

論文 / 著書情報
Article / Book Information

題目(和文)	設計・監理者における建築紛争の回避に関する研究
Title(English)	
著者(和文)	澤田正樹
Author(English)	Masaki Sawada
出典(和文)	学位:博士(工学), 学位授与機関:東京工業大学, 報告番号:甲第11806号, 授与年月日:2022年3月26日, 学位の種別:課程博士, 審査員:奥山 信一,安田 幸一,中井 検裕,竹内 徹,藤井 晴行
Citation(English)	Degree:Doctor (Engineering), Conferring organization: Tokyo Institute of Technology, Report number:甲第11806号, Conferred date:2022/3/26, Degree Type:Course doctor, Examiner:,,,,,
学位種別(和文)	博士論文
Type(English)	Doctoral Thesis

博士学位請求論文

設計・監理者における建築紛争の回避に関する研究

澤田 正樹

1章. 序論	・・・P. 4
1-1. 背景	・・・P. 5
1-2. 研究の意義と目的	・・・P. 11
1-3. 既往の研究	・・・P. 12
1-3-1. 建築分野における学術論文集の研究報告	・・・P. 12
1-3-2. 専門誌・書籍における論説	・・・P. 12
1-3-3. 本研究の位置づけ	・・・P. 13
1-4. 建築紛争の種類と分析対象	・・・P. 14
1-4-1. 建築紛争に至る事件	・・・P. 14
1-4-2. 建築紛争の種類とその関係	・・・P. 16
1-4-3. 分析対象	・・・P. 17
1-5. 研究の概要	・・・P. 21
2章. 調停事件による建築紛争に至る仕組み	・・・P. 27
2-1. 目的と分析資料	・・・P. 28
2-2. 調停事件による建築紛争の分類	・・・P. 30
2-2-1. 当事者の分類	・・・P. 30
2-2-2. 法的責任の分類	・・・P. 30
2-2-3. 紛争の具体的理由の分類	・・・P. 31
2-2-4. 事件の再構成	・・・P. 33
2-3. 責任追及の構造の特徴と比較	・・・P. 35
2-4. 責任追及タイプの特徴と比較	・・・P. 39
2-5. 責任追及の構造と責任追及タイプの比較	・・・P. 42
2-6. まとめ	・・・P. 44
3章. 事業進行の阻害による建築紛争の傾向と設計・監理者による紛争回避方策	・・・P. 46
3-1. 目的と分析資料における建築紛争の傾向	・・・P. 47
3-3-1. 分析資料	・・・P. 47
3-3-2. 建築紛争の傾向	・・・P. 48
3-2. 事業進行の阻害による建築紛争の分類	・・・P. 49
3-2-1. 設計図書の不備	・・・P. 49
3-2-2. 事業進行の阻害となった要因	・・・P. 50
3-2-3. 阻害要因を責任追及された当事者	・・・P. 50
3-2-4. 記事に署名した弁護士の回避に関する提言	・・・P. 50
3-3. 事業進行の阻害による建築紛争の責任範囲タイプ	・・・P. 51
3-3-1. 設計図書の不備の特徴と当事者の比較	・・・P. 52

3-3-2. 責任範囲タイプ	・・・P. 53
3-4. 設計・監理者による紛争回避に応じた方策の可能性	・・・P. 56
3-5. まとめ	・・・P. 58
4章. 不具合から発展した建築紛争の傾向と設計・監理者による紛争回避方策	・・・P. 60
4-1. 目的と分析資料における建築紛争の傾向	・・・P. 61
4-1-1. 分析資料	・・・P. 61
4-1-2. 建築紛争の傾向	・・・P. 62
4-2. 不具合から発展した建築紛争の分類	・・・P. 63
4-2-1. 設計図書の不備	・・・P. 63
4-2-2. 建物完成後の不具合	・・・P. 64
4-2-3. 不具合を責任追及された当事者	・・・P. 64
4-2-4. 記事に署名した弁護士の回避に関する提言	・・・P. 64
4-3. 不具合から発展した建築紛争の責任範囲タイプ	・・・P. 66
4-3-1. 設計図書の不備の特徴と当事者の比較	・・・P. 66
4-3-2. 責任範囲タイプ	・・・P. 68
4-4. 設計・監理者による紛争回避に応じた方策の可能性	・・・P. 71
4-5. まとめ	・・・P. 73
5章. 紛争回避のための設計図書に対する提案	・・・P. 75
5-1. 目的と分析資料	・・・P. 76
5-2. 設計図書の不備とされる具体的な部位	・・・P. 78
5-3. 具体的な部位に応じた責任がおよぶ対象	・・・P. 80
5-4. 具体的な部位に応じた紛争に発展した原因と紛争回避方策	・・・P. 82
5-4-1. 建物と関係する敷地	・・・P. 82
5-4-2. 建物によって変化する外部環境	・・・P. 84
5-4-3. 建物の躯体	・・・P. 85
5-4-4. 建物の外装	・・・P. 86
5-4-5. 建物の内装	・・・P. 87
5-5. 手続面によって紛争に発展した原因	・・・P. 88
5-6. 紛争回避のための設計図書に対する提案	・・・P. 90
5-6-1. まとめ	・・・P. 90
5-6-2. 設計図書に対する提案	・・・P. 91
6章. 結論	・・・P. 94
6-1. 研究のまとめ	・・・P. 95
6-2. 今後の展望	・・・P. 97

謝辞

分析資料

1 章. 序論

1-1. 背景

明治初期の日本は、西洋の建築思想と技術を取り入れたことで、設計施工として一体化していた建築工事が、設計業務と施工業務に分化された^{注1-1)}。責任範囲においても、これまでは建築工事を請け負ってきた大工の責任が、設計と施工のほかにも、元請や下請などに業種が細分化された^{注1-2)} ことにあわせて、複雑に変化していったと考えられる。戦後も、設計者としての職能整備や、高度な技術的進歩に対する議論の成果がみられぬまま、建築基準法改正などの整備が進められた^{注1-3)}。

近年の建築紛争は、このような建築生産が抱える古くからの慣習によって複雑になっていたことに加えて、建築基準法の性能規定化などによる改正や、住宅の品質確保の促進等に関する法律などの整備が進められていた1998年ごろから増加していた^{注1-4)}。また、訴訟代理人となる弁護士や裁判官の多くが専門技術的な知識に通じていないために、長期化する傾向があった^{注1-5)}。

このような状況より、最高裁判所と東京地方裁判所と日本建築学会は、事前の協議を踏まえて^{注1-6)}、まず2000年6月に日本建築学会が司法支援建築会議^{注1-7)}を設置し、続いて2001年7月に最高裁判所が建築関係訴訟委員会^{注1-8)}を設置した。このようにして、建築紛争における迅速化などを図るための相互協力体制が確立された^{注1-9)}。そして紛争関連全般においても、2003年7月には、第一審の訴訟手続きを2年以内のできるだけ短期間に終局させることなどを目標とした、裁判の迅速化に関する法律が公布され、さらに2004年12月には、裁判外紛争解決手段の利用の促進に関する法律が公布されるなど、2000年前後で当事者が迅速に紛争解決する手続きが整備された。

このことより図1-1.1によれば、裁判所に持ち込まれた建築関係訴訟^{注1-10)}における2005年の新受件数^{注1-11)}が2,714件に対して、2018年では1,924件といった、概ね減少する傾向となっていた。これは、ADR手続き^{注1-12)}の整備による成果と推察される。一方で、平均の審理期間^{注1-13)}においては、2005年では15.5月に対して、2018年では18.4月であり、2000年前後と比較すると短縮されたと推認できるものの、近年は裁判の迅速化を目指す社会と反する状況となっていた。

そもそも建築生産や建物の使用上の手続きは、関係者が多く介在する。それぞれが役割を全うする意識がある一方で、自分の専門外と認識する部分に関する役割が補完されないことがあり、

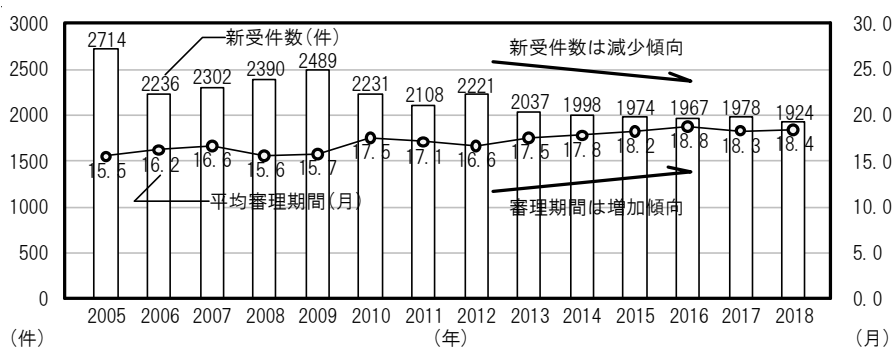


図1-1.1 民事第一審建築関係訴訟の新受件数と平均審理期間の推移
参考文献 24), 28), 29) より作成

責任範囲の認識が相互に不明確になりやすい。人々の生活に直結している建築において、ひとたび紛争になると、契約的な問題と技術的な問題に心理的な側面が加わり、紛争の理由と指標が複雑化する傾向にある。責任範囲についても、専門的な建築関係法令が多岐に渡ることで、当事者自身の理解も課題となっている。建築における全てを統括する役割を担う設計者ですら専門分化しており、専門外の内容を完全に理解するのは難しくなっている。

なかでも設計行為は、事業開始時からさまざまな責任^{注1-14}によって設定される基準に従って、建築技術者が互いに連携をとり、設計課題に対する専門的な解決を設計図書^{注1-15}に集積される。図1-1.2は、建設事業開始時から建物完成後の維持管理における、紛争に発展する概念をあらわしたものである。

事業中においては、基準の解決策には専門的な内容が多く、社会通念的と捉えにくいものもあり、解決策が法的に不適切とされて、事業の進行が阻害されることで紛争に発展する場合がある(写真1-1.1)。例えば右側写真の事例(事件No. 3-41)は、近隣住民の反対運動によって確認処分取消に至ったことで工事が中断し、その取消理由である避難階の解釈の責任を指定確認検査機関などが追及されている。また、建物完成時において、意匠の模倣などを理由とされて紛争に発展することもある(写真1-1.2)。例えば左側写真の事例は、規格化していた外観を、ほかの設計施工者などが模倣したことで事件化している。そして、建物完成後における不具合^{注1-16}は、従来、施工者が責任追及されがちであったが、施工者に紛争処理の経済的余裕がなくなったことや、コンプライアンスの重視という観点から、不具合の内容と原因を深く追及するようになり^{注1-17}、設計図書を作成する設計者や、施工状況を設計図書と照合し確認するなど工事監理を含めた監理業務^{注1-18}を行う監理者(以下、設計・監理者)も、紛争に巻き込まれる可能性がある(写真1-1.3)。例えば左側写真(事件No. 4-28)の事例は、通路の崩落した技術的な原因が不明だったことで、工事施工者のほかに意匠設計者や構造設計者も責任追及されている。さらには、維持管理段階において、想定外の施設利用方法によって人的被害が生じた際には、保存されている設計図書の状況まで遡られることで、設計者に責任がおよぶ場合もある(写真1-1.4)。例えば左側写真の事例は、施設管理者の配管ガス抜き不足を主要因として爆発事故に発展し、設備設計者がその説明を怠ったことを理由に刑罰処分されている。このように、設計・監理者が直接関与する設計図書を原因に発展する建築紛争の種類は多岐に渡り、そして複雑である。

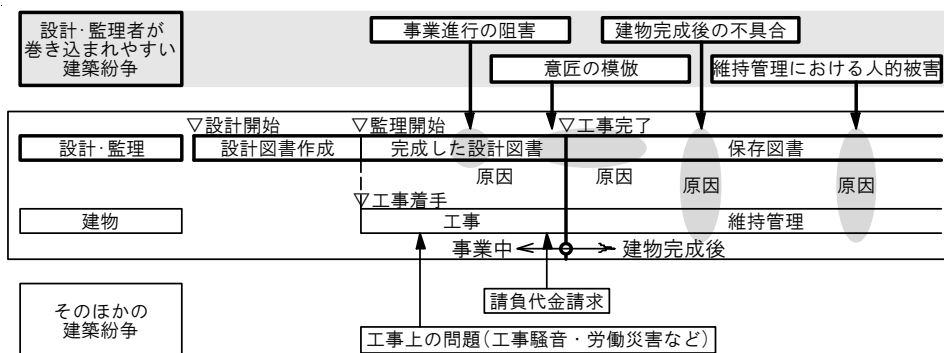


図1-1.2 建築生産工程からみた設計・監理者が巻き込まれやすい建築紛争

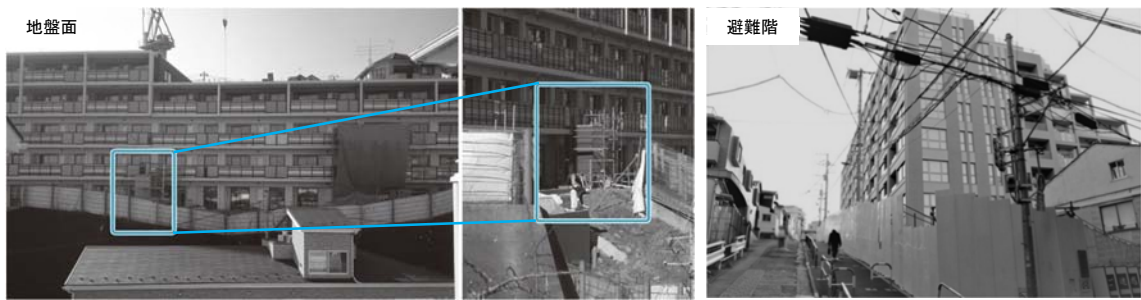


写真 1-1.1 事業進行の阻害により発展可能性のある事件例

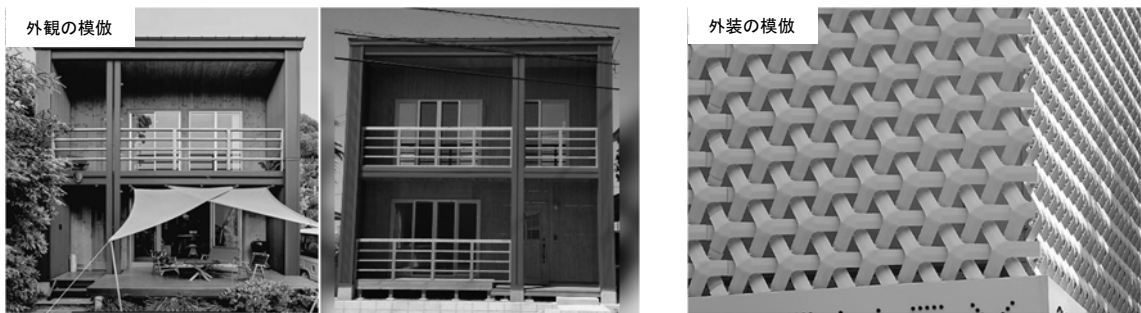


写真 1-1.2 意匠の模倣により発展した事件例



写真 1-1.3 建物完成後の不具合により発展した事件例



写真 1-1.4 建物の維持管理から発展した事件例

近年の社会的に注目された事件では、2005年に発覚した構造計算書偽装事件がある。この事件は、設計図書の中なかでも一貫した構造計算書の一部を改ざんしたことから発展した。そして技術者の倫理を問われたこともあり、大学教育プログラムの変更まで余儀なくされた。また、2015年における免震ゴムの偽装事件は、製造企業における数値の改ざんによって発展した。これらの事件は、設計・監理者には知りえない内容もあったものの、設計や監理上の責任を追及された事件でもあり、建築技術者に対する信頼の低下を引き起こした。さらに、2011年に発生した東日本大震災によって事件化した不同沈下や、2016年の熊本地震による木造建物の倒壊においても、被害のあった建物の施工状況に対して、設計内容まで原因を追及するものであった。このように社会的に注目のあった事件も、設計図書の状況まで遡られる傾向にある。

このような事件が続いたこともあり、日本建築学会司法支援建築会議は近年の建築紛争の傾向や、設計・監理者に対する再発防止を目的として、活動内容と実施報告の公開（図 1-1.3）や、シンポジウムや専門家による講演を行っている（写真 1-1.5）。なかでも、建築紛争を熟知した大森文彦弁護士が、「設計業務を行う以上は、紛争に巻き込まれることを想定する必要がある」と述べていた^{注1-19)}ことが強く印象に残っている。これには、設計・監理者が、建物より長いライフサイクルにある設計図書の作成などをする以上、このような事態を想定しての意見と考えられる。

このような啓発と並行して、建築紛争から回避する社会システムを更新するための研究も急務とされているが、個人情報の保護などを理由に、建築紛争関係資料の入手の困難さを主要因として、今まで看過されてきている。



一般社団法人日本建築学会

司法支援建築会議

No.18 2019.08

司法支援建築会議 運営委員長 緒川光正

司法支援建築会議の活動報告

司法支援建築会議は、2000年の発足以来長きにわたり積極的に活動を展開し、学会の社会貢献の大きな柱として社会から高い評価を得てまいりました。本年度もこの基本方針を継承し、建築関係訴訟に関して学会が保持する幅広い専門的知見と見識をもって公正中立な立場から裁判所を支援するとともに、建築紛争に対する調査・分析を様々な角度から行い、その成果を学会会員のみなさんへ広く一般社会に公表して参りました。

本会議は、裁判および国の裁判外紛争処理機関に対する支援、並びに裁判所等の建築紛争情報を調査・分析した成果の公表をもって会員への啓蒙と建築の学術・技術・芸術の進展に、さらに社会公衆に寄与することを目的としています。これらにより紛争の発生を未然に防ぐこと、紛争が発生して訴訟に至った場合はその裁判期間を短縮することに貢献し、さらには建築物の品質向上につながることを期待されます。本年度も各支部において活発な活動が行われ、多くの貴重な成果が得られました。一方、この貴重な成果を総覧の書籍として公開することについては、多大な困難があることも確認しました。まず、刊録・印刷に当たっては、守秘義務が厳格に定められており、個人情報保護を重視する傾向が強くなる一方で法廷での審理は公開的資料という考えがあり、具体的な案件に対しては、どのように成果を一般社会のものとするかについて議論を深める必要があります。

本年度の司法支援建築会議の組織と活動を以下に紹介いたします。本会議は運営委員会のもとに3つの部会と5つの小委員会を擁して活動しました。運営委員会は主として司法支援建築会議の活動全般の企画・運営を行いました。支援部会(部会長:鈴木秀三)、調査研究部会(部会長:苅谷邦彦)、普及・交流部会(部会長:井上勝夫)、修繕工事費見直し検討小委員会(主査:池永博成)は、本会議の目的とする具体的な事業を実施しました。以下にこの1年間の主な事業を報告します。

1. 支部組織の整備

現在、司法支援建築会議の支部は、北海道支部、東海支部、近畿支部が設置されており、地方における司法支援活動の活性化、地方裁判所と会議委員との交流を行っています。本年度では、東北大会の開催行事として開催された「第9回建築紛争フォーラム」を機に、新たに東北支部が発足することになりました。支部活動の活性化(化)による会員本部と地方との連携が一層促進されることを期待しています。

2. 裁判所等への支援

支援部会では、最高裁判事局を通じて地方裁判所に鑑定人候補者(徳島地裁(2名)、民事調停委員候補者(東京地裁14名、東京簡裁1名)を推薦しました。普及・交流部会では地方裁判所からの依頼により講演会講師(東京地裁(1名))を推薦しました。

3. 調査研究活動

調査研究部会では、昨年度から課題「発注者の責任と制限」の検討を行うとともに、これまでの成果をもとに全体会議でのシンポジウムを企画しました。また修繕工事費見直し検討小委員会では「修繕工事費見直し方法の検討」報告書を取りまとめました。

4. 会員皆への情報発信・啓蒙活動

普及・交流部会では、第9回建築紛争フォーラム「中小規模建築に關する建築紛争の現状と課題」(9月、参加者84名)の開催、第10回司法支援建築会議講演会「定地地盤の沈下・傾きを巡る建築紛争の実態と対応」(11月、参加者117名)の開催、会報第17号の発行、司法支援建築会議ホームページの更新を行いました。

5. 登録会員数

333名(2019年3月現在)

2018年度会議支部活動報告

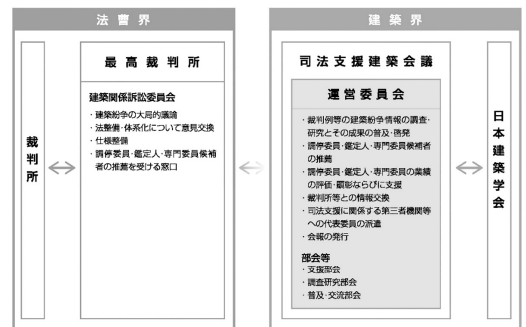
北海道支部 平井卓郎
2018年度活動状況及び2019年度運営体制は以下の通り。

1. 2018年度活動状況

2018年度は建築関係訴訟連絡協議会第50回札幌地裁民事3部(建築専門審判委員、同専門員を含む)との懇談会(2019年1月28日、於:札幌高等・地方裁判所本館5階大会議室、出席者39名)を実施した。実施内容は下記の通り。

(1) 裁判官の講演「平成30年度建築基本研究会及び建築実務研究会の結果報告(札幌地方裁判所第3部3階地裁子裁判官)」
(2) 調停委員の講演

司法支援の仕組み



司法支援建築会議の設立目的

司法支援建築会議は2000年12月、一般社団法人日本建築学会が会員組織の会議体として設置したもので、建築関係訴訟に関して、学会が保持する公正中立な立場から裁判所に対する支援ならびに裁判所等の裁判所等の建築紛争情報を調査・分析を行い、その調査の公表を通じて、学会会員への啓蒙と建築の学術・技術・芸術の進展に、さらに社会公衆に寄与することを目的としており、学会の社会貢献の大きな柱と位置づけられている。

司法支援建築会議の部会と事業



- 以下が今回同審司法委員会、功労者、感謝状贈呈者(敬称略)。
- 名誉司法委員**
池永博成 坂本 功 池田 満(以上3名)
- 功労者**
安達俊夫 上谷聡二 大森文彦 小野徹郎 神田 致心(以上5名)
- 感謝状贈呈者**
天崎正博 安達俊夫 石川廣三 板谷光男 小野徹郎 松島 孝(以上6名)
- Ⅱ部のシンポジウムは、「建築工事における建築主の責任と役割」と題して14時30分から開催された。参加者数は80名、進行は川崎修一調査研究部会委員(川崎建築計画事務所)が担当し、趣意説明は苅谷邦彦調査研究部会会長(山下設計)が行い、基調講演は「建築工事における建築主の責任と役割」と題して古谷一朗氏(東京地方裁判所総括裁判官)が行った。次いで、3名のパネリストがそれぞれ自身の執業担当を中心に解説を行い、全体討論では最初にパネリストがそれぞれコメントを述べ、さらにオブザーバーが法律の立場から「責任と役割」の言葉の意味についての解説を行った。最後に、会場からの質問を随時して意見交換を行った。建築はシンポジウム全体を通して熱心に聞かされた。なお、詳細については以下の報告を参照されたい。
- Ⅲ部の報告会は16時50分から建築会館ホールホールイで開催された。参加者数は15名、井上普及・交流部会長(前掲)の進行で開始された。第1部調査委員(前掲)の報告会が開始された。各所で前掲いと談笑がなされた。17時30分には大森文彦氏(弁護士/東洋大学教員)の中絶の挨拶でお開きとなった。(編及、交流部会/日本大学)
- (2) 監理者の責任: 後藤伸一氏
(調査研究部会委員(前部会長)/ゴウ総合計画株式会社主査・元明治大学大学院客員教授)
- (3) 建築主の責任: 苅谷邦彦氏
(調査研究部会部会長/株式会社山下設計)
パネルディスカッションのオブザーバー: 大森有輝氏
(調査研究部会オブザーバー/大森法律事務所 弁護士)
第1部の司会進行: 川崎修一氏(調査研究部会委員/川崎建築計画事務所主査)
- (各テーマの講演及びパネルディスカッションの内容)**
- 1. 基調講演「建築工事における建築主の責任と役割」**
建築紛争が生じる原因のひとつに、建築主が設計者や工事施工者に対して明確な指示や意思表示をしないといった、コミュニケーションの不全がある。
- 裁判においては、建築主がその役割を果たしていない場合に、建築主が責任を負う結論の判断をしており、「建築主は弱者で常に保護される」という前提はしていない。もっとも、建築事件は、医療過誤事件やシステム開発事件と同様に、専門家に対する期待が非常に大きい。その裏返しで、良くない事件が生じた場合に、専門家に責任を問う傾向になりやすい事情がある。裁判官は、人の幸福に直結する建築という営みが健全に発展するために、社会規範がどうあるべきかを念頭に置いて、建築事件に課する必要があることを説明した。
- (1) 設計者の責任
設計者の建築主に対する責任は、階層上上位にある公法や私法といった法的責任のほかにも、社会的責任や信頼関係における責任があり、この階層に沿った責任を具体的な事例で説明した。そしてこれら責任の階層は、建築主のニーズや設計者の技術レベルと類似しており、双方の階層の違いから建築紛争に発展する可能性があることを説明した。
- (2) 監理者の責任
一般的に準委任契約とされる監理についての概略、特に監理は本来発注者の業務であり、契約によって専門家に委託すること、建築では私法上の監理は、公法で定められた工事監理に際して両者の規定による責任をそれぞれ負うことを説明した。そして、監理業務における監理者の責任と建築主の責任、さらには証明しやすい監理者と工事施工者の業務内容と分担を責任の観点から説明し、最後に監理業務にまつわる名義論と不法行為から発展した建築紛争事例を説明した。
- (3) 建築主の責任
建築主の責任の第一に契約上の責任である金銭の支払と契約内容の履行がある。この金銭債務の不履行責任は明確だが、契約内容の不履行責任は曖昧である。そこで契約当事者間の共同作業として共通する、システム構築事件のベンダー企業のプロジェクトマネージャーとユーザー企業の協力関係の考え方を参考にすること、さらに発注者と工事施工者における建築法遵守ガイドラインに、建築主と工事施工者に限らず設計・監理者を加えること、建設現場のなかで建築主が加えることを提案した。
- 2. パネルディスカッション**
パネリストによる建築工事関係者の責任についての説明
- (1) 設計者の責任: 木原正博氏
(調査研究部会委員/東京建築士会副会長・日本郵政株式会社・流記学園芸術大学客員教授)

図 1-1.3 日本建築学会司法支援建築会議の活動と実施報告



写真 1-1.5 日本建築学会司法支援建築会議のシンポジウム、講演の様子

1-2. 研究の意義と目的

近年の社会情勢により、人々はさまざまな形で紛争に関わる可能性がある。そしてひとたび紛争に巻き込まれると、経済的にも精神的にも負担がかかる。さらに、建築紛争は時間的な負担が大きい。設計図書に直接関与することによって紛争に巻き込まれやすい設計・監理者が、責任範囲の不明確な紛争を回避し、建築関係者に建築行為を注力できるようにすることは、社会的に意義のあることである。

そこで、本論における建築紛争とは、当事者が責任範囲の認識を誤解しやすいことで長期化の可能性がある民事上の事件を前提とし、建築生産の過程上、あるいは建物の使用により不利益を被った原因^{注1-20)}を争う事件と定義する。

そして、建築紛争が複雑に発展する仕組みと、それに介在する責任範囲の不明確さの存在を探ることで、紛争の発起点を確認する。これをもとに、建築紛争の内容に応じた責任範囲の特徴と、設計・監理者による紛争回避の方策を検討する。このことより、建築紛争に発展する原因を明らかにし、紛争回避の一端として、設計・監理者に関連した回避策を提案することを目的とする。

1-3. 既往の研究

建築紛争に関する論考は、法学分野のほかに、建築分野の学術論文集における研究報告、専門誌における論説、書籍などがある。

1-3-1. 建築分野の学術論文集における研究報告

巽ら¹⁾は、京都市の中高層共同住宅事業から発展する建築紛争に関する一連の研究において、建物高さや規模といった物理的側面から紛争に発展する背景には、建物完成後に居住する住民との近所づきあいといった、運用面による懸念があることを明らかにしている。柳澤ら²⁾は一連の研究において、名古屋市における中高層建築物事業では、用途地域や立地状況によって、紛争に発展する原因が異なり、なかでも、住居系地域における共同住宅事業の駐車場設置率の低さが、建物高さ状況と合わせて紛争に発展する原因であることを示している。平野ら³⁾は、地方中核都市である郡山市と福島市において、中高層共同住宅事業における紛争に発展する原因には、建物高さや用途地域のほかに、都心となる主要駅からの距離にも影響があることを明らかにしている。酒井ら⁴⁾は、阪神淡路大震災後の西宮市における、中高層共同住宅増加に伴う建築紛争の実態を分析し、事業による建物高さといった物理的側面が、震災以前の既成市街地の文脈を断ち切ってしまったことが原因であることを明らかにしている。これらはいずれも、地域の特性や社会背景から発展した建築紛争について着目したものであり、建築を取り巻く法律のなかでも、公法上の基準を策定するための基本となった重要な論考である。なかでも共通して紛争に発展する原因となっていた近隣の日照減少などは、本論における3章の分析対象として注目している。そして、加藤ら⁵⁾は公法上の基準から発展した行政事件のなかでも、全国と東京都と世田谷区の審査請求案件に着目、比較検討を行い、敷地と建物の関係で紛争に発展する事例が多いことなどを示している。この敷地と建物の関係は、3章において分析対象のひとつとなっている。一方で、本論は建物に必要な基準に対する民事上の責任範囲を分析するものである。

民事上の責任において、櫻井⁶⁾は日本建築学会が収集、データベース化した鑑定・調停実績報告書^{注 1-21)}を分析資料として、鑑定は技術的要因が多く、調停は当事者間の関係や紛争の様相が多岐に渡り、設計者や施工者に起因する手続的要因が多いという特徴を示している。諸藤ら⁷⁾は訴訟における判決文と鑑定書を分析資料として、設計者および監理者の視点から紛争になる原因とその予防を、契約面と技術面の分類から示している。藤原ら⁸⁾は賃借人が改修した賃借建物を退去する際に、賃貸人との間で生じる様々な請求権の特徴を示し、賃貸人との紛争が不可避であることを言及している。これらは本論の基本となる当事者の関係を扱っており、いずれも建築紛争に発展するのは、技術面のほかに手続面もあることなどを示した重要な研究報告である。

また、和田ら⁹⁾は、建築生産を円滑に進めるための社会システムに関する一連の研究において、注文者と建築技術者の事業に対する意識の違いを調整するコンストラクションマネジメント業務に対する必要性の検証と、その問題点を実際の事例から考察している。このコンストラクションマネジャーの位置づけは、本章5章での提案で参考とした重要な研究である。

1-3-2. 専門誌・書籍における論説

関¹⁰⁾は法学の立場から判例をもとに、法体系から発生する建築に必要な基準における問題を述べており、荒¹¹⁾は、公益上の観点から定めている建築基準法の基準と、私人同士の関係から定められている民法での基準との差異から生じる、実体上の問題を解説している。これらに共通して注目されている敷地の二重使用は、建築紛争における本来的な問題であり、本論においても3章と4章において、分析対象のひとつとして注目している。そして、金子¹²⁾や、杉山ら¹³⁾は、建築確認取消請求などの行政事件において、建物完成後の審理の継続は、自治体に請求先が変わるなどといった、判例をもとに手続上の問題を解説している。これらは公法上の責任を争う事件と、民事上の責任を争う事件の違いと、その制度上の問題点を理解するうえで重要な論考であるが、本論は、民事上の責任範囲の不明確さから生じる建築紛争に着目するものである。

一方、大森¹⁴⁾は設計者の責任と役割を解説し、設計監理の実務から発生する問題より、設計者も法を理解することの必要性を述べている。後藤ら¹⁵⁾は建築生産の業務時期が重複する工事管理と監理の違いを契約内容から検討して、真摯に責任を果たすことの重要性を述べている。仙田ら¹⁶⁾は、例示化した民事事件を用いて、設計・監理者が巻き込まれやすい場合と、その状況に応じた回避方策を、大森ら¹⁷⁾は、設計・監理者を含めた建築士を対象にして、広範に当事者の紛争回避の方策を提案している。岸ら¹⁸⁾は、裁判所における審理の実情をもとに、不具合の原因を判断する設計図書は重要な書証になることを、習慣的な民事事件の処理方法から解説している。これらは実際の建築生産を行う設計・監理者の視点に立ったものであり、彼らによる紛争回避を提案することなど、本論の3章と4章の基本を形成する論考である。

1-3-3. 本研究の位置づけ

本論の2章において資料とする調停実績報告書の重要性は、先に述べたようにすでに櫻井が指摘しており、分析検討をしている。その成果は建築紛争の要因の状況を明確化した意義のあるものである。2章では同様の資料を扱ってはいるが、建築紛争の根源的な発生原因と、当事者の法的責任を追及される方向性に着目し、これらの統合的な検討から建築紛争に至る仕組みを把握する点に独自性を見出している。また、3章と4章では、近年の社会背景の影響を鑑みて、当事者の責任範囲を分析するとともに、事例の民事事件と社会背景との関係を探り、建築紛争自体を回避するために、設計・監理者に求められる業務に対する取り組み方を示唆することに独自性がある。そして、5章においては、従来の注文者と建築技術者間で調整が必要とされていることからシステム化したコンストラクションマネジメントに、行政庁や近隣住民を含めた第三者の対応を付加した提案をすることに独自性を見出している。

1-4. 建築紛争の種類と分析対象

一般的に認識されている建築に関連する紛争とは、例えば建物の購入者が、入居後に漏水が生じたことによる損害を、設計・監理者や施工者と争う事件や、建物の注文者と施工者で建設費の支払いを争う事件、といった当事者同士で争う民事事件と推認される。そのほか、健康被害のある建築材料を、国が規制権限を適切に行使しなかったことによって、被害者が国に問うた事件や、近隣住民などが建築工事中に、設計内容に問題があることを理由に、確認済証を交付した処分庁に対して取消を求める事件、などといった行政関連の事件がある。また、建物完成後の入居者が、昇降機を利用する際に、昇降機扉が開いた状態で、昇降機が走行してしまったことより、挟まれ事故が発生して、製造者などが業務上過失傷害を問われるような、刑事事件もある。

上記は、裁判所に持ち込まれ、社会的に影響がある事件として、判決が公開された例である。一方で、当事者同士の話し合いや、ADRによる和解などで終局する非公開の事件もある。

このように、建築に関連する紛争は、事件の発生状況によって発展が異なり、そして複雑である。さらに解決手段也多岐に渡る。民事事件と行政に関連した事件の区分にも意見があり^{注1-22)}、そして民事事件は、行政事件や刑事事件とも連動していることがある。

本論は、建築によって被った不利益から発展した事件をもとに、建築関係者の不明確な責任範囲を探ることが前提にある。そこで本節では、事件解決の仕組みを整理して、建築紛争の種類を位置づけることで、次章以降の分析対象を探ることを目的とする。

1-4-1. 建築紛争に至る事件

事件は、状況に応じて解決の手続きが異なる。また手続きの根拠となる法や論説によっては、同義の内容でも意見が分かれることがある。このような齟齬を避けるために、建築に関連する主だった事件解決手続例をもとに、用語の統一を図る。

1-4-1-1. 当事者事件

本論では、当事者同士が争う事件^{注1-23)}を指し、主に一般的に認識されている民事事件である。当事者事件は、事業中、建物完成後を問わず発展する。

当事者事件のなかでも、紛争を解決するために裁判所に持ち込まれた建築関係訴訟は、民事調停法による調停^{注1-24)}と、民事訴訟法による訴訟がある(図1-4-1.1^{注1-25)})。

建築関係訴訟は、訴訟による判決よりも、調停による和解や取下げが多く^{注1-26)}、また調停は訴訟の予備的なものと考えられ^{注1-27)}、非公開ゆえに当事者が感情を含めた直接の意見を述べやすい。よって、調停は紛争に至る経緯の発起点を探る対象として有効である。

そして終局の際は、当事者の主張を整理した争点ごとの責任を、合意、もしくは判決として言

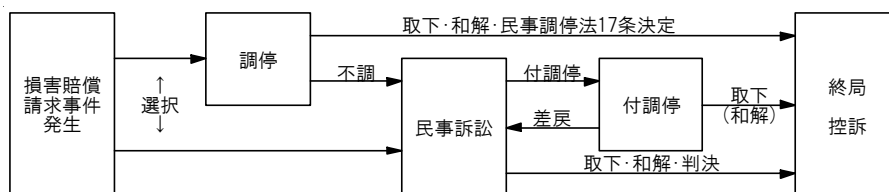


図 1-4-1.1 当事者事件解決例

い渡される。そのため、当事者事件は、建物から生じた不利益の内容に応じた当事者の責任範囲を探る対象として有効である。

1-4-1-2. 行政関連事件

本論では、主に近隣住民が、計画建物によって将来的に不利益を被ることを問題にして、事業中の建物に対して提起した事件を指しており、建物が完成する前に発展する特徴がある。これには特定行政庁による確認処分取消(建築基準法6条の2第6項)と、確認処分取消請求事件と、工事差し止め請求などがある^{注1-28)}。

なかでも確認処分取消請求事件の解決手段には、当該処分に基づいた法令による審査請求^{注1-29)}と、行政事件訴訟法による行政訴訟がある(図1-4-1.2^{注1-30)})。

審査請求は、以前は前置主義を取られていたことより、訴訟の予備的なものと考えられていたが、現在では、請求人は審査請求と行政訴訟の選択が可能であり^{注1-31)}、審査請求を選択した場合でも裁決として公開されるなど、行政訴訟における判決と類似している。そして審査請求や行政訴訟で原告の主張が認容されると、その事業を中断した根本的な原因を、事業の注文者や、その事業の将来予測となる設計図書の作成などに直接的に関与した設計・監理者のほかに、設計内容の確認などをした自治体や処分庁など(以下、事業関係者)で争われる(以下、当事者移行事件)ことがある^{注1-32)}。このことより、行政関連事件は間接的に当事者の責任範囲を探る対象として有効である。

