

- 能登半島地震の被害の分析：1
- 自分の土地は自分で守ろう：2
- 2024 年度
- 第 3 回研修会報告：3
- 事務局からのお知らせ：4



第 262 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/>

能登半島地震の被害の分析

文責 常任理事 武田 学

2024 年 11 月 1 日、

国土交通省の委員会が発表した「能登半島地震の建物被害に関する分析結果」によると、木造建築物の現行耐震基準は有効であることが確認されました。

しかし、耐震化の遅れが被害を拡大させたとも指摘されています。調査対象となった木造建築物 4909 棟のうち、倒壊・崩壊したのは以下のような結果でした。

○ 1981 年以前に建築された建物 (旧耐震基準)

… 3408 棟中 662 棟 (約 19.4%)

○ 1981 年以降 2000 年以前に建築された建物

… 893 棟中 48 棟 (約 5.4%)

○ 2000 年以降に建築された建物

… 608 棟中 4 棟 (約 0.7%)

特に注目すべきは、2000 年以降に建築された建物の倒壊・崩壊が非常に

少ないことです。

これは、現行の耐震基準が効果的であることを示しています。

しかし、倒壊・崩壊した 4 棟の 2000 年以降の建物について詳しく調べたところ、2 棟は壁の釣り合いが規定を満たしておらず、

そのうち 1 棟は壁量規定にも適合していなかったことが分かりました。

さらに、残りの 1 棟は築 100 年の建物を移築したもので、壁量が現行基準に適合していなかった可能性が高いことが判明しました。

また、能登地方の耐震化率は全国平均に比べて低く、輪島市で 45%、穴水町で 48%、珠洲市で 51%と報告されています。

全国平均の 87% に対して著しく低い水準であるため、耐震化の遅れが被害拡大の一因となっていることが指摘されています。

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、不明な点がございましたら、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

耐震改修の効果も評価されており、旧耐震基準の木造建築物³⁴⁰⁸棟のうち耐震改修済みの建物は38棟で、そのうち倒壊・崩壊したものはありませんでした。

これに対し、改修していない建物は被害が大きく、耐震改修の重要性が再確認されました。

委員会は、資力不足などで本格的な耐震改修が難しい場合でも、暫定的な安全確保策を推進することの重要性を強調しています。

2024 年 8 月に公開された「木造住宅の安全確保方策マニュアル」を活用し、安全対策の周知が進められています。

この分析結果を受けて、国土交通省は今後の対策を検討し、耐震化の促進と安全確保のための取り組みを進めていく方針とのことです。

能登地震の教訓を生かし、耐震化の重要性を再認識することが大切です。住まいの安全を守るために、

耐震改修や安全対策の検討を進めていきましょう。

教訓として、まずは今住んでいる（所有している）建物がどの程度の耐震性があるのか知ることです。



自分の土地は自分で守ろう

文責 常任理事 武田 学

自分の土地を放置すると土地が減ってしまう可能性があります。

まず、以下の記事をご覧ください。

=====

大阪市のラーメン店「金龍ラーメン道頓堀店」の象徴的な立体の看板、竜のしっぽ部分が裁判所の命令で撤去されました。

この看板は1992年頃に設置され、竜の顔や胴体は店の正面、しっぽは側面の壁から飛び出る形で、その下には通路がありました。

2013年に隣接する土地を取得した新しい所有者（以下、原告）が、竜のしっぽが越境していると指摘し、2020年に大阪地方裁判所に構造物の撤去を求めて提訴しました。

金龍製麺は、しっぽの部分が飛び出している土地は長期間にわたって占有してきたとして、民法162条に基づく「時効取得」を主張しました。

この制度は、一定期間他人の土地を占有した者がその土地の所有権を取得できるというものです。

しかし、大阪地方裁判所は2023年10月に、ひさしと立体看板が土地の所有権を妨害していると判断し、撤去を命じました。

2024年5月には大阪高等裁判所も同様の判断を下し、最終的に金龍製麺は2024年8月23日にしっぽ部分を

撤去しました。

この訴訟の焦点は「時効取得」の有無でした。

金龍製麺は、越境部分に客席を設置し24時間営業を行っていたことから、排他的に占有していたと主張しましたが、原告は通路が第三者にも使用されているため、排他的な占有にはなっていないと反論しました。

大阪高等裁判所は、常時テーブルや椅子が越境していたわけではないことから、金龍製麺の主張を認めませんでした。

この判決について、原告側の弁護士は当然の結果だとコメントしましたが、金龍製麺側の弁護士は難波・道頓堀エリアでは看板の越境が商慣習として認められていたことを強調し、判決に対して残念だと述べました。

