

# 第260号

NPO 法人建築Gメンの会  
〒154-0001

東京都世田谷区池尻 2-2-15-201

発行責任者：理事長大川照夫

TEL 03-6805-3741

FAX 03-6805-3719

E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

Homepage URL

<https://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- 法律コラム……………1
- 2024年度……………2
- 第2回研修会報告……………2
- 消費者も知っておくべき  
建築基準法アラカルト29……………3
- 同 アラカルト30……………3
- 事務局からのお知らせ……………4

## 法律コラム

文責 理事 弁護士 赤坂裕志

当該建物に契約不適合（瑕疵）に相当する不具合・欠陥が存在するにしても、次に問題となるのは、契約不適合（瑕疵）に対する補修費用相当損害金の算出です。

まず、補修費用を算出するためには補修方法の確定が必要となります。契約不適合に対する補修とは、契約で合意された施工内容が実現されたのと同程度の状態にするものと定義されております（判例タイムズ1454号「建築訴訟の審理モデル」工事の瑕疵編」14頁）。従って、補修方法としては、契約よりもグレードの高い構法・材料を用いることは許されません。新築住宅の場合、建築基準法による建築確認手続を経て建築されることから、補修方法として建築基準法の水準にまで回復させる補修方法が適正なものと言えますが、既存建物をリフォームする工事は、既存建物が違法建築状態であったりして契約内容と

して建築基準法の水準の施工が求められるのかどうか直ちに言えないケースもあり、補修方法としても建築基準法の水準までの回復にならないこともありますので、注意が必要です。契約不適合の該当性判定も同様ですが、補修方法を検討するにあたり、常に当該建物の契約内容に立ち帰ることが大切です。

また、裁判官による著書（前掲判タ「建築訴訟の審理モデル」工事の瑕疵編」14頁）では、補修は、必ずしも設計図書等に記載された具体的な工事でやり直すことが求められるわけではなく、当事者の合理的意思に合致する状態にすれば足りると述べられています。著書において例として挙げられているのは、建築基準法で定められている鉄筋のコンクリートに対するかぶり厚さです。コンクリートのかぶり厚さは法令の水準に満たない厚さにより契約不適合責任が認められる場合であっても、仕上げモルタルを上から塗ることで法令と同等の水準のかぶり厚さの性能（耐久性・耐火性）を確保することが出来るので、必ずしもコンクリートで補修する必要

はないケースもあるとされています。建築Gメンとしては、異論が生ずるかもしれませんが、契約不適合の内容により当該性能回復させるための最小限の補修方法に留まるケースがあることには留意する必要があります。ただ、注文者等の建物の取得者からすると、継ぎはぎのような補修方法とも感じられることがあると思われます。

私も訴訟代理人として関わった裁判において、実際に裁判官から言われたことがあります。目的達成に複数の工事方法・内容が考えられる場合、原則として、最も安価な工事方法・内容の限度でしか賠償として認めないということです。一見すると、当たり前のようなことに思われるかもしれませんが、利害関係のある施工側が作成した安価な補修方法・金額がそのまま採用されることもあります。時には低額な不合理な認定ではないかと感じることもあります。そのような事態を防ぐためには裁判所が契約不適合の存否、補修方法・金額に対する心証を形成した段階において、反論しても翻意させることが難しいことか

ら、裁判官や建築士調停委員の発問等から窺われる心証形成過程において、自ら主張する補修方法・金額の正当性の裏付けや的確な反論を行う必要があるケースもあります。

特に、裁判所が建物を検分した間もない審理時期においては、裁判所が心証を決める最終前段階ですので、裁判所が当方側の主張する補修方法、費用に関し、疑問を抱いていると感じられる場合には積極的に補充主張、補充立証を行う必要があります。

私見ですが、裁判所の補修方法、費用に関する認定のハードルは低くなく、根拠が曖昧な、いわば安易に盛ったような過剰な補修方法、費用は認定されないので、特に、訴訟に至るようなケースでは、弁護士と建築士との間で慎重に協議し、方針を定める必要があります。