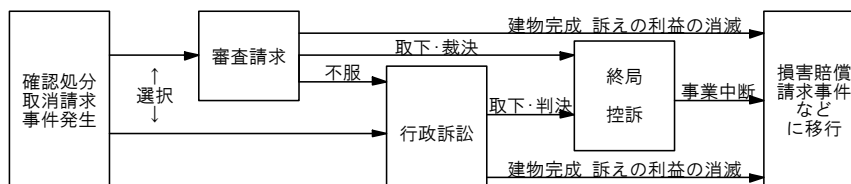


図 1-4-1.2 行政関連事件解決例

1-4-1-3. そのほかの事件

そのほか、建物完成後の不具合、もしくは維持管理上の問題から、建物使用者などが怪我や心労を負ったことで、司法警察員が加害者に関する書類などを検察官に送致(刑法246条)したことで発展する刑事事件がある。

このような事件の多くは、業務上の罪を問われることより、加害者は建築関係者のなかでも、建築技術者になることを推察する。そのため、直接的な原因と当事者の責任を探る対象として有効である。しかしながら、建築の生産や使用においては、当事者が多様である。そして、加害者の過失や原因の特定が難しいことより、事件発展に至ることは少ない^{注1-33)}。このことより、本論では分析対象外とした。

また、事業中、建物完成後にかかわらず、計画建物に対する意匠上の権利から発展する知的財産事件がある^{注1-34)}。

このような事件の多くは、意匠を手がけた者の争いのため、当事者事件と考えられ、当事者の

責任を探る対象として有効である。しかしながら、2021年4月に改正意匠法が施行され^{注1-35)}、現在は過渡期にあたる。このことより、本論では分析対象外とした。

1-4-2. 建築紛争の種類とその関係

以上で、建築紛争は解決手続より、当事者事件による調停と訴訟、および行政関連事件に分類された。これらの事件の特徴と関係を比較して(図1-4-2.1)、建築紛争の種類を位置づける。

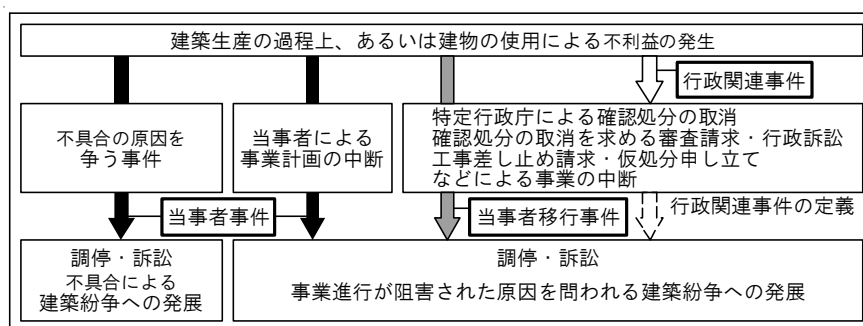


図 1-4-2.1 建築紛争に至る事件の位置づけ

当事者事件は、当事者の責任を争うため、責任範囲を探ることに有効であった。なかでも調停は、建築紛争に至る経緯の発起点を探る対象として有効であった。

事業中においては、当事者事件のほかに、行政関連事件を踏まえて、当事者移行事件に発展する場合が指摘された。そのため、当事者の責任を問われる建築紛争の分析には、行政関連事件も重要な要素となる。そこで本論では、事業中に発展した当事者事件や当事者移行事件のほかに、行政関連事件も事業進行の阻害される事件と位置づけた。

以上で、建築紛争に至る事件の解決例より、3つの特徴ある建築紛争の種類に分類し、これらの関係を表した(表1-4-2.1)。

表 1-4-2.1 建築紛争の種類

建築紛争に至る事件	紛争に発展する時期	事件の特徴	建築紛争の種類
当事者事件 損害賠償請求事件 請負代金請求事件 国家賠償請求事件など	事業中 建物完成後	当事者の責任範囲を探る対象として有効	建物完成後 不具合から発展する建築紛争 →4章参照
行政関連事件 特定行政庁による確認処分の取消 確認処分取消を求める審査請求・行政訴訟 工事差し止め請求・仮処分申し立て など	事業中	調停事件のみ 建築紛争に至る経緯の発起点を探る対象として有効	事業中 建物完成後 調停事件による建築紛争 →2章参照
		間接的に当事者の責任範囲を探る対象として有効 行政関連事件後に当事者事件として移行することがある	事業中 事業進行の阻害による建築紛争 →3章参照

1-4-3. 分析対象

本項では、以降の目的に対する建築紛争の種類に応じた、分析対象を探る。

1-4-3-1. 調停実績報告書

本論はまず、建築紛争に至る仕組みを得ることを目的としている。そのため、紛争に至る経緯の発起点を探ることのできる調停事件が有効である。

司法支援建築会議は、調停委員^{注 1-36)}候補者の公募ならびに候補者リストの作成などの事業を行うことと、裁判例等の建築紛争情報を調査・分析した成果の公表をもって学会会員への啓発などを目的としている^{注 1-37)}。その一環として、調停事件を担当した司法支援建築会議所属の調停委員^{注 1-38)}が、当事者それぞれの主張をまとめたアンケートの回答である調停実績報告書(図 1-4-3.1^{注 1-39)})を蒐集していた。このアンケートは、東京地方裁判所と日本建築学会が協働で作成した一定の成果^{注 1-40)}であり、内容において項目 1~10 は、建築関係訴訟委員会で協議がなされた「建築関係紛争の分類と対応(案)」(図 1-4-3.2^{注 1-41)})と対応している。一方で、係争中の抗弁ででてきたものが実質の争点になる場合などに対応するために、項目 11~17 があると捉えることができる。このように、調停実績報告書は、当初の想定していた事件からの変化に対して対応可能なアンケート、すなわち紛争に至る根源的な原因や当事者の感情を知ることのできる、唯一と考えられる有効な資料である。

このことから、次章の分析対象を、調停実績報告書とした。しかしながら、調停は非公開であるため、調停実績報告書の内容をそのまま公にすることはできない。そこで、筆者は最高裁判所に確認したうえで、事件を特定できないように加工を行い、司法支援建築会議調査研究部会^{注 1-42)}の研究の一環として、調査分析を行った。

調停実績報告書

資料1

報告者： _____
 報告番号： _____
 調停開始： _____年 月
 調停終了： _____年 月

建築関係紛争の分類と対応(案)

<p>1. 事件項目名：(複数回答可)</p> <input type="checkbox"/> 設計監理料請求事件 <input type="checkbox"/> 請負代金請求事件 <input type="checkbox"/> 売買代金請求事件 <input type="checkbox"/> 損害賠償請求事件 <input type="checkbox"/> その他 ()	<p>7. 不具合の部位(複数回答可)</p> <input type="checkbox"/> 地盤、基礎 <input type="checkbox"/> 柱 <input type="checkbox"/> 梁 <input type="checkbox"/> 外壁 <input type="checkbox"/> 屋根 <input type="checkbox"/> 内装 <input type="checkbox"/> 床 <input type="checkbox"/> 天井 <input type="checkbox"/> 階段 <input type="checkbox"/> 建具 <input type="checkbox"/> 設備 (<input type="checkbox"/> 電気 <input type="checkbox"/> 給排水 <input type="checkbox"/> 衛生 <input type="checkbox"/> その他) <input type="checkbox"/> その他 ()	<p>事件名</p> <p>紛争の態様</p> <p>建物の種別</p> <p>建物の構造</p> <p>工事の形態</p> <p>不具合の部位</p> <p>不具合の事象</p> <p>不具合の原因</p> <p>専門分野</p>	<p>① 設計監理料請求事件 ② 請負代金請求事件 ③ 売買代金請求事件 ④ 損害賠償請求事件 ⑤ その他 ⑥ 契約の存否・内容 ⑦ 出来高・報酬額の算定 ⑧ 瑕疵の存否・補修方法及び補修費用 ⑨ 建築工事による近隣建物の被害 ⑩ その他 ⑪ 戸建住宅 ⑫ 共同住宅、マンション ⑬ 事務所ビル ⑭ 商業施設 ⑮ 工場 ⑯ その他 ⑰ 木造軸組工法 ⑱ 木造枠組壁工法 ⑲ 軽量鉄骨造 ⑳ 鉄骨造(A.L.C.その他) ㉑ 鉄筋コンクリート造 ㉒ 鉄骨鉄筋コンクリート造 ㉓ その他 ㉔ 新築 ㉕ 増改築(改装を除く) ㉖ 改装 ㉗ その他 ㉘ ① 地盤、基礎 ㉙ ② 柱、梁 ㉚ ③ 外壁 ㉛ ④ 屋根 ㉜ ⑤ 内装 ㉝ ⑥ 床 ㉞ ⑦ 天井 ㉟ ⑧ 階段 ㊱ ⑨ 建具 ㊲ ⑩ 設備(電気、給排水、衛生、その他) ㊳ ⑪ その他 ㊴ ① 地盤沈下、傾き ㊵ ② 構造上の安全性欠如 ㊶ ③ 亀裂、ひび割れ ㊷ ④ 仕上げ不良 ㊸ ⑤ 壁厚、コンクリート被り厚さの欠如 ㊹ ⑥ 漏水、雨漏り ㊺ ⑦ 結露、かび ㊻ ⑧ 遮音 ㊼ ⑨ シックハウス ㊽ ⑩ その他 ㊾ ① 設計 ㊿ ② 工事監理 ㊿ ③ 施工 ㊿ ④ その他 ㊿ ① 意匠 ㊿ ② 構造 ㊿ ③ 施工 ㊿ ④ 材料 ㊿ ⑤ 積算 ㊿ ⑥ 設備 ㊿ ⑦ 地盤 ㊿ ⑧ その他</p>
<p>2. 事件当事者(複数回答可)</p> <p>X (申立人、原告) <input type="checkbox"/>注文者 <input type="checkbox"/>設計者 <input type="checkbox"/>監理者 <input type="checkbox"/>施工者 <input type="checkbox"/>その他 ()</p> <p>Y (相手方、被告) <input type="checkbox"/>注文者 <input type="checkbox"/>設計者 <input type="checkbox"/>監理者 <input type="checkbox"/>施工者 <input type="checkbox"/>その他 ()</p> <p>Z (利害関係人) <input type="checkbox"/>注文者 <input type="checkbox"/>設計者 <input type="checkbox"/>監理者 <input type="checkbox"/>施工者 <input type="checkbox"/>その他 ()</p>	<p>8. 不具合の事象(複数回答可)</p> <input type="checkbox"/> 地盤沈下、傾き <input type="checkbox"/> 構造上の安全性欠如 <input type="checkbox"/> 亀裂、ひび割れ <input type="checkbox"/> 仕上げ不良 <input type="checkbox"/> 壁厚、コンクリート被り厚さの欠如 <input type="checkbox"/> 漏水、雨漏り <input type="checkbox"/> 結露、かび <input type="checkbox"/> 遮音 <input type="checkbox"/> シックハウス <input type="checkbox"/> その他 ()	<p>9. 不具合の原因</p> <input type="checkbox"/> 設計 <input type="checkbox"/> 工事監理 <input type="checkbox"/> 施工 <input type="checkbox"/> その他 ()	<p>10. 専門分野(複数回答可)</p> <input type="checkbox"/> 意匠 <input type="checkbox"/> 構造 <input type="checkbox"/> 施工 <input type="checkbox"/> 材料 <input type="checkbox"/> 積算 <input type="checkbox"/> 設備 <input type="checkbox"/> 地盤 <input type="checkbox"/> その他 ()

11. 事件概要の補足：(以上の1~10の選択式回答では不十分と思われる事柄について、具体的に文章で記述してください。)

12. 事件経緯：(時系列に契約時から訴えの提起、調停成立(不成立)までを記述してください。回数が多く書ききれない場合は、数回分をまとめて記述してください。)

13. 瑕疵等の主張と反論：(主要な争点はどのような点にありましたか。整理して記述してください。)

14. 建築専門調停委員として：(調停委員会に調停案を提示しましたか。)

15. 調停委員会調停案：(調停委員会として、当事者双方に調停案を提示しましたか。)

16. 調停結果：

17. 調停専門調停委員としての所管：(本事件からの教訓、建築的課題、学会・裁判所への意見など何でも結構です。)

図 1-4-3.2 建築関係紛争の分類と対応(案)

図 1-4-3.1 調停実績報告書

1-4-3-2. 日経アーキテクチャの事件記事

調停事件より得た知見をもとに、以降は当事者の責任範囲を探ることと、設計・監理者による建築紛争を回避するための方策を提案することを目的としている。

そもそも事件は、調停事件はもとより、判決においてでも、訴訟記録などの閲覧請求することができるにもかかわらず、その公開は特別に法律系の雑誌などに紹介されるものを除いて行われていない^{注 1-43)}ことで、建築紛争全般の傾向を掴むことは難しい。

日経アーキテクチャは、1976年4月に創刊され、年間発行部数は28,958部（2016年ABC認証部数）であり、月2回（年間24冊）の発行の年間予約購買による読者直送方式である。読者層は、75.8%が一級建築士であり、57.7%が建築設計・監理を業務としている。読者が期待する情報には、最新の技術情報、業界の最新ニュース、建築に関する社会問題があげられる^{注 1-44)}。このことより、日経アーキテクチャは、設計・監理者が主な読者であり、公共性が高く、建築時事に強い専門誌と捉えることができる。

また、社会背景を踏まえた建築に関連する事件記事(図 1-4-3.3)を定期的に発信しており、記事数は代表的な判例紹介誌における建築に関連する事件数と比べても多い状況であった^{注 1-45)}。そして事件記事は、社会問題から発生した事件を的確にあらわしており、読者が理解しやすいように、紛争の状況や責任追及された当事者の関係のほか、複数あったと推認される主張を主な争点に整理されている。さらに記事によっては、署名した弁護士が事件からの回避に関して提言しており、設計・監理者のあるべき姿勢が記載されている。すなわち事件記事は、設計・監理者にとって建築紛争の傾向と、紛争回避の情報を知り得る重要な資料と捉えることができる。

一方で、事件記事は、出版社や記者としての視点を通じて選択、掲載されているため、建築紛争全般の実情を正確に反映するものとは捉え難く、執筆内容に対する客観性の担保も明確ではない。しかしながら本論は、社会背景を踏まえた今後の建築紛争の回避策を見出すためのひとつの試みである。そのため、3章と4章の分析対象を、日経アーキテクチャの建築に関連する事件記事とした。

1-5. 研究の概要

1章では、これまでに建築紛争が長期化する背景(1節)と、設計・監理者による建築紛争回避の意義と目的(2節)、そして用語の定義を含めた建築紛争の種類と、以降の分析にあたり資料対象としての有効性(4節)を述べてきた。

2章では、建築紛争に至る経緯が複雑になって発展する仕組みと、介在する責任範囲の不明確さの存在を探ることを目的とし、調停事件における資料対象から、分析する資料を確認する(1節)。そして調停事件を取り巻く当事者と法的責任、および責任追及に至った具体的な理由を分類、整理する。これらで構成される複雑なひとつの調停事件を、単純化した事例が重層化した分析資料として示す(2節)。その知見より当事者ごとの責任追及の構造を比較して、紛争の発生原因を多様化させる根源的な要因を探る(3節)。並行して当事者間における法的責任を追及される多方向性に着目し、その追及方向による類型(以下、責任追及タイプ)より、紛争の当事者の関係を多様化する法的責任の種類を見出す(4節)。そのうえで、責任追及の構造と責任追及タイプを比較することで相対化した構図を得て、建築紛争の不明確さのなかにある共通事象を探る(5節)。これらを通じて、建築紛争に至る経緯が複雑になって発展する仕組みを2章のまとめとして示す(6節)。

3章では、2章の知見をもとに、事業進行の阻害による建築紛争において、内容に応じた責任範囲に特徴があることを明確にし、設計図書に直接関与する設計・監理者が、紛争から回避する方策を提案することを目的とする。まず資料対象のなかから、事業進行が阻害されることで建築紛争に発展する事件を分析資料として示し、これらの事例に対する近年の傾向を確認する(1節)。次に事業進行の阻害された事例における設計図書の不備と、事業進行の阻害要因と、責任追及された当事者、および建築紛争に精通した弁護士による回避に関する提言(以下、回避提言)を分類、整理する(2節)。その知見より、建築紛争発展の状況に応じた当事者の責任範囲(以下、責任範囲タイプ)と、その特徴を検討する(3節)。そのうえで、それぞれタイプに応じた建築紛争から回避する方策(以下、紛争回避方策)を提案する(4節)。これらを通じて、事業進行の阻害されたことによる責任範囲タイプの特徴と、その紛争回避方策をまとめとして示す(5節)。

4章は、3章と並行して、建物完成後の不具合から発展した建築紛争において、内容に応じた責任範囲に特徴があることを明確にし、設計図書に直接関与する設計・監理者が、紛争から回避する方策を提案することを目的とする。まず資料対象のなかから、建物完成後の不具合によって、建築紛争に発展した事件を分析資料として示し、これらの事例に対する傾向を確認する(1節)。次に不具合の原因となる設計図書の不備と、建築紛争に至った不具合と、責任追及された当事者、および回避提言を分類、整理する(2節)。その知見より、建築紛争発展の状況に応じた責任範囲タイプと、その特徴を検討する(3節)。そのうえで、それぞれタイプに応じた紛争回避方策を提案する(4節)。これらを通じて、建物完成後の不具合の内容に応じた責任範囲タイプの特徴と、その紛争回避方策をまとめとして示す(5節)。

5章では、3章4章で得た責任範囲タイプに内在する設計図書の不備とされた争点に応じた、紛争回避方策の再構成、および紛争回避のための設計図書に対する提案をすることを目的とす

る(1節)。そのため、まず争点のなかから、設計図書の不備とされた具体的な部位に着目し、整理したうえで(2節)、具体的な部位に応じた責任がおよぶ対象を検討する(3節)。並行して、具体的な部位に応じた回避提言より、建築紛争に発展した原因を検討し、紛争回避方策を再構成する(4節)。これらと並行して、争点から設計図書の不備とされた手続面に着目し、紛争に発展した原因を検討する(5節)。このことで得た知見を統合して、建築紛争回避のための設計図書に対する提案をする(6節)。

6章では、結論として本論の分析内容を総括し(1節)、建築紛争回避に対する今後の展望を述べる(2節)。

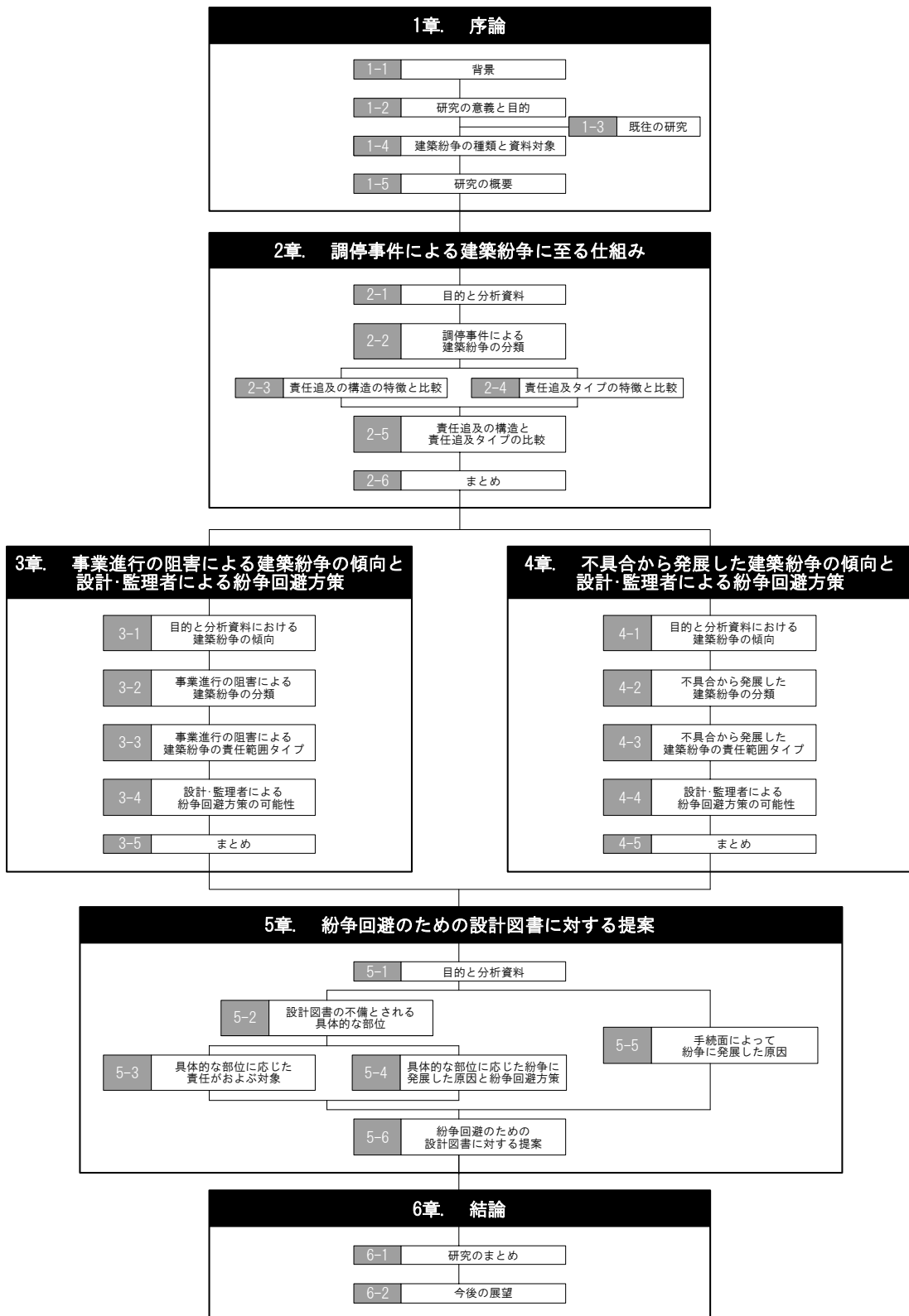


図 1-5.1 研究の概要

本論に関連する発表論文、著書、社会活動

1. 澤田正樹, 川上正倫, 奥山信一: 調停実績報告書による建築紛争に至る仕組みに関する研究, 日本建築学会計画系論文集, 第 85 号, 第 771 号, pp.1035-1043, 2020.5 (本論 2 章)
2. 澤田正樹, 川上正倫, 奥山信一: 不具合から発展した建築紛争の傾向と設計・監理者による紛争回避方策, 日本建築学会技術報告集, 2022.6 以降掲載予定 (本論 4 章)
3. 澤田正樹, 川上正倫, 奥山信一: 事業進行の阻害による建築紛争の傾向と設計・監理者による紛争回避方策, 日本建築学会技術報告集投稿審査中 (本論 3 章)
4. 仙田満他共著: 建築紛争から学ぶ設計実務 8 章建築と法規 pp83-92 を担当, 丸善出版 2015.5
5. 司法支援建築会議共著: 活動レポート 全体会議シンポジウム「建築工事における建築主の責任と役割」実施報告: 建築雑誌, vol.134, No.1728, pp.090-091, 2019.9
6. 千葉大学大学院建築学コース非常勤講師: 建築紛争から学ぶ設計実務(1/4 回を担当), 2017.1
7. 日本建築学会司法支援建築会議調査研究部会委員: 2018.7 から現在に至る

本論以外の既発表論文、著書、作品発表

8. 澤田正樹, 仙田満, 川上正倫: 建築における壁面緑化の視覚的効果に関する研究, 日本建築学会大会学術講演梗概集, 都市計画, pp857-858, 2000.7
9. 澤田正樹, 仙田満, 川上正倫: 緑化空間と建築のつくる環境評価に関する研究, 日本建築学会大会学術講演梗概集, 都市計画, pp329-330, 2003.7
10. 立業社ビルの環境対策: 近代建築 2010 年 7 月号 pp90-91, 近代建築社, 意匠設計担当
11. 第 24 回日経ニューオフィス賞中部ニューオフィス奨励賞: 立業社ビル, 意匠設計担当
12. 第 4 回 IBEC サステイナブル建築賞小規模建築部門審査委員会奨励賞:立業社ビル, 意匠設計担当

1章 脚注

注 1-1) 参考文献 20) p113 より引用した。

注 1-2) 参考文献 32) 1 章 3 節における、(建設人材革命の時代) より引用した。

注 1-3) 参考文献 33) p1 より引用した。

注 1-4) 参考文献 24) p93 より引用した。

注 1-5) 建築に係る訴訟に関して、東京地方裁判所の 1999 年 3 月から 12 月までのサンプル調査では 31.5 ヶ月、大阪地方裁判所の 1999 年 5 月から 2000 年 3 月までのサンプル調査では 30 ヶ月とされており、専門家の援助を比較的に得やすい東京地方裁判所や大阪地方裁判所でも長期化していたことが伺える、とある。(参考文献 26) p56 より引用)

注 1-6) 参考文献 25) p53 より引用した。

注 1-7) 司法支援建築会議は、日本建築学会会長直属の会議体として設置され、建築に関連する紛争に関し、学会が保持する厳正中立的な立場から裁判所との相互協力体制を築いている。意思決定機関としての運営委員会と、その下部に支援部会、調査研究部会、普及・交流部会、そして必要に応じた小委員会が構成される。

注 1-8) 建築紛争事件の運営に関する共通的な事項を調査審議し、最高裁判所に意見を述べることや、建築紛争事件の係属する裁判所の依頼にもとづく最高裁判所の求めに応じて、鑑定人候補者を選定する、などの活動を行う、とある。(参考文献 34) より引用)

注 1-9) 参考文献 29) p96 図 120 より引用した。

注 1-10) 建築関係訴訟には、建物建築の施工等に瑕疵があったとして損害賠償を求める事件を指す建築瑕疵損害賠償事件と、建物建築に関する請負代金を請求する事件を指す建築請負代金事件がある。(参考文献 31) p. 42 脚注より引用)

注 1-11) 全国の地方裁判所に対して、当該年に新たに提起された訴えの件数を指す。(参考文献 26) p57 より引用)

注 1-12) 裁判外紛争解決手段のこと。あっせん、調停、仲裁による解決手段がある。ADR 機関は、住宅紛争審査会や建設工事紛争審査会などがある。そして年間 600 件程度の相談が寄せられている、とある。(参考文献 16) p13)

注 1-13) 事件ごとの訴えの提起から終局までの期間を指す。

注 1-14) 2019 年 5 月に行われた日本建築学会司法支援建築会議全体会議第Ⅲ部シンポジウムにおいて、設計者責任には、公法上や契約上の責任のほかに、社会的責任や信頼関係における責任があることを周知した。(参考文献 27))

注 1-15) 本稿における設計図書とは、2019. 1. 21 国土交通省告示 98 号における、別添一、1、二、およびロに掲げる実施設計に関する成果図書を想定している。

注 1-16) 2020 年 4 月施行の改正民法における、562 条の契約不適合責任、および 709 条における不法行為責任などによる瑕疵を、本論では不具合と呼ぶ。2 章においては、日本建築学会論文報告集への投稿と掲載時期が 2020 年 4 月を跨いでいたため、瑕疵という表現が残っている。

注 1-17) 参考文献 17) p96 より引用した。

注 1-18) 本論における監理業務とは、建築士法で規定された工事監理を含めた、業務委託契約で定められる広範な業務を想定している。(参考文献 16) p95)

注 1-19) 2017 年 5 月に司法支援建築会議の全体会議が行われた。その第Ⅲ部シンポジウムで講演された際に述べられた内容である。

注 1-20) 単純な代金支払請求事件は建築との関連性が薄いので、本論分析対象外とした。

注 1-21) 鑑定・調停実績報告書は、司法支援建築会議が 2003 年よりアンケートの配布と回収を始めて、2018 年に守秘

義務等を理由に完全に回収を停止した。調停実績報告書は、2章の分析資料となっている。

注 1-22) 例えば参考文献 19)がある。

注 1-23) 本論においては、行政に対して賠償を請求する国家賠償請求事件も、当事者事件として扱う。

注 1-24) 調停とは、当事者の互譲と合意をもとに和解を図ることを目的とし(民事調停法 1 条)、専門的知見を持つ調停委員と裁判官が介入する(民事調停法 7 条, 8 条)手続のことである。訴訟提起後でも、調停委員の専門的知見を活用するために、調停に付される(民事調停法 20 条)のが通例である。

注 1-25) 参考文献 21)の表「訴訟と民事調停の審理の流れ」より引用した。

注 1-26) 終局区分別の既済件数及び事件割合にて、判決事案は 579 件、和解事案は 768 件、取下げ事案は 423 件、とある。そして、取下げ事案の相当部分は調停成立に伴う取下げ擬制と考えられる、とある。(参考文献 30) p. 44, 表 4)

注 1-27) 参考文献 16)11 章 p. 116 より引用した。

注 1-28) 参考文献 23) p. 14 におけるフローチャートから引用した。

注 1-29) 建築基準法 94 条における、確認処分取消請求は年間 100 件程度、うち取消裁決になるものは 10 件程度とある。(参考文献 23))

注 1-30) 参考文献 12)3 章 pp. 358-377 から引用した。

注 1-31) 2016 年 4 月に行政不服審査法が改正されて、審査請求を介さなくても、行政訴訟を提起できるようになった。

注 1-32) 例えば、2009 年 12 月 17 日の最高裁判決で建築確認取消が確定したのちに、注文者が新宿区に対して損害賠償請求を東京地方裁判所に提起した。

注 1-33) 建築に関係する訴訟に関しては、構造計算書偽装から発展した刑事事件もあるが、ほとんどが民事事件によると考えてよい、とある。(参考文献 16) p13)

注 1-34) 例えば、知的財産高等裁判所 2017 年 10 月 13 日判決がある。

注 1-35) 建築においても、建物や内装などに対して、意匠登録ができるようになった。(参考文献 36))

注 1-36) 民事調停法 8 条の調停委員を指す。

注 1-37) 司法支援建築会議規則 2 条, および 3 条より引用した。

注 1-38) 司法支援建築会議運営委員会が司法支援建築会議会員より、専門性などに応じて候補者を推薦し、裁判所がその候補者より委嘱した者を指す。

注 1-39) 実際の調停実績報告書は A4 の 3 枚構成となっている。

注 1-40) 参考文献 23)より引用した。

注 1-41) 参考文献 35)より引用した。

注 1-42) 司法支援建築会議調査研究部会は、裁判所支援のもと建築関係紛争情報の調査・分析を行っており、その成果の公表を通じて、日本建築学会会員の啓発などに寄与すべく活動している。

注 1-43) 参考文献 27)より引用した。

注 1-44) 参考文献 37)より引用した。

注 1-45) 代表的な判例紹介誌である判例タイムズ(判例タイムズ社出版の月刊誌)において、2015 年から 2019 年における、建築に関連する事件判決は 32 事件が紹介されていた。一方、日経アーキテクチュアにおいて、同時期の建築に関連する事件は、約 2 倍の 62 事件が紹介されていた。

2章. 調停事件による建築紛争に至る仕組み

2-1. 目的と分析資料

本章は、紛争に至る経緯の発起点を確認できる調停事件を用いて、建築紛争における当事者、法的責任、紛争になった具体的理由の関係を整理して得た構造と類型を相対的に分析することで、建築紛争に至る経緯が複雑になって発展する仕組みを得て、それに介在する責任範囲の不明確さの存在を明らかにすることを目的とする。

図 2-1.1 は、架空の事件について、分析対象である調停実績報告書の内容を記載した実例である。そのなかから分析資料は、回収したアンケートの一部であり、項目 1～9 が、次節の分類に整理が可能であった 120 事件^{注 2-1)}とした。一方で、項目 10 は、担当調停委員の専門分野を問うており、項目 14～16 は、事件の建物規模や不具合の程度について問うものであった。そのため、項目 10 と 14～16 は、本章の分析対象外とした。

調停実績報告書

報告者： 紛争 太郎
 報告番号： 000
 調停開始： 2003年 7月
 調停終了： 2005年 3月

1. 事件項目名：(複数回答可) <input type="checkbox"/> 設計監理料請求事件 <input checked="" type="checkbox"/> 請負代金請求事件 <input type="checkbox"/> 売買代金請求事件 <input checked="" type="checkbox"/> 損害賠償請求事件 <input type="checkbox"/> その他 ()	7. 不具合の部位 (複数回答可) <input type="checkbox"/> 地盤、基礎 <input type="checkbox"/> 柱 <input type="checkbox"/> 梁 <input type="checkbox"/> 外壁 <input checked="" type="checkbox"/> 屋根 <input type="checkbox"/> 内装 <input type="checkbox"/> 床 <input type="checkbox"/> 天井 <input type="checkbox"/> 階段 <input type="checkbox"/> 建具 <input type="checkbox"/> 設備 (□電気 □給排水 □衛生 □その他) <input type="checkbox"/> その他 ()
2. 事件当事者 (複数回答可) X (申立人、原告) <input type="checkbox"/> 注文者 <input type="checkbox"/> 設計者 <input type="checkbox"/> 監理者 <input checked="" type="checkbox"/> 施工者 <input type="checkbox"/> その他 () Y (相手方、被告) <input type="checkbox"/> 注文者 <input type="checkbox"/> 設計者 <input type="checkbox"/> 監理者 <input type="checkbox"/> 施工者 <input type="checkbox"/> その他 () Z (利害関係人) <input type="checkbox"/> 注文者 <input checked="" type="checkbox"/> 設計者 <input type="checkbox"/> 監理者 <input type="checkbox"/> 施工者 <input type="checkbox"/> その他 ()	8. 不具合の事象 (複数回答可) <input type="checkbox"/> 地盤沈下、傾き <input type="checkbox"/> 構造上の安全性欠如 <input type="checkbox"/> 亀裂、ひび割れ <input type="checkbox"/> 仕上げ不良 <input type="checkbox"/> 壁厚、コンクリート被り厚さの欠如 <input type="checkbox"/> 漏水、雨漏り <input checked="" type="checkbox"/> 結露、かび <input type="checkbox"/> 遮音 <input type="checkbox"/> シックハウス <input type="checkbox"/> その他 ()
3. 建物の種別 (複数回答可) <input checked="" type="checkbox"/> 戸建て住宅 (■注文住宅 □建売住宅) <input type="checkbox"/> 共同住宅、マンション <input type="checkbox"/> 事務所ビル <input type="checkbox"/> 商業施設 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> その他 ()	9. 不具合の原因 <input checked="" type="checkbox"/> 設計 <input type="checkbox"/> 工事監理 <input checked="" type="checkbox"/> 施工 <input type="checkbox"/> その他 ()
4. 建物の構造 <input checked="" type="checkbox"/> 木造 (■軸組工法 □枠組壁工法) <input type="checkbox"/> 軽量鉄骨造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 (□ALC □その他：) <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他 ()	10. 専門分野 (複数回答可) <input checked="" type="checkbox"/> 意匠 <input type="checkbox"/> 構造 <input type="checkbox"/> 施工 <input type="checkbox"/> 材料 <input type="checkbox"/> 積算 <input type="checkbox"/> 設備 <input type="checkbox"/> 地盤 <input type="checkbox"/> その他 () ※記入に当たって、該当する項目に印を付けて下さい。該当する項目がない場合は、その他に印を付けて、内容を括弧内に記述して下さい
5. 工事の形態 <input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増改築 (改装を除く) <input type="checkbox"/> 改装 <input type="checkbox"/> その他 ()	
6. 紛争の様相 (複数回答可) <input checked="" type="checkbox"/> 瑕疵の存在、補修方法および補修費用 <input type="checkbox"/> 出来高・報酬額の算定 <input type="checkbox"/> 建築工事による近隣建物の被害 <input checked="" type="checkbox"/> 契約の存在・内容 <input type="checkbox"/> その他 ()	

11. 事件概要の補足：(以上の1~10の選択式回答では不十分と思われる事柄について、具体的に文章で記述して下さい。)

原告Xは被告Yより新築の工事請負代金が支払われない為、工事請負代金を請求した所被告Yが再三補修をかけたにもかかわらず漏水が止まらないことを理由に、YがXに対して損害賠償請求を反訴した。

12. 事件経緯：(時系列に契約時から訴えの提起、調停成立(不成立)までを記述して下さい。回数が多く書ききれない場合は、数回分をまとめて記述して下さい。)

- ① 2002年 7月 工事完了 XからYに引渡し
- ② 2002年 10月 漏水発覚 天井裏にかびもあり 補修後に代金支払を口約束した
- ③ 2003年 7月 再三のX補修も、漏水原因が不明にて対処できず、Xが調停に持ち込み
- ④ 2004年 9月 調停委員が現地視察にて、施工ではなく、設計上の問題であることが発覚
- ⑤ 2004年 10月 訴外者ZはXと協議、Yに説明して施工に至ったと説明
- ⑥ 2005年 3月 調停成立

■調停成立 調停不成立 第17条決定

13. 瑕疵等の主張と反論：(主要な争点はどのような点にありましたか。整理して記述して下さい。)

■申立人の主張：
 漏水の原因は天端シールをし、水返しを設けなかった設計に問題がある。それを認めたのは建築主であるから施工の瑕疵ではない。

■相手方の主張：
 技術に不足がある場合は民法636条但し書きの通り、指摘をしなかった工事施工者に問題がある。補修が完了しなければ、工事中とみなして、代金支払いをしない。

14. 建築専門調停委員として：(調停委員会に調停案を提示しましたか。■提示した □していない)

■14-1 提示した調停案：
 水返しの設置、シールによる再補修、天井裏補修を含めて、〇〇千円を提示した。
 漏水と言えども、内部家具の浸水には至らなかった為、その分は含めていない。
 □14-2 根拠：(根拠とした法律、基準、文献等がありましたら記述して下さい。)
 なし

15. 調停委員会調停案：(調停委員会として、当事者双方に調停案を提示しましたか。)

■15-1 内容：
 ■提示した 提示していない
 14と同様内容を提示

□15-2 根拠：
 なし

16. 調停結果：
調停が成立した
調停が不調に終わった
17条決定を した しなかった
しなかった→調停委員会の意見書を添付 した しなかった
申立人が訴えを取り下げた
その他 ()

17. 建築専門調停委員としての所感：(本事件からの教訓、建築的課題、学会・裁判所への意見など何でも結構です。)

実際は設計者のデザイン重視が漏水を招く結果となった。本来設計監理者が責任追及される所が、以前の設計者と注文者との信頼関係により、施工者に牙先が向き、紛争に発展したと考えられる。
 社団法人 日本建築学会：司法支援建築会議