=====

時効取得とはどんなことなのか、少し詳しく説明します。

=====

「時効取得」というのは、日本の法律、特に民法に規定されている制度の一つです。

簡単に言えば、ある人が他人の土地を長期間にわたって使い続けると、その土地の所有権を取得できるという仕組みです。

もう少し具体的に説明します。

時効取得にはいくつかの条件があります。

1. 占有の意思

その土地を自分のものとして使う意思があること。

例えば、勝手に誰かの土地を使っているだけではなく、「ここは自分の土地だ」と思いながら使っている必要があります。

2. 継続的な占有

その土地を一定期間、連続して使い続けること。

日本の場合、この期間は20年間で

3. 排他的な占有

他の人に使わせないように、その土地を自分だけで使っていること。

他の人が自由に使える状態では、この条件を満たしません。

例えば、

ある人が隣の土地を20年間、自分の庭として使っていたとします。

この場合、その人がその土地を自分のものだと思い、他の人に使わせずにずっと使い続けていれば、時効取得が成立する可能性があります。

ただし、時効取得を主張するためには、自分がその土地を排他的に使っていたことを証明する必要があります。

写真や証言などを使って、その土地が自分のものであるかのように使われていたことを示す証拠が必要で

す。もし時効取得が成立すると、土地の元の所有者に対してその土地の所有権を主張し、法的に認められることができます。

そのためには、裁判所に証拠を提出し、正式な手続きを経る必要があります。

=====

もし、隣の人が自分の土地側に越境して、境界杭を移動したり、ブロック塀を作ったり（塀でなくても1段でも良いかも）、（境界杭がない場合に）植木を植えたりする事も考えられます。

元々は、その隣の人が隣接地の部分まで敷地を広げていることをわかっていながら（意図的に）設置していたら時効取得にはならないはずですが、その隣の人が「自分の土地だ」としか主張しなかったり、死亡したり、認知症になったりすればその意図も明らかになることがなくなるので「現状の状態」でしか判断する術がありません。

こんなことで自分の土地が減ってしまうのです。

自分の土地、親の土地の境界はし

っかりされているか再確認しておくべきです。

お金はかかりますが、測量事務所に依頼して測量図を作り、隣接する人との書面の取り交わしをすれば安心だと思います。

2024年度

第3回研修会報告

文責 常任理事 武田 学

2月8日（土）ZOOMにて2024年度

第3回研修会が開催されました。

今回の研修は「欠陥工事に対して建築Gメンはどう対応すべきか」をテーマに進行役は武田、田岡副理事長と武田が事例を出して概略の欠陥内容を説明しました。

今回の研修会は、通常の研修会とは異なり、「どのように対応したら良いか」についての参加者による意見や意見交換を主目的にした研修会です。

そのため、どのような相談内容から始まり、その時の欠陥内容の予測、調査の内容と準備機材、調査の回数、実際の調査と結果について、研修会参加者から、広く意見を求める形態としました。

○介護施設において、換気的设计不良及び設備配管の施工不良によるクロスの剥がれ、カビ（黒ずみ）浮きなどの現象が起こっている現象。

○鉄筋コンクリート造共同住宅で、耐震スリットの施工不良による外壁のタイルの剥がれや浮きが起こっている現象。

○住宅の増築工事で違法な箇所が見え、浄化槽の上部へ建築していることなど。

○店舗付き住宅で、設計の不備及び配管の施工不良による雨水の建物内への流入。

○住宅リフォーム工事で、杜撰な施工によるキッチン組み立て、設備配管の不良。

○鉄骨造3階建ての事例で、杭工事と基礎について図面通りに施工されておらず、事例写真を見る限り、

設計意図と異なる施工で、全面的に再施工しなければならないと思われる現場。

以上の事例をもとに、報告者とは別な見解や意見、建築Gメンとしての相談者への助言などについて、様々な発言がありました。

今回は進行役として、もう少しスムーズで「まとめ」が明確になる研修会にしたい。



事務局からのお知らせ

□ 2025 年度総会日程のお知らせ

2025 年度総会は 5 月 24 日 (土) 午後 10 時 30 分 開始予定です。ウェブ会議システム (オンライン) による開催を予定しています。正会員の皆様は、パソコンやスマートフォン等からオンラインにてご出席をお願いします。



編集後記

A さんは万引きをしたことがなく、犯罪歴もない人でした。

B さんは A さんが嫌いなので C さんに「A さんは窃盗の常習犯で逮捕歴もあるらしいよ」と話をしました。

C さんは B さんを信じて『これはみんなに知らせない』と思いい SNS で拡散しました。

これが噂となり、A さんは精神を病んでしまいました。

B さんが悪いのは当然ですが、C さんの行為も悪い。

A さんが不登校や長期欠勤、最悪は自殺まで追い込んでしまったら、当然 C さんにも大きな責任が付

きまといえます。

他人が閲覧できる場への書き込みは、安易にすべきではありません。

(M・T)

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 種があります。「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。