## 2024年度

### 第2回研修会報告

文責 常任理事 古屋敷直樹

コロナ禍以来オンラインにて研修会を行っていましたが、2023年度から年度内1回は会場を借りて研修会を開催することになり、2024年度の第2回研修会は令和6年11月16日に品川区立総合区民会館(きゅりあん)で開催されました。

1時限目は大川理事長による『実践建築Gメンの業務』の講義でした。建築Gメン認証試験を受験される方には必須の科目です。

講義内容は、相談から調査業務までの注意事項や瑕疵(契約不適合)の概念と判定基準、調査報告書の書き方でした。

建築Gメンの認証者にとっても、いまいちど再認識する有意義な講義内容でした。

2時限目は理事の赤坂弁護士による『建築Gメンのための法律知識』の講義でした。

改正民法(令和2年4月1日以降の契約から適用)の契約不適合責任の通知や時効期間の内容を中心に判例などを交えて、難しい法律論をわかりやすく解説していただきました。

特に時効に関して入念に説明を頂きました。

契約不適合責任の権利行使期間(通知期間、除斥期間、消滅時効)として改正民法566条、637条では契約不適合を知ってから1年以内にその旨を通知する必要がある、債権も消滅時効適用(改正民法166条1項)権利行使可能時(引渡し)から10年又は契約不適合を知ったときから5年のいずれか早く到来するときに消滅時効が成立するということなどを踏まえて、建築トラブル等の相談者に対してのアドバイスや調査鑑定などにおいて対応する必要があるということでした。

今回の研修会もとても有意義でありましたので、会員の皆様も積極的に研修会に参加して頂ければ幸いです。

## 無料電話相談窓口のご案内

### あなたの家は大丈夫ですか？

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問がある方は、当会ウェブサイトの「相談員名簿」(<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html>)に掲載されているお近くの相談員まで、直接アクセスして下さい。

誰に相談すれば良いかわからないなど、不明な点がありましたら、事務局にお問合せいただければ、適当な相談員をご案内します。

TEL: 03-6805-3741 / FAX: 03-6805-3719

E-mail: jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

消費者も知っておくべき  
建築基準法アラカルト

29

文責 副理事長

田岡照良

### 太陽光発電と高さの関係

屋上に「太陽光発電設備等」を設ける場合、建築物の高さに含まれるのだろうか。

【2011年に国土交通省が出した技術的助言】

日本建築行政会議「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例」の「部分的かつ小規模な建築設備」に該当し、建築基準法施行令第2条第1項第六号ハ「屋上突出物」の場合だけ、高さに算入しなくともよい。ただし、そのためには次の条件を全て満たす必要があります。

- ① 階段室、昇降機塔などの「屋上部分」との水平投影面積の合計が建築面積の8分の1以内であること。
- ② 太陽光発電設備等自体の高さが5m以下であること。

- ③ 太陽光発電設備等を高さに算入した場合にも避雷設備などの条件を満たすこと。

### 主要構造部なら防火・耐火性能も必要

設置できるが屋上突出物に該当しない場合は、「屋上部分以外の建築物の部分」である建築設備または「主要構造部かつ建築設備」に該当し、いずれも高さの算定に含める必要があります。

なお、建築設備の場合は、防火地域に設ける場合でも「不燃」の性能があればよい。主要構造部かつ建築設備の場合は、パネルそのものに防火・耐火性能が要求されるので留意が必要です。後者には、屋上設置型のほか、屋根材と一体化した「屋根建材型」も含まれます。

### 太陽光発電設備「等」

太陽熱温水器も含まれます。「建築物の屋上部分」として扱われている高架水槽やキュービクルなどの建築設備とは異なり、壁に覆われていないなど高い開放性を有していることが条件になります。

【ポイント】  
屋上設置型では、面積や高さ、斜線の条件を満たすと「屋上突出物」になります。

屋上突出物の場合だけ高さに算入されません。

屋根建材型は主要構造部にも相当します。

消費者も知っておくべき

建築基準法アラカルト

30

文責 副理事長

田岡照良

天空率の算定では屋上の手すりも入力が必要

「天空率」を検討した際、門や塀、外構も計画建築物に含むよう建築確認審査で指摘されることがあります。

天空率とは、斜線制限の測定点を中心とした想定半球への投影面を水平投影し、建築物以外の部分が全体に占める割合をいいます。天空率計算では、道路、隣地、北側の斜線制限(以下、道路斜線制限等)に適