図 2-1.1 調停実績報告書記載例 (内容は筆者が記載)

2-2. 調停事件による建築紛争の分類

総じて建築紛争は、当事者事件は法的責任を追及する根拠となる法や論説によって、同義の事柄が異なる呼称となることや、同じ呼称でも異なる内容になる場合がある。分析を行うにあたり、異なる事件を比較できるように用語と内容の統一を図る必要がある。

2-2-1. 当事者の分類

建築基準法では建築主、設計者、工事監理者、工事施工者の定義がある。分析資料では注作者、設計者、監理者、施工者などと分類されている。そして建築紛争は、建築生産時の役割や建物所有権の移行などによって、当事者となる債権者と債務者が入れ替わることや、複数の当事者が対象となることがある。これらの混用による齟齬を防ぐため、図 2-1.1 の項目 2、11 をもとに、建築を取り巻く立場の違いとして、企画者としての**注作者(A)**、建築生産における専門職である**建築技術者(B)**、そのほかの関係者としての**第三者(C)**の3つに大別する(表 2-2.1)。

注作者(A)は**建物使用者(A1)**(居住者、分譲購入者、賃借人、自社ビル所有者など)、および**建物管理者(A2)**(開発業者、不動産業者、仲介業者、建物管理会社、管理組合、賃貸者など)がある。

建築技術者(B)は建築基準法での分類のほかに、共同設計者が介在する場合や、設計者と工事施工者が一体である設計施工者、自社設計を介さずに工事を受注する工事施工者、分離発注にて下請施工者が介在しない方法など多岐に渡る。本研究では、調停実績報告書に表れた**設計・監理者(B1)**^{注2-2)}、**設計施工者(B2-1)**、**工事施工者(元請)(B2-2)**、**共同設計者(B3)**、**下請施工者(B4)**を対象とする。

第三者(C)は、建築生産を行う上で被害を受けた**近隣住民(C1)**、中古住宅や分譲集合住宅の所有権移転に際し、以前の建物使用者と新たに売買契約を結ぶ**別購入者(C2)**、集合住宅にて隣接して居住する**隣接使用者(C3)**がある。

建築技術者(B)の事例数に着目すると、**設計・監理者(B1)**や、**設計施工者(B2-1)**に比べ、**工事施工者(B2-2)**が 58 事例と多かった。一方、**共同設計者(B3)**と**第三者(C)**が責任追及される事例はみられず、これは調停実績報告書を回答した調停委員がそれぞれの専門分野で立ち会っている事件の傾向によるものと考えられる^{注2-3)}。

表 2-2.1 当事者の分類

注作者(A) (61)	建物使用者(A1) (29)	建物管理者(A2) (32)	
建築技術者(B) (114)	設計・監理者(B1) (16)	設計施工者(B2-1) (33)	工事施工者(B2-2) (58)
	共同設計者(B3) (0)	下請施工者(B4) (7)	
第三者(C) (0)	近隣住民(C1) (0)	別購入者(C2) (0)	隣接使用者(C3) (0)

括弧内の数値は調停実績報告書における法的責任を追及された当事者の事例数を指す。

2-2-2. 法的責任の分類

当事者事件に発展した建築紛争では、当事者が債務不履行責任(民法 415 条)^{注2-4)}、瑕疵担保責任(民法 566、570 条)^{注2-5)}、不法行為責任(民法 709 条)^{注2-6)}などの責任を追及される。ここでは

図 2-1.1 の項目 1、11、13 をもとに、契約に関わる支払いなどを追及される**責任 x**と、建築紛争特有の建物に関する不具合などを追及される**責任 y**に大別する(表 2-2.2)。

責任 xは、**設計監理料請求**(設計監理者が設計図書を作成し、監理業務を遂行する設計監理料請求、設計変更による注文者への追加設計料請求、および共同設計者から設計監理者への設計料請求など)、**工事請負代金請求**(発注者と工事施工者、および施工者同士の元請と下請との請負契約(民法 632 条)での争いなど)^{注 2-7)}、**代金返還請求**(設計監理料と工事請負代金以外の、契約と異なる内容に対する代金の返還請求など)、**設計監理債務不履行**(設計者や監理者に起因する瑕疵による責任以外の契約内容や設計説明の食い違いなど)、**施工債務不履行**(工事施工者、設計施工者に起因する瑕疵による責任以外の工程遅延や書類不備など)、**維持管理債務不履行**(建物使用者が建物管理者に対して建物維持管理業務の不履行責任を追及するものなど)がある。

責任 yは、**設計瑕疵**(設計図書の不具合や、工事中の設計変更にて設計検討不足に起因した建築物の不具合など)、**施工瑕疵**(工事上での不具合など)、**復旧瑕疵**(建物使用時における不具合を発生させたことによる現状復旧費用請求、及び賃貸建築物の明渡し要求など)、**近隣建物瑕疵**(建築工事に伴う隣接建築物の外壁ひび割れや不同沈下など)、**近隣合意不足**(建築工事に伴う外壁離隔(民法 234 条)合意不足や、目隠し(民法 235 条)合意不足など)、**使用瑕疵**(集合住宅の界壁仕様などが使用状況に沿わないことによる精神的苦痛(民法 710 条)など)がある。

施工瑕疵が 62 事例と多かったことにより、表 2-2-1 での事例数と合わせて**工事施工者 (B2-2)**に対する**施工瑕疵**が調停事件の代表的なものといえることができる。

表 2-2.2 法的責任の分類

責任 x 契約に関する 責任 (60)	設計監理料請求 (9)	工事請負代金請求 (31)	代金返還請求 (6)
	設計監理債務不履行 (5)	施工債務不履行 (8)	維持管理債務不履行 (1)
責任 y 瑕疵に関する 責任 (115)	設計瑕疵 (20)	施工瑕疵 (62)	復旧瑕疵 (11)
	使用瑕疵 (2)	近隣合意不足 (8)	近隣建物瑕疵 (12)

括弧内の数値は調停実績報告書における事例数を指す。

2-2-3. 紛争の具体的理由の分類

図 2-1.1 の項目 7~9、11~13 をもとに、紛争の具体的理由を整理する。建築紛争に発展する事象(以下、紛争事象)と、責任追及の法的な根拠(以下、根拠要因)がある。さらに項目 17 より、建築物の不具合による不安や、専門性の高い内容を理解しきれないことからくる不信^{注 2-8)}などの、紛争のきっかけ(以下、発端要因)に大別する。

表 2-2.3 アより、紛争事象は、当事者間の条件の食い違いなどによる契約条件や、契約解除といった契約による**事象 a**、設計行為や設計技術といった設計に起因する**事象 b**、施工技術といった施工に起因する**事象 c**、建物の使用中や退去といった建物使用に起因する**事象 d**に分類できる。

表 2-2.3 イより、根拠要因は、当事者同士の合意を得ていなかった結果として紛争になる手続

的な**要因 p**と、検討不足、調査不足といった建築物の実体的な**要因 q**に大別できる。更に双方の内容を併せ持ったものも認められ、それを複合型な**要因 pq**と位置付ける。

表 2-2.3 ウより、発端要因は、根拠要因に影響を及ぼすことにより、当事者を拘り替えて転化する**要因 i**と、本質的な根拠と異なる原因によって、根拠要因そのものを拘り替えて転化する**要因 ii**がある。さらにこれらの転化の際に、感情的とも読める不信・期待が根ざしている場合がある。それは**要因 ii**のみにみられ、それを**要因 ii ***と表記する。また**要因 i**ではみられなかったことは、当事者を転化する要因に、そもそも不信・期待の感情が伴っていると想定される。

表 2-2-3 紛争の具体的理由の分類

ア				
紛争事象				
事象 a 契約(56)	契約条件	設計中断	施工中断	
事象 b 設計(46)	設計要求	設計変更		
事象 c 施工(70)	施工要求	施工状況		
事象 d 使用(10)	使用状況			
括弧内の数値は調停実績報告書における紛争事象数を指す。				
イ				
根拠要因				
要因p 手続的要因 (86)	設計契約内容が曖昧	工事費(契約)が曖昧	賃貸契約内容が曖昧	不当な査定
	注文者要望が多い	工期の制限(遅延)	工事完了を認めない	施工調整不足
	設計説明不足	工事説明不足	居住者同士調整不足	仕様説明不足
要因q 実体的要因 (36)	設計検討不足	施工検討不足	仕様検討不足	合意と異なる仕様
	設計仕様の見逃し	事前調査不足	入居前(退去時)の隠れた瑕疵	隣接階への損害
要因pq 複合型要因 (98)	設計と条件不備	設計図書(仕様)と異なる施工	不適切な施工	
	法令(条例)違反	図面, 工事記録無し	無断で改修	
括弧内の数値は調停実績報告書における根拠要因の数を指す。				
ウ				
発端要因				
要因 i 当事者転化(7)	当事者の倒産	ミスの肩代わり	当事者以外からの拘り替え	
要因 ii 根拠転化(63)	知り合い 紹介	意思疎通の欠如	当事者の思い込み	
	被害の拘り替え(押し付け)	協議対応不足		
	迷惑料の請求	債権回収(売却)をしたい	以前からの反対運動	
要因 i, 要因 ii に不信期待の感情を伴う場合、※をつけて表記する。				
要因 ii * 不信期待 (15)	不信感が募る	信頼をおけない	当事者以外への信頼	
調停実績報告書では不信期待の感情を伴う要因 i は見られないため、表中では省略している。 括弧内の数値は順に調停実績報告書における事例発端要因数を指す。				

2-2-4. 事件の再構成

以上の分類を用いて、建築紛争の状況を図式的に表現したものが図 2-2.1 である。

紛争当事者については、当事者がもう一方の当事者に法的責任を追及する関係によって紛争に至る。事件によっては、例 1 のように当事者が入れ替わって異なる法的責任を追及される場合や、例 2 のように複数の当事者が法的責任を追及される場合などがある。当事者への責任の追及方向と法的責任の種類の違いを含めると、ひとつの事件に当事者の関係が複数存在する場合がある。

紛争発生原因についても、紛争事象と根拠要因はひとつの事件にそれぞれ複数の記載がある場合がある。発端要因は当事者同士の感情であるため、複数の記載が認められた場合でも、ひとつの事件につき単数として扱う。記載のない場合もある。法的責任は、紛争事象から発端要因が影響を及ぼす根拠要因をもって追及される。

紛争発生原因は、紛争当事者の関係によって異なり、これらのまとまりがひとつの事件でも複数存在することもあるため、調停実績報告書の再現性を担保しつつ、他の事件と比較できる分析の 1 単位(以下、事例)とする。

図 2-2.1 の記載例について図式化したのが図 2-2.2 であり、紛争発生原因を本研究では責任追及の構造と呼ぶ。法的責任と紛争事象と発端要因を等しく扱う必要があるため、発端要因が関係する事例数を事例発端要因数とする。また事例数と紛争事象の数も事件によって異なるために紛争事象数とし、発端要因が関係する発端要因数を事象発端要因数として、共に別途表記する。以上より、調停実績報告書の 120 事件を、175 事例^{注 2-9)}の分析資料に再構成した。

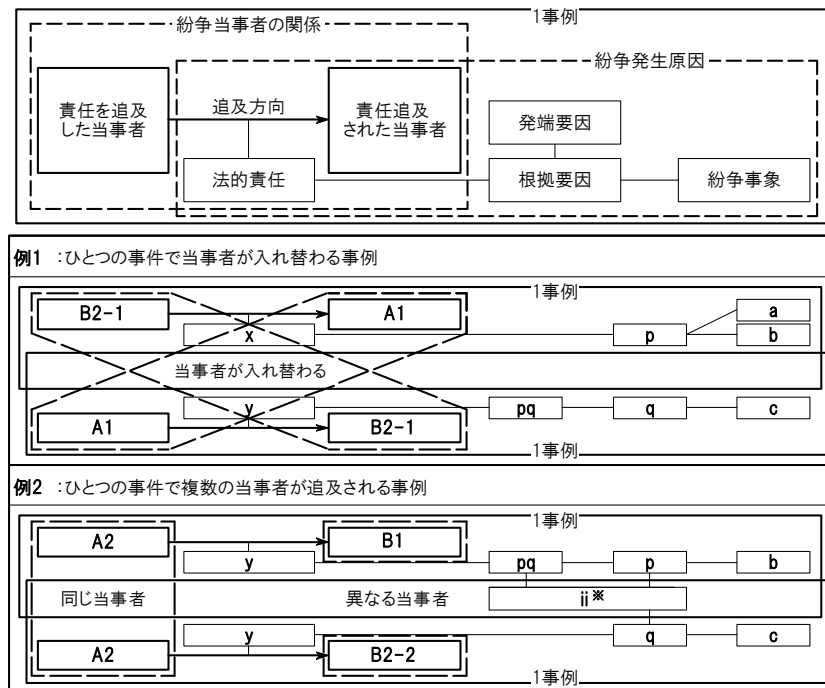


図 2-2.1 建築紛争の図式

報告番号 No.000					
被害を受けた建物用途 ※1:注文住宅					
当事者 ※2			紛争の具体的理由 ※4		
責任を追及した当事者	責任を追及された当事者	法的責任 ※3	根拠要因	紛争事象	発端要因
B2-2 工事施工者	A1 建物使用者	x 工事請負 代金請求	p 工事完了を 認めない	a 契約条件	i 訴外者から の拘り替え
A1 建物使用者	B2-2 工事施工者	y 施工瑕疵	pq 不適切な施工	b 設計要求	※ 訴外者への 信頼
紛争当事者			紛争発生原因		

上表の内容は、図2-1.1の事件例をもとに作成している。

脚注は調停実績報告書の項目を指す。

- ※1 3. 建物種別
- ※2 2. 事件当事者
- ※3 1. 事件名
- 11. 事件概要の補足
- 13. 瑕疵等の主張と反論
- ※4 7. 不具合の部位
- 8. 不具合の事象
- 9. 不具合の原因
- 11. 事件概要の補足
- 12. 事件の経緯
- 13. 瑕疵等の主張と反論
- 17. 調停委員の所感

責任追及の構造
として図式化

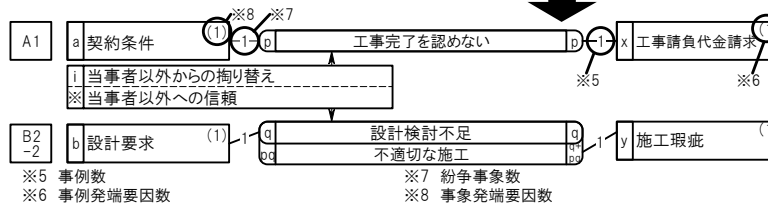


図 2-2.2 分析例 (図 2-1.1 の記載例より)

2-3. 責任追及の構造の特徴と比較

図 2-2.2 の責任追及の構造を、**建物使用者 (A1)**、**建物管理者 (A2)**、**設計・監理者 (B1)**、**設計施工者 (B2-1)**、**工事施工者 (B2-2)**、**下請施工者 (B4)** ごとに整理し(図 2-3.1)、紛争事象数と事例数の定量的関係の強さからそれぞれの特徴を比較することで、紛争発生原因が多様化する要因を探る。

まず、当事者ごとに紛争事象と根拠要因と法的責任の結びつき(以下、構造パターン)に着目する。**建物使用者 (A1)**においては、**事象 a**と**要因 p**と**責任 x**の構造パターン(以下、a-p-x のように表記)が強くみられた。なお、**事象 d**は**建物使用者 (A1)**のみにみられた構造であった。**建物管理者 (A2)**においては c-pq-y と a-p-x が強かった。**設計・監理者 (B1)**においては b-p-x が比較的認められたが、事例数では**責任 x**(6)^{注 2-10}より**責任 y**(10)が多く、全体の関係を鑑みると強弱はつけ難い。**設計施工者 (B2-1)**においては c-pq-y と b-q-y が強く、**工事施工者 (B2-2)**においては、a-p-x と c-pq-y が強かった。

以上より、**建物使用者 (A1)**と**建物管理者 (A2)**と**工事施工者 (B2-2)**は a-p-x(以下、契約構造パターン)が強く、**建物管理者 (A2)**と**設計施工者 (B2-1)**と**工事施工者 (B2-2)**は c-pq-y(以下、施工構造パターン)が強かった。よって全体を通じて、契約構造パターンと施工構造パターンが建築紛争の中心的な責任追及の構造パターンとなっているといえる。**事象 b**を含む責任追及の構造においては、構造パターンがみえにくい状況であった。しかし**設計・監理者 (B1)**の**事象 b**においては、**要因 p**との結びつきが、**設計施工者 (B2-1)**の**事象 b**においては**要因 q**との結びつきが幾分認められた。全体としては、契約構造パターンと施工構造パターンという特定の構造パターンが見られるものの、**事象 b**については、どの根拠要因ともヒエラルキーなく結びつき、特定の構造パターンをつくらないことが見出せた。この特定の構造パターン以外の結びつきには発端要因が影響していることが考えられ、紛争発生原因の多様化につながっていると推察できる。

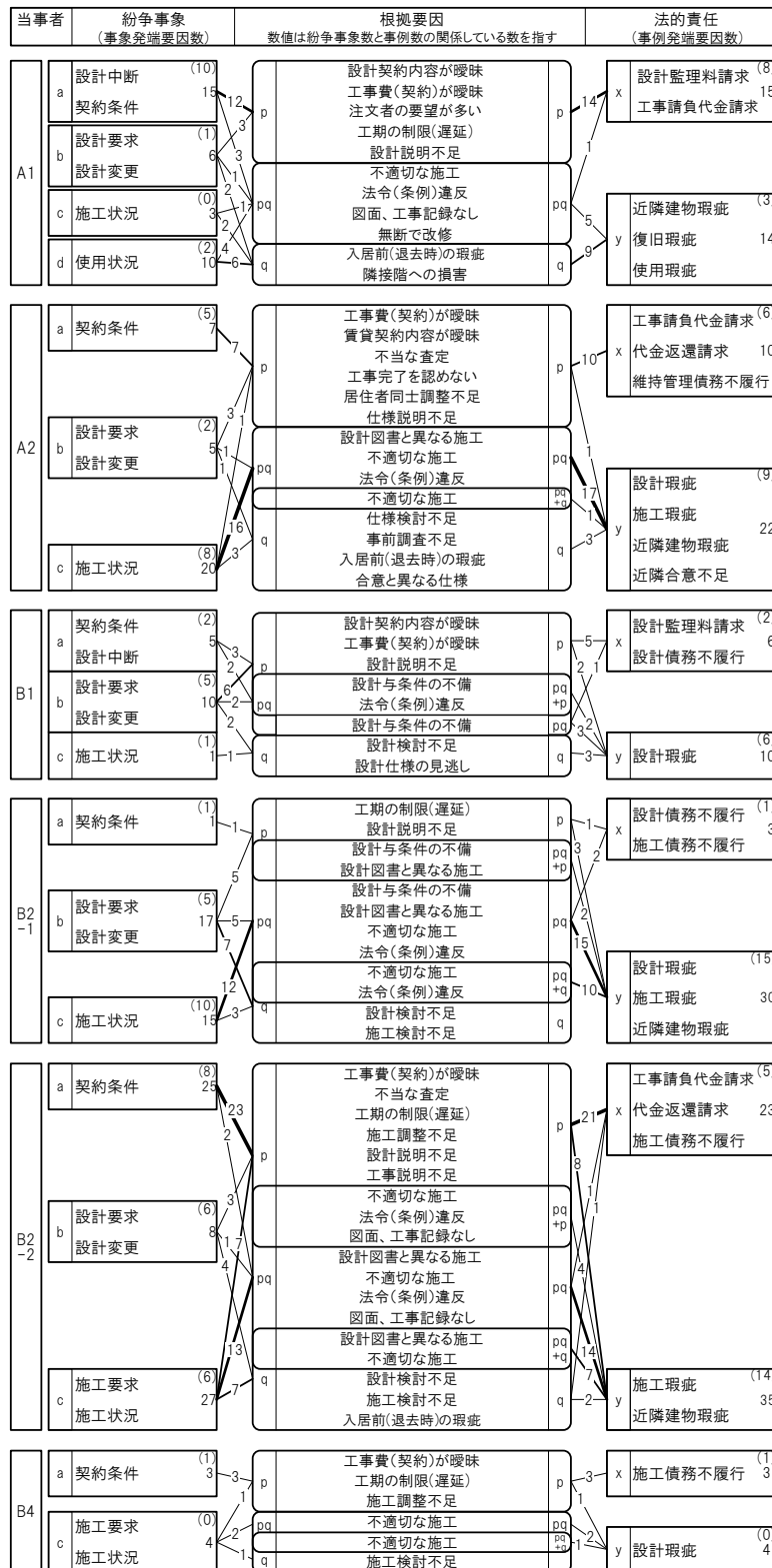


図 2-3.1 責任追及の構造

次に発端要因の影響について探るため、発端要因の種類ごとに責任追及の構造を示したのが図2-3.2である。**要因 i** と **要因 ii *** については構造パタンの数的特徴を認めることができないが、**要因 ii** は **建物使用者 (A1)**、**建物管理者 (A2)**、**工事施工者 (B2-2)** に契約構造パタンの数的特徴を、**建物管理者 (A2)**、**設計施工者 (B2-1)**、**工事施工者 (B2-2)** に施工構造パタンの数的特徴を幾分認めることができた。このことより、不信・期待の感情が責任追及の構造のパタン化を曖昧にしていると推察できる。

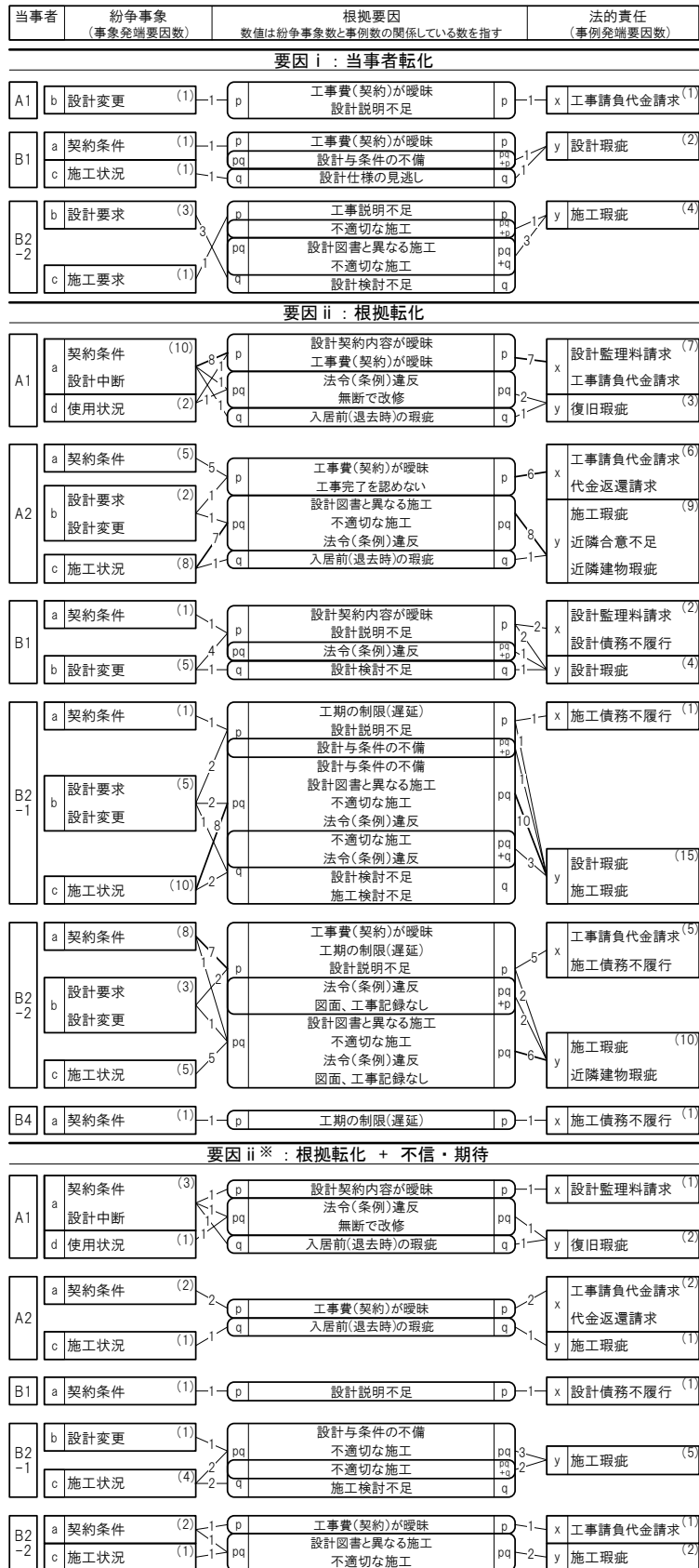


図 2-3.2 発端要因を伴う責任追及の構造

2-4. 責任追及タイプの特徴と比較

近年の建築紛争の動向では、直接契約を結んでいない当事者が責任追及された事件^{注2-11)}など、法的責任の種類により追及先の当事者が複数存在し、紛争当事者が多様化している。図2-4.1は全事例について当事者への**責任x**と**責任y**の追及先を表したものである。追及先の事例数が10以上の法的責任に着目して、当事者への追及方向と法的責任の種類を、責任追及した内容と表2-2.2の数的特徴から検討する。

注文者(A)と**建築技術者(B)**の間でみられた責任の追及方向をみると、**設計施工者(B2-1)**を追及する**建物使用者(A1)**による**責任y(22)**は最も多く、責任追及した内容と事例数の多さより、**設計瑕疵**と**施工瑕疵**で占めていると考えられる。**工事施工者(B2-2)**を追及する**建物使用者(A1)**による**責任y(17)**と、**建物管理者(A2)**による**責任y(12)**は、**施工瑕疵**であると考えられる。**注文者(A)**同士において、分譲住宅において分譲購入者が不動産業者への追及を代表例とする、**建物管理者(A2)**を追及する**建物使用者(A1)**による**責任y(10)**は、**設計瑕疵**と**施工瑕疵**であると考えられる。**建築技術者(B)**同士において、**工事施工者(B2-2)**を追及する**下請施工者(B4)**による**責任x(17)**は、事例数の多さより**工事請負代金請求**であると考えられる。**第三者(C)**から**注文者(A)**と**建築技術者(B)**への追及においては、**建物管理者(A2)**を追及する**近隣住民(C1)**による**責任y(12)**がある。これは責任追及した内容より、**近隣合意不足**と**近隣建物瑕疵**であると考えられる。

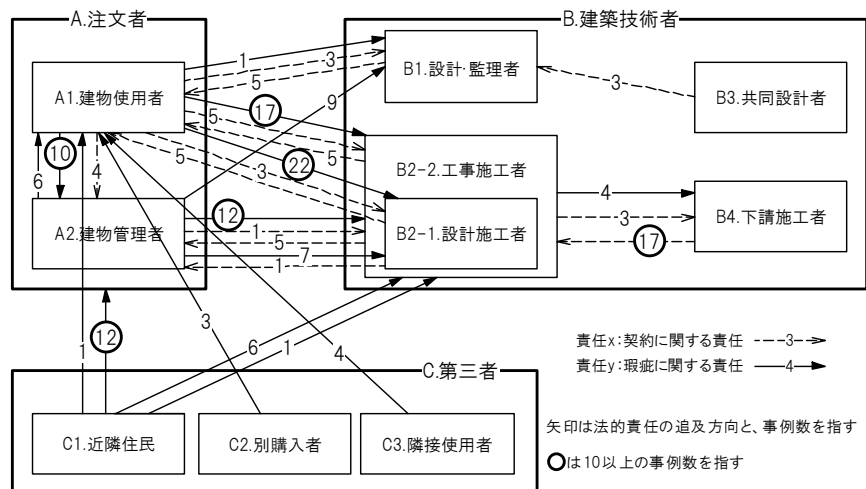


図2-4.1 紛争当事者の概括

このように**責任 x** と **責任 y** は法的責任の種類によって、当事者への追及方向に共通点があると推察できる。よって図 2-4.1 の **責任 x** と **責任 y** を法的責任の種類でまとめたのが、責任追及タイプ(図 2-4.2)である。**技術者追及型(40)**は、主に**建築技術者(B)**が**注文者(A)**に**責任 x**である**設計監理料請求(9)**と**工事請負代金請求(31)**を追及するタイプである。**注文者追及型 1(13)**は、主に**注文者(A)**が**建築技術者(B)**に**責任 x**である**設計監理債務不履行(5)**と**施工債務不履行(8)**を追及するタイプである。これは**技術者追及型**と反対の追及方向である。**使用者追及型(7)**は、**建物使用者(A1)**が他者に**責任 x**である**維持管理債務不履行(1)**と**代金返還請求(6)**を追及するタイプである。**第三者追及型(13)**は、他者が**建物使用者(A1)**に**責任 y**である**復旧瑕疵(11)**と**使用瑕疵(2)**

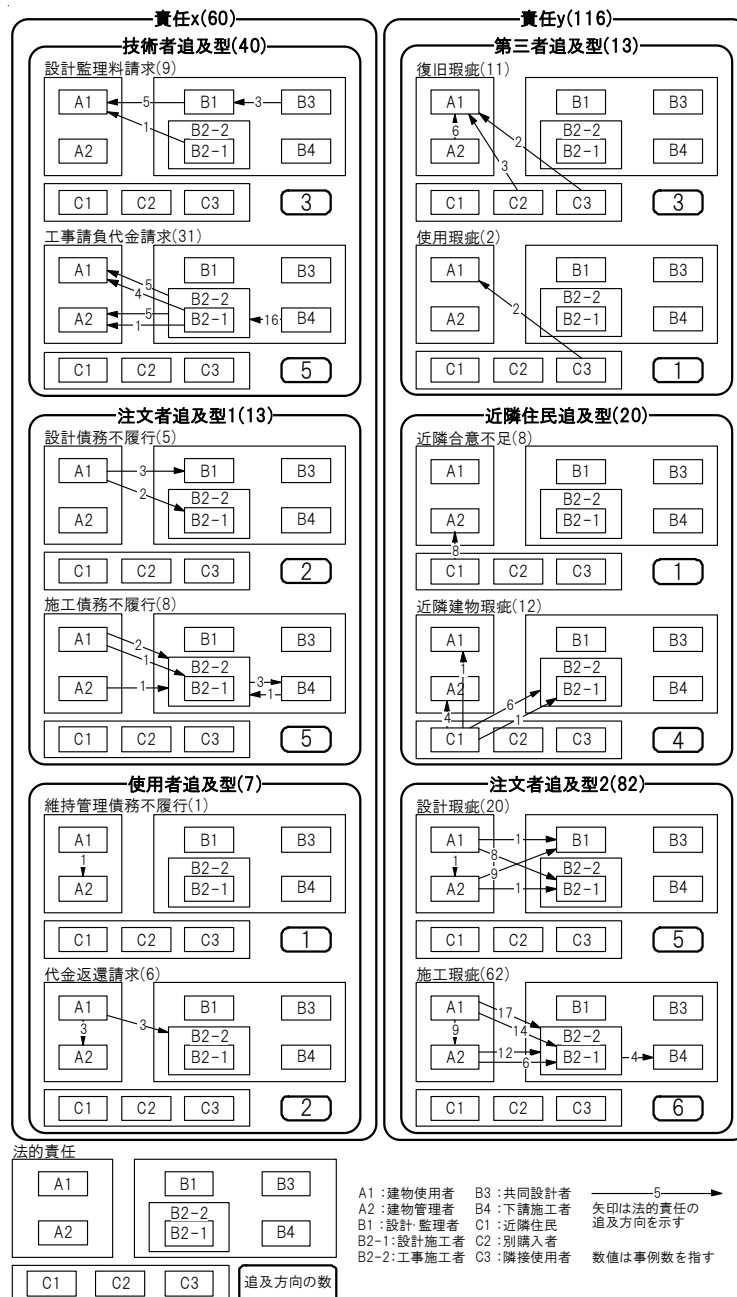


図 2-4.2 責任追及タイプ

疵(2)を追及するタイプである。これは**使用者追及型**と反対の追及方向である。**近隣住民追及型**(20)は、**近隣住民(C1)**が他者に**責任 y**である**近隣合意不足(8)**と**近隣建物瑕疵(12)**を追及するタイプである。**注文者追及型 2(82)**は責任追及タイプのなかで最も事例数が多く、主に**注文者(A)**が**建築技術者(B)**に**責任 y**である**設計瑕疵(20)**と**施工瑕疵(62)**を追及する。これは**技術者追及型**と反対の追及方向である。また、追及方向が類似している**注文者追及型 1**とは、**建物使用者(A1)**が**建物管理者(A2)**に追及する点に違いがある。

注文者追及型 2の**施工瑕疵**の追及方向の数が6方向と最も多い。このことから**注文者追及型 2**は紛争当事者が多様化していることが認められた。

2-5. 責任追及の構造と責任追及タイプの比較

建築紛争に至る経緯が複雑になって発展する事例に介在する不明確さの存在を探る。責任追及タイプごとに構造パターン^{注2-12)}をまとめたのが表2-5.1である。

2-3で見出した、特定の構造パターンである契約構造パターンと施工構造パタンの割合に着目する(表2-5.1太枠部)。**技術者追及型**(40)は28事例、**注文者追及型1**(13)は7事例、**使用者追及型**

表2-5.1 責任追及の構造と責任追及タイプの関係

責任追及タイプ	責任追及の構造	紛争の具体的理由						事例数	責任追及された当事者				
		紛争事象											
		根拠要因			発端要因								
		a	b	c	d	p	q			i	ii [ii*]		
X	技術者追及型(40)	a-p-x (28)	○				○		7 [1]	11	A1		
									3 [1]	3	A2		
									4 [1]	12	B1 B2-2		
		a-pq-x	○				○	○		1	3	B2-2	
		b-p-x		○			○		1	3	A1 A2		
		b-pq-x			○		○	○	1	1	B1		
		c-p-x			○		○			2	1	A1	
	c-q-x			○			○		2	2	B2-2		
									1	1	B2-2		
	注文者追及型1(13)	a-p-x (7)		○				○		1 [1]	1	B1	
										1	1	B2-1	
										1	3	B2-2	
										1	2	B4	
a-pq-x		○				○	○			1	B1		
b-p-x		○			○				1	B1			
b-pq-x			○		○	○			1	B2-2			
c-p-x			○		○				2	B2-1			
									1	B4			
使用者追及型(7)	a-p-x (7)	○				○			2 [1]	4	A2 B2-2		
第三者追及型(13)	a-q-y	○					○		1 [1]	1	A1		
	ad-pq-y	○				○	○		2 [1]	3	A1		
	bd-q-y		○			○	○			2	A1		
	c-q-y			○		○	○			2	A1		
	d-pq-y				○	○	○		(13)	1	A1		
	d-q-y				○	○	○			4	A1		
										1	A1		
近隣住民追及型(20)	c-pq-y (19)			○		○	○		5	11	A2		
									1	1	B2-1		
	c-q-y			○			○		3	6	B2-2		
									1	A2			
Y	注文者追及型2(82)	a-p-y	○				○		1	1	B1		
									2	5	B2-2		
		a-pq-y	○				○	○		1	1	B4	
		b-p-y		○				○		3	4	B2-2	
										2	4	B1	
		b-pq-y					○	○		2	2	B2-2	
										1	1	A2	
		b-q-y								2	2	B1	
										2 [1]	4	B2-1	
		bc-pq-y		○	○			○	○		1	1	A2
				○	○			○	○		1	2	B1
		bc-q-y		○	○			○	○		1	7	B2-1
				○	○			○	○	3	3	B2-2	
c-p-y			○		○			(13)	1	A2			
								1	3	B2-2			
c-pq-y (27)				○		○	○		2	5	A2		
								8 [2]	11	B2-1			
								1 [1]	8	B2-2			
									3	B4			
c-q-y							○	1 [1]	2	A2			
								1	1	B1			
								2 [2]	3	B2-1			
									5	B2-2			

数値は事例数を指す。
 太枠部は建築紛争の中心的な責任追及の構造(契約構造パターン、施工構造パターン)を指す。
 ハッチ部は第三者追及型における事象dと要因qの説明部分を指す。
 塗りつぶし部は注文者追及型2における事象bと事象cの比較部分を指す。
 点線部は注文者追及型2の事象bと要因iiの関係を指す。

(7)は7事例、**近隣住民追及型**(20)は19事例と、それぞれの事例数の過半を占めていた。また、**第三者追及型**(13)は施工構造パタンの該当事例がなく、**注文者追及型 2**(82)は27事例であった。これらは他の責任追及タイプに比べて、特定の構造パタンの割合が低く、紛争発生原因が多様化していることが認められた。そこで**第三者追及型**と**注文者追及型 2**の責任追及の構造に着目する。

第三者追及型(13)の責任追及の構造においては、表2ハッチ部より、全事例の**要因 q**と、多数の**事象 d**が結びついていた。このタイプは建築生産の過程でみられる他のタイプと異なり、**建物使用者(A1)**が建物使用において、瑕疵に関する責任を追及される内容のために、特定の構造パタンの該当がないと考えられる。

注文者追及型 2(82)においては、表2塗りつぶし部より、**事象 c**(44)に対する**事象 b**(32)は、それほど事例数の差がないが、法的責任の種類は**施工瑕疵**(62)と**設計瑕疵**(20)であり、事例数に約3倍の差がある。これより**施工瑕疵**の事象は施工の**事象 c**のほかに、設計の**事象 b**にも関係していることがわかる。このような本来起因する紛争事象と法的責任の差異が、責任範囲の不明確さをもたらす原因と考えられる。

注文者追及型 2における発端要因に着目する(表2点線部)。特定の構造パターンに該当しない**要因 ii**の19事例のうち、13事例が**事象 b**と関係していた。これより**要因 ii**は、2-3で見出した特定の構造パターンとの関係のほかに、**事象 b**にも関係する重要な要因であることが推察できる。

2-6. まとめ

2章では、調停実績報告書より建築紛争に至る仕組みと、介在する責任範囲の不明確さの存在を探った。

調停実績報告書における調停事件から、建築紛争の経緯が複雑になって発展する原因となる、紛争を取り巻く混在した用語や紛争になった具体的理由を分類、整理した。これらを用いて、事件同士を比較できる事例として再構成し、2章の分析資料とした。

