120件程が解決されている。しかし、繰越が常に百数十件はあるようで、“新法”が施行された昨年の7月以降の受理件数は多少減ってはいるものの、今後は次第に増加の傾向となるはずである。それら物件の内容の統計資料はないが、他の支部同様、地盤沈下、施工不良、耐震性、ひび割れ、耐久性等々であろう。

一般論として、“お客さん”からの訴えが多くなるのはたいへんなことではあるが、逆に考えれば、これまで不正、ミス等がそのまま通り切っていたものが明かされる反面、誠実に行動している者、あるいはその行動等が表面に浮き出て“評価”されることになると考えられる。

## 平成20年度東京地方裁判所「建築事件研究会」開催日程

開催場所: 東京地方裁判所 14階会議室

開催時期: 16時30分～18時30分

### 第42回「瑕疵修補費用の査定の技法」

期日: 2008年6月3日(火)

講師: 伊藤正一(一級建築士)

### 第43回「コンクリートの瑕疵とその調査・補修方法」

期日: 2008年7月9日(水)

講師: 森光作(森建築コンサルタント(株)代表取締役)

### 第44回「建築基準法における集団規定」

期日: 2008年10月15日(水)

講師: 稲垣道子(株)フェリックス代表取締役

### 第45回「工事が第三者に及ぼす被害について」

期日: 2008年11月18日(火)

講師: 茶谷文雄(株)大林組技術開発サポート部室長

## 建築士のためのテキスト

### 集合住宅を巡る建築紛争

### 出版予告

この出版物は「戸建住宅を巡る建築紛争」の続編として建築士の継続能力開発プログラムの一環として利用されることを前提に作成されたテキストである。実際の紛争事例をなるべく多く取り入れ建築紛争の解決・予防に役立つようわかりやすい説明をこころがけた。(目次)

1章／集合住宅の概要と起こりやすい建築紛争

2章／裁判手続きと建築関係紛争

3章／裁判における集合住宅に関する紛争事例

4章／建築における紛争と予防

5章／マンション大規模修繕工事における紛争と予防

(発行)日本建築学会(体裁)B5判約130頁(予価)

2,100円(発行予定)12月上旬

【編集】司法支援建築会議運営委員会 普及・交流部会

部会長 柿崎正義

委員 有馬 賢 宇治崎勝也 小柳光生

丸山一男 宮内靖昌 横室 隆

【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】斎藤公男

TEL.03-3456-2051 FAX.03-3456-2058

<http://news-sv.aij.or.jp/shien/s0/>

Mail:shiho@aij.or.jp