合した建築物(適合建築物)と、計画する建築物(計画建築物)の天空率を比較します。計画建築物の天空率が適合建築物の天空率を上回れば、道路斜線制限等に適合しない建築物でも建てられます。

### 地盤面も入力する

天空率の算定式は、建築基準法施行令第135条の5で定められています。算定式内のAbには建築物とその敷地の地盤の投影面が反映されるので、天空率の算定には建築物と地盤面の入力が必要となります。

$$[Rs=(As-Ab)/As]$$

As: 想定半球(地上のある位置を中心とした水平面上に想定する半球)の水平投影面積

Ab: 建築物とその敷地の地盤をAsと同一の想定半球に投影した投影面の水平投影面積

ここで注意したいのは、門や塀、建築設備なども建築物に含まれます(建築基準法第2条第一号)。

例えば、高さが8m以下で屋根のない機械式自動車庫や、屋上に設置された広告塔は工作物なので入力しなくていい。一方、キュービク

ルや受水槽は建築設備、屋上の手すりや化粧柱は「建築物の部分」にそれぞれ該当するので、入力する必要があります。高さに算入されない階段室や、天空率を算出する際の測定面より上に位置する地盤面も入力対象となります。

道路斜線に対する天空率の測定点の高さは、道路の中心高さになります。前面道路に高低差がある場合は、測定点ごとにそれぞれの高さを設定します。

【ポイント】

天空率の算定には『建築物』を入力します。建築設備や屋上手すりも入力します。

屋上の広告塔などの工作物は省きます。

事務局からのお知らせ

2024年度第3回研修会の案内

▽日時 2025年2月8日(土)

13時00分～15時10分

(途中10分間休憩あり)

▽場所 各自宅等(オンライン研修)

▽講演内容

「欠陥工事に対して建築Gメンは どう対応すべきか」

進行役・レポーター：武田学(当会常任理事) レポーター：田岡照良(当会副理事長)

内容：今回の研修会は、レポーターから報告された欠陥工事(S造アールカーポルト、RC造構造スリット、換気設備不良による結露・カビ、設備)に対して、建築Gメンとしてどのように対応したら良いか、というテーマを中心に、参加者による意見交換を行います。

▽参加費 会員3千円

▽主催・問合せ 建築Gメンの会 TEL(03・6805・3741)



編集後記

裁判所でも審理のIT化が進み、裁判期日において、双方の代理人弁護士がWEBによる会議により参加する件数が増えています。

言うまでもなく、WEBによる審理は、裁判所への移動時間を軽減するものであり、また、審理初期における、専ら主張・反論の提出書面を確認する短時間の裁判審理が予想

される場合には問題はないと思われれます。

しかし、欠陥住宅訴訟の場合、契約不適合が複数主張されることが多く、争点多岐にも及び、かつ、争点の理解には法的知識のみならず、建築の専門的知見が必要となり、裁判官が争点の理解が進まない、なかなか審理が進まないという状況を経験することがあります。欠陥住宅訴訟における証拠は、建物図面、写真、見積書、メール、建築Gメンによる調査報告書等のいわば大量の書類が提出され、当該建物を見たこともなく、直接の当事者から話を直ちに聞けない裁判官が事件の争点を短時間で適切に理解することは容易ではありません。

そのようなことを避けるために出来る限り、裁判所の審理にはリアルに出席し、その訴訟における争点、証拠を裁判官にも分かりやすく伝えるように努めています。当然のことながら、弁護士のみ理解では争点の理解が不十分でありますので、調査を担当した建築Gメンの方からご指導、ご教示を受けるのが不可欠です。

(H・A)

一緒に活動しませんか！

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種があります。「義務と権利」、「会費」が異なります。

●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

▽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。会社など団体に登録される場合は「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。

※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。