責任追及の構造を当事者ごとに比較し、一般的な紛争発生原因は、契約と施工にまつわる責任追及の構造であることがわかった。また発端要因によって紛争発生原因が多様化することを推察した。

当事者の関係と法的責任の追及方向の視点から、契約と瑕疵に関するものに大別した法的責任を責任追及タイプとして、さらにその種類ごとに類型化した。

最後に、紛争発生原因と紛争当事者が共に多様になっている事例より、建築生産の過程での瑕疵と、建物使用での瑕疵の追及は、そもそも責任追及の構造が異なっていた。また、本来起因する紛争事象と法的責任の差異がみられた。これが責任範囲の不明確さであることを位置づけた。そして双方が多様化する原因には、設計の事象があることが認められた。

この設計の事象は設計図書に起因することであり、すなわち責任範囲を不明確にしやすい設計図書の不備を理由にして、建築紛争に至る経緯が複雑になって発展する仕組みがあることを明らかにした。

2章 脚注

注 2-1) 調停開始時が 1996 年 5 月から 2011 年 12 月の調停事件であった。

注 2-2) 調停実績報告書では、設計者と監理者が分離していることが明確に表れなかったため、同一人称として扱うこととした。

注 2-3) 調停実績報告書では、処分庁である特定行政庁(建築基準法 2 条 35 号)や指定確認検査機関(建築基準法 77 条の 18~77 条の 21)が当事者となる場合、設計者同士等の知的財産権を争う場合、設計者と工事監理者が争う場合、設計者と別に工事監理者が単独で当事者となる場合、設計監理者と工事施工者が争う場合が見当たらなかった。

注 2-4) 本章の分類で用いる債務不履行は、民法における債務不履行と異なり、建物の瑕疵以外の契約義務を果たしていないことを指す。

注 2-5) 2020 年 4 月施行の改正民法より契約不適合責任に名称が変わった。

注 2-6) 参考文献 14) 1 章 p. 22 に不法行為責任の概略が説明されている。また不法行為に該当する瑕疵として、2007 年 7 月 6 日と 2011 年 7 月 21 日の最高裁判所判決において、建物の基本的な安全性を損なう瑕疵が判示された。

注 2-7) 設計施工一括方式は、設計監理料を工事請負契約に含めることが多く、設計内容に関する請求でも調停実績報告書から判別できない際は、工事請負代金請求に含めた。

注 2-8) 参考文献 16) 2 章 p. 20 から引用した。

注 2-9) 調停実績報告書が扱う調停事件で、最大 6 つの事例を確認した。

注 2-10) 本文上の括弧内の数値は、事例数を指す。

注 2-11) 例えば、マンション販売会社である原告が、免震偽装を理由に直接契約関係の無い被告である免震部材を製造していた会社に対して損害賠償請求を提起した。そして判決で不法行為責任にもとづく損害賠償を認容した。東京地方裁判所 2017 年 2 月 27 日判決

注 2-12) 根拠要因が複数ある責任追及の構造パターンで、要因 pq が含まれているものの、要因 p か要因 q が伴っていることで法的な根拠が判別できた場合は、要因 p、もしくは要因 q で表記した。

3章. 事業進行の阻害による建築紛争の傾向と
設計・監理者による紛争回避方策

3-1. 目的と分析資料における建築紛争の傾向

本章は、事業進行の阻害による建築紛争において、設計・監理者が建築紛争を回避するための方策を提案することを目的とする。そのために、設計図書に表現されている内容から、阻害要因に応じた責任範囲に特徴があることを、明確にする。

3-1-1. 分析資料

建築確認の厳格化などの建築基準法が改正されて、建築関係者の意識が変化したきっかけとなった2007年からの分析対象としている日経アーキテクチャ事件記事において、当事者移行事件や、控訴などで複数あった事件をひとつの事件とすると、建築に関連する事件記事は139件あった。本章は、事業進行の阻害される事件のなかでも、争点を把握できる記事に着目した。そのなかで、著作人格権の毀損などといった、事業の進行と関連の薄い事件を除いた、41件の事件記事を対象とした(表3-1.1)。そして、ほかの事件と比較できるように、主な争点をひとつの単位とした47事例を分析資料とした。

表 3-1.1 事件記事の概要例

事件 No. 3-30	掲載日	2016-08-25 p.97
判決・判決	世田谷区建築審査会	2012年4月 判決
当事者移行事件	東京地方裁判所	2015年6月19日判決
責任追及された当事者	指定確認検査機関(D2)	
主な争点	原告は、地下1階、地上3階の長屋(集合住宅)の確認申請を被告に提出し、被告は所定の手続きを経て、確認済証を交付した。しかし、旗竿敷地における非常用進入口に変わる窓の設置位置(あ)が、20m以内という旧建設省の事務連絡に適合していない(α-n)ことを理由に、計画敷地周辺の住民が建築審査会に審査請求を提起し、建築確認取消裁判に至った。そのため原告は、地上2階に設計変更した。原告は、事業計画を余儀なく変更されたことで、被告に損害賠償を請求した。	
記事に署名した弁護士による回避に関する提言	与条件が厳しく、旧建設省の取扱探否が不明な状況といった、法規解釈が難しい場合、設計者はできるだけ法的リスクを排除し、余裕のある設計をする(法的検討)ことで後々のトラブルを回避できると考える。	

括弧内の記号は、下線部の内容から、2節での分類を表記している

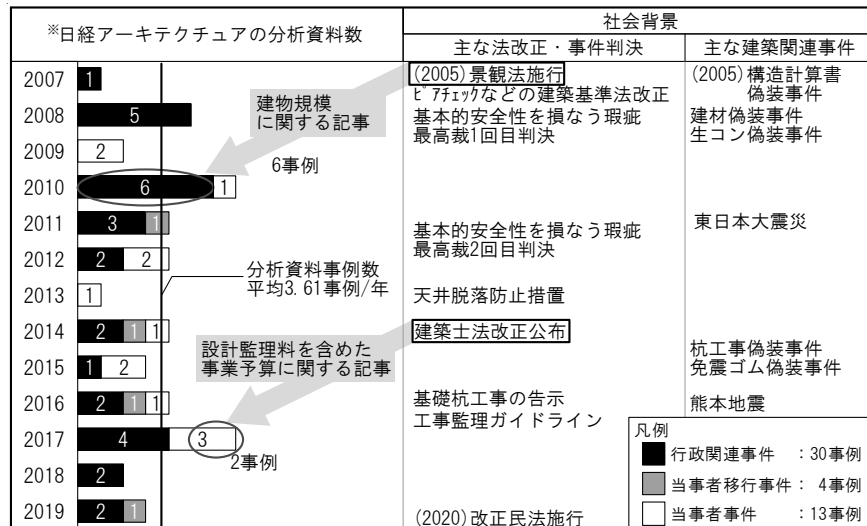
3-1-2. 分析資料による建築紛争の傾向

図 3-1.1 は、社会的に注目された主な建築関連事件と、主な法改正や判決、そして掲載された分析資料数の関係をあらわしたものである。

当事者事件は、年間 1 件程度の 13 事例であったが、一方で、行政関連事件は、当事者事件の 2 倍以上の 30 事例であった。

なかでも、事例数の多かった 2010 年においては、6 事例が行政関連事件であった。これは建物規模といった、事業計画によって外部環境の変化を問われた内容であった。これには、2005 年施行の景観法による影響が考えられる。2017 年においては、当事者事件が 3 事例と比較的多く、そのうち 2 事例が、設計監理料を含めた事業予算に関する記事であった。これは、2014 年の建築士法改正公布における、書面による設計契約締結の義務化の影響が考えられる。

以上より、事業進行が阻害される建築紛争は、社会背景のなかでも、主な法改正と連動していると考えられる。そして、行政関連事件を踏まえた事例の割合が多いことより、建築紛争において、行政関連事件も社会的に注目されている事件と捉えることができる。



※ 同一の事例において、控訴などで記事が更新された場合は、最新記事掲載年の事例とした

図 3-1.1 社会背景と事件記事数の関係

3-2. 事業進行の阻害による建築紛争の分類

事業進行の阻害による建築紛争は、完成する建物の将来予測となる設計図書が書証となって発展する。本節では、責任範囲の特徴と紛争回避方策を提案するために、設計図書の不備、事業進行の阻害となる要因、その要因を責任追及された当事者、および記事に署名した弁護士の回避に関する提言に着目し、次節の検討のために分類する。

3-2-1. 設計図書の不備

設計図書の不備を理由とした建築紛争は、そもそも設計図書に必要な基準が表現されているか否かという指摘から発展する。設計図書には、注文者の要望のほか、建築に関連する法規^{注3-1)}による制限や、近隣住民などへの配慮などといった基準を、設計者を含めた専門家の意見の総意として集積したものであるため、基準に対する責任が曖昧になる。そのため、設計図書の不備の内容を、設計図書の表現と基準の未達の組合せで示した^{注3-2)}(表3-2.1ア)。

設計図書の表現は、争点に介在するもの(α)と、介在しないもの(β)に、基準の未達は、法的に数値として規定されている基準(以下、数値基準(n))と、文書で規定された基準(以下、文章基準(s))に分け、それらの組合せを α -n、 α -s、 β -n、 β -sのように表記した。

分析資料では、争点が介在せず、文書で規定された基準の未達による β -sが、21事例と多かった。このことより、設計図書の不備の原因は、設計・監理者が直接関与する設計図書との関係が比較的薄い事例が、社会的に注目されていると考えられる。

表 3-2.1 事件記事の分類

ア		設計図書の不備					
		基準の未達		計			
		数値基準 (n)	文書基準 (s)				
設計図書の表現	争点が介在するもの (α)	α -n 13事例	α -s 10事例	23事例			
	争点が介在しないもの (β)	β -n 3事例	β -s 21事例	24事例			
計		16事例	31事例	合計 47事例			
イ		事業進行の阻害となった要因					
阻害要因の分類		阻害要因の内容		事例数			
あ. 建物に阻害要因があるもの	8事例	建物用途	2	階数算定	1		
		非常用出入口設置	1	避難階段設置	1		
		地盤検討不足	1	梁鉄筋の不足	1		
		駐車台数不足	1				
い. 建物以外に阻害要因があるもの	24事例	敷地と道路の関係	6	高さ制限	4		
		建物棟数	3	環境変化	3		
		日照被害	3	景観侵害	2		
		容積率	1	敷地高低差	1		
		外壁面の向き	1				
う. 手続に関するもの	15事例	事業の妥当性	7	事業見直し	3		
		設計監理料請求	4	要綱不備	1		
ウ		阻害要因を責任追及された当事者					
注文者(A)	7	建物使用者(A1)	4				
		建物管理者(A2)	計3	施設注文者(A2-1) ^{※1}	3	施設管理者(A2-2)	0
建築技術者(B)	7	設計・監理者(B1)	5	設計施工者(B2-1)	0	工事施工者(B2-2)	1
		共同設計者(B3)	1	下請施工者(B4)	0		
第三者(C)	0	近隣住民(C1)	0	別購入者(C2)	0	隣接使用者(C3)	0
行政庁(D)	7	特定行政庁(D1) ^{※2}	4	指定確認検査機関(D2)	3		
事業関係者(E)	30	行政関連事件の事例を指す					
表中の数値は事件記事における不具合で責任追及された当事者数を指す							
※1 本稿においては、施設を注文した自治体であった ※2 事業を認可した自治体を含めた							
エ		記事に署名した弁護士による回避提言					
基準の曖昧さから発展する事件から回避を促すもの		法的検討	14事例	説明責任	7事例		
		将来予測	4事例				

3-2-2. 事業進行の阻害となった要因

事業進行の阻害となった要因には、事業に必要な基準未達によるもの(あ、い)と、事業を遂行するうえでの手続上の要因(う)がある。(表 3-2.1 イ)

前者は、建物が完成した後に、躯体や避難動線といった建物そのものに関わる要因(あ)と、近隣などの外部環境の変化による要因(い)に分類した。

事業敷地と道路の関係といった、外部環境の変化が要因となるいの合計は、全事例の過半にあたる 24 事例であった。これは、近隣住民の懸念が反映されたものであり、彼らの事業に対する意識の高さがうかがえる。そして、手続上の要因のなかでは、事業予算の超過などを指す、事業の妥当性が 7 事例と最も多い。これは、設計・監理者が事業進行において、常に背負わざるをえない身近に抱える問題であることから注目度が高いことが推察される。

3-2-3. 阻害要因を責任追及された当事者

基準に対する責任範囲が不明確な建築紛争から回避するために、責任追及された当事者(以下、当事者)を知る必要がある。表 3-2.1 ウは、分析資料における当事者の内訳^{注3-3)}である。

行政関連事件にあたる**事業関係者(E)**は、全当事者の過半にあたる 30 者であった。一方、当事者事件や当事者移行事件のように、直接責任追及された当事者では、**行政庁(D)**が、**設計・監理者(B1)**より指摘が多いことがわかる。このことより、事業認可の必要な、大規模な事業進行の妨げは、事件記事化しやすいことが推察される。

3-2-4. 記事に署名した弁護士の回避に関する提言

事件記事のなかには、記事に署名した弁護士^{注3-4)}が、主に設計・監理者に向けて回避提言をしているものがみられた(表 3-2.1 エ)。それらは、基準の曖昧さから発展する事件の回避を促すものであり、設計者は法規の解釈上、安全な設計を心掛け、リスクを抱えないようにする^{注3-5)}などの**法的検討**、工事費に関する丁寧な説明が必要^{注3-6)}などの**説明責任**、および事業の進行にも注意を払いながら計画を進める^{注3-7)}などの**将来予測**に分類された。

事例数において、**法的検討**が 14 事例と多い。これは、建築関連法規の解釈は専門性が高いことから、設計・監理者にとっても判断が容易ではなく、基準未達による阻害要因にされやすいと考えられる。

3-3. 事業進行の阻害による建築紛争の責任範囲タイプ

さらに分析資料から、事業計画発表後からの近隣住民の反対運動や、施設注文者の設計・監理者に対する不信といった根拠転化と、事業計画中止を掲げた市長の当選といった当事者転化を指す発端要因が指摘された。前節の分類に、この発端要因と最新の事例掲載を追加して、設計図書の不備ごとにまとめたのが表 3-3.1 である。これより、本節では設計・監理者に対して紛争を回避する方策を提案するための、当事者の責任範囲を探る。

表 3-3.1 事件記事の内容

主な争点 設計図書の不備	阻害要因の分類		責任追及 された 当事者	発端 要因 ※1	回避 提言 ※1	最新 事例掲載	事件 No.	
	阻害要因の内容							
α-n 設計図書に争点 が介在する 数値基準の未達 13事例	あ	梁鉄筋の不足	B1 B2-2 D2	○		2011-01-25 p30	No. 3-14	
		非常用進入口設置	D2		法的検討	2016-08-25 p97	No. 3-30	
	い	階数算定		E		法的検討	2017-05-11 p71 ^{※2}	No. 3-33
			敷地と道路の関係	E		将来予測	2008-09-08 p76 ^{※2}	No. 3-02
				E		法的検討	2008-10-27 p80 ^{※3}	No. 3-04
				D1			2012-02-10 p26	No. 3-17
				D1		説明責任	2014-07-25 p87	No. 3-24
				E	○		2012-08-10 p48	No. 3-18
				E		法的検討	2018-08-23 p23	No. 3-38
		高さ制限		E		法的検討	2008-10-27 p80 ^{※3}	No. 3-03
				E		法的検討	2017-05-11 p71 ^{※2}	No. 3-33
		容積率	E		法的検討	2008-10-27 p80 ^{※3}	No. 3-03	
		敷地高低差	E		将来予測	2012-10-10 p65	No. 3-19	
α-s 設計図書に争点 が介在する 文書基準の未達 10事例	あ	地盤検討不足	E			2011-09-10 p6	No. 3-16	
		避難階段設置	D1 D2	○	法的検討	2019-10-24 p10	No. 3-41	
	い	建物棟数		E			2010-03-08 p6	No. 3-07
				E			2010-06-28 p8	No. 3-11
				E	○		2016-11-10 p14 ^{※2}	No. 3-31
		景観侵害	E			2010-11-08 p9	No. 3-13	
		高さ制限	E			2011-06-25 p13 ^{※2}	No. 3-15	
		外壁面の向き	E			2011-06-25 p13 ^{※2}	No. 3-15	
		日照被害	E		法的検討	2014-05-25 p77	No. 3-23	
		環境変化	E	○		2016-11-10 p14 ^{※2}	No. 3-31	
β-n 設計図書に争点 が介在しない 数値基準の未達 3事例	あ	建物用途	D1	○	法的検討	2013-11-10 p14	No. 3-21	
		駐車台数	E		法的検討	2019-09-12 p24	No. 3-40	
	い	高さ制限	E	○	法的検討	2015-09-25 p103	No. 3-28	
β-s 設計図書に争点 が介在しない 文書基準の未達 21事例	あ	建物用途	E		法的検討	2018-05-10 p15	No. 3-37	
		い	日照被害	E		将来予測	2008-09-08 p76 ^{※2}	No. 3-02
			E			2010-04-12 p6	No. 3-08	
	環境変化		E			2010-06-14 p12	No. 3-10	
			E			2017-11-09 p15 ^{※2}	No. 3-36	
	景観侵害		E		説明責任	2010-04-26 p43	No. 3-09	
	う	事業の妥当性		E			2007-02-26 p46	No. 3-01
				B1			2009-10-26 p76	No. 3-06
				B1 B3			2010-07-12 p10	No. 3-12
				E			2014-05-10 p10	No. 3-22
				B1	○	説明責任	2017-04-13 p81	No. 3-32
				B1			2017-10-12 p9	No. 3-35
				E			2017-11-09 p15 ^{※2}	No. 3-36
		設計監理料請求	A1		説明責任	2012-11-10 p75	No. 3-20	
			A1		説明責任	2014-08-25 p87	No. 3-25	
A1				説明責任	2015-03-25 p105	No. 3-26		
事業見直し	A1		説明責任	2015-08-25 p89	No. 3-27			
	A2-1	○		2009-08-10 p88	No. 3-05			
	A2-1	○		2016-08-25 p47	No. 3-29			
	E	○	将来予測	2019-05-09 p12	No. 3-39			
	要綱不備	A2-1		法的検討	2017-08-24 p79	No. 3-34		

表内の薄い塗りつぶしは当事者移行事件を、濃い塗りつぶしは行政関連事件を指す。
 ※1 発端要因と回避提言における空欄部分は、記事に署名した弁護士と言及が無かったものを指す。
 ※2 ひとつの事件記事のなかに、2つの事例が指摘されたものを指す。
 ※3 ひとつの事件記事のなかに、No. 03とNo. 04の2事件があり、合計3事例を指摘されたものを指す。

3-3-1. 設計図書の不備の特徴と当事者の比較

まず、設計図書の不備、阻害要因、当事者、および発端要因の比較を通じて、当事者の責任範囲の特徴を検討する。

13 事例の α -n においては、多数の 9 事例における当事者が**事業関係者 (E)**であり、残りの 4 事例においても、**行政庁 (D)**が単独、または連帯で責任追及されていた。阻害要因は、多数の 10 事例が**い**であり、そのうち過半の 6 事例が、敷地と道路の関係で規定される建物規模の解釈が主な争点であった。この敷地に関しては、3 事例の**あ**における、敷地形状に応じた非常用進入口の設置要件(事件 No. 3-30)や、高低差のある敷地における階数算定(事件 No. 3-33)と共通するものであった。発端要因は 2 事例で指摘され、そこでの当事者は、**設計・監理者 (B1)**である場合と、**工事施工者 (B2-2)**と**指定確認検査機関 (D2)**と**事業関係者 (E)**が連帯である場合のそれぞれ 1 事例ずつであった。

10 事例の α -s においては、大半の 9 事例における当事者が**事業関係者 (E)**であり、1 事例の当事者移行事件でも、**特定行政庁 (D1)**と**指定確認検査機関 (D2)**であるなど、 α -n と類似していた。阻害要因の分類は、多数の 8 事例が**い**であり、建物棟数の考え方(事件 No. 3-07, 3-11, 3-31)や景観侵害(事件 No. 3-13)といった、建物の規模に応じた外部環境の変化に対する懸念が主な争点であった。発端要因は 3 事例で指摘され、そこでの当事者は、**事業関係者 (E)**である場合が 2 事例と、**特定行政庁 (D1)**と**指定確認検査機関 (D2)**の連帯である場合が 1 事例であった。

3 事例の β -n における当事者は、**事業関係者 (E)**が 2 事例と、**特定行政庁 (D1)**が 1 事例であった。阻害要因の分類は、2 事例の**あと**、1 事例の**い**であり、近隣状況によって事業不成立を問われた事例や、条例などの基準を問われた事例といった、外部環境の変化に対する懸念が争点であった。発端要因は 2 事例で指摘され、そこでの当事者は、**特定行政庁 (D1)**と**事業関係者 (E)**であった。

21 事例の β -s において、多数の 15 事例の阻害要因が**う**であり、**注文者 (A)**と、設計図書に直接関与する**設計・監理者 (B1)**や**共同設計者 (B3)**といった、設計契約をした当事者が大半の 12 事例で責任追及されるなど、ほかの設計図書の不備と比べて、状況が異なっていた。一方、**う**以外の当事者は、**事業関係者 (E)**であり、そこでの阻害要因は、1 事例の**あと**、5 事例の**い**であり、環境変化(事件 No. 3-10, 3-36)や景観侵害(事件 No. 3-09)などといった、大半の α -s や β -n と同様に外部環境の変化に対する懸念が争点であった。発端要因は 4 事例あり、そこでの当事者は、**施設注文者 (A2-1)**が 3 事例と、**設計・監理者 (B1)**が 1 事例であった。

以上で、 β -s 以外は、主に**事業関係者 (E)**が当事者であり、当事者移行事件の際は、主に**行政庁 (D)**が責任追及されていたことがわかる。そして阻害要因の根源においては、 α -n では主に敷地の状況が、 α -s と β -n と β -s では、外部環境の変化に対する懸念が争点であった。一方、 β -s における**う**は、主に当事者事件であり、設計契約をする者が責任追及されていた。

また、11 事例で指摘された発端要因は、過半の 6 事例が当事者事件であったことより、発端要因が当事者に帰着しやすいことを位置づけた。なかでも、4 事例において**特定行政庁 (D1)**や、**施設注文者 (A2-1)**が責任追及されており、事業進行の阻害による建築紛争は、発端要因によって

自治体が責任追及されやすいことを推察される。

3-3-2. 責任範囲タイプ

このように当事者は、発端要因による影響のほかに、設計図書の不備と、阻害要因の根源に関係があることが予想された。そこで、争点を事例ごとに図式化したうえで、設計図書の不備における、設計図書の表現と基準の未達の関係(図 3-3.1)、および注目された事例の社会背景の影響(表 3-3.2)から、当事者を前提とした責任範囲タイプを位置づけ、その内容を検討する。

13 事例が指摘された α -n のうち、梁鉄筋の不足(事件 No. 3-14)を除く 12 事例の阻害要因の根源が、敷地の形状や、敷地と道路の関係から発展した事例であった。敷地と道路の関係は、 α -s における敷地高低差から問われた避難階段設置(事件 No. 3-41)や、道路を跨いだ日影検討方式による日照被害(事件 No. 3-23)、といった事例でも指摘された。これらの合計 14 事例のうち、10 事例の当事者は**事業関係者(E)**であり、そのほかの 4 事例においては、**特定行政庁(D1)**が 3 事例と、**指定確認検査機関(D2)**が 2 事例であった。そのため、当事者事件に移行した際には、**行政庁(D)**への責任追及が予想される。そこで、この責任範囲を**行政庁タイプ**と呼ぶ。このタイプの事例掲載は、2008 年における 4 事例が最も多く、それ以降も定期的に掲載されていた。このことより、2007 年の建築確認の厳格化などの法改正によって、社会的に注目されたと推察される。

また、 α -n における梁鉄筋の不足(事件 No. 3-14)は、工事中に発展したものであり、阻害要因の根源が建物躯体の状況である点において、 α -s における地盤検討不足(事件 No. 3-16)と同様といえる。これら 2 事例のうち、1 事例が当事者移行事件であり、当事者は、監理業務を遂行する**設計・監理者(B1)**と、施工する**工事施工者(B2-2)**と、工事着手前に確認処分する**指定確認検査機関(D2)**といった、工事に関与する者であった。そこで、この責任範囲を**工事関与者タイプ**と呼ぶ。このタイプの事例掲載は 2011 年のみであった。設計図書の不備とされた基準が、倒壊などに至る構造耐力に関連することより、2007 年の構造計算書偽装事件を背景に施行された建築基準法改正と、2011 年における基本的安全性を損なう瑕疵の具体的判決^{注 3-8)}によって注目されたことが推察される。

前述以外の α -s と、 β -n と、 ω 以外の β -s の事例においては、阻害要因の根源が、外部環境に対する懸念であった。そして、これらの合計 16 事例のうち、大半の 15 事例の当事者が**事業関係者(E)**であることなど、当事者が不明確な状況であった。そこで、この責任範囲を**事業関係者タイプ**と呼ぶ。このタイプの事例掲載は、2010 年における 6 事例が最も多く、それ以降も定期的に掲載されていた。また外部環境に対する懸念といった、基準の不明確な事例が多いことより、2005 年施行の景観法によって社会的に注目され、当事者事件に移行した際は、基準を多く所管する当事者、すなわち**特定行政庁(D1)**などが責任追及されることを推察する。

21 事例の β -s のなかで、多数の 15 事例が該当する ω は、設計契約をする者が責任追及されていた。そこで、この責任範囲を**設計契約者タイプ**と呼ぶ。このタイプの事例掲載は、2017 年の 4 事例が最も多く、それ以降も定期的に掲載されていた。これは、2014 年公布の建築士法改正の影響と考えられ、設計・監理者による契約書面締結の推進が関与して、事件記事化されたことが推察される。

以上で、事業進行の阻害による建築紛争において、4つの特徴ある責任範囲タイプを見出した。今後、事例の蓄積することで制度をあげ、新たな事件においても、責任追及先を予測し、建築紛争を回避する手段の一端になることを期待する。

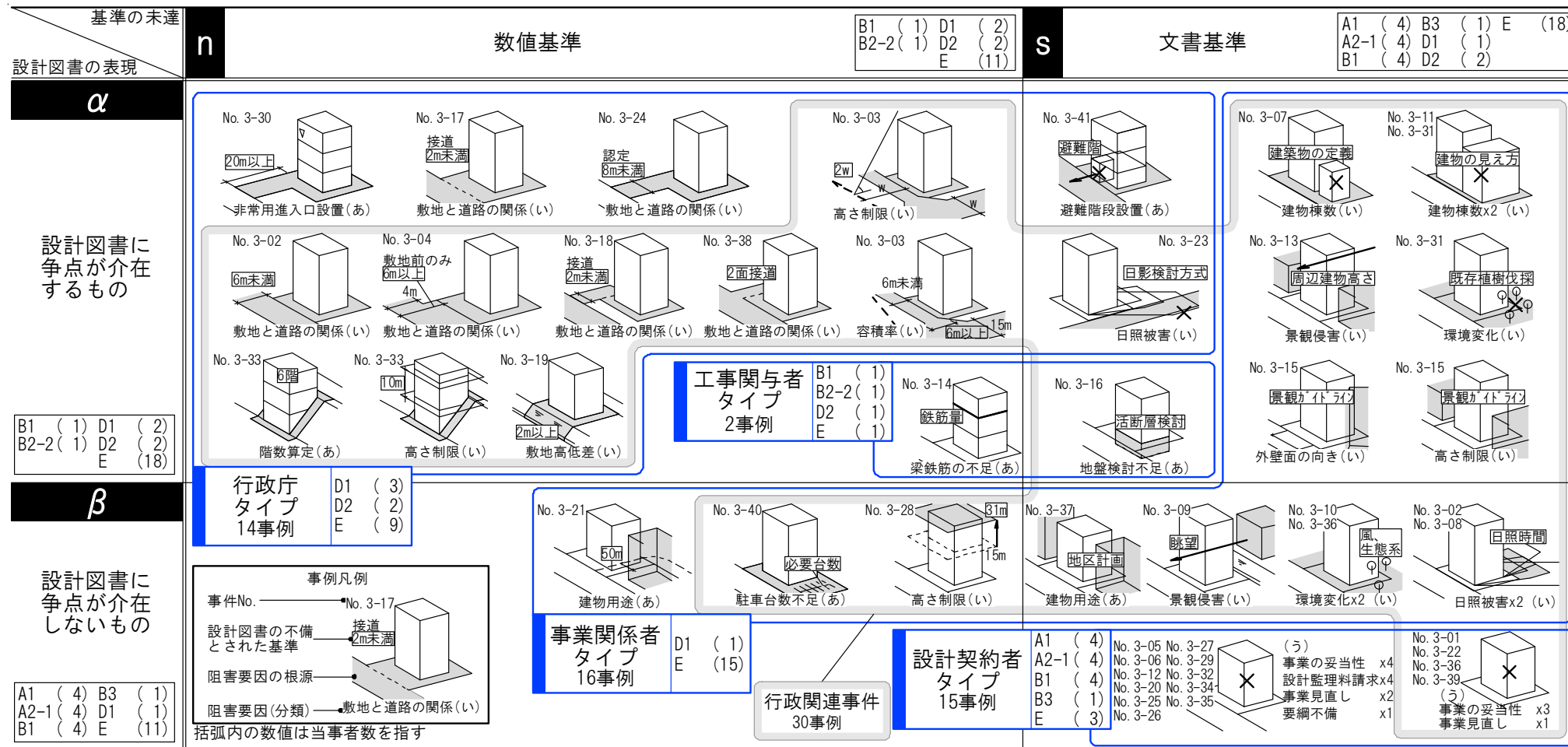


表 3-3.2 責任範囲タイプが影響した社会背景

最新事例掲載年	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	年
影響した社会背景	建築基準法改正			建築士法改正公布										
	(2005) 景観法施行	基本的安全性を損なう瑕疵具体的判決												
行政庁タイプ	0	4	0	0	0	3	0	2	0	1	2	1	1	14事例
工事関係者タイプ	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2事例
事業関係者タイプ	0	1	0	6	2	0	1	0	1	2	1	1	1	16事例
設計契約者タイプ	1	0	2	1	0	1	0	2	2	1	4	0	1	15事例
事例数計	1	5	2	7	4	4	1	4	3	4	7	2	3	47事例

3-4. 設計・監理者による紛争回避に応じた方策の可能性

前節までの知見を踏まえて、責任範囲タイプごとの設計・監理者による回避方策を、回避提言を参考にして提案する^{注 3-9)}(表 3-4. 1)。

行政庁タイプにおいては、建築審査会まで視野に入れた建築主事との協議^{注 3-10)}や、法令の解釈ミス避けるために特定行政庁への照会を活性化させる仕組み^{注 3-11)}が必要といった行政庁との協議を促す**法的検討**が 9 事例、法令上のリスクを抱える場合は、注文者に説明が必要^{注 3-12)}といった**説明責任**が 1 事例、事業の強引な遂行は頓挫するリスクが高い^{注 3-13)}といった**将来予測**が 2 事例で指摘されていた。これらは、関連法規の解釈によっては、事業阻害の可能性のあることを、事業関係者に周知することに共通点がある。

このことより、設計・監理者による回避方策として、事業に応じた法解釈を理由付けする意識化と、事業関係者への周知によるリスク分散する努力が提案可能と考える。

事業関係者タイプにおいては、都市計画上の問題点を認識した上で、事業を検証する視点を持つことが必要^{注 3-14)}といった設計・監理者に向けた提言のほか、条例の趣旨は周辺環境を良好に保つことにある^{注 3-15)}といった自治体を含めた行政庁に向けた提言を含めた**法的検討**が 5 事例、設計上の配慮不足と対話意思の欠如^{注 3-16)}といった注文者に対する提言と読みとれる**説明責任**が 1 事例、微妙な法解釈は事業中断の想定が必要^{注 3-17)}といった事業関係者に向けた**将来予測**が 1 事例指摘されていた。このように**事業関係者タイプ**は、提言先も多岐に渡り、事業遂行に際する事業関係者の認識の違いから、建築紛争に発展する共通点がある。

このことより、設計・監理者による回避方策として、近隣住民などの第三者の視点を踏まえた事業への理解と、利益相反する関係者への配慮の徹底する努力が提案可能と考える。

設計契約者タイプにおいては、設計注文書を交わしておく^{注 3-18)}ことはもとより、予算はデリケートな問題のため、状況を書面にして記録を残す^{注 3-19)}といった、注文者に対する**説明責任**が 5 事例、関連法規との徹底的な照応^{注 3-20)}といった**法的検討**が 1 事例、再開発事業における事業進行の行方への注意喚起^{注 3-21)}といった**将来予測**が 1 事例で指摘がされていた。これらは、事業が阻害される事態を想定しながら、着実に遂行することに共通点がある。

このことより、回避方策として設計・監理者は、事業に対して誠実に取り組むだけでなく、不

表 3-4. 1 設計・監理者による紛争回避方策

責任範囲タイプ				回避提言	設計・監理者による 紛争回避方策
	注目理由	主な当事者	特徴		
行政庁 タイプ 14事例	2007年 建築基準法 改正施行	事業関係者	特定行政庁と 指定確認検査 機関が責任追 及されやすい	法的検討 9事例 説明責任 1事例 将来予測 2事例 計12事例	法解釈を理由付けする 意識化と、関係者への 周知することでのリス ク分散 第三者の視点からの事 業に対する理解と、利 益相反する関係者への 配慮の徹底 不足の事態を想定した チャート等を作成し、 事業関係者との相互協 力体制維持に務める
事業関係者 タイプ 16事例	2005年 景観法施行	事業関係者	特定行政庁な どが責任追及 されやすい	法的検討 4事例 説明責任 1事例 将来予測 1事例 計 6事例	
設計契約者 タイプ 15事例	2014年 建築士法 改正公布	設計契約者	法的に 責任範囲が 明確	法的検討 1事例 説明責任 5事例 将来予測 1事例 計 7事例	

※工事関与者タイプ 2事例(注目理由:2007年建築基準法改正施行,2011年基本的安全性を損なう
瑕疵具体的判決、主な当事者:工事関与者)は回避提言が見当たらなかった

測の事態を想定したチャートなどを作成し、それをもとに事業関係者との相互協力体制維持に努めることが提案可能と考える。

3-5. 3章のまとめ

本章は、社会的に注目された建築紛争の事件記事を対象に、事業進行の阻害によって発展する建築紛争を分析した。

この建築紛争は、発端要因によって当事者事件に帰着しやすく、設計図書に表現された内容によって、責任範囲がおよぶ対象に違いがみられた。そこで、事例ごとの阻害要因を、設計図書の不備の関係で再整理したところ、4つの責任範囲の特徴を得て、以下の3つの紛争を回避するための方策についての示唆を得られた。

1. 事業関係者が対象であり、なかでも特定行政庁と指定確認検査機関に責任がおよぶものは、事業敷地の状況に応じた建物規模の解釈が争点であった。よって、設計・監理者は法解釈したことに対する明確な理由付けと、リスク分散をするべきである。
2. 事業関係者が対象であり、なかでも特定行政庁などに責任がおよぶものは、事業での外部環境の変化に対する基準の不明確さが争点であった。よって、設計・監理者は第三者の視点に立った事業理解と、利益相反する関係者に対する配慮の徹底をするべきである。
3. 注文者と設計・監理者が対象となって責任がおよぶものは、手続面に関することが争点であった。よって、設計・監理者は不測の事態を想定したチャートなどを作成したうえで、事業関係者との相互協力関係維持の再認識をするべきである。

3章 脚注

注 3-1) 分析資料においては、建築基準法、都市計画法、景観法、札幌市建築物における駐車施設の付置等に関する条例、東京都建築安全条例、東京都風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例、横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例、京都市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例、京都市風致地区条例が指摘された。

注 3-2) 設計図書の不備でも、基準に達しているものの表現されていない、などといった単純な誤記は、事件化しにくくと考えられる。分析資料においても誤記から建築紛争に発展した事例は見当たらなかった。

注 3-3) 2章における、当事者の分類を引用した。そのなかで、建物管理者(A2)は、3章の分析資料において、現存する建物を管理する者が責任追及された事例がなく、施設の注文者を指す施設注文者(A2-1)のみであった。さらに、本稿では新たに、処分庁である特定行政庁(D1)(建築基準法2条35号)と、指定確認検査機関(D2)(建築基準法77条の18～77条の21)に該当する行政庁(D)の存在が認められた。

注 3-4) 事件記事をコラムとして執筆、もしくは事件記事のなかで取材を受けた弁護士を指す。分析資料においては、秋野卓生、尾谷恒治、木曾真吾、柴田亮子、杉山真一、富田裕、野口和俊、日置雅晴、福田晴政(敬省略、順不同)の執筆、およびインタビューを指す。

注 3-5) 分析資料 2017-05-11 p71 の事件記事から引用した。

注 3-6) 分析資料 2014-08-25 p87 の事件記事から引用した。

注 3-7) 分析資料 2019-05-09 p12 の事件記事から引用した。

注 3-8) 注 2-6) で説明している。事件 No. 4-20 を指す。

注 3-9) 本章の分析資料において、工事関係者タイプの回避提言は見当たらなかった。

注 3-10) 分析資料 2008-10-27 p80 の事件記事から引用した。

注 3-11) 分析資料 2019-10-24 p10 の事件記事から引用した。

注 3-12) 分析資料 2014-07-25 p87 の事件記事から引用した。

注 3-13) 分析資料 2012-10-10 p65 の事件記事から引用した。

注 3-14) 分析資料 2015-09-25 p103 の事件記事から引用した。

注 3-15) 分析資料 2018-05-10 p15 の事件記事から引用した。

注 3-16) 分析資料 2010-04-26 p43 の事件記事から引用した。

注 3-17) 分析資料 2008-09-08 p76 の事件記事から引用した。

注 3-18) 分析資料 2012-11-10 p75 の事件記事から引用した。

注 3-19) 分析資料 2017-04-13 p81 の事件記事から引用した。

注 3-20) 分析資料 2012-11-10 p75 の事件記事から引用した。

注 3-21) 分析資料 2019-05-09 p12 の事件記事から引用した。

4章. 不具合から発展した建築紛争の傾向と
設計・監理者による紛争回避方策

4-1. 目的と分析資料における建築紛争の傾向

本章は、建物完成後の不具合から発展する建築紛争において、設計・監理者が建築紛争を回避するための方策を提案することを目的とする。そのために不具合の内容に応じて責任範囲に特徴があることを明確にする。

4-1-1. 分析資料

本章の分析対象は、3章と同じ日経アーキテクチャの事件記事である。構造計算書偽装事件を背景に、建築基準法が改正された2007年から2019年までに、控訴などで複数あった事件をひとつの事件とすると、建築に関連する事件記事は139件あった。本章はそのなかでも、建物完成後の不具合を争う民事事件として裁判所に持ち込まれ、係争中、もしくは和解や判決によって終局したことを確認でき、争点を把握できる記事に着目した。そのなかで、建築に関連する企業の破綻などの個別の事業計画と関係の薄いものや、建物完成後の運営や施設管理などといった、社会背景と関係の薄い不具合、そして代金支払や工事計画の不履行や、著作人格権の毀損などといった、責任範囲が比較的明確と考えられる事件を除いた、57記事を分析の対象とした。さらに、ほかの事件と比較できるように、設計図書の不備から発生した建物完成後の不具合、すなわち主な争点をひとつの単位とした61事例を、分析資料とした。

表 4-1.1 事件記事の概要例

事件 No. 4-31	掲載日	2014-05-25 p.6 2014-06-25 p87. 2015-05-10 p.14
判決		大阪地方裁判所 2012年3月29日判決 大阪高等裁判所 2014年4月22日判決 最高裁判所 2015年4月16日判決棄却
責任追及された当事者		意匠設計者 (B1) 構造設計者 (B3) 指定確認検査機関 (D2)
主な争点		2005年の耐震偽装事件を受けて、原告が集合住宅の構造計算書を自主検査したところ、保有水平耐力比 (i-1) において、建築基準法が求める耐震性能を満たしていない (f-h) ことがわかった。そのため原告が耐震補強工事を行い、被告に損害賠償請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言 (2014-06-25 p87より)		意匠設計者は構造計算書の結果が「OK」になっているかだけではなく、保有水平耐力比などの重要な数値は確認すべきだ。異常値と思われる数値があれば、計算過程の説明を求めると、構造設計者に任せ切りにしない姿勢 (技術検討) が求められる。

括弧内の記号は、下線部の内容から、2節での分類を表記している

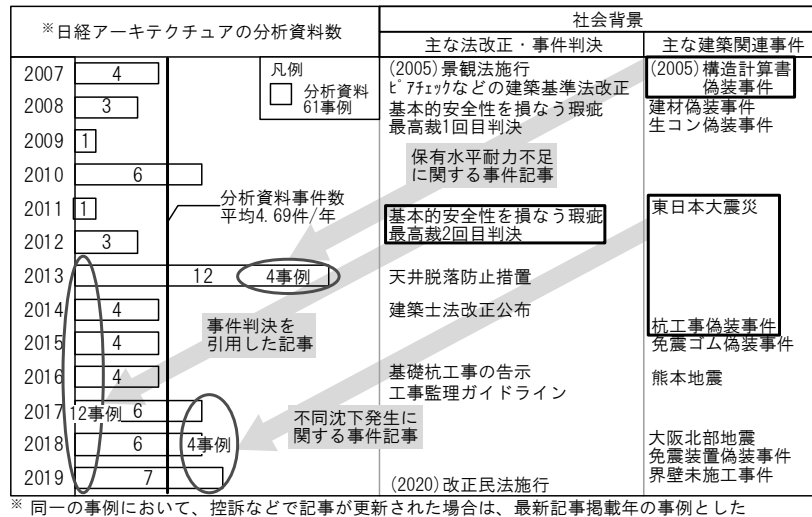
4-1-2. 分析資料による建築紛争の傾向

図 4-1.1 は、社会的に注目された主な建築関連事件と、主な法改正や判決、そして掲載された分析資料数の関係をあらわしたものである。

事例数の多かった 2013 年は、構造計算書偽装事件や、この事件で不安になった住民が居住する建物を再調査した際に、保有水平耐力不足が発覚したことで事件になった記事が、12 事例中、4 事例あった。また 2017 年以降では、東日本大震災や杭工事偽装事件の波及と考えられる不同沈下発生に関する事件記事が、19 事例中、4 事例でみられた。さらに、2011 年の基本的安全性を損なう瑕疵の具体的な判決をうけて、2013 年以降にはこの判決を引用した記事が、39 事例中、12 事例でみられた。

このように、分析資料数は、主な建築関連事件や事件判決と連動していると考えられる。

図 4-1.1 社会背景と事件記事数の関係



4-2. 不具合から発展した建築紛争の分類

本節では、責任範囲の特徴に応じた紛争回避方策提案のため、設計図書の不備と、完成建物後の不具合と、責任追及された当事者と、記事に署名した弁護士による紛争回避への提言に着目、分類する。

4-2-1. 設計図書の不備

専門的な解決のための基準を集積した設計図書は、設計内容を施工につなげる情報媒体になる。しかし、施工の際には、設計図書を媒介として多くの建築関係者が関与することで、責任が曖昧になることが考えられる。そこで設計図書の不備を、基準の未達とともに、不備起因の時期で大別した(表 4-2.1 ア)。

不備起因の時期には、設計段階における設計図書自体の不備によって建物に不具合が生じた場合(f)と、監理段階における設計図書の記載内容と施工状況とに差異が生じたことで、不具合

表 4-2.1 事件記事の分類

ア		設計図書の不備					
		基準の未達				計	
		法関連基準		個別基準			
不備起因の時期	設計段階	f-h	18事例	f	18事例	36事例	
	設計段階、監理段階双方の場合	fg-h	5事例	fg	5事例	10事例	
	監理段階	g-h	10事例	g	5事例	15事例	
計			33事例		28事例	合計 61事例	
イ		建物完成後の不具合					
不具合の状況	不具合の分類	不具合の内容		事例数	事例数		
あ、建物の不具合が顕在化したもの	躯体に関するもの	か-1 10事例 地盤基礎に関するもの	不同沈下発生		10		
		か-2 8事例 上部躯体に関するもの	床たわみ発生 建物の振動発生 柱施工位置のずれ	3 1 1	通路崩落 車路崩落 天井崩落	1 1 1	
	か-3 9事例 外装に関するもの	外装材剥落 漏水 浸水対策膨張板追加	4 1 1	外壁ひび割れ 漏水による 木材の腐敗	2 1		
	か-4 6事例 内装に関するもの	シックハウス発症材の使用 換気不足による 木材の腐敗	3 1	界壁の未施工 防音工事不備	1 1		
い、建物の不具合が潜在するもの	躯体に関するもの	き-1 9事例	保有水平耐力不足		9		
		き-2 6事例 (躯体に関するもの (保有水平耐力不足以外))	柱梁接合部の不備 既存建物の耐震不足 耐震改修の必要性	2 1 1	梁主筋切断施工 免震ゴム偽装	1 1	
う、建物以外に不具合が顕在化したもの	敷地に関するもの	く-1 6事例	敷地形状変更による 容積率違反 敷地接道長さ不足 近隣への騒音	2 1 1	敷地形状変更による 高度斜線違反 敷地内緑化不足	1 1	
		く-2 7事例 外装に関するもの	太陽光反射材の使用 太陽光が 祉発電量減少 眺望不良	2 1 1	落雪による外壁損傷 ひび割れによる漏水 外装色彩の不調和	1 1 1	
ウ		不具合を責任追及された当事者					
注文者(A)	25	建物使用者(A1)	6				
		建物管理者(A2)	計19	施設注文者(A2-1)	18	施設管理者(A2-2)	1
建築技術者(B)	51	設計・監理者(B1)	18	設計施工者(B2-1)	12	工事施工者(B2-2)	10
		共同設計者(B3)	5	下請施工者(B4)	6		
第三者(C)	0	近隣住民(C1)	0	別購入者(C2)	0	隣接使用者(C3)	0
行政庁(D)	11	特定行政庁(D1)	7	指定確認検査機関(D2)	4		
表中の数値は事件記事における不具合で責任追及された当事者数を指す							
エ		記事に署名した弁護士による回避提言					
責任所在に関して言及するもの		範囲拡大		17事例			
建築関係者との協議によって回避を促すもの		要求把握		3事例	説明責任		7事例
		技術検討		15事例			

が生じた場合(**g**)がある。また不具合に至った理由が不明な場合も含めて、双方を併せ持つことが認められる場合(**fg**)があった。

基準の未達には、建築関係者全員が遵守しなければならない建築に関連する公法の基準^{注 4-1)}(以下、法関連基準)と、事業計画ごとに建築関係者の責任から設定される基準(以下、個別基準)がある。そこで法関連基準は、**f-h**、**fg-h**、**g-h**と表記した。

事例では、総じて設計段階に多い。一方で監理段階での事例は法関連基準に関するものが多い特徴があった。このことより、設計段階、すなわち設計図書自体の不備は、根拠が比較的明確であり、法関連基準は明文化されているので、事件化しやすいと考えられる。

4-2-2. 建物完成後の不具合

建物完成後の不具合には、顕在化した不具合のほかに、将来的に不具合になる可能性のあるものや、不具合が視認できないものなど、建物に潜在する不具合がある。それらを含めて、状況に応じた不具合の内容を分類した(表 4-2.1 イ)。

不具合の状況は、建物の不具合が顕在化したもの(**か**)と、潜在するもの(**き**)、さらに完成した建物によって、近隣建物などに不具合が生じたもの(**く**)に大別できる^{注 4-2)}。

設計図書に必要な基準の未達から不具合を追及された内容において、**か**は、躯体に関するものと、外部環境と内部環境に関するものがあり、地盤基礎に関するもの(**か-1**)と、上部躯体に関するもの(**か-2**)、外装に関するもの(**か-3**)、内装に関するもの(**か-4**)に分類した。**き**は、全て躯体に関するものであり、事例の多い保有水平耐力不足(**き-1**)と、それ以外の躯体の不具合(**き-2**)に分類した。**う**は、敷地に関するもの(**く-1**)と、外装に関するもの(**く-2**)に分類した。

躯体に関する**か-1**と**か-2**と**き-1**と**き-2**の合計は、全事例の過半に該当する 33 事例であった。これには建物の建替えといった莫大な代金請求をされることもあり、事件化されやすいことが推察される。

4-2-3. 不具合を責任追及された当事者

責任範囲の不明確な建築紛争を回避するために、当事者を知ることは重要である。表 4-2.1 ウは、分析資料における当事者^{注 4-3)}の内訳である。

建築生産の中心にいる、**設計・監理者(B1)**と**設計施工者(B2-1)**と**工事施工者(B2-2)**のほかに、設計や施工を承認する**施設注文者(A2-1)**も、多く責任追及されていたことより、建物完成後の不具合においては、**建築技術者(B)**以外に責任が及ぶ可能性をうかがうことができる。

4-2-4. 記事に署名した弁護士回避に関する提言

事件記事のなかには、記事に署名した弁護士^{注 4-4)}が設計・監理者に向けて、回避に関して提言(以下、回避提言)しているものがみられた(表 4-2.1 エ)。これには、責任所在に関して言及するものと、建築関係者との協議の仕方によって回避を促すものがあった。

前者では、損害賠償請求される対象は、最近拡大する方向にある^{注 4-5)}、などの**範囲拡大**に関することが指摘された。後者では、注文者の要求を正確に把握する^{注 4-6)}、などの**要求把握**、近隣住民との交渉をおろそかにしない^{注 4-7)}、などの**説明責任**、そして施工方法を入念に検討すべき^{注 4-8)}、などの**技術検討**が指摘された。

事例数において、**範囲拡大**が 17 事例、**技術検討**が 15 事例と多い。これには、近年の建築に対する専門性が高いことから、責任追及する当事者にとっては、追及先が不明確であり、また責任追及される当事者にとっても、それぞれの責任所在の認識が異なっていた結果、不具合に至ることが考えられる。

4-3. 不具合から発展した建築紛争の責任範囲タイプ

前節の分類を踏まえて、最新の事例掲載を含めて、不具合の分類ごとにまとめたのが表 4-3.1 である。これより当事者の責任範囲の特徴を検討する。

4-3-1. 設計図書の不備の特徴と当事者の比較

設計図書の不備ごとに、不具合の分類、当事者、および回避提言における責任所在の言及に着目して、当事者の責任範囲と不明確になる状況を探る。

18 事例が該当する **f-h** の当事者は、**工事施工者 (B2-2)** と **下請施工者 (B4)** 以外の、設計段階で関与する者であることがほとんどで、半数弱の 8 事例が連帯で追及されていた。一方、**く-1** においては、2 事例で**注文者 (A)** が単独で責任追及されていた。責任所在の**範囲拡大**は 4 事例あり、そのうち 3 事例が**か-1** に該当していた。

これに対して、18 事例が該当する **f** の当事者は、**f-h** に比べると、**行政庁 (D)** がなく、少ない 2 事例において連帯で、そして過半の 12 事例で、**注文者 (A)** が責任追及されていた。責任所在の**範囲拡大**は、少ない 2 事例が該当していた。

このことより、設計段階の **f-h** と **f** では当事者に違いがみられた。そして、法関連基準である **f-h** は、個別基準の **f** に比べて、連帯で追及されていた割合が多かった。さらに **f-h** においては、不具合の分類ごとに、当事者、および連帯で追及されている割合と、責任所在の**範囲拡大**の割合に違いがみられた。

25 事例が該当し、監理段階での不備の可能性のある **fg-h** と **g-h** と **fg** と **g** における当事者の大半は**建築技術者 (B)** であり、そのうちの過半にあたる 17 事例が連帯で責任追及されていた。そして **f-h** や **f** と比べて、連帯で責任追及される割合が多く、なかでも **fg-h** の天井崩落では、最大の 5 者が責任追及されていた。責任所在の**範囲拡大**は、約半数の 11 事例でみられ、そのうち **g-h** で 6 事例、**fg** で 3 事例が指摘された。

以上より、総じて当事者は、設計図書の不備に応じて違いがみられた。なかでも、設計段階における法関連基準の未達は、個別基準の未達に比べて、当事者が連帯して追及されていた割合が多く、監理段階での不備の可能性のあるものは、設計段階の不備に比べて、責任範囲の拡大が予想されるものであった。

表 4-3.1 事件記事の内容

主な争点	責任追及	回避提言 ^{※1}	最新	事件			
設計図書の不備	不具合の分類	された当事者	責任所在	関係者協議	事例掲載	事例 No.	
f-h 設計段階 法関連基準 の未達 18事例	か-1 不同沈下発生	B2-1			2012-05-10 p26	4-16	
		A2-1 B2-1			2012-09-25 p11	4-17	
		A2-1 B2-1	範囲拡大	技術検討	2015-11-10 p15	4-34	
		D1	範囲拡大		2016-10-27 p107	4-38	
		B2-1	範囲拡大	技術検討	2017-03-09 p89	4-39	
		A2-1		技術検討	2019-11-14 p38	4-57	
	き-1 保有水平耐力不足	D1 D2		4事例中、3事例 で範囲拡大		2008-10-27 p40	4-07
		A2-1				2010-05-24 p8	4-12
		D1 D2				2011-02-25 p7	4-15
		B1 B3 D1		技術検討	2013-02-10 p85	4-19	
A2-1 D1			技術検討	2013-08-10 p95 ^{※2}	4-24		
D1			技術検討	2013-08-10 p95 ^{※2}	4-25		
B1 D1 D2				2013-10-10 p12	4-26		
B1 B3 D2			技術検討	2015-05-10 p14	4-31		
く-1 敷地形状変更による 容積率違反	B2-1		説明責任		2007-01-08 p94	4-01	
	A2-1		説明責任		2018-12-13 p23	4-50	
	A1	範囲拡大	説明責任		2013-12-10 p97 ^{※3}	4-27	
	B2-1		説明責任		2018-01-11 p22	4-45	
	B2-1		説明責任		2018-01-11 p22	4-45	
f-g-h 設計段階 監理段階 法関連基準 の未達 5事例	か-2 車路崩落 天井崩落	B1 B2-2 B3			2017-10-12 p41	4-41	
		A2-1 B1	範囲拡大		2018-07-12 p23	4-49	
	か-3 漏水による木材腐敗 外壁材剥落	B2-2 B3 B4					
		B1 B2-2				2007-03-26 p48	4-03
	き-1 保有水平耐力不足	B1 B2-2		10事例中、6事例 で範囲拡大		2014-10-25 p5 ^{※4}	4-30
g-h 監理段階 法関連基準 の未達 10事例	か-1 不同沈下発生	B1 B2-2	範囲拡大		2013-05-10 p71	4-22	
		B2-1 B4	範囲拡大		2016-07-28 p80	4-37	
		B2-2 B4			2017-12-28 p22	4-44	
		B4	範囲拡大		2018-03-08 p29	4-46	
	か-3 外壁ひび割れ	B2-2 B4	範囲拡大	技術検討	2015-06-25 p105	4-32	
	か-4 境界の未施工	A2-1 B2-1			2019-08-22 p16	4-54	
	き-2 柱梁接合部の不備	B1 B2-2			2014-10-25 p5 ^{※4}	4-30	
		A2-1 B2-2	範囲拡大	要求把握	2016-06-23 p85	4-36	
		B4	範囲拡大		2018-07-12 p45	4-48	
	く-1 敷地内緑化不足	A2-1		説明責任	2019-10-10 p22	4-56	
f 設計段階 個別基準 の未達 18事例	か-2 建物の振動発生	B2-1			2013-04-25 p8	4-21	
		B1			2019-10-10 p14	4-55	
	か-3 漏水	B1 B2-2	範囲拡大			2017-07-27 p74	4-40
		A2-1		技術検討		2007-03-12 p78	4-02
	過半が注文者 2事例が連帯で追及	A2-2				2012-11-10 p13	4-18
		B2-1		技術検討		2017-11-23 p85	4-43
		B2-1		要求把握		2007-10-08 p86	4-04
		B1				2009-01-26 p10	4-08
	き-2 既存建物の耐震不足	A2-1				2008-05-26 p106	4-06
		A2-1				2010-11-22 p9	4-14
	く-1 近隣への騒音	A2-1		説明責任		2017-10-26 p93	4-42
	く-2 太陽光反射材の使用	A1				2010-02-08 p35	4-10
		A1 B2-2		技術検討		2014-04-25 p97	4-29
A1					2010-01-11 p8	4-09	
A1			5事例中、3事例 で範囲拡大		2010-04-26 p46	4-11	
A2-1					2010-10-25 p7	4-13	
A1		範囲拡大	説明責任		2013-12-10 p97 ^{※3}	4-27	
A2-1					2019-02-14 p19	4-52	
f-g 設計段階 監理段階 個別基準 の未達 5事例	か-2 床たわみ発生	B1 B2-2	範囲拡大		2013-02-25 p13 ^{※5}	4-20	
		B1 B2-2 B3			2013-12-25 p10	4-28	
	か-3 外壁材剥落	B2-2	範囲拡大	技術検討		2015-10-25 p101	4-33
		A2-1				2019-04-11 p22	4-53
	外壁ひび割れ	B1 B2-2	範囲拡大			2013-02-25 p13 ^{※5}	4-20
g 監理段階 個別基準 の未達 5事例	か-2 床たわみ発生	B1 B2-2		主に建築技術者	2008-02-11 p52	4-05	
		B2-2		5事例が連帯で追及	2013-06-25 p15	4-23	
	か-3 外壁材剥落	A2-1 B2-2	範囲拡大	技術検討		2018-04-12 p23	4-47
		B1		技術検討		2019-01-10 p18	4-51
き-2 柱梁接合部の不備	B2-1		要求把握		2016-05-26 p75	4-35	

表内の太枠、および塗りつぶし部分は本文の説明部分を指す。
 ※1 回避提言における空欄部分は、記事執筆弁護士と言及が無かった事例である。
 ※2 構造計算書偽装による2つの事件である。最高裁が2つの訴訟で判決を下した。そのため、2事例とした。
 ※3 ひとつの事件で外装のひび割れによる損傷と敷地形状の変更による高度斜線違反が含まれていたため、2事例とした。
 ※4 ひとつの事件のなかで複数の不具合で争われたが、主に保有水平耐力不足、鉄骨の柱梁接合不十分、外壁タイル落下が主な争点として記事に記載があったため、3事例とした。
 ※5 ひとつの事件のなかで複数の不具合で争われたが、外装のひび割れと床たわみが主な争点として記事に記載があったため、2事例とした。

4-3-2. 責任範囲タイプ

責任所在の**範囲拡大**は、前項の通り設計図書の不備と関係があることに加えて、**f-h**における**か-1**のように、不具合の分類とも関係していた。そこで責任範囲の特徴を、不具合の分類と、設計図書の不備、および責任所在の**範囲拡大**の関係で検討する。**範囲拡大**の事例数の割合が低い順に並び替え、不具合の分類を中心に整理し、掲載年別の事例数をあらわしたのが表 4-3.2 である。

表 4-3.2 設計図書の不備と不具合の分類の比較

設計図書の不備	f [2/18]	g [1/ 5]	fg-h [1/ 5]	f-h [4/18]	fg [3/ 5]	g-h [6/10]
不具合の分類	A1 (5) A2-1(7) A2-2(1) B1 (3) B2-1(3) B2-2(2)	A2-1(1) B1 (2) B2-1(1) B2-2(3)	A2-1(1) B1 (5) B2-2(5) B3 (2) B4 (1)	A1 (1) A2-1(6) B1 (3) B2-1(6) B3 (2) D1 (7) D2 (4)	A2-1(1) B1 (3) B2-2(4) B3 (1)	A2-1(3) B1 (2) B2-1(2) B2-2(5) B4 (5)
き-1 建物に潜在する保有力不足 [0/ 9]	A2-1(2) B1 (4) B2-2(1) B3 (2) D1 (6) D2 (4)		B1 (1) B2-2(1)	A2-1(2) B1 (3) B3 (2) D1 (6) D2 (4)		
か-4 建物に顕在化した内装に関する不具合 [0/ 6]	A2-1(2) A2-2(1) B1 (1) B2-1(3)	A2-1(1) A2-2(1) B1 (1) B2-1(2)	図書関与者タイプ 14事例 (内、範囲拡大: 0事例)			A2-1(1) B2-1(1)
く-2 建物以外に顕在化した外装に関する不具合 [1/ 7]	A1 (5) A2-1(2) B2-2(1)	A1 (5) A2-1(2) B2-2(1)	注文者タイプ 12事例 (内、範囲拡大: 2事例)		15事例 (内、範囲拡大: 9事例)	
く-1 建物以外に顕在化した敷地に関する不具合 [1/ 6]	A1 (1) A2-1(3) B2-1(2)	A2-1(1)		A1 (1) A2-1(1) B2-1(2)		A2-1(1)
か-2 建物に顕在化した上部躯体に関する不具合 [2/ 8]	A2-1(1) B1 (6) B2-1(1) B2-2(6) B3 (3) B4 (1)	B1 (1) B2-1(1) B1 (1) B2-2(2)	A2-1(1) B1 (2) B2-2(2) B3 (2) B4 (1)		B1 (2) B2-2(2) B3 (1)	
き-2 建物に潜在する躯体に関する不具合 [2/ 6]	A2-1(3) B1 (1) B2-1(1) B2-2(2) B4 (1)	A2-1(2) B2-1(1)	技術者タイプ 9事例 (内、範囲拡大: 1事例)			A2-1(1) B1 (1) B2-2(2) B4 (1)
か-3 建物に顕在化した外装に関する不具合 [5/ 9]	A2-1(2) B1 (5) B2-2(7) B4 (1)	B1 (1) B2-2(1) A2-1(1) B1 (1) B2-2(1)	B1 (2) B2-2(2)		A2-1(1) B1 (1) B2-2(2)	B2-2(1) B4 (1)
か-1 建物に顕在化した地盤基礎に関する不具合 [6/10]	A2-1(3) B1 (1) B2-1(5) B2-2(2) B4 (3) D1 (1)		11事例 (内、範囲拡大: 5事例)	技術者不明確タイプ A2-1(3) B2-1(4) D1 (1)		B1 (1) B2-1(1) B2-2(2) B4 (3)

表内の括弧内の数値は、当事者数を指す。
表内の角括弧内の数値は、分類の事例数に対する責任所在の範囲拡大を指摘された事例数を指す。
表内の濃い塗りつぶし部分は責任所在の範囲拡大の事例を指摘された割合が50%を超えていた分類を指す。
表内の薄い塗りつぶし部分は、少しでも責任所在の範囲拡大を指摘された分類を指す。

最新事例掲載年	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	年
影響した社会背景	(2005) 構造計算書偽装事件				東日本大震災				抗工事偽装事件					
図書関与者タイプ	2	1	1	1	1	4	1	1	0	1	0	0	0	14事例
注文者タイプ	1	0	0	4	0	0	2	1	0	0	1	2	1	12事例
技術者タイプ	0	2	0	1	0	0	2	0	0	1	1	1	1	9事例
技術者不明確タイプ	1	0	0	0	0	2	4	2	3	3	3	3	5	26事例
事例数計	4	3	1	6	1	3	12	4	4	4	6	6	7	61事例

以下では、まず前項で特徴のあった、fg と g-h を除いて、不具合の分類に分析する。

14 事例のき-1 とか-4 においては、責任所在の**範囲拡大**の該当がなかった。そして、き-1 では**行政庁 (D)**が当事者数の約半数(10/19)であったことに対して、か-4 では**建築技術者 (B)**が約半数(3/5)であり、当事者が異なっていたものの、総じて設計図書の作成と照合する**設計・監理者 (B1)**や**共同設計者 (B3)**と、承認をする**施設注文者 (A2-1)**と、確認などをする**行政庁 (D)**といった、設計図書に関与する者であった。そこでこの責任範囲を**図書関与者タイプ**と呼ぶ。このタイプの事例掲載は、2013 年における 4 事例が最も多く、不具合の内容は、構造計算書偽装事件で注目された保有水平耐力不足であった。ほかにも、それ以前からの問題であったシックハウス発症材の使用といった、法関連基準が改正されたことで、責任範囲が明確となり、設計者の専門的知見のみで解決できるようになった事件が注目されていた。

12 事例のく-2 とく-1 においては、責任所在の**範囲拡大**が少数の 2 事例であり、**注文者 (A)**が多数(10/13)であった。そこで、これを**注文者タイプ**と呼ぶ。このタイプは、**設計施工者 (B2-1)**と**工事施工者 (B2-2)**といった、**建築技術者 (B)**も少数(3/13)で責任追及されていた。事例掲載は、2010 年における 4 事例が最も多く、不具合の内容は、主に外装材に関することや眺望不良などといった、外部環境に関するもの、すなわち景観法を背景に発展した事例と考えられる。このことより**注文者タイプ**は、本来であれば**注文者 (A)**が近隣住民に対して説明すべき近隣の影響を、専門的な解決不足を理由に、**建築技術者 (B)**にも責任がおよぶと推察する。

9 事例のか-2 とき-2 においては、責任所在の**範囲拡大**が少数の 1 事例であり、**建築技術者 (B)**が多数(13/16)であった。そこで、これを**技術者タイプ**と呼ぶ。このタイプは、**施設注文者 (A2-1)**も少数(3/16)で責任追及されていた。事例掲載は、年別でも 2 事例以下の継続した状況であった。不具合の内容は、主に車路崩落や天井崩落といった、専門的な基準の未達から発展した事例であった。よって、**技術者タイプ**は**建築技術者 (B)**に責任がおよぶ従来の問題である。不具合の発生原因が不明確なために、設計や工事を承認する**施設注文者 (A2-1)**にも責任がおよぶと推察する。

一方で、11 事例のか-3 とか-1 においては、**建築技術者 (B)**が多数(12/17)であった。そして、責任所在の**範囲拡大**が、事例数の半数弱にあたる 5 事例であった。15 事例の fg や g-h においても、**建築技術者 (B)**が多数(22/26)であり、責任所在の**範囲拡大**が、事例数の過半にあたる 9 事例であることより、当事者や責任所在の**範囲拡大**の関係が、fg と g-h を除いたか-3 とか-1 に類似していた。これらを合わせて**技術者不明確タイプ**と呼ぶ。このタイプは、**建築技術者 (B)**以外に、少数(8/43)の**施設注文者 (A2-1)**と、少数(1/43)の**特定行政庁 (D1)**といった、**建築技術者 (B)**以外に責任範囲が拡大していた。事例掲載は、大半の 25 事例が 2012 年以降であった。そして年別では、2019 年の 5 事例が最も多かった。不具合の内容においては、東日本大震災や杭工事偽装事件の影響があり、4 割弱の 10 事例が不同沈下発生であった。このことより、**技術者不明確タイプ**は、2011 年における基本的安全性を損なう瑕疵の具体的判決のなかでも、不同沈下発生などの、倒壊などに至る構造耐力に関わる不具合の例示化によって、社会的に注目された不具合と捉えることができる。契約関係にない当事者からも責任追及されることもあることから、今後も**建**

築技術者(B)以外に責任範囲が拡大するタイプと推察する。

以上で、建物完成後の不具合において、4つの特徴ある責任範囲タイプを見出した。今後、事例の蓄積することで制度をあげ、新たな事件においても、責任追及先を予測し、建築紛争を回避する手段の一端になることを期待する。

4-4. 設計・監理者による紛争回避に応じた方策の可能性

前節までの知見を踏まえて、責任範囲タイプごとの設計・監理者による紛争回避方策を、4-2-4の回避提言における関係者協議を参考にして提案する（表4-4.1）。

図書関与者タイプにおいては、意匠設計者も構造設計者と共に指定確認検査機関などの構造審査に同席するなどして、構造設計のミスを防ぐように注意する^{注4-9}、設計施工者は改めて、建築基準法以外の指針にも理解を深めて^{注4-10}、建築基準法適合部材以外にも完成後の室内濃度チェックを実施する^{注4-11}、などといった6事例で法的な内容を含めた**技術検討**の指摘があった。これらは、設計者が専門分野以外に関しても、異なった視点から再確認することの必要性に共通点がある。

このことより、回避方策として、設計者は専門分野以外にも知見を広げて、異なる視点から技術面の再確認を行う努力をすることを提案する。

注文者タイプにおいては、注文者の要望によって脱法的な事業計画を進めたことは、専門家責任を免れず^{注4-12}、例えば新規計画によって既存部が違法状態になることを、設計・監理者や工事施工者が知っていた場合は、共同被告となりうる^{注4-13}。また、行政基準を守るだけでなく、近隣住民と歩み寄る姿勢が賢明^{注4-14}などといった、**説明責任**の充実化が提言された事例が6事例でみられた。これらは、近隣住民が居住する建物の影響を考慮するべきといった言及に共通点がある。

このことより、回避方策として、設計者は、事業計画段階から注文者の意向に沿わなくても専門家責任を全うし、注文者に技術的な内容への理解を周知させ、近隣住民などに必要最低限の情報以上に丁寧な情報共有することを促す努力を提案する。

技術者タイプにおいては、ほかのタイプに比べて、回避提言は少なかった。このことは、不具合の原因説明が難しい事例が多い故と推察される。現時点では、安全性に関わる変更は、建築技術者全員が情報共有する必要がある^{注4-15}といった**技術検討**と、注文者が何を重視しているか、正確に把握した上で変更する^{注4-16}といった**要求把握**が、それぞれ1事例あり、共通して工事中における専門的な内容の設計変更への言及がみられた。

このことより、回避方策として、設計・監理者は、設計段階以降も緊張感をもって、建築関係

表 4-4.1 設計・監理者による紛争回避方策

責任範囲タイプ	回避提言 関係者協議			設計・監理者による 紛争回避方策
	注目理由	主な当事者	特徴	
図書関与者 タイプ 14事例	2005年 構造計算書 偽装事件	設計図書に 関与する者	法的に 責任範囲が 明確	技術検討 6事例 要求把握 1事例 計7事例 → 設計者の知見拡大と異なる視点から技術の再確認
注文者タイプ 12事例	2005年 景観法施行	注文者	建築技術者 にもおよび	説明責任 6事例 技術検討 1事例 計7事例 → 注文者への技術面の情報伝達と、近隣住民への事業の丁寧な説明の促進
技術者タイプ 9事例	従来の問題	建築技術者	施設注文者 にもおよび	技術検討 1事例 要求把握 1事例 計2事例 → 設計段階以降の、緊張感をもった、建築関係者との調整
技術者不明確 タイプ 26事例	2011年 基本的安全性を損なう 瑕疵判決	建築技術者	建築技術者 以外に拡大	技術検討 7事例 要求把握 1事例 説明責任 1事例 計9事例 → 監理者の、不具合に対する最後の防壁であることの自覚の認識

者と調整する努力をすることを提案する。

技術者不明確タイプにおいては、監理者は施工上のポイントを押さえて記録を残す^{注4-17)}、意匠設計者は小規模建築物でも構造設計者などとの連携が必要^{注4-18)}、工事監理ガイドラインを参考に工事監理業務を見直すべき^{注4-19)}、などといった7事例で**技術検討**が指摘されていた。これらは、監理業務の重要性に対する言及に共通点がある。

このことより、回避方策として、監理者が、建物の不具合に対する最後の防壁であることを自覚し、その認識をもとに業務を遂行する努力を提案する。このことで責任範囲が拡大せずに、建築紛争を回避できる可能性が増すと考える。

4-5. まとめ

本章では、社会背景と連動している建築紛争の事件記事を用いて、建物完成後の不具合から発展した建築紛争の内容に応じた責任範囲の特徴を探り、建築紛争に精通した弁護士の回避に関する提言を参考に、設計・監理者への紛争回避方策の提案を行った。

責任追及される当事者は、設計図書の不備内容ごとに、違いがみられた。なかでも、監理段階の不備は設計段階の不備より、責任の所在が拡大していた。そして当事者は、不具合の分類項目にも関連していたため、不具合の種類と設計図書の不備の内容によって当事者の再整理を試みたと、以下の4タイプの責任範囲の特徴と、不具合に対する紛争を回避するための方策についての示唆を得られた。

1. 設計図書に関与する者が責任の対象となった事例の場合は、主に、保有水平耐力不足と顕在化した内装の不具合といった、設計者の専門的知見のみで解決可能な内容が争点であった。よって、設計者は専門分野以外にも知見を広げて、異なった視点から技術面を再確認するべきである。

2. 注文者が責任の対象であり、建築技術者に拡大して責任がおよぶ事例の場合は、主に、建物完成後に近隣などの外装や敷地に与えた不具合が争点であった。よって、設計者は注文者に対して技術面な関連情報を確実に伝えるとともに、近隣住民に対して事業について丁寧に説明することを促すべきである。

3. 建築技術者が責任の対象であり、施設注文者に拡大して責任がおよぶ事例の場合は、主に、顕在化した上部躯体と、潜在する保有水平耐力不足以外の躯体に関する、施工にも原因があると考えられる、解明の難しい不具合が争点であった。よって、設計・監理者は、設計段階以降も緊張感をもって建築関係者と調整をするべきである。このタイプは建築紛争専門家の提言が少なかった。具体化した方策実現のため、今後の事例蓄積が望まれる。

4. 建築技術者が責任の対象であり、今後も建築技術者以外に拡大して責任がおよぶ事例の場合は、顕在化した外装と地盤基礎、および監理段階で不備の可能性のある不具合が争点であった。よって、監理者は不具合に対する最後の防壁であることを自覚し、その認識のもとに業務を遂行するべきである。

4章 脚注

注 4-1) 事件発生当時において、罰則規定があるものを法関連基準とした。分析資料においては、建築基準法、都市計画法、東京都建築安全条例、名古屋市風致地区内建築等規制条例が認められた。

注 4-2) 分析資料では、建物以外に不具合が潜在するものは見当たらなかった。

注 4-3) 2章における、当事者の分類を引用した。そのなかで、4章での建物管理者(A2)は、建物完成後の不具合における責任範囲を区分するために、施設の注文者を指す施設注文者(A2-1)と、施設の管理者を指す施設管理者(A2-2)に細分類した。また本稿では、処分庁である特定行政庁(D1)(建築基準法2条35号)と、指定確認検査機関(D2)(建築基準法77条の18~77条の21)に該当する行政庁(D)の存在が認められた。

注 4-4) 事件記事をコラムとして執筆、もしくは取材を受けた弁護士を指す。分析資料においては、秋野卓生、大森文彦、木曾真吾、幸田雅弘、柴田亮子、杉山真一、富田裕、野口和俊、林陽子、日置雅晴、福田晴政、松浦基之(敬省略、順不同)の執筆、およびインタビューを指す。

注 4-5) 分析資料 2016-07-28 p80 の事件記事から引用した。

注 4-6) 分析資料 2007-10-08 p86 の事件記事から引用した。

注 4-7) 分析資料 2013-12-10 p97 の事件記事から引用した。

注 4-8) 分析資料 2018-04-12 p23 の事件記事から引用した。

注 4-9) 分析資料 2013-08-10 p95 の事件記事から引用した。

注 4-10) 分析資料 2017-11-23 p85 の事件記事から引用した。

注 4-11) 分析資料 2007-03-12 p78 の事件記事から引用した。

注 4-12) 分析資料 2018-01-11 p22 の事件記事から引用した。

注 4-13) 分析資料 2013-12-10 p97 の事件記事から引用した。

注 4-14) 分析資料 2017-10-26 p93 の事件記事から引用した。

注 4-15) 分析資料 2016-11-24 p91 の事件記事から引用した。

注 4-16) 分析資料 2016-05-26 p75 の事件記事から引用した。

注 4-17) 分析資料 2015-10-25 p101 の事件記事から引用した。

注 4-18) 分析資料 2019-11-14 p38 の事件記事から引用した。

注 4-19) 分析資料 2019-11-10 p18 の事件記事から引用した。

5章. 紛争回避のための設計図書に対する提案

5-1. 目的と分析資料

3章では、事件記事における分析対象から、事業進行の阻害されたことで建築紛争に発展する可能性のある事件を分析資料として、設計図書の不備、事業進行の阻害となった要因、それを責任追及された当事者、および発端要因で分析したところ、発端要因によって、当事者事件に帰着しやすいことを位置づけた。そして事例ごとの阻害要因を設計図書の不備の関係で再整理することで、4種類の責任範囲タイプと、これらに応じた関係者協議に関する回避提言より、3種類の設計・監理者による紛争回避方策を得た。

並行した4章では、3章と同様の事件記事における分析対象から、建物完成後の不具合から発展した事件を分析資料として、責任範囲が不明確になりやすい設計図書の不備、建物完成後の不具合、それを責任追及された当事者、および回避提言における責任所在に関して言及する事例で分析したところ、4種類の責任範囲タイプと、これらに応じた関係者協議に関する回避提言より、4種類の設計・監理者による紛争回避方策を得た。

このように3章と4章で得た責任範囲タイプより、設計・監理者が作成などをする設計図書には、設計・監理者以外にも責任がおよぶことが認められた。このことをあらわした概念が図5-5.1である。責任範囲は、発端要因による影響や、建築技術者同士の専門的な認識の違い、近隣住民などの利益相反する関係者の理解相違、さらには設計変更による建築技術者の認識の差異などによって変化する。そして、責任範囲タイプは、設計図書に内在する当事者の責任範囲をあらわしているため、設計図書の不備とされた内容に対しての責任がおよぶ対象と、紛争回避に際して注意すべきことに対する理解が難しい。

一方で、建築紛争の種類によって異なる責任範囲タイプは、設計図書の不備とされて建築紛争に発展し、3章における阻害要因の根源や4章における不具合の分類、といった争点が指摘されていたことより、争点となる内容には、当事者への責任がおよぶ対象に違いがみられることが推察される。

そこで本章は、3章と4章の分析資料である108事例(表5-5.1)のうち、まず、争点となった内容のなかでも、部位に関することに分類された計93事例を通じて、責任範囲タイプの背景にある設計図書の不備とされた具体的な部位を整理したうえで、それらに応じた責任が及ぶ対象を検討する。並行して、具体的な部位に応じた関係者協議の回避提言を整理することで、具体的

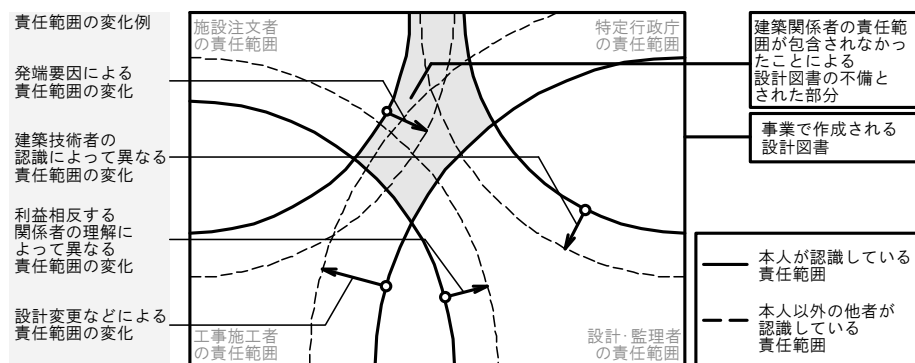


図5-1.1 設計図書の不備を理由に建築紛争に発展する概念

な部位ごとの紛争に発展した原因を明確にし、紛争回避方を再構成する。また、具体的な部位における分析と並行して、手続面に関する具体的な争点の検討と、その紛争に発展した原因を明確にする。これらで得た知見を統合して、紛争回避のための設計図書に対する提案をすることを目的とする。

表 5-1.1 責任範囲タイプに応じた紛争回避方策のまとめ

責任範囲タイプ	設計・監理者に対する紛争回避方策	争点となった内容		
		阻害要因の 根源	不具合の分類	争点の分類
設計契約者タイプ 15事例 注目時期:2014年 建築士法改正公布	設計・監理者は、事業に対して誠実に取り組むだけでなく、不測の事態を想定したチャートなどを作成し、それをもとに事業関係者との相互協力体制維持に努める	手続面に関すること		手続面に関すること →5-5参照
行政庁タイプ 14事例 注目時期:2007年 建築基準法改正施行	設計者は、基準を集積した設計図書の作成者という当事者意識をもって、事業に応じた法解釈を理由付けする意識化と、事業関係者への周知することでのリスク分散	敷地の形状や敷地と道路の関係		
事業関係者タイプ 16事例 注目時期:2005年 景観法施行	設計・監理者における、近隣住民などの第三者の視点を踏まえた事業への取り組みの再認識	建物によって外部環境の変化に対する懸念		
工事関与者タイプ 2事例 注目時期:2007年 建築基準法改正施行 注目時期:2011年(2回目) 基本的安全性を損なう瑕疵具体的判決	※工事関与者タイプは紛争回避方策が見当たらなかった	工事中における建物の躯体状況		
図書関与者タイプ 14事例 注目時期:2005年 構造計算書偽装事件	設計者における、専門分野以外にも知見を広げて、異なる視点から技術面の再確認			
注文者タイプ 12事例 注目時期:2005年 景観法施行	設計者は、事業計画段階から注文者の意向に沿わなくても専門家責任を全うし、注文者に技術的な内容への理解を周知させ、近隣住民などに対して、必要最低限の情報以上に、丁寧に情報を共有することを促す	建物潜在する保有水平耐力		部位に関する こと →5-2参照
技術者タイプ 9事例 注目時期:- 従来の問題	設計・監理者は、設計段階以降も緊張感をもって建築関係者と調整を行うこと	建物に顕在化した内装に関する不具合		
技術者不明確タイプ 26事例 注目時期:2011年(2回目) 基本的安全性を損なう瑕疵具体的判決	監理者の、建物の不具合に対する最後の防壁であることの自覚の認識	建物以外に顕在化した外装に関する不具合		
		建物以外に顕在化した敷地に関する不具合		
		建物に顕在化した上部躯体に関する不具合		
		建物に潜在する躯体に関する不具合		
		建物に顕在化した外装に関する不具合		
		建物に顕在化した地盤基礎に関する不具合		
		監理段階の不備		

5-2. 設計図書の不備とされる具体的な部位

本節は、3章で得られた阻害要因の根源と4章で得られた建物完成後の不具合のなかでも、争点の内容が部位に関することに着目し、それぞれの共通した内容より、あらためて設計図書の不備とされる具体的な部位に置き換える。

図5-2.1は、各章で得られた責任範囲タイプにおいて、争点の内容が部位に関することに分類されたものである。

行政庁タイプの阻害要因である、敷地の形状や敷地と道路の関係は、**注文者タイプ**と**技術者不明確タイプ**における、建物完成後の建物以外に顕在化した敷地に関する不具合(く-1)と、敷地の状況で関係していた。そこでこれらを統合して、建物と関係する敷地に関する不具合(さ)とした。

事業関係者タイプの阻害要因である、建物によって外部環境の変化に対する懸念は、**注文者タ**

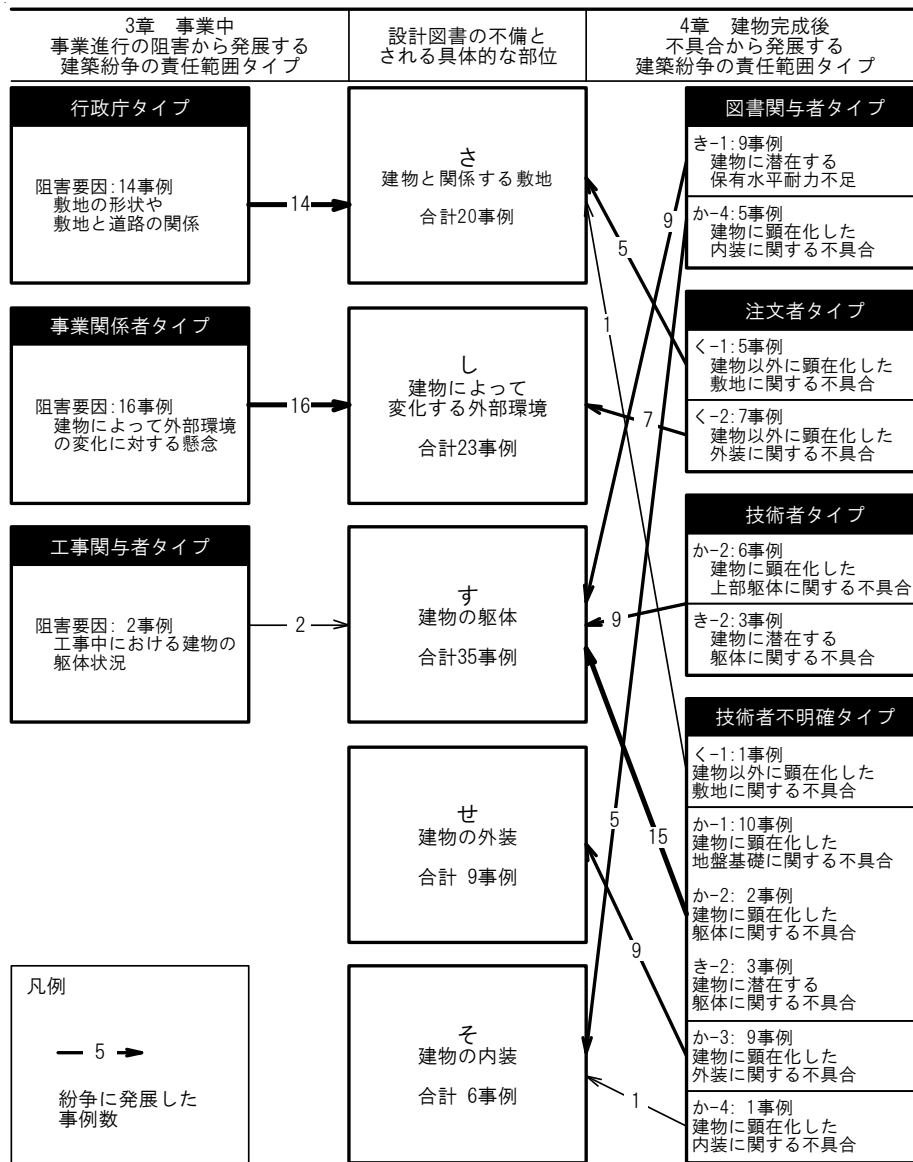


図 5-2.1 設計図書の不備とされる具体的な部位

イブにおける、建物完成後の建物以外に顕在化した外装に関する不具合(く-2)と、建物によって変化する外部への影響で関係していた。そこでこれらを統合して、建物によって変化する外部環境(し)とした。

工事関与者タイプの阻害要因である、工事中における建物の躯体状況は、図書関与者タイプと技術者タイプと技術者不明確タイプにおける、建物完成後の躯体に関する不具合を指すか-1、か-2、き-1、き-2と関係していた。そこでこれらを統合して、建物の躯体(す)とした。

建物完成後における、技術者不明確タイプにおける顕在化した外装に関する不具合(か-3)と、主に図書関与者タイプにおける、顕在化した内装に関する不具合(か-4)は、事業進行の阻害要因と関係が見当たらなかった。そこで前者を、建物の外装(せ)、後者を、建物の内装(そ)にあらためた。

以上で、阻害要因の根源と、建物完成後の不具合を、設計図書の不備とされる具体的な部位として5分類に整理した。なかでもすは、全事例の3割以上にあたる31事例であった。このことより、躯体に関することは、人命に関わることも関連することもあり、社会的に注目されやすいことが推察される。

5-3. 具体的な部位に応じた責任がおよぶ対象

前節より、建築紛争に至った設計図書の原因には、具体的な部位に応じて、責任がおよぶ対象にも特徴があることが考えられる。そこで本節では、具体的な部位に応じた責任範囲タイプの当事者を分析して、責任がおよぶ対象を明確にする(表 5-3. 1)。

20 事例の **さ** は、多数の 14 事例である **行政庁タイプ** と、少数の 5 事例である **注文者タイプ** などであった。当事者においては、当事者事件に移行した際に **注文者(A)** と **建築技術者(B)** と **行政庁(D)** が責任追及される可能性のある **事業関係者(E)** (9/21) が半数弱であった。そのほか、**行政庁(D)** (5/21) と **注文者(A)** (4/21) がほぼ同数であったことから、**さ** は、主に注文者と行政庁に責任がおよぶものと捉えることができる。

23 事例の **し** は、多数の 16 事例である **事業関係者タイプ** と、少数の 7 事例である **注文者タイプ** であった。当事者においては、**事業関係者(E)** (15/24) が多数であり、**注文者(A)** (7/24) が 3 割弱であった。3 章において **事業関係者タイプ** の **事業関係者(E)** は、基準を多く所管する **特定行政庁(D1)** などが責任追及されやすいことを推察したことより、**し** は、主に注文者と行政庁に責任がおよぶものと捉えることができる。

35 事例の **す** は、半数弱の 15 事例である **技術者不明確タイプ** と、それぞれ 9 事例の **技術者タイプ** と **図書関与者タイプ** などであった。当事者においては、**建築技術者(B)** (42/64) が多数であり、**行政庁(D)** (12/64) と **注文者(A)** (9/64) が少数指摘された。4 章において **技術者不明確タイプ** は、今後も建築技術者以外に拡大を予想されるものであったことから、**す** は、建築技術者が主な対象であり、今後行政庁や注文者にも責任がおよぶものと捉えることができる。

9 事例の **せ** は、全事例が **技術者不明確タイプ** であった。当事者においては、**建築技術者(B)** (13/15) が多数であり、**注文者(A)** (2/15) が少数指摘された。そして、**す** の **技術者不明確タイプ** と異なり、**行政庁(D)** が指摘されていなかった特徴があった。このことより **せ** は、建築技術者

表 5-3.1 具体的な部位に応じた責任がおよぶ対象

設計図書の不備とされる具体的な部位	責任範囲タイプの内訳	回避提言の分類 ※1	責任追及された当事者の内訳 ※2	集計	責任がおよぶ主な対象
さ. 建物と関係する敷地 20事例	行政庁タイプ : 14事例	Es01: 12事例	A1(1) A2-1(3) B2-1(2)	A(4) B(2)	注文者 行政庁
	注文者タイプ : 5事例	Es02: 5事例	D1(3) D2(2)	D(5)	
	技術者不明確タイプ: 1事例	Es03: 1事例	E(9)	E(9)	
し. 建物によって変化する外部環境 23事例	事業関係者タイプ : 16事例	Es04: 6事例	A1(5) A2-1(2) B2-2(1)	A(7) B(1)	注文者 行政庁
	注文者タイプ : 7事例	Es05: 2事例	D1(1) E(15)	D(1) E(15)	
	工事関与者タイプ : 2事例		A2-1(9)	A(9)	
す. 建物の躯体 35事例	図書関与者タイプ : 9事例	Es06: 2事例	B1(13) B2-1(7) B2-2(12) B3(5) B4(5)	B(42)	注文者 建築技術者 行政庁
	技術者タイプ : 9事例	Es07: 4事例	D1(7) D2(5)	D(12)	
	技術者不明確タイプ: 15事例	Es08: 4事例	E(1)	E(1)	
	技術者不明確タイプ: 9事例	Es09: 4事例	A2-1(2) B1(5) B2-2(7) B4(1)	A(2) B(13)	
せ. 建物の外装 9事例	技術者不明確タイプ: 9事例	Es09: 4事例	A2-1(2) B1(5) B2-2(7) B4(1)	A(2) B(13)	注文者
そ. 建物の内装 6事例	図書関与者タイプ : 5事例	Es10: 3事例	A2-1(2) A2-2(1)	A(3)	建築技術者
	技術者不明確タイプ: 1事例		B1(1) B2-1(3)	B(4)	

※1 次節における分類を指す

※2 括弧内の数値は当事者数を指す

が主な対象であり、今後注文者も責任がおよぶものと捉えることができる。

6事例の**そ**は、大半の5事例が**図書関与者タイプ**であった。このことより、主に設計図書に関与する者に責任がおよぶものであった。当事者においては、**建築技術者(B)**(4/7)と**注文者(A)**(3/7)がほぼ同数であったことから、**そ**は、建築技術者と注文者に責任がおよぶものと捉えることができる。

このこと概念をあらわしたものが図5-3.1である。注文者と建築技術者と行政庁の責任は、設計図書の不備とされる具体的に部位によって異なっていた。

注文者においては、全ての部位で責任がおよぶ可能性があった。このことより、設計図書に対する責任は、総じて注文者にあると捉えることができる。

建築技術者においては、具体的な部位のなかでも**すとせとそ**、すなわち建物を構成する部分に責任がおよんでいた。そして、**さとし**においては責任がおよぶ可能性が低いものであった。なかでも**し**においては、当事者の内訳より、設計図書に直接関与する**設計・監理者(B1)**と**設計施工者(B2-1)**と**共同設計者(B3)**が指摘されなかった。このことより、設計図書には設計・監理者以外に責任があった。一方で、施工を指す**設計施工者(B2-1)**か**工事施工者(B2-2)**のいずれかは、**さとし**において少数で指摘された。このことは、施工者が責任追及されがちという、古くからの習慣や発端要因の影響が考えられる。

行政庁においては、**さとすとす**、すなわち建物の外形において責任がおよぶ可能性があった。**せとそ**においては、当事者の内訳においても見当たらなかったため、責任がおよぶ可能性は低いと考えられる。

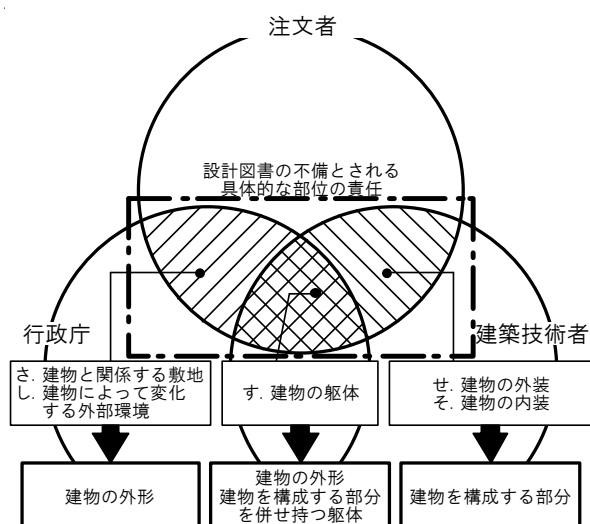


図 5-3.1 設計図書の不備とされる具体的な部位に応じた責任の概念

5-4. 具体的な部位に応じた紛争に発展した原因と紛争回避方策

設計図書の不備とされる具体的な部位に応じた、関係者協議の回避提言より、紛争に発展した原因を探り、紛争回避方策を再構成する。以降の **Es01** から **Es10** は、表 5-3.1 において具体的な部位に分類した責任範囲タイプの回避提言を分類したものである。

5-4-1. 建物と関係する敷地

表 5-4.1 は、さにおける **行政庁タイプ**の回避提言である **Es01** と、**注文者タイプ**の**技術者不明確タイプ**の回避提言の一部である **Es02** と **Es03** をまとめたものである。

事業中の回避提言である **Es01** は、設計図書の作成や取りまとめにあたり、建築に関連する法規の解釈に対する行政協議の必要性と、行政側に必要以上に依存しないことを言及していた。そして、建物完成後の回避提言である **Es02** と **Es03** においても、事業計画段階から法規に逸脱した行為を避けること、もしくは注文者に対してこのような行為を中止させるような、専門家責任を全うすることを言及していた。このように、設計図書に表現されていた法的な基準に対する建築関係者の理解の相違が、紛争に発展した原因であった。

このことより、建物と関係する敷地に関しての、設計・監理者による紛争回避方策として、事業計画の与条件となる敷地状況は、建築に関連する法規を十分に理解したうえで、専門家責任を全うすることを提案する。

表 5-4.1 建物と関係する敷地に関する紛争に発展した原因と紛争回避方策

回避提言 分類	回避提言	事件 No.	紛争に発展した原因	
Es01	法的検討	今後は建築主事に事前確認して計画を立てるだけでなく、建築審査会での判断を視野に入れて、慎重に建築計画を立てる必要がある。	3-03 x2	設計図書に表現されていた法的な基準に対する建築関係者への理解の相違
		時代の変遷とともに建築基準法などの解釈が変わる。与条件が厳しく関連法規の解釈が難しいケースでは、設計者はできるだけ法的リスクを排除し、余裕のある設計をすることがリスク回避につながる。	3-23 3-30	
		関連法規の解釈上、認められるか否かのぎりぎりの設計をすることは、勧められない。	3-33 x2	
		事業者や設計者は、行政事前協議を経たうえで、建築確認を受けたのではないだろうか。建築基準法上の道路について、道の現況と行政の図面が異なる際、時には重大な問題が生じる。	3-38	
		解釈ミスでの確認取消を避けるには、法令上余裕のある設計を欠かせない。法解釈が複数存在する部分でも、厳しい解釈を採用することで安全側の設計はできる。	3-41	
		建築主事などの微妙な解釈に依存した建築確認事例は、工事途中の停止も想定することが必要になりつつある。	3-02	
		注文者は、強引な計画遂行は頓挫するリスクが大きくなったことを、認識しなければならない。	3-19	
将来予測	設計した建物が法令上のリスク要因を抱え得るような場合には、注文者に対して書面などで適切に説明しておく必要がある。	3-24		
		説明責任	3-24	
Es02	説明責任	判決は脱法的な建築を提案し、注文者に説明しなかった設計施工者などに対する厳しい評価を含んでいる。	4-01	
		工事後に既存部分が違法状態になることを知っていた場合や、近隣住民との交渉を疎かにしていた場合は、注文者のほかに、設計者や施工者も共同被告として訴えられるリスクがある。	4-27	
		近隣住民とのやり取りは、行政が決めた基準を守っていればよい、という性質の仕事ではない。	4-42	
		今回の事件は、建て主と建設会社が共に脱法的な建築を進めたことは明らかだ。一方で、建築士という有資格者が計画を中止させるといった専門家責任を免れる理由にはならない。	4-45	
		設計者には、敷地の二重使用問題を手に染めないことを勧める。施設注文者は事前に近隣住民などに購入した敷地について十分に説明する必要がある。	4-50	
Es03	説明責任	条例違反を告知しなかった、といったビジネスにおける建物の購入者に対する説明責任を今まで以上に重く受け止める必要がある。	4-56	

※回避提言における枠部分は、紛争に発展した原因の分析と、提案した紛争回避方策の根拠を指す。



設計・監理者による紛争回避方策

事業計画の与条件となる敷地状況は、建築に関連する法規を十分に理解したうえで、専門家責任を全うする。

5-4-2. 建物によって変化する外部環境

表 5-4.2 は、しにおける**事業関係者タイプ**の回避提言である **Es04** と、**注文者タイプ**の回避提言の一部である **Es05** をまとめたものである。

事業中の回避提言である **Es04** において、**法的検討**にあたるものは、地区計画や再開発事業といった都市計画内容が、住民の意識との相違から発展したことであり、設計図書に表現されにくい内容であった。そして、**法的検討**以外の **Es04** と、建物完成後の回避提言である **Es05** は、主に近隣住民に対する配慮不足が、設計図書に表現されていなかったことに結びついたものと捉えることができる。このように、事業計画段階からの近隣住民に対する配慮が、設計図書に表現されていなかったことが原因であった。

このことより、建物によって変化する外部環境に関しての、設計・監理者による紛争回避方策として、事業計画にあたり、近隣住民などへの影響が想定しうることは、初期段階から注文者に、事前説明を促すことを提案する。

表 5-4.2 建物によって変化する外部環境に関しての紛争に発展した原因と紛争回避方策

回避提言分類	回避提言	事件 No.	紛争に発展した原因	
Es04	法的検討	街づくりの観点からみれば、望ましくない施設の進出を抑えるには、地区計画などを駆使した事前の規制が原則だ。施設の進出予定を知った後に対応する場合は行政側は訴訟リスクを抱えることになる。	3-21	事業計画段階による近隣住民に対する配慮が、設計図書に表現されていなかった
		建築士は、都市計画制度の問題点を十分に認識し、自ら関わる計画の内容が社会的妥当性を備えているか、検証する視点を持つことが重要だ。	3-28	
		紛争予防の観点からみると、制度にも難があるように思える。規制強化の地区計画の趣旨は周辺環境を良好に保つことにある。	3-37	
		再開発事業に関わる建築企画の取りまとめや設計業務では、条例などの適合性を厳密に問われる。	3-40	
	将来予測	建築主事などの微妙な解釈に依存した建築確認事例は、工事途中の停止も想定することが必要になりつつある。	3-02	
	説明責任	設計上の配慮不足や対話の意思の欠如を理由に近隣住民に配信性の一種を見出したと読める。	3-09	
Es05	説明責任	工事後に既存部分が違法状態になることを知っていた場合や、近隣住民との交渉を疎かにしていた場合は、注文者のほかに、設計者や施工者も共同被告として訴えられるリスクがある。	4-27	
	技術検討	反射光などが周囲に限度を超える被害を与えそうだと予感した場合は、パネルの量を減らしたり、設置位置を変更したりする控えめな設計をすることが、後々のトラブル防止につながる。	4-29	

※回避提言における枠部分は、紛争に発展した原因の分析と、提案した紛争回避方策の根拠を指す。



設計・監理者による紛争回避方策

事業計画の与条件となる敷地状況は、建築に関連する法規を十分に理解したうえで、専門家責任を全うする。

5-4-3. 建物の躯体

表 5-4.3 は、**す**における**技術者タイプ**の回避提言である **Es06** と、**図書関与者タイプ**と**技術者不明確タイプ**それぞれの回避提言の一部である **Es07** と **Es08** をまとめたものである。いずれも建物完成後の回避提言であった。

総じて、**技術検討**においては、設計図書の理解が難しい専門的な内容でも、専門家に対して任せきりにせずに、建築技術者における連携の重要性に言及していた。**要求把握**においては、注文者の要求を正確に把握したうえで、実現に向けて設計図書に表現をする必要性について言及していた。すなわち、建物の躯体のように、専門家以外にとって設計図書への理解が難しく、専門家も必要な基準を性能と捉えてしまったことで、設計図書に表現されなかったことが原因であった。

このことより、建物の躯体に関しての、設計・監理者による紛争回避方策として、建築に明るくない注文者と、造詣の深い専門家間に立って、両者の連絡を十分に取合う必要性の再認識を提案する。

表 5-4.3 建物の躯体に関しての紛争に発展した原因と紛争回避方策

回避提言分類	回避提言	事件 No.	紛争に発展した原因	
Es06	技術検討	意匠設計者は、外注した構造設計事務所に構造設計を任せ切りにすることも少なくない。しかしこの判決が一般化すれば、構造設計の不備を容易に発見できるポイントを必ず確認することが求められる。	4-19	設計図書への理解が難しいことと、他者にとって必要な基準を性能と捉えてしまつて、設計図書に表現されていなかったこと
		元請の意匠設計者は、特定行政庁や民間の検査機関の構造の審査に同席するなどして、構造設計にミスが生じることを十分注意すべきだろう。	4-24 4-25	
		意匠設計者は、構造計算書の結果が「OK」になっているかではなく、保有水平耐力比や層せん断力などの重要な数値は確認すべきだ。構造設計者に任せ切りにしない姿勢が求められる。	4-31	
Es07	要求把握	発注者の明確な意図やこだわりなど、契約上重要な点を実現しなければ、適法でも瑕疵になることはある。重要なのは発注者が何を重視しているかを正確に理解し、その実現に責任を負うことだ。	4-35	
	技術検討	建物の安全性に深くかかわる構造設計に変更があった場合は、構造設計者と意匠設計者、工事施工者が集まるべきだ。全員が納得できて、初めて設計内容を伝達したといえる。	4-41	
Es08	技術検討	地盤が軟弱な土地の住宅には、液状化被害の恐れがあることが広く知られることになった。東日本大震災の前後では状況が変わつたとみるべきだ。設計者の立場としては、地盤についての安全上の措置が取られているかを確認することが望ましい。	4-34	
		過去の判例をみると、軟弱地盤と硬質地盤が混在する不均一地盤で不同沈下が発生した場合、設計者と施工者の責任が認められると考えてよいだろう。設計者はこうした敷地の状況も視野に入れて、基礎の選択などを検討すべきだ。	4-39	
		軟弱地盤について、どのレベルまで対策すべきかを意匠設計者が判断するのは難しい。戸建て住宅など小規模建築物であっても、条件によっては構造設計者など第三者の連携が必要になるのではないかと。	4-57	
	要求把握	設計者や施工者は自らの責任を拘り定規にとらえず、瑕疵を補うための誠意を見せることは重要だろう。	4-36	

※回避提言における枠部分は、紛争に発展した原因の分析と、提案した紛争回避方策の根拠を指す。



設計・監理者による紛争回避方策

建築に明るくない注文者と、造詣の深いほかの分野の専門家間に立って、両者の連絡を十分に取合う必要性の再認識

5-4-4. 建物の外装

表 5-4.4 は、**せ**における**技術者不明確タイプ**の回避提言の一部である **Es09** のみであった。

この回避提言は、監理者や工事施工者を対象にされている通り、設計図書に表現されにくい工事上の**技術検討**に対する内容であった。このような技術検討不足が、紛争に発展した原因と考えられる。

そして、建物の外装における設計・監理者による紛争回避方策は、**技術者不明確タイプ**の紛争回避方策と同様の、監理者が建物の不具合に対する防壁であることへの再確認の自覚を提案する。

表 5-4.4 建物の外装に関しての紛争に発展した原因と紛争回避方策

回避提言 分類	回避提言	事件 No.	紛争に発展した原因
Es09	技術検討 工事監理者が工事管理責任を追及されないように、施工品質に十分配慮すると共に、工事記録を残しておくことが望ましい。	4-32	設計図書に表現されにくいことによる、工事上の技術検討不足
	リスク回避するには、施工上のチェックポイントを押さえ、その記録を残すことだ。	4-33	
	瑕疵の責任は重い。石張りやタイル張りを採用するなら、剥がれにくい施工方法を入念に検討すべきだ。躯体を目荒らしせずに湿式工法で張った場合は、元請にも責任がおよぶ。	4-47	
	工事監理を引き受ける際は、ガイドラインを参考に確認方法を選択すべきだ。義務違反とされるような事業リスクを考えれば、改めて工事監理という仕事の進め方を見直すべきではないか。	4-51	

※回避提言における枠部分は、紛争に発展した原因の分析と、提案した紛争回避方策の根拠を指す。



設計・監理者による紛争回避方策

監理者が、建物の不具合に対する最後の防壁であることへの再認識の自覚（技術者不明確タイプと同じ）

5-4-5. 建物の内装

表 5-4.5 は、**そ**における、**図書関与者タイプ**の回避提言の一部である **Es10** のみであった。

この回避提言は、設計者や工事施工者を対して、建築基準法以外にも知見を広げる必要性を言及した**技術検討**と、注文者の要求を正確に把握する、いった**要求把握**であった。このことから、工事上の設計図書に表現されにくい技術検討不足が、紛争に発展した原因と捉えることができる。

そして、建物の内装における設計・監理者による紛争回避方策は、**図書関与者タイプ**の紛争回避方策と同様の、専門分野以外にも知見を広げて、異なる視点から技術面の再確認をすることを提案する。

表 5-4.5 建物の内装に関する紛争に発展した原因と紛争回避方策

回避提言分類	回避提言	事件 No.	紛争に発展した原因
Es10	技術検討	4-02	設計図書に表現されにくいことによる、工事上の技術検討不足
		4-43	
	要求把握	4-04	

※回避提言における枠部分は、紛争に発展した原因の分析と、提案した紛争回避方策の根拠を指す。



設計・監理者による紛争回避方策

専門分野以外にも知見を広げて、異なる視点から技術面の再確認

5-5. 手続面によって紛争に発展した原因

3章において、手続面に関する紛争から発展した**設計契約者タイプ**の紛争回避方策として、設計・監理者は事業に対して誠実に取り組むだけでなく、不測の事態を想定したチャートなどを作成し、それをもとに事業関係者との相互協力体制維持に努めることを提案した。

そもそも手続面に関する紛争は、2章における契約構造パターンが建築紛争の中心的な構造パターンであったことから推察される通り、具体的な部位から発展する建築紛争と並んで代表的なものである。事件記事においても、108事例中、1割以上の15事例が**設計契約者タイプ**であったことより、手続面による建築紛争も社会的に注目されていることが認められる。

そこで本節は、手続面から発展した**設計契約者タイプ**において、阻害要因の内容から整理した具体的な争点より、紛争に発展した原因を探ることを目的とする。

表5-5.1は、**設計契約者タイプ**の阻害要因の内容とその概略を整理したものである。

事業の妥当性は、全15事例うち、半分程度の7事例で指摘された。その概略において3事例が住民団体による工事費の削減請求であった。また、実施設計からの発展が2事例あり、見積額の超過とそのことの調整による工期遅延が争点となっていた。そして、設計では予期できなかった敷地状況の差異から発展したのも2事例あり、いずれも設計段階で見直しをかけなければ、将来の事業進行の阻害要因や建物完成後の不具合に至る可能性があるものであった。そして工

表 5-5.1 設計契約者タイプにおける紛争に発展した原因

設計契約者タイプの設計・監理者による紛争回避方策					
設計・監理者は、事業に対して誠実に取り組むだけでなく、不測の事態を想定したチャートなどを作成し、それをもとに事業関係者との相互協力体制維持に努める。					
阻害要因の内容	概略	争点		事件 No.	紛争に発展した原因
		予算	工程		
事業の妥当性 7事例	住民団体による工事費削減請求	○		3-01	設計図書作成 プロセスにおける、 予算と工程の 変化
	住民団体による工事費削減請求	○		3-22	
	住民団体による工事に伴う費用対効果の検証請求	○		3-36	
	実施設計にもとづいた工事見積額の超過	○		3-06	
	実施設計遅延と工事見積額の超過	○	○	3-35	
	設計と敷地支持層の食い違いからの設計変更による予算超過と工期遅延	○	○	3-12	
	設計と敷地状況の食い違いから発生した設計変更による予算超過	○		3-32	
設計監理料請求 4事例	設計契約前の業務遂行	○		3-20	部位に関する争点と裏返しにあるもの
	設計契約前の業務遂行	○		3-26	
	実施設計にもとづいた工事見積額の超過	○		3-25	
	設計と敷地状況の食い違いから発生した設計変更	○		3-27	
事業の見直し 3事例	町長交代による事業中断		○	3-05	
	市長交代による事業中断		○	3-29	
	市長交代による事業中断		○	3-39	
要綱説明不備 1事例	プロポーザル要綱の法規説明不備による落選	○	○	3-34	

※阻害要因の概略における枠部分は、部位に関する争点と裏返しにあるものを指す

事予算の超過と工期延長といった工程が争点となっていた。すなわち、事業の妥当性における争点は、事業過程における予算と工程に関することであった。

設計監理料請求は4事例あり、**設計・監理者(B1)**が追及したものである。そのうち、半数の2事例は、設計契約前の業務遂行費用を請求するものであった。ほかには、実施設計完了後の工事見積に対する設計調整、および設計内容と敷地状況の差異によって、将来の不具合を回避するための再設計に対する設計料を請求するものであった。いずれの争点も、事業過程における予算に関することであった。

事業の見直しは3事例あり、市長や町長交代による事業そのものの中断といった、当事者が予想できなかった工程の変更、すなわち争点は、事業過程における工程に関することであった。

要綱説明不備は1事例あり、法的な内容を誤認して説明した**施設注文者(A2-1)**に対して、**設計・監理者(B1)**がプロポーザルに落選した責任を追及するもの、すなわち争点は、事業過程で予定できなかった予算と工程に関することであった。

以上より、**設計契約者タイプ**における争点は、予算と工程に関することであった。そして、いずれも設計段階で発展していることから、紛争に発展した原因は、設計図書の作成プロセスにおける予算と工程の変化と捉えることができた。なかには、設計段階における将来への不具合回避対応も含まれていたことより、手続面に関する争点は、部位に関する争点と裏返しにあるものと推察される。

5-6. 紛争回避のための設計図書に対する提案

2節から4節では、具体的な部位が設計図書の不備の争点となって発展した建築紛争における紛争に発展した原因を分析し、紛争回避方策を再構成した。並行した5節では、手続面が設計図書の不備の争点となって発展した建築紛争における紛争に発展した原因を探った。本節では、前節までで得た知見を統合したまとめとして示し(表5-6.1)、設計図書の状況から、紛争回避のための提案をする。

5-6-1. まとめ

具体的な部位のなかでも、建物と関係する敷地は、主に注文者と行政庁に責任がおよぶものであった。そして、設計図書に表現されていた法的な基準が、近隣住民などの建築関係者に理解が得られなかった、すわなち、設計図書の表現に対する理解の相違によるものが紛争に発展した原因であった。この紛争回避方策として、設計・監理者は、事業計画の与条件となる建築に関連する法規を理解したうえで、専門家責任を全うする意識を以て、事業を遂行することを提案した。

建物によって変化する外部環境は、主に注文者と行政庁に責任がおよぶものであった。この紛争発展は、近隣住民に対する配慮が設計図書に表現されなかったことが原因であった。この紛争回避方策として設計・監理者は、事業計画にあたり近隣住民などへの影響が想定されることは、初期段階から注文者に対して事前説明を促すことを提案した。

建物の躯体は、注文者と建築技術者と行政庁、すなわち事業関係者に責任がおよぶものであった。そして、建物の躯体の内容は、専門家以外にとって設計図書への理解が難しいことと、専門家は他者にとって必要な基準を性能と捉えてしまっていて、設計図書に表現されていなかったこと

表 5-6.1 紛争に発展した原因と紛争回避方策のまとめ

設計図書の不備と 争点	責任が およぶ 主な対象	紛争に発展した原因	設計図書の不備 とされた状況	設計監理者による紛争回避方策
部位に 関すること	注文者 行政庁	設計図書に表現されていた法的な基準に対して、建築関係者への理解の相違	設計図書に対する理解の相違	事業計画の与条件となる、建築に関連する法規を理解したうえで、専門家責任を全うする意識を以て、事業を遂行する
		事業計画段階による近隣住民に対する配慮が、設計図書に表現されていなかった	設計図書に表現されなかった	事業計画にあたり、近隣住民などへの影響が想定しうことは、初期段階から注文者に事前説明を促す
	注文者 建築技術者 行政庁	設計図書への理解が難しいことと、他者にとって必要な基準を性能と捉えてしまっていて、設計図書に表現されていなかった	設計図書内容に対する理解の難しさ 設計図書に表現されにくいもの	注文者と専門家の間立ち、両者の連絡を十分に取合う必要性の再確認
		注文者 建築技術者	設計図書に表現されにくいことによる、工事上の技術検討不足	設計図書に表現されにくいもの
手続面に関する こと 工程と予算	設計契約をした者		設計図書作成プロセスにおける、予算と工程の変化 部位に関する争点と裏返しにあるもの	設計図書作成プロセス 事業に対して誠実に取り組むだけでなく、不測な事態を想定したチャートなどを作成しそれをもとに事業関係者との相互協力体制維持に努める

が紛争に発展した原因であった。この紛争回避方策として、設計・監理者は、建築技術者などの専門家と、専門家以外の注文者などの間に立ち、両者の連絡を十分に取り合う必要性の再認識を提案した。

建物の外装は、主に注文者と建築技術者に責任がおよぶものであった。そして、設計図書に表現されにくい工事上の技術検討不足が紛争に発展した原因であった。この紛争回避方策として、監理者は、建物の不具合に対する最後の防壁であることへの再確認の自覚を提案した。

建物の内装は、主に注文者と建築技術者に責任がおよぶものであった。そして、設計図書に表現されにくい工事上の技術検討が紛争に発展した原因であった。この紛争回避方策として、設計・監理者は、専門分野以外にも知見を広げて、異なる視点から技術面の再確認することを提案した。

手続面のなかでも、将来への不具合回避対策を含めた予算と工程に関することは、設計契約をする者に対して責任がおよぶものであった。このように、設計図書を作成するプロセスにおける予算と工程の変化が紛争に発展した原因であり、部位に関する争点と裏返しにあるものと推察された。この紛争回避方策は、3章で提案している。

このことから、設計図書の不備とされた状況には、設計図書作成のプロセスにおいて、設計図書に表現されなかったものや表現されにくいものと、設計図書に表現されていても理解が難しいものに大別された。そのなかでも、双方を併せ持つ建物の躯体が、最も設計図書の不備とされやすいものと捉えることができる。

5-6-2. 設計図書に対する提案

前出のような、2種類の設計図書の不備を理由とされて発展することを回避するために、設計図書に対する提案をすることで、本論の結論とする。

設計図書に表現されなかったものや表現されにくいものにおいては、建物によって変化する外部環境のような、行政が規定しなければならない基準の曖昧さや、事業当初からの注文者や近隣住民に対する配慮、または建物の躯体、外装、内装のように、工事のなかでも、性能面に関する表現不足が目されていた。これには事業進行経緯の不透明性に共通点がある。

このような状況を回避するためにも、建築関係者が事業当初から積み上げた基準に立ち戻ることができ、行政協議内容や事業予算や工程を踏まえた建築技術者の専門的な知見と解決策などの経緯を透明化できる設計プロセスシート(図 5.6-1)を、設計図書に組み込むことを提案する。

この提案は、記録の共有化、すなわち議事録化することで責任の所在を明確化にして、建築関係者によって紛争に発展したとしても、まずは長期化を回避することが前提にある。また行政に対しては、設計プロセスシートの存在を知らしめることで、曖昧な回答をさせないようにすることと、この情報を行政に還元することによって、集団規定を含めた法関連基準の更なる整備が進み、結果として建築紛争が少なくなることへの期待を込めている。注文者に対しても、設計業務委託契約が設計図書を契約の成果物として引き渡す請負契約(事件 No. 3-06)ではなく、時間の概念が存在し、事業途中の中断においても設計料が請求可能となる、準委任契約の考え方への定着の一端になることを含めている。

記録の共有化		発信者	確認日
		発信者	
		事業組織体	
		統括責任者	
基本設計プロセスシート（契約日）			
プロジェクトの概要		設計契約逸失の回避	発信日、訂正日
基本設計時期（）			
予算（）	工事区分（）		
竣工予定（）	建物利用開始（）		
プロジェクト要求水準 イメージ共有 パース（）		工期・予算 全体イメージの共有	
社会状況伝達（）			
与条件設定		スケジュール、契約への反映	発信、訂正日
敷地測量（）			
ボーリング（）		事業の与条件となる 敷地・道路・近隣関係など の不測の事態回避	
補助金関連（）			
近隣関係（）			
事業における関係法令		法的基準の曖昧さの回避	発信、訂正日
担当者、協議日			
都市計画関係（）		行政への情報還元	
景観関係（）			
道路関係（）			
単体規定関連（）			
		時期による責任所在の 位置確認	
発注者側関与者 意思決定会議体			発信、訂正日
予算 工程			
外装			
内装 室別条件		責任所在の明確化	
関係者要望		会議記録	優先順位
			発信、訂正日
		予算・工程の 調整部分	
実施設計への申し送り事項 性能設定			発信、訂正日
構造（メーカー事前協議：）			
外装材（メーカー事前協議：）		性能の明確化 要望事項などの 逸失回避	
内装材（メーカー事前協議：）			
設計段階ごとの作成			

図 5-6.1 設計プロセスシートの提案

設計図書への理解が難しいものにおいては、建物関係する敷地や、建物の躯体のような、建築に関する技術のなかでも、専門性が必要とされて他者に理解の得にくい内容であった。

そこで、利益相反する関係者に対して、設計プロセスシートを含めた設計図書を通じて、事業の具体的な説明や技術的な協議ができるような、事業ごとの関係者の代表者、および統括責任者で構成された組織体の設置を提案する(図 5-6.2)。この組織体における事業統括責任者は、近隣住民や行政庁などとの対応を含めた、事業地域に根差した建築家を想定している。そして、従来の注文者と建築技術者の調整を行うコンストラクションマネジメントシステムに追従するものであり、利益相反する関係者全体に対して中立的な立場になる者を想定している。この事業組織体システムによって、建築関係者が円滑なコミュニケーションを図れ、例えば問題が生じて、裁判所やADRに頼る前に解決できる機会が増えて、関係者が精神的、経済的、および時間的負担を軽減できることを期待できるものである。

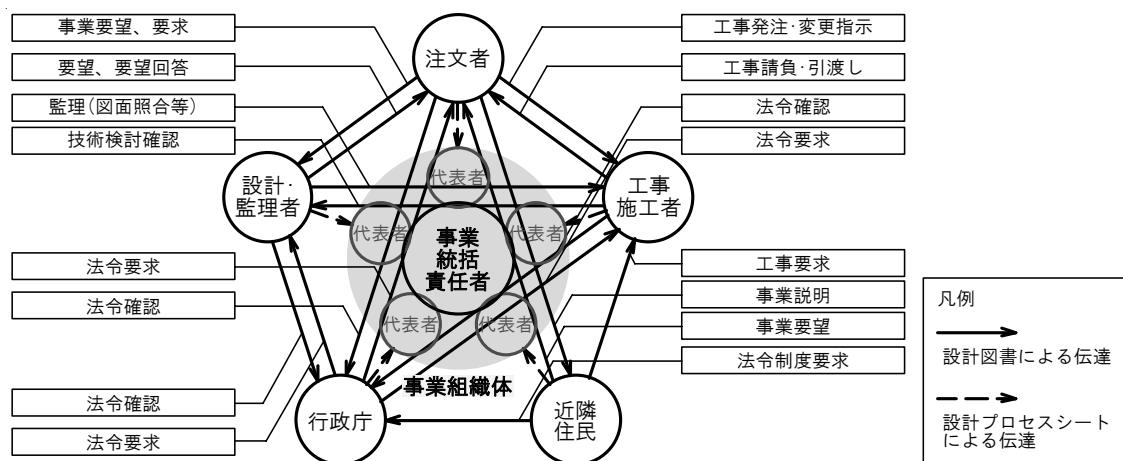


図 5-6.2 事業組織体の位置づけ

6 章. 結論

6-1. 研究のまとめ

1章「序論」では、近年における建築紛争の増加と長期化傾向の対策として社会整備がなされたものの、依然として法令遵守を担保する設計図書を起因して、設計・監理者が長期化する建築紛争に巻き込まれやすい背景をもとに、設計・監理者が主体となって紛争回避をすることの意義と、社会システムの更新も視野にいたした、紛争回避方策を提案する研究の必要性を述べた。そのうえで、建築生産の過程上、あるいは建物の使用により不利益を被った原因を争う民事上の事件である建築紛争において、建築紛争が複雑に発展する仕組みとそこに介在する責任範囲の不明確さの存在を探ることで紛争の発起点を明らかにし、およびこの知見をもとに、建築紛争の内容に応じた責任範囲の特徴と、設計・監理者による紛争回避方策を検討すること、さらにこれらをまとめて、設計・監理者が直接関与する設計図書の内容から、建築紛争に発展する原因を探ることと、紛争回避のための設計図書に対する提案することを目的とした。そして用語の定義を含めた建築紛争の種類と、2章の分析で用いる、建築紛争に至る経緯の発起点を探る対象として有効な調停事件をまとめている調停実績報告書と、3章以降で用いる、設計・監理者が主な読者であり、建築時事に強い日経アーキテクチャの建築紛争記事の資料対象としての有効性を示し、研究の方法および概要を述べた。

2章「調停事件による建築紛争に至る仕組み」では、建築紛争に至る経緯が複雑になって発展する仕組みと、介在する責任範囲の不明確さの存在を探ることを目的とした。まず、調停事件を取り巻く当事者と法的責任、および責任追及に至った具体的な理由を分類、整理し、責任追及の構造として事例化した。そして、当事者ごとの責任追及の構造を比較して、一般的な紛争に発展する原因は、契約と施工にまつわる構造であることと、具体的な理由のなかでも紛争のきっかけとなった要因によって紛争に発展する原因が多様化することを推察した。並行して、当事者間における法的責任を追及される多方向性に着目し、設計と施工の不具合を指す類型で当事者間の関係が多様化していることを指摘した。この多様化した紛争に発展する原因と、設計と施工の不具合の事例より、本来起因する紛争の事象と法的責任の差異が、責任範囲の不明確さであることを位置づけた。そして双方が多様化する原因には設計図書に起因することがあり、責任範囲を不明確にしやすい設計図書の不備を理由にして、建築紛争に至る経緯が複雑になって発展する仕組みがあることを明らかにした。

3章「事業進行の阻害による建築紛争の傾向と設計・監理者による紛争回避方策」では、2章の知見をもとに、事業進行の阻害による建築紛争において、内容に応じた責任範囲に特徴があることを明確にし、設計・監理者による紛争回避方策を提案することを目的とした。そのため、分析対象から事業進行の阻害されたことで建築紛争に発展する可能性のある事件に着目し、その傾向を検討したうえで、ひとつの争点を単位とした事例を分析資料とした。まず2章における、設計図書の不備を理由として責任範囲が不明確になって建築紛争に発展する知見をもとに、設計図書の不備、事業進行の阻害となった要因、責任追及された当事者、および紛争のきっかけとなった要因で分類、検討し、紛争のきっかけとなった要因によって、当事者に対して責任追及する事件に帰着しやすいうことを位置づけた。そして、設計図書に表現された内容によって、責任範囲

に違いがみられた。そこで責任追及される当事者を、設計図書の不備と阻害要因の根源の関係で再整理して、建築紛争発展の状況に応じた当事者の責任範囲タイプとその特徴を見出したうえで、それぞれの記事に署名した弁護士の回避提言より、タイプごとに応じた紛争回避方策として、法解釈の明確な理由付けとリスク分散、第三者の視点に立った事業理解と利益相反関係者への配慮の徹底、不測の事態を想定したチャートの作成を提案した。

3章と並行した4章「不具合から発展した建築紛争の傾向と設計・監理者による紛争回避方策」では、建物完成後の不具合から発展した建築紛争において、内容に応じた責任範囲に特徴があることを明確にし、設計・監理者による紛争回避方策を提案することを目的とした。そのために、3章と同様の分析対象から、建物完成後の不具合から発展した事件に着目し、ひとつの争点を単位とした事例を分析資料とした。そして設計図書の不備、建物完成後の不具合、責任追及された当事者、および建築紛争に精通した弁護士における責任所在への言及に着目したところ、責任追及される当事者は、設計図書の不備内容ごとに違いがみられた。なかでも、監理段階の不備は設計段階の不備より、責任の所在が拡大していた。そして、当事者は、不具合の分類項目にも関連していたため、不具合の分類と、設計図書の不備と、責任所在の言及で当事者の再整理を試みて、建築紛争発展の状況に応じた当事者の責任範囲タイプとその特徴を見出したうえで、それぞれの記事に署名した弁護士による回避提言の関係者協議より、専門分野以外の技術面の関与、注文者および近隣者への事業説明、設計段階以降の関係者との調整、不具合に対する最後の防波堤としての監理者の自覚などの徹底化を提案した。

5章「紛争回避方策のための設計図書に対する提案」では、前2章の事例を分析資料とし、設計図書の不備とされた争点に応じた設計・監理者による紛争回避方策の再構成と、紛争回避のための設計図書に対する提案をすることを目的とした。まず、争点の内容から部位に関することに着目し、責任がおよぶ対象と弁護士の回避に関する提言で検討したところ、5種類の具体的な部位に応じた責任がおよぶ対象と、紛争に発展した原因と、再構成した紛争回避方策を得た。次に、並行して、設計図書の不備とされた争点のなかから、手続に関することに着目し、事業進行の阻害となった要因の概要で分析して、手続面における紛争に発展した原因を得た。さらにそれらを統合、比較して、設計図書を不備に建築紛争に発展した原因は、設計の過程で生じた設計図書の表現不足と、設計図書の表現に対する他者への理解に大別した。そして、これらを併せ持った建物の躯体に関するところが、責任範囲の不明確な建築紛争に発展しやすいことを位置づけた。

そのうえで、このような設計図書の不備を理由に責任範囲が不明確になって発展する建築紛争から回避するために、以下の設計図書に対する提案を行うことで結論とした。

1. 建築関係者が事業当初から積み上げた基準に立ち戻ることができ、予算や工程を前提に、建築技術者の専門的な知見と、解決策などの経緯を透明化できる設計プロセスシートを設計図書に内包する。
2. 利益相反する建築関係者に対して、設計プロセスシートを含めた設計図書を通じて、事業説明や協議ができるような、事業ごとの関係者の代表と統括責任者で構成された組織体を制度化する。

6-2. 今後の展望

本論は、建築紛争のなかでも、私人同士の争いである民事事件を対象として展開した。分析資料は、前出の通り、回収を停止した日本建築学会司法支援建築会議所有の調停実績報告書 120 事件 175 事例と、公共性が高く建築時事に強い、そして設計・監理者が主な読者である日経アーキテクチャにおける建築紛争 98 記事 108 事例であった。いずれも建築に精通した専門家が記載しており、争点が明確となっていたことで、本論を展開するにあたって差し支えない資料と認識している。一方で、建築紛争に関する研究には、今後以下のような展開が考えられる。

まず、建築紛争全体の傾向がある。裁判所に持ち込まれた民事事件は、図 1-1.1 の通り年間 2,000 件程度ある。そのなかで、個人情報保護などを理由に、実際に判決文として公開される建築紛争は限りなく少ない。本論の分析資料である日経アーキテクチャの事件記事数も同様である。社会的に注目されていない事件を含めた紛争情報が社会のものになることで、定量的な検討が行うことができ、建築紛争全体の傾向を把握できると考える。

次に、設計・監理者以外の視点がある。建築紛争は、事業周辺敷地や道路状況といった行政による集団規定の整備が遅れていることや、大臣認定取得企業の偽装といった倫理の観点などの設計・監理者が関知しないことから発展する場合もある。このような設計・監理者以外の視点による研究についても、上記と同様に紛争情報の社会への還元によって推進可能と考える。

さらには、類似した争点の検討がある。日本の法律は総じて、判決を積み重ねていくことで規定されていく側面がある。建築に関連する法令も同様であり、建築紛争で争点となる基準は技術的側面が強く、そして前出の集団規定のほかにも、最近では地方分権一括法施行による地方自治体の技術的助言採否の曖昧さ、といった単体規定の内容もある。建築紛争はこのような法的状況で争われる。そこで類似した争点の分析が進められることで法整備が進み、結果として紛争回避につながることを期待される。

このように建築紛争に関する多方面の研究が推進され、そして日本建築学会を含めた各種団体においても議論が活発化することで、建築紛争そのものが少なくなる社会に進むことを期待する。

そもそも建築紛争は、生産過程における課題を実行した結果が一因となって発展する。課題は、検討する機会が設けられることで、次の事業で実行することができる。実行した結果、紛争に発

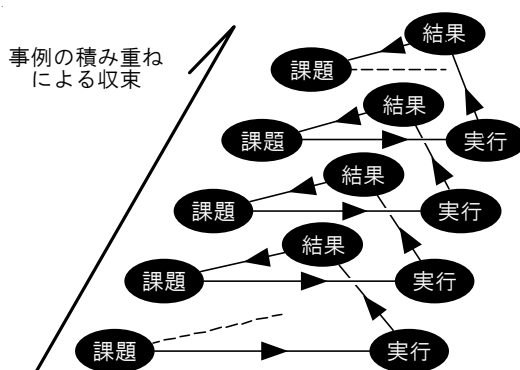


図 6-2.1 建築紛争事例蓄積の必要性

展した事例においては、課題として原因を突き止めて改善することで次につながり、いつかは問題がなくなって収束していくと考える(図 6-2.1)。よって、紛争になった事例は、当事者のものから社会のものとして蓄積されることで、今後の建築関係者による紛争回避のほか、建築に取り組む姿勢などといった、社会システムを更新できる資料である。本論の提案は、分析資料の関係上、設計・監理者の努力に依存するものであり、社会システムの解決に直接つながるものではないものの、限られた資料においても事業組織体の提案のように現状の社会システムに付加する提案が可能であった。このことから、建築紛争情報は当事者にとっては秘すべきものかもしれないが、その情報は社会に利益をもたらすものである。

筆者が所属している日本建築学会司法支援建築会議調査研究部会は、設立当初からの目的である建築関連紛争の調査と研究を目的として、現在、最高裁判所や東京地方裁判所と、年間数件の判決文貸与の協議を行っている。建築紛争研究の進展のため、また本論における責任範囲タイプの精度向上のために、事例蓄積が望まれているなかでは朗報である。調査・分析を通じて、紛争回避情報が社会のものできることを期待する。

そして、前出のなかでも類似した争点を分析する研究は、当該分野の技術者、または法律家によることが適していると考える。一方で、本論のように社会動向から建築紛争の傾向を分析する研究においては、どの分野にもある程度精通していないと展開が難しい。幸いなことに筆者は、修士課程修了後に設計施工の意匠設計業務を通じて建築関係者の調整業務と、指定確認検査機関で建築基準関係規定の審査業務を経験している博士後期課程である。そのため、設計・監理者の置かれている状況を理解でき、事件における当事者の主張や争点およびその基準となる法令を想像しやすく、そして事件の相対化が比較的容易であった。また研究を進めるにあたり、専門的内容に精通した調査研究部会委員や、オブザーバーとしての東京地方裁判所や弁護士事務所の法律家など、分野ごとの専門家との実情を含めた意見交換が可能なのも幸いした。今後も建築紛争を通じて、社会動向などの総合的な視点を絶やさずに、筆者の専門とする建築法規や防災計画を含めた建築計画分野と併せて、設計・監理者の本来要求される職能に対する理解を深めていく所存である。

最後に本論は、設計・監理者による建築紛争から回避する方策を提案することを目的とした。そもそも裁判所に持ち込まれた民事事件は、2005年以降減少している。一方で、ADRへの相談は年間600件程度ある^{注1-12)}。前出の裁判所に持ち込まれた年間民事事件数約2,000件と統合すると、合計約2,600件となり、建築紛争自体は、ADR法が施行される前から裁判所が集計を始めた2005年の事件数とそれほど変わっていないとも推察できる。このことより、建築関係者が紛争に巻き込まれる割合は変わらず、契約社会に移行している背景や、技術革新による新たな問題を鑑みると、今後も建築紛争自体は無くならないとも考えられる。

そのために本論は、責任所在が不明確となって長期化する建築紛争を、少しでも明確化することで時間的負担を解決する方策として、議事録化した設計プロセスシートを設計図書に内包することを提案した。現在の日本における設計・監理者は、欧米における建築家と設計技術者を併せ持った立場と捉えることができ、業務の棲み分けもないことから、事業において業務集中が起

きている。報酬においても、建築士法 25 条にもとづいた告示 98 号で標準業務の見直しがなされているものの、強制力がないことによって、特に民間工事においては報酬が十分でない場合や、状況によっては契約にもとづく設計業務内容も曖昧になっている場合がある。そのために、設計・監理者は必要以上の業務を受託する必要がある、契約の前提となる設計図書の作成内容が疎かになることで建物に不具合が発生して、建築紛争に発展する悪循環があるとも考えられる。設計プロセスシートによる議事録化は、このような設計・監理者に集中する業務の整理の期待を含めているため、図 5-6.2 において設計・監理者以外からも事業組織体に対して、設計プロセスシートを集約することとしている。

また、設計プロセスシートが欧米の各国で試みられているような事業組織体に集約し、例え紛争になったとしても代表となる利益相反を超えた事業統括責任者が仲介者として和解が可能になることを提案した。筆者は、この事業組織体制度が事業規模に応じて段階的に制度化することを想定している。構造計算書偽装事件が主要因とされる 2007 年の建築基準法改正は、構造計算適合性判定といった手続きが一度に変化した。建築関係者がこのことに対応できなかったことより、建設事業全体が停滞した経緯がある。そのため、2017 年の建築物省エネ法における省エネルギー基準の 2,000 m²以上から、2021 年の 300 m²以上に適合性判定義務が引き下げられたような、段階的な制度化が良いと考える。

そして、事業統括責任者が事業地域に根差した建築家から選出されて、報酬においても事業関係者それぞれの報酬の一部からとすることで利益相反する関係者から中立的な立場を維持すること、および事業統括責任者が建築士法 21 条の代理者にとって代わることを想定している。現在の代理者制度は、法的な役割が曖昧であり、BIM などの電子化が進んでいる現在において、代理者が書類を提出する必要性もなくなっていることより、廃止しても問題がない制度と考えられる。この制度の実効をあげることと、建築家が事業地域への理解と貢献する職能になることによる地位の向上や、技術的側面の強い設計・監理者との棲み分けが可能になればという期待を込めて、研究のおわりとする。

参考文献

- 1) 巽和夫他：中高層住宅供給に伴う建築紛争に関する研究-その 1~9, 日本建築学会大会学術講演梗概集, 都市計画, pp487-488, 1989.9 他
- 2) 柳澤忠他：中高層建築物建設における紛争に関する研究-その 1, 2, 日本建築学会大会学術講演梗概集, 都市計画, pp365-366, 1989.9 他
- 3) 平野利明, 土方吉雄, 三浦金作：地方中核都市における中高層共同住宅の立地誘導策に関する研究(その 5)-郡山市及び福島市における建築紛争の比較検討-, 日本建築学会大会学術講演梗概集, 都市計画, pp99-100, 1992.08
- 4) 酒井沢栄, 土井幸平：震災後の中高層共同住宅増改に伴う住環境形成上の課題-西宮市の例-, 日本建築学会計画系論文集, 第 526 号, pp. 209-214, 1999.12
- 5) 加藤仁美, 岩井悠希：建築審査会における審査請求案件の審理・裁決の実態, 日本建築学会計画系論文集, 第 76 卷, 第 662 号, pp. 799-808, 2011.4
- 6) 櫻井一弥：鑑定・調停実績報告書データベースの事例から見る建築関係紛争の傾向に関する報告, 日本建築学会技術報告集, 第 19 巻, 第 43 号, pp. 1179- 1182, 2013.10
- 7) 諸藤弘之, 山崎純, 仙田満：東京地方裁判所民事 22 部における建築紛争に関する研究, 日本建築学会関東支部研究報告集, 第 75 号, pp. 341-344, 2005.2
- 8) 藤原ひとみ, 中山徹：賃借建物の改修に関する紛争からみた入居者が行う住宅改修に関する研究, 日本建築学会大会学術講演梗概集, 建築計画, pp1381-1382, 2012.7
- 9) 和田祐考, 古阪秀三：建築プロジェクトにおける発注者支援のための業務委託項目と実施業務に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, 第 80 巻, 第 709 号, pp. 697-707, 2015.3 他
- 10) 関哲夫：建築基準法の基本問題, ぎょうせい, 1979.11
- 11) 荒秀編：新建築基準法 50 講, 有斐閣双書, 1994.1
- 12) 金子正史：まちづくり行政訴訟, 第一法規, 2008.2
- 13) http://news-sv.aij.or.jp/housei/s0/pdf/Case_law_chart_2013.pdf (参照日 2020.11.3)
杉山義孝, 飯野直彦, 西野加奈子他：建築に係る行政訴訟判例カルテ, 日本建築学会 建築法制本委員会, 2013.2
- 14) 大森文彦：新・建築家の法律学入門, 大成出版社, 2012.11
- 15) 後藤伸一他：7つのステップでしっかり学ぶよくわかる建築の監理業務 大成出版社, 2013.9
- 16) 仙田満, 三栖邦博, 後藤伸一他：建築紛争から学ぶ設計実務, 丸善出版, 2015.4
- 17) 大森文彦, 後藤伸一, 川崎修一他：建築士業務の紛争・保険・処分事例, 大成出版社, 2014.3
- 18) 岸日出夫, 古谷恭一郎, 石村智他：建築訴訟の審理モデル-工事の瑕疵編-, 判例タイムズ, pp5-34, No.1454, 2019.1
- 19) 中川丈久：国家賠償法 1 条における違法と過失について-民法 709 条と統一的に理解できるか 法学教室 385 号, pp72-95, 有斐閣 2012.10
- 20) 戸谷英世：欧米の建築家 日本の建築士, 井上書院 2018.7
- 21) 里川長生：建築調停の手続と現状, 日本建築学会, 建築雑誌 vol.114, No.1437, pp.032-033, 1999.4
- 22) 建築関係訴訟委員会「答申」：建築雑誌, vol120, No.1537, pp.90-97, 2005.9
- 23) 細野透他：特集「市民の視点」で考える建築裁判, 日本建築学会, 建築雑誌 vol.124, No.1596, pp.008-031, 2009.11

- 24) 小野徹郎：日本建築学会司法支援建築会議 設立 10 周年記念連載 [第 1 回]活動報告，日本建築学会，建築雑誌 vol.126, No.1612, pp.092-095 2011.1
- 25) 仙田満：日本建築学会司法支援建築会議 設立 10 周年記念連載 [第 3 回]建築紛争の法的解決，日本建築学会，建築雑誌 vol.126, No.1615, pp.053-057 2011.3
- 26) 岡崎克彦：日本建築学会司法支援建築会議 設立 10 周年記念連載 [第 4 回]最近 10 年間の建築関係訴訟の状況と今後の課題，日本建築学会，建築雑誌 vol.126, No.1617, pp.056-061 2011.4
- 27) 日本建築学会：司法支援建築会議会報，No18，2019.8
- 28) 日本建築学会：司法支援建築会議会報，No20，2021.8
- 29) 第 1 回裁判の迅速化に係る検証に関する報告書：最高裁判所事務総局，2005.7
- 30) 第 5 回裁判の迅速化に係る検証に関する報告書：最高裁判所事務総局，2013.7
- 31) 第 8 回裁判の迅速化に係る検証に関する報告書：最高裁判所事務総局，2019.7
- 32) https://www.mlit.go.jp/hakusyo/kensetu/h12_2/index.html (参照日 2021.10.20)
平成 12 年建設白書：国土交通省ホームページ
- 33) <https://www.aij.or.jp/scripts/request/document/20090827.pdf> (参照日 2021.10.20)
黒木正郎他：良好な建築と住環境の質を達成するための建築関連諸制度のあり方，日本建築学会 建築にかかわる社会規範・法規特別調査委員会，2009.8
- 34) <https://www.courts.go.jp/saikosai/iinkai/kentikukankei/index.html> (参照日 2021.9.13)
建築関係訴訟委員会：最高裁判所ホームページ
- 35) <http://www.courts.go.jp/saikosai/iinkai/kentikukankei/index.html> (参照日 2019.12.10)
第 13 回建築関係訴訟委員会分科会議事要旨：最高裁判所ホームページ
- 36) <https://www.jpo.go.jp/system/laws/rule/guideline/design/kenchiku-naiso-joho.html> (参照日 2021.8.28)
建築・内装デザイナー向け情報：特許庁ホームページ
- 37) https://web-cache.stream.ne.jp/www11/nikkeibpw/adweb/ba_NA_baitaishiryou.pdf (参照日 2020.11.3)
日経 BP 社広告局：日経アーキテクチャ媒体資料

謝辞

本研究は、当初から研究環境を整備いただき、適切なお支援とお助言を賜りました東京工業大学名誉教授 環境デザイン研究所会長 仙田満工学博士あつてのものです。そして、研究においても、また一人の人間としても、常に厳しくご指導を賜った、指導教官である東京工業大学環境・社会理工学院教授 奥山信一工学博士に深く感謝申し上げます。

日本建築学会司法支援建築会議所有の調停実績報告書を分析対象とする際に、分析方法を含めて最高裁判所事務総局民事局に掛け合ってください、前司法支援建築会議調査研究部会部会長 ゴウ総合計画代表取締役 後藤伸一先生、現調査研究部会部会長 株式会社山下設計 荻谷邦彦先生、調査研究部会 東北学院大学工学部教授 櫻井一弥工学博士、日本建築学会の職員であった三島隆氏をはじめ、司法支援建築会議調査研究部会のみなさまには、感謝の念が堪えません。

また研究にあたり、石村智判事、栗田正紀判事をはじめとした東京地方裁判所民事 22 部のみなさまや、司法支援建築会議調査研究部会委員である、川崎建築計画事務所代表取締役 川崎修一先生と、ウエガイト建築設計事務所代表取締役 上垣内伸一先生には、研究に当たっての留意点などをご教示くださったこと、そして執筆において有用な資料を提供頂いたことにお礼申し上げます。

そして本研究は、E R I ホールディングス株式会社代表取締役社長 馬野俊彦氏や日本 E R I 株式会社総務部 室橋貴一氏をはじめとした方々より、助成を含めたお支援を賜りました。研究で多忙なときは、日本 E R I 株式会社仙台支店 齋藤和政氏や、大阪支店 牛瀧康之氏や泉彩香氏をはじめとしたみなさまより、業務上のお支援を頂きました。そして研究において行き詰った際に、日本 E R I 株式会社を退職されて、他の分野でご活躍されている中田幹男氏、中井貴之氏、荒川暁郎氏から頂いた励ましの言葉は、生涯忘れることのできないものです。

研究にあたり、ご協力を頂きながら、ここにお名前を記すことができなかった多くの方々に感謝いたします。

最後に、建築紛争に関する研究の第一人者であり、志半ばで逝去された東京工業大学建築学科 仙田研究室技術補佐員 山崎純工学博士、そしてその意思を引継ぎ、私が東京工業大学学部生のときから、20 年以上に渡って私の身を案じてくださり、本研究においても終始暖かいお言葉と、ご指導ご鞭撻を賜った 101design 一級建築士事務所共同主宰 川上正倫工学博士に心から感謝申し上げます。

東京工業大学 環境・社会理工学院 博士後期課程 澤田 正樹

分析資料

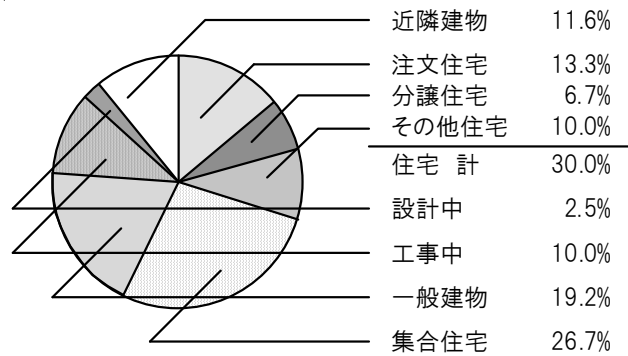
2 章分析資料

日本建築学会司法支援建築会議が 2003 年からアンケートの配布を始めて 2018 年に守秘義務等を理由に回収を停止した調停実績報告書の一部 120 件、175 事例である。

調停開始時：1996 年 5 月～2011 年 12 月

日本建築学会司法支援建築会議が保有する情報を、個人情報保護を踏まえて以降のように加工し、日本建築学会査読論文として社会的利益に還元することを、2018 年 8 月に最高裁判所を協議、2018 年 9 月に支障が無い理解をとった。そのうえで、2020 年 5 月に日本建築学会計画系論文集に「調停実績報告書による建築紛争に至る仕組みに関する研究」として掲載された。

事件ごとの被害の受けた建物割合は以下である



調停実績報告書分析リスト

事件番号	調停開始	調停終了	被害を受けた建物用途	事例番号	責任道及した当事者	責任道及された当事者	法的責任	根拠要因	紛争事象		発端要因									
									1 紛争事象1	2 紛争事象2										
1	201102	201403	注文住宅	001	B2-1	設計施工者	A1	建物使用者	x	工事請負代金請求	-- p	図面、工事記録なし	-- b	設計変更						
				002	A1	建物使用者	B2-1	設計施工者	y	施工瑕疵	-- pq	不適切な施工	-- q	施工検討不足	-- c	施工状況				
				003	A1	建物使用者	B2-1	設計施工者	y	設計瑕疵	-- p	設計説明不足			-- b	設計変更				
				004	A1	建物使用者	B2-1	設計施工者	x	設計債務不履行	-- pq	法令（条例）違反			-- b	設計変更				
2	201105	201309	集合住宅	005	A2	建物管理者	B1	設計監理者	y	設計瑕疵	-- p	設計説明不足			-- b	設計変更	ii	知り合い・紹介		
				006	A2	建物管理者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	-- p+pq	法令（条例）違反	-- p	設計説明不足	-- b	設計変更	ii	知り合い・紹介		
				007	A2	建物管理者	B1	設計監理者	y	設計瑕疵	-- p+pq	法令（条例）違反	-- p	設計説明不足	-- b	設計変更	ii	知り合い・紹介		
				008	B2-2	工事施工者	A2	建物管理者	x	工事請負代金請求	-- p	工事費（契約）が曖昧			-- b	設計変更	ii	知り合い・紹介		
3	201112	201305	集合住宅	009	A2	建物管理者	B1	設計監理者	y	設計瑕疵	-- p	設計説明不足			-- b	設計変更	ii	意思疎通の欠如		
				010	A2	建物管理者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	-- p	工事費（契約）が曖昧	-- p	設計説明不足	-- b	設計変更	ii	意思疎通の欠如		
4	200505	200702	近隣建物	011	C1	近隣住民	B2-2	工事施工者	y	近隣建物瑕疵	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況	ii	迷惑料の請求		
5	200601	200609	注文住宅	012	A1	建物使用者	B2-1	設計施工者	y	施工瑕疵	-- pq	不適切な施工	-- q	施工検討不足	-- c	施工状況	ii ※	意思疎通の欠如+不信感が募る		
6	200607	200712	注文住宅	013	A1	建物使用者	B2-1	設計施工者	y	施工瑕疵	-- pq	法令（条例）違反	-- q	設計検討不足	-- b	設計変更	ii	知り合い・紹介		
				014	B2-1	設計施工者	A1	建物使用者	x	工事請負代金請求	-- p	工事費（契約）が曖昧			-- a	契約条件	ii	知り合い・紹介		
7	200104	200309	その他住宅	015	A1	建物使用者	B2-2	工事施工者	x	代金返還請求	-- p	工事費（契約）が曖昧			-- a	契約条件				
8	200207	200503	集合住宅	016	A2	建物管理者	B1	設計監理者	y	設計瑕疵	-- q	設計説明不足			-- b	設計変更	ii	知り合い・紹介		
9	200208	200401	近隣建物	017	C1	近隣住民	A2	建物管理者	y	近隣建物瑕疵	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況				
				018	C1	近隣住民	B2-2	工事施工者	y	近隣建物瑕疵	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況				
10	200304	200407	集合住宅	019	B2-2	工事施工者	A2	建物管理者	x	工事請負代金請求	-- p	工事完了を認めない			-- a	契約条件	ii	債権回収（売却）したい		
				020	A2	建物管理者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	-- p+pq	図面、工事記録なし	-- p	工事費（契約）が曖昧	-- a	契約条件	ii	債権回収（売却）したい		
11	200409	200703	近隣建物	021	A2	建物管理者	B2-2	工事施工者	x	施工債務不履行	-- p	工期の制限（遅延）			-- a	契約条件	ii	債権回収（売却）したい		
				022	C1	近隣住民	A2	建物管理者	y	近隣建物瑕疵	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況	ii	迷惑料の請求		
12	201106	201201	注文住宅	023	C1	近隣住民	B2-2	工事施工者	y	近隣建物瑕疵	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況	ii	迷惑料の請求		
				024	B1	設計監理者	A1	建物使用者	x	設計監理料請求	-- p	設計契約内容が曖昧			-- a	設計中断				
13	200901	200908	一般建物	025	A1	建物使用者	B2-2	工事施工者	x	施工債務不履行	-- p	工期の制限（遅延）			-- a	契約条件				
14	201012	201107	工事中	026	B2-2	工事施工者	B4	下請施工者	y	施工瑕疵	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況				
				027	B4	下請施工者	B2-2	工事施工者	x	工事請負代金請求	-- p	工事費（契約）が曖昧			-- a	契約条件				
15	201101	201109	一般建物	028	A2	建物管理者	A1	建物使用者	y	復旧瑕疵	-- pq	法令（条例）違反	-- pq	無断で改修	-- a	契約条件	d	使用状況		
				029	A1	建物使用者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況	ii ※	意思疎通の欠如+不信感が募る		
17	200509	200612	一般建物	030	A1	建物使用者	A2	建物管理者	x	代金返還請求	-- p	工事費（契約）が曖昧			-- a	契約条件	ii ※	当事者の思い込み+不信感が募る		
				031	A2	建物管理者	A1	建物使用者	y	復旧瑕疵	-- q	入居前（退去時）の隠れた瑕疵			-- a	契約条件	ii ※	当事者の思い込み+不信感が募る		
18	200507	200701	注文住宅	032	A1	建物使用者	B2-1	設計施工者	y	施工瑕疵	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況				
				033	A1	建物使用者	B2-1	設計施工者	x	設計債務不履行	-- pq	法令（条例）違反			-- b	設計変更				
				034	A1	建物使用者	B2-1	設計施工者	y	設計瑕疵	-- p+pq	設計図書（仕様）と異なる施工	-- p	設計説明不足	-- b	設計変更				
				035	A2	建物管理者	B1	設計監理者	y	設計瑕疵	-- p+pq	設計と条件不備	-- p	設計説明不足	-- b	設計変更				
19	201107	201109	集合住宅	036	A2	建物管理者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況				
				037	A1	建物使用者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	-- p	工事説明不足			-- c	施工状況				
20	201006	201102	その他住宅	038	B4	下請施工者	B2-2	工事施工者	x	工事請負代金請求	-- p	工事費（契約）が曖昧			-- a	契約条件	ii ※	被害の拘り替え+信頼をおけない		
21	200304	200407	工事中	039	A1	建物使用者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	-- p+pq	不適切な施工	-- p	工事説明不足	-- c	施工状況				
23	200809	200903	一般建物	040	A1	建物使用者	B1	設計監理者	x	設計債務不履行	-- pq	設計と条件不備			-- a	契約条件				
				041	B1	設計監理者	A1	建物使用者	x	設計監理料請求	-- p	設計契約内容が曖昧			-- a	設計中断				
24	200808	200901	一般建物	042	B1	設計監理者	A1	建物使用者	x	設計監理料請求	-- p	設計契約内容が曖昧			-- a	設計中断	ii ※	協議対応不足+不信感が募る		
				043	A1	建物使用者	B1	設計監理者	x	設計債務不履行	-- p	設計説明不足			-- a	契約条件	ii ※	協議対応不足+不信感が募る		
25	200805	200902	注文住宅	044	A1	建物使用者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	-- pq	法令（条例）違反	-- pq	図面、工事記録なし	-- b	設計変更	c	施工状況	ii	協議対応不足
26	200807	200901	集合住宅	045	C3	隣接使用者	A1	建物使用者	y	復旧瑕疵	-- q	隣接階への損害			-- d	使用状況				
				046	C3	隣接使用者	A1	建物使用者	y	復旧瑕疵	-- q	隣接階への損害			-- d	使用状況				
27	200804	200812	集合住宅	047	A2	建物管理者	A1	建物使用者	y	復旧瑕疵	-- pq	法令（条例）違反	-- pq	無断で改修	-- a	契約条件	d	使用状況	ii	債権回収（売却）したい
29	201003	201009	一般建物	048	B2-2	工事施工者	B4	下請施工者	y	施工瑕疵	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況				
				049	B2-2	工事施工者	B4	下請施工者	y	施工瑕疵	-- pq+q	不適切な施工	-- q	施工検討不足	-- c	施工状況				
30	200909	201102	分譲住宅	050	A1	建物使用者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況				
31	200902	201008	一般建物	051	A1	建物使用者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	-- p	工事費（契約）が曖昧			-- a	契約条件				
32	200906	201007	集合住宅	052	A1	建物使用者	A2	建物管理者	y	施工瑕疵	-- pq+q	不適切な施工	-- q	事前調査不足	-- c	施工状況				
33	200511	201003	集合住宅	053	A2	建物管理者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	-- pq+q	不適切な施工	-- q	設計検討不足	-- b	設計変更	i	当事者以外からの拘り替え		
				054	A2	建物管理者	B2-1	設計施工者	y	施工瑕疵	-- pq+q	不適切な施工	-- q	設計検討不足	-- b	設計変更				
34	200712	201004	集合住宅	055	A1	建物使用者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	-- pq+q	不適切な施工	-- q	施工検討不足	-- c	施工状況				
36	200610	200710	集合住宅	056	B2-2	工事施工者	A2	建物管理者	x	工事請負代金請求	-- p	工事費（契約）が曖昧			-- b	設計変更				
				057	B4	下請施工者	B2-2	工事施工者	x	工事請負代金請求	-- p	工事費（契約）が曖昧			-- a	契約条件	ii	債権回収（売却）したい		
37	200702	200711	一般建物	058	A1	建物使用者	B2-1	設計施工者	y	設計瑕疵	-- pq	設計と条件不備			-- b	設計変更				
38	200808	200904	注文住宅	059	B2-2	工事施工者	A1	建物使用者	x	工事請負代金請求	-- p	工事費（契約）が曖昧			-- a	契約条件	ii	当事者の思い込み		
				060	A1	建物使用者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	-- p	工事費（契約）が曖昧			-- a	契約条件	ii	当事者の思い込み		
40	200901	200907	集合住宅	061	A2	建物管理者	B1	設計監理者	y	設計瑕疵	-- pq	設計と条件不備			-- b	設計変更				
				062	A2	建物管理者	B1	設計監理者	y	設計瑕疵	-- q	設計仕様の見逃し			-- b	設計変更				
41	200510	200909	集合住宅	063	B2-2	工事施工者	A2	建物管理者	x	工事請負代金請求	-- p	不当な査定			-- b	設計変更				
				064	A2	建物管理者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	-- pq+q	設計図書（仕様）と異なる施工	-- q	施工検討不足	-- b	設計変更	c	施工状況		
42	200801	200910	集合住宅	065	A2	建物管理者	B1	設計監理者	y	設計瑕疵	-- p+pq	設計と条件不備	-- p	工事費（契約）が曖昧	-- a	契約条件	i	当事者の倒産		
				066	A2	建物管理者	B1	設計監理者	y	設計瑕疵	-- q	設計仕様の見逃し			-- c	施工状況	i	当事者の倒産		
43	200209	200307	一般建物	067	B2-2	工事施工者	A1	建物使用者	x	工事請負代金請求	-- p	工期の制限（遅延）			-- a	契約条件				
				068	A1	建物使用者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況				
44	200209	200309	注文住宅	069	A1	建物使用者	B2-1	設計施工者	y	設計瑕疵	-- pq+q	法令（条例）違反	-- q	設計検討不足	-- b	設計変更				
				070	A1	建物使用者	B2-1	設計施工者	y	施工瑕疵	-- pq+q	法令（条例）違反	-- q	設計検討不足	-- b	設計変更				
45	200305	200402	分譲住宅	071	A1	建物使用者	A2	建物管理者	y	施工瑕疵	-- p	不適切な施工			-- c	施工状況				
				072	A1	建物使用者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況				
46	200401	200503	一般建物	073	A2	建物管理者	B2-1	設計施工者	y	設計瑕疵	-- pq	設計と条件不備			-- b	設計変更	ii ※	意思疎通の欠如+不信感が募る		
				074	A2	建物管理者	B2-1	設計施工者	y	施工瑕疵	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況	ii ※	意思疎通の欠如+不信感が募る		
47	200411	200504	集合住宅	075	B2-1	設計施工者	A2	建物管理者	x	工事請負代金請求	-- p	工事費（契約）が曖昧			-- a	契約条件	ii ※	意思疎通の欠如+不信感が募る		
				076	B4	下請施工者	B2-2	工事施工者	x	工事請負代金請求	-- p	工事費（契約）が曖昧			-- a	契約条件				
48	200411	200504	集合住宅	077	B2-2	工事施工者	A2	建物管理者	x	工事請負代金請求	-- p	工事費（契約）が曖昧			-- a	契約条件	ii	債権回収（売却）したい		
				078	B2-2	工事施工者	B4	下請施工者	x	施工債務不履行	-- p	工期の制限（遅延）	-- a	契約条件	ii	債権回収（売却）したい				
49	200503	200510	集合住宅	079	B4	下請施工者	B2-2	工事施工者	x	工事請負代金請求	-- p	工事費（契約）が曖昧			-- a	契約条件				
				080	B4	下請施工者	B2-2	工事施工者	x	施工債務不履行	-- p	工事費（契約）が曖昧	-- p	施工調整不足	-- a					

調停実績報告書分析リスト

51	200505	200610	注文住宅	082	A1	建物使用者	B2-2	工事施工者	x	施工債務不履行	-- p	資材納入による工事遅延	-- p	工事調整不足	-- b	設計要求					
52	200507	200603	工事中	083	B4	下請施工者	B2-2	工事施工者	x	工事請負代金請求	-- p	工事費（契約）が曖昧			-- a	契約条件					
53	200512	200709	工事中	084	B4	下請施工者	B2-2	工事施工者	x	工事請負代金請求	-- p	不当な査定			-- a	契約条件					
				085	B2-2	工事施工者	B4	下請施工者	x	施工債務不履行	-- p	工事遅延損害（天引き理由）	-- p	施工調整不足	-- a	契約条件					
54	200607	200711	工事中	086	B4	下請施工者	B2-2	工事施工者	x	工事請負代金請求	-- p	工事費（契約）が曖昧			-- a	契約条件					
55	200609	200702	工事中	087	B4	下請施工者	B2-2	工事施工者	x	工事請負代金請求	-- p	工期の制限（遅延）	-- p	施工調整不足	-- c	施工要求					
56	200704	200804	工事中	088	B2-2	工事施工者	B4	下請施工者	x	施工債務不履行	-- p	工期の制限（遅延）	-- p	施工調整不足	-- c	施工要求					
57	200708	200804	一般建物	089	B2-2	工事施工者	A1	建物使用者	x	工事請負代金請求	-- p	工事費（契約）が曖昧			-- b	設計要求					
58	200901	200909	一般建物	090	A2	建物管理者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	-- pq+a	不適切な施工	-- q	施工検討不足	-- c	施工状況					
				091	A2	建物管理者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	-- p	工事費（契約）が曖昧	-- p	施工調整不足	-- a	契約条件					
59	200906	200907	工事中	092	B4	下請施工者	B2-2	工事施工者	x	工事請負代金請求	-- pq	図面、工事記録無し			-- a	契約条件					
60	200706	200905	その他住宅	093	B2-1	設計施工者	A1	建物使用者	x	工事請負代金請求	-- p	工事費（契約）が曖昧			-- a	契約条件		ii	意思疎通の欠如		
				094	A1	建物使用者	B2-1	設計施工者	x	施工債務不履行	-- p	工期の制限（遅延）	-- a	契約条件			-- a	契約条件		ii	意思疎通の欠如
				095	A1	建物使用者	B2-1	設計施工者	y	設計瑕疵	-- p	設計説明不足	-- b	設計要求			-- b	設計要求		ii	意思疎通の欠如
61	200808	200902	近隣建物	096	C1	近隣住民	A1	建物使用者	y	近隣建物瑕疵	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況					
				097	C1	近隣住民	B2-2	工事施工者	y	近隣建物瑕疵	-- pq	不適切な施工	-- pq	不適切な施工	-- c	施工状況					
62	200009	200105	一般建物	098	A2	建物管理者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	-- pq	設計図書（仕様）と異なる施工			-- a	契約条件		ii	※ 意思疎通の欠如+信頼をおけない		
63	200007	200109	集合住宅	099	C1	近隣住民	A2	建物管理者	y	近隣建物瑕疵	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況					
				100	C1	近隣住民	B2-2	工事施工者	y	近隣建物瑕疵	-- pq	不適切な施工	-- c	施工状況							
64	199906	200011	分譲住宅	101	A1	建物使用者	A2	建物管理者	y	施工瑕疵	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況					
				102	A1	建物使用者	A2	建物管理者	y	施工瑕疵	-- pq	不適切な施工	-- c	施工状況							
65	200005	200102	工事中	103	B4	下請施工者	B2-2	工事施工者	x	工事請負代金請求	-- p	工事費（契約）が曖昧			-- a	契約条件					
				104	B4	下請施工者	B2-2	工事施工者	x	工事請負代金請求	-- p	工事費（契約）が曖昧	-- p	施工調整不足	-- c	施工要求					
66	199908	200103	集合住宅	105	C2	別購入者	A1	建物使用者	y	復旧瑕疵	-- q	入居前（退去時）の隠れた瑕疵			-- d	使用状況					
67	200007	200101	一般建物	106	A2	建物管理者	A1	建物使用者	y	復旧瑕疵	-- pq	法令（条例）違反	-- pq	無断で改修	-- a	契約条件	d	使用状況	ii	※ 意思疎通の欠如+不信感が募る	
				107	A1	建物使用者	A2	建物管理者	y	施工瑕疵	-- q	入居前（退去時）の隠れた瑕疵	-- c	施工状況			-- c	施工状況		ii	※ 意思疎通の欠如+不信感が募る
68	200103	200105	工事中	108	B4	下請施工者	B2-2	工事施工者	x	工事請負代金請求	-- p	工事費（契約）が曖昧			-- a	契約条件		ii	債権回収（売却）したい		
69	199903	200102	一般建物	109	A2	建物管理者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	-- q	入居前（退去時）の隠れた瑕疵			-- c	施工状況					
70	200005	200109	集合住宅	110	A2	建物管理者	B2-1	設計施工者	y	施工瑕疵	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況		ii	知り合い・紹介		
71	200009	200111	注文住宅	111	A1	建物使用者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況					
72	199912	200102	一般建物	112	B2-1	設計施工者	A1	建物使用者	x	工事請負代金請求	-- p	工事費（契約）が曖昧			-- a	契約条件		ii	知り合い・紹介		
73	200101	200110	集合住宅	113	A2	建物管理者	B2-1	設計施工者	y	設計瑕疵	-- pq+a	法令（条例）違反	-- q	設計検討不足	-- b	設計要求					
74	199910	200010	その他住宅	114	A2	建物管理者	A1	建物使用者	y	復旧瑕疵	-- pq	法令（条例）違反	-- pq	無断で改修	-- d	使用状況					
75	200110	200405	分譲住宅	115	A1	建物使用者	A2	建物管理者	y	施工瑕疵	-- pq	設計図書（仕様）と異なる施工			-- b	設計要求		ii	協議対応不足		
				116	A1	建物使用者	B2-1	設計施工者	y	施工瑕疵	-- pq	設計図書（仕様）と異なる施工	-- b	設計要求			-- b	設計要求		ii	協議対応不足
				117	A1	建物使用者	A2	建物管理者	y	施工瑕疵	-- pq	不適切な施工	-- c	施工状況			-- c	施工状況		ii	協議対応不足
				118	A1	建物使用者	B2-1	設計施工者	y	施工瑕疵	-- pq	不適切な施工	-- c	施工状況			-- c	施工状況		ii	協議対応不足
				119	A1	建物使用者	A2	建物管理者	y	施工瑕疵	-- pq	法令（条例）違反	-- c	施工状況			-- c	施工状況		ii	協議対応不足
120	A1	建物使用者	B2-1	設計施工者	y	施工瑕疵	-- pq	法令（条例）違反	-- c	施工状況			-- c	施工状況		ii	協議対応不足				
76	200101	200101	近隣建物	121	C1	近隣住民	A2	建物管理者	y	近隣建物瑕疵	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況					
77	200107	200112	集合住宅	122	A2	建物管理者	B2-1	設計施工者	y	施工瑕疵	-- pq+a	不適切な施工	-- q	施工検討不足	-- c	施工状況		ii	※ 協議対応不足+信頼をおけない		
78	200010	200012	集合住宅	123	A1	建物使用者	A2	建物管理者	x	代金返還請求	-- p	賃貸契約内容が曖昧			-- a	契約条件		ii	債権回収（売却）したい		
79	200010	200106	工事中	124	B4	下請施工者	B2-2	工事施工者	x	工事請負代金請求	-- p	工事費（契約）が曖昧			-- a	契約条件		ii	債権回収（売却）したい		
80	200007	200011	工事中	125	B4	下請施工者	B2-2	工事施工者	x	工事請負代金請求	-- q	施工検討不足			-- c	施工状況					
81	200103	200108	設計中	126	B3	共同設計者	B1	設計監理者	x	設計監理料請求	-- p	設計契約内容が曖昧			-- a	契約条件					
82	200006	200111	分譲住宅	127	A1	建物使用者	B2-1	設計施工者	y	設計瑕疵	-- pq+a	法令（条例）違反	-- q	設計検討不足	-- b	設計要求					
				128	A1	建物使用者	B2-1	設計施工者	y	施工瑕疵	-- pq	法令（条例）違反	-- c	施工状況			-- c	施工状況			
83	200103	200110	設計中	129	B3	共同設計者	B1	設計監理者	x	設計監理料請求	-- p	設計契約内容が曖昧			-- b	設計変更		ii	被害の拘り替え（押し付け）		
84	200111	200112	近隣建物	130	C1	近隣住民	A2	建物管理者	y	近隣合意不足	-- q	合意と異なる仕様			-- c	施工状況					
85	200110	200112	一般建物	131	A2	建物管理者	A1	建物使用者	y	復旧瑕疵	-- q	入居前（退去時）の隠れた瑕疵			-- d	使用状況					
86	200109	200112	集合住宅	132	A2	建物管理者	B2-1	設計施工者	y	施工瑕疵	-- pq	法令（条例）違反	-- pq	設計図書（仕様）と異なる施工	-- c	施工状況		ii	意思疎通の欠如		
87	200108	200110	集合住宅	133	C3	隣接使用者	A1	建物使用者	y	使用瑕疵	-- q	隣接階への損害			-- b	設計要求	d	使用状況			
88	200108	200109	集合住宅	134	A1	建物使用者	A2	建物管理者	y	設計瑕疵	-- q	仕様検討不足			-- b	設計要求					
89	200104	200111	その他住宅	135	A1	建物使用者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	-- pq+a	設計図書（仕様）と異なる施工	-- q	設計検討不足	-- b	設計要求		i	当事者以外からの拘り替え		
90	200104	200111	集合住宅	136	C3	隣接使用者	A1	建物使用者	y	使用瑕疵	-- q	隣接階への損害			-- b	設計要求	d	使用状況			
91	200006	200011	一般建物	138	B1	設計監理者	A1	建物使用者	x	設計監理料請求	-- p	設計契約内容が曖昧			-- a	契約条件		ii	知り合い・紹介		
92	200101	200102	その他住宅	139	C2	別購入者	A1	建物使用者	y	復旧瑕疵	-- q	入居前（退去時）の隠れた瑕疵			-- c	施工状況					
93	200105	200106	設計中	140	B3	共同設計者	B1	設計監理者	x	設計監理料請求	-- p	設計契約内容が曖昧			-- a	設計中断					
94	200106	200110	集合住宅	141	A1	建物使用者	A2	建物管理者	x	代金返還請求	-- p	仕様説明不足			-- a	契約条件					
95	200006	200010	近隣建物	142	C1	近隣住民	A2	建物管理者	y	近隣合意不足	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況		ii	以前からの反対運動		
96	199906	200105	注文住宅	143	A1	建物使用者	B1	設計監理者	y	設計瑕疵	-- pq	設計と条件不備			-- b	設計要求					
97	200103	-	近隣建物	144	C1	近隣住民	B2-1	設計施工者	y	近隣建物瑕疵	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況					
98	200007	200106	近隣建物	145	C1	近隣住民	A2	建物管理者	y	近隣合意不足	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況		ii	意思疎通の欠如		
99	200012	200107	近隣建物	146	C1	近隣住民	A2	建物管理者	y	近隣合意不足	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況					
100	200106	200112	近隣建物	147	C1	近隣住民	A2	建物管理者	y	近隣合意不足	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況					
101	200012	200103	一般建物	148	A1	建物使用者	B2-1	設計施工者	y	施工瑕疵	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況		ii	知り合い・紹介		
				149	B2-1	設計施工者	A1	建物使用者	x	設計監理料請求	-- p	設計契約内容が曖昧	-- a	契約条件			-- a	契約条件		ii	知り合い・紹介
				150	A1	建物使用者	B2-1	設計施工者	y	設計瑕疵	-- pq+a	設計と条件不備	-- p	設計説明不足	-- b	設計要求			-- b	設計要求	
102	200109	200204	近隣建物	151	C1	近隣住民	A2	建物管理者	y	近隣合意不足	-- pq	不適切な施工			-- c	施工状況					

調停実績報告書分析リスト

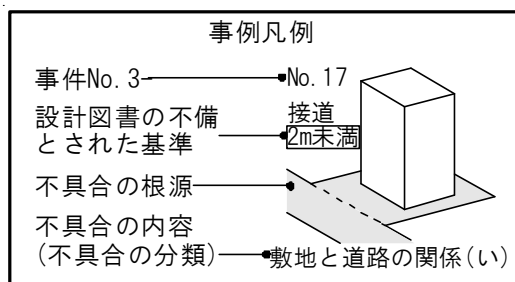
114	200008	200403	注文住宅	166	B2-2	工事施工者	A1	建物使用者	x	工事請負代金請求	← p	工事費（契約）が曖昧	← p	設計説明不足	← b	設計変更		i	当事者以外からの拘り替え
115	200309	200501	その他住宅	167	B2-2	工事施工者	A1	建物使用者	x	工事請負代金請求	← p	工事費（契約）が曖昧			← a	契約条件			
				168	A1	建物使用者	B2-2	工事施工者	x	代金返還請求	← p	工事費（契約）が曖昧	← p	工事説明不足	← a	契約条件			
116	200207	200305	注文住宅	169	A1	建物使用者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	← p+dq	不適切な施工	← p	工事説明不足	← c	施工要求		i	当事者以外からの拘り替え
				170	A1	建物使用者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	← pq+q	不適切な施工	← q	設計検討不足	← b	設計要求		i	当事者以外からの拘り替え
117	200306	200311	注文住宅	171	A1	建物使用者	B1	設計監理者	x	設計債務不履行	← p	設計説明不足			← b	設計要求			
				172	B1	設計監理者	A1	建物使用者	x	設計監理料請求	← p	注文者要望が多い	← p	設計説明不足	← b	設計要求			
118	200312	200503	その他住宅	173	C1	近隣住民	B2-2	工事施工者	y	近隣建物瑕疵	← pq	不適切な施工			← c	施工状況		ii	迷惑料の請求
119	200306	200502	分譲住宅	174	A1	建物使用者	B2-2	工事施工者	y	施工瑕疵	← pq+q	設計図書（仕様）と異なる施工	← q	施工検討不足	← c	施工状況			
120	199605	200212	注文住宅	175	A1	建物使用者	B2-1	設計施工者	y	設計瑕疵	← pq+q	法令（条例）違反	← q	設計検討不足	← b	設計要求			

3 章分析資料

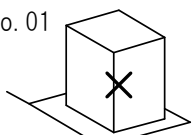
日経アーキテクチャ誌 2007 年から 2019 年に掲載された
完了検査済証が交付される以前の、事業進行が阻害された事件記事
41 件である

概要は以下である

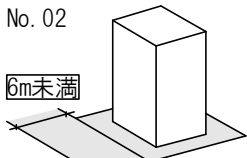
No. 3-01	集合住宅	No. 3-15	集合住宅	No. 3-29	庁舎
No. 3-02	大使館	No. 3-16	集合住宅	No. 3-30	集合住宅
No. 3-03	集合住宅	No. 3-17	-	No. 3-31	集合住宅
No. 3-04	集合住宅	No. 3-18	住宅	No. 3-32	住宅
No. 3-05	庁舎	No. 3-19	集合住宅	No. 3-33	集合住宅
No. 3-06	住宅	No. 3-20	店舗付住宅	No. 3-34	ホテル
No. 3-07	集合住宅付属立体駐車場	No. 3-21	遊技場	No. 3-35	展示場
No. 3-08	集合住宅	No. 3-22	庁舎	No. 3-36	球技場
No. 3-09	住宅	No. 3-23	事務所	No. 3-37	給食センター
No. 3-10	集合住宅	No. 3-24	集合住宅	No. 3-38	集合住宅
No. 3-11	集合住宅	No. 3-25	住宅	No. 3-39	再開発計画
No. 3-12	庁舎	No. 3-26	ホテル	No. 3-40	再開発計画
No. 3-13	集合住宅	No. 3-27	-	No. 3-41	集合住宅
No. 3-14	老人福祉施設	No. 3-28	劇場		

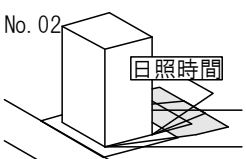


事件 No. 3-01	掲載日	2007-02-26 p. 46
行政関連事件		岐阜地方裁判所 2007年1月31日 判決
事件概要		工事差し止め請求
主な争点		住民団体である原告は、発注者である自治体に対して、同規模の共同住宅(集合住宅)であれば、工事費が3/4程度に抑えられることなど、削減を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	β -s 設計図書に問題が介在しないもの: β 文書基準の未達:s	阻害要因の根源 No. 01  事業の妥当性(う)
事業進行の阻害要因	事業の妥当性(う)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	-	

事件 No. 3-02	掲載日	2008-09-08 p. 76
行政関連事件		建築審査会 請求棄却 東京地方裁判所 2007年1月24日 確認処分を取り消し判決 東京高等裁判所 2007年3月14日 取り消し決定の取り消し判決
事件概要		確認処分取り消し請求
主な争点		0国は、大使館新築に際し、前面道路幅員が狭かったため、東京都建築安全条例4条3項による特例緩和認定を受けたうえで、計画通知を受けた。それに対して近隣住民は、条例特例緩和認定は無効と、日照被害などを理由に、建築審査会に対して審査請求、後に取消訴訟を提起した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		建築主事などの微妙な解釈に依存した建築確認事例は、工事途中での停止も想定することが必要になりつつある。

設計図書の不備	α -n 設計図書に問題が介在するもの: α 数値基準の未達:n	阻害要因の根源 No. 02  敷地と道路の関係(い)
事業進行の阻害要因	敷地と道路の関係(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	将来予測	

設計図書の不備	β -s 設計図書に問題が介在するもの: β 文書基準の未達:s	阻害要因の根源 No. 02  日照被害(い)
事業進行の阻害要因	日照被害(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	将来予測	

事件 No. 3-03	掲載日	2008-10-27 p. 80
行政関連事件		中野区建築審査会 2006年8月2日 確認処分取り消し裁決
事件概要		確認処分取り消し請求
主な争点		隅切り部分のみに15m道路が接続する敷地において、建築基準法52条9項(特定道路)による容積率緩和措置と、建築基準法56条6項、施行令134条2項による道路斜線制限緩和措置を適用した、9階建てマンションの建築確認を建築審査会が取り消した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		今後は建築主事に事前確認して計画を立てるだけでなく、建築審査会での判断を視野に入れて、慎重に建築計画を立てる必要がある。

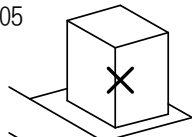
設計図書の不備	α -n 設計図書に問題が所在するもの： α 数値基準の未達： n	阻害要因の根源
事業進行の阻害要因	容積率(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	法的検討	

設計図書の不備	α -n 設計図書に問題が所在するもの： α 数値基準の未達： n	阻害要因の根源
事業進行の阻害要因	高さ制限(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	法的検討	

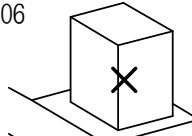
事件 No. 3-04	掲載日	2008-10-27 p. 80
行政関連事件		中野区建築審査会 2005年2月17日 確認処分取り消し裁決
事件概要		確認処分取り消し請求
主な争点		建築審査会は、開発行為の結果、東京都安全条例4条2項による道路幅員を敷地に接している部分のみで確保するような、地下1階地上8階マンションの建築確認を取り消した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		今後は建築主事に事前確認して計画を立てるだけでなく、建築審査会での判断を視野に入れて、慎重に建築計画を立てる必要がある。

設計図書の不備	α -n 設計図書に問題が所在するもの： α 数値基準の未達： n	阻害要因の根源
事業進行の阻害要因	敷地と道路の関係(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	法的検討	

事件 No. 3-05	掲載日	2009-08-10 p. 88
当事者事件	東京地方裁判所 2009年6月25日 和解	
事件概要	損害賠償請求	
主な争点	新庁舎建設をめぐり、設計コンペで選ばれたY設計事務所が、2003年8月まで、実施設計まで完了し、委託料を受け取った。ところが、2003年11月に計画の見直しを掲げた新町長が当選し、通告しないまま、新たな設計者を選定して庁舎を建設した。Y設計事務所は、コンペの募集要項にもとづいて、工事監理業務を受託していた場合の利益の逸失などを理由に損害賠償を請求した。	
記事に署名した弁護士による回避に関する提言	-	

設計図書の不備	β -s 設計図書に問題が不在しないもの： β 文書基準の未達：s	阻害要因の根源 No. 05  事業見直し (う)
事業進行の阻害要因	事業見直し(う)	
阻害要因を責任追及された当事者	施設注文者(A2-1)	
発端要因	計画の見直しを掲げた新町長の当選	
回避提言	-	

事件 No. 3-06	掲載日	2009-10-26 p. 76
当事者事件	東京地方裁判所 2008年10月31日 判決 東京高等裁判所 2009年4月23日 判決	
事件概要	損害賠償請求	
主な争点	建て主A氏がO設計事務所に住宅の設計を依頼し、建築設計業務委託契約を締結した。ところが、実施設計にもとづいた見積額が予定工事額の170%以上になった。建て主は、設計契約が請負契約であることを前提として、債務不履行を理由に契約を解除、実施設計までに支払った額について、損害賠償を求めて提訴した。	
記事に署名した弁護士による回避に関する提言	-	

設計図書の不備	β -s 設計図書に問題が不在しないもの： β 文書基準の未達：s	阻害要因の根源 No. 06  事業の妥当性 (う)
事業進行の阻害要因	事業の妥当性(う)	
阻害要因を責任追及された当事者	設計・監理者(B1)	
発端要因	-	
回避提言	-	

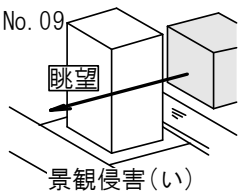
事件 No. 3-07	掲載日	2010-03-08 p. 6
行政関連事件		大阪地方裁判所 判決 大阪高等裁判所 2010年2月18日 判決
事件概要		確認処分取り消し請求
主な争点		一審では、マンションに付属する立体駐車場は、上部をほぼ覆う可動式のパレット（自動車載せる床板）が屋根に類するといった理由から、建築物であるとした。そのため、立体駐車場部分の斜面掘削や基礎は開発行為に該当し、開発許可が不要であることを前掲にした建築確認は違法である、という判決だった。そのことに対して、マンションの建築工事は完了しているので、建築確認の取り消しを求める法律上の利益はないとして、指定確認検査機関が控訴した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	α -s 設計図書に問題が内在するもの： α 文書基準の未達：s	阻害要因の根源 No. 07
事業進行の阻害要因	建物棟数(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	-	

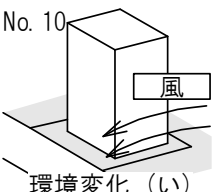
事件 No. 3-08	掲載日	2010-04-12 p. 6
行政関連事件		神戸地方裁判所尼崎支部 2010年2月24日 仮処分決定
事件概要		工事差し止め請求
主な争点		日影規制のない敷地において、北側に住む近隣住民が、敷地境界線から約60cmの位置に地上14階建てのマンションが建築されれば、南側を完全にふさがれて、当時の日照時間が大幅に減少し、受忍限度を超えるなどの理由で、建築工事の差し止めを申し立てた。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	β -s 設計図書に問題が内在しないもの： β 文書基準の未達：s	阻害要因の根源 No. 08
事業進行の阻害要因	日照被害(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	-	

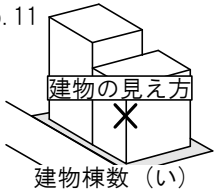
事件 No. 3-09	掲載日	2010-04-26 p. 43
行政関連事件		横浜地方裁判所小田原支部 2009年4月6日 仮処分決定
事件概要		工事差し止め請求
主な争点		計画敷地西側の別荘を所有する近隣住民が、計画していた高さ8.3mの住宅によって、今まで享受していた海を望む良好な眺望が失われるとして、2008年5月に、建築差し止めの仮処分を申請した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		設計上の配慮不足や対話の意思の欠如を理由に近隣住民に背信性の一種を見出したと読める。

設計図書の不備	β -s 設計図書に問題が介在しないもの: β 文書基準の未達: s	阻害要因の根源 No. 09 
事業進行の阻害要因	景観侵害(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	説明責任	

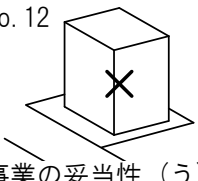
事件 No. 3-10	掲載日	2010-06-14 p. 12
行政関連事件		文京区建築審査会 棄却 東京地方裁判所 2010年6月14日 提起
事件概要		工事差し止め請求
主な争点		近隣住民などが、12階建てのマンションが建設されると、近接している国の重要文化財がビル風で破損する恐れがあるので、「文化庁が建築主に対して建設停止を命令せよ」という行政訴訟を提起した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	β -s 設計図書に問題が介在しないもの: β 文書基準の未達: s	阻害要因の根源 No. 10 
事業進行の阻害要因	環境変化(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	-	

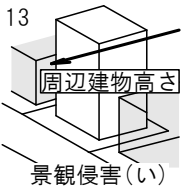
事件 No. 3-11	掲載日	2010-06-28 p. 8
行政関連事件		平塚市建築審査会 2009年12月 棄却 東京地方裁判所 2010年6月3日 提起
事件概要		確認処分取り消し請求
主な争点		周辺住民は、9棟に見えるマンションが、2棟で建築確認が交付されていることは、一敷地一建築物の原則に反しており、火災などが発生した際の敷地を単位とする延焼防止規制が適切に働かないことで、周辺住民の生活に支障をきたす恐れがあることを理由に、確認処分の取り消しを求める審査請求、および行政訴訟を提起した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	α -s 設計図書に問題が内在するもの： α 文書基準の未達：s	阻害要因の根源 No. 11 
事業進行の阻害要因	建物棟数(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	-	

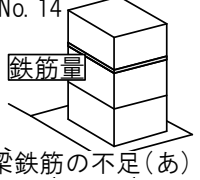
事件 No. 3-12	掲載日	2010-07-12 p. 10
当事者事件		東京地方裁判所 2010年6月16日 提訴
事件概要		損害賠償請求
主な争点		設計者であるJV建築設計事務所が、2008年3月に新庁舎の実施設計を受託し、共同設計者としてT設計事務所が構造設計を手掛けた。そして2009年に建築工事が着手され、8月に杭の施工を始めたところ、設計の深さまで掘っても支持層が現れなかった。ボーリング調査した結果、杭の長さが1~2m足りないことが判明した。原告である市は、JV建築設計事務所、T設計事務所に対して、杭の再制作費、および工期延長分の損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	β -s 設計図書に問題が内在しないもの： β 文書基準の未達：s	阻害要因の根源 No. 12 
事業進行の阻害要因	事業の妥当性(う)	
阻害要因を責任追及された当事者	設計・監理者(B1) 共同設計者(B3)	
発端要因	-	
回避提言	-	

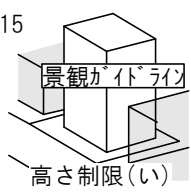
事件 No. 3-13	掲載日	2010-11-08 p. 9
行政関連事件		東京地方裁判所 2010年10月15日 判決
事件概要		確認処分取り消し請求
主な争点		近隣住民は、超高層マンション事業計画が、防災性の向上や、周辺の景観への影響といった、都市計画マスタープランとの不適合な点が多数存在することを理由に、建築基準法にもとづく総合設計許可の取り消しなどを求めた。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

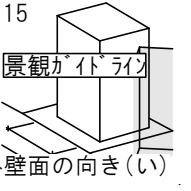
設計図書の不備	α -s 設計図書に問題が介在するもの： α 文書基準の未達： s	阻害要因の根源 No. 13 
事業進行の阻害要因	景観侵害(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	-	

事件 No. 3-14	掲載日	2011-01-25 p. 30
当事者移行事件		広島市（特定行政庁）による建築確認取り消し 地方裁判所 2010年6月 提訴
事件概要		損害賠償請求
主な争点		バリアフリー仕様を望んでいた老人福祉施設の建築主が工事現場に訪れたところ、40cmほどの段差がみつき、設計者と施工者に抗議した。設計者と施工者が対応策を検討した際に、構造図と現場の状況が異なっていることが判明した。建築主は疑心暗鬼になり、ほかの構造設計事務所に鑑定を依頼したところ、梁鉄筋の不足や、必要耐力の満たない部材などがみつかった。このような状況から、手直しの計画変更申請を、確認申請を請け負った指定確認検査機関が、受け付けない状況となった。特定行政庁は、当事者が長期間に渡り、問題を解決できないことから、建築確認を取り消した。建築主は、建て替えを理由に、設計者と施工者と指定確認検査機関に損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

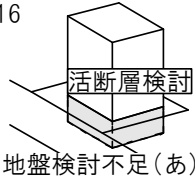
設計図書の不備	α -n 設計図書に問題が介在するもの： α 数値基準の未達： n	阻害要因の根源 No. 14 
事業進行の阻害要因	梁鉄筋の不足(あ)	
阻害要因を責任追及された当事者	設計・監理者(B1) 工事施工者(B2-2) 指定確認検査機関(D2)	
発端要因	建築主の疑心暗鬼	
回避提言	-	

事件 No. 3-15	掲載日	2011-06-25 p. 13
行政関連事件		東京地方裁判所 2011年5月30日 提訴
事件概要		工事変更請求
主な争点		<p>近隣住民が、建設予定の超高層マンションを巡り、以下の部分が、再開発によるデザイン基準や、都と区の景観計画（以下、景観ガイドライン）に違反するため、景観法17条にもとづいて、建築計画の変更を命じるように請求した。</p> <p>1. 景観ガイドラインは、西側に向けて徐々にスカイラインを低くすることと、周辺建築物のスカイラインとの調和を図ることを求めているが、建設予定マンションは東側のマンションより高くなっている。</p> <p>2. 景観ガイドラインは、前面道路などに対して45度の角度をつけることになっているが、建設予定マンションは正面を向いている。</p>
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

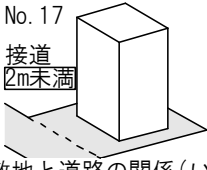
設計図書の不備	α -s 設計図書に問題が所在するもの： α 文書基準の未達：s	阻害要因の根源 No. 15 
事業進行の阻害要因	高さ制限(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	-	

設計図書の不備	α -s 設計図書に問題が所在するもの： α 文書基準の未達：s	阻害要因の根源 No. 15 
事業進行の阻害要因	外壁面の向き(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	-	

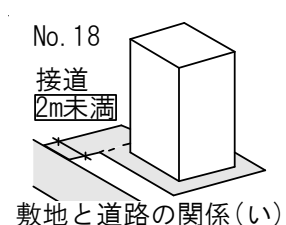
事件 No. 3-16	掲載日	2011-09-10 p. 6
行政関連事件		大阪地方裁判所 2011年8月23日 提訴
事件概要		工事差し止め請求
主な争点		活断層上の建築規制のない地域において、近隣住民は、活断層の上にマンションを建てることは、「地盤の変形に対して構造耐力上、安全でなければならない」と定めた建築基準法施行令のほか、「断層をまたいで建物を建設しないことが無難」と記した日本建築学会の建築基礎構造設計指針に反していることを主張した。周辺住民は、平穏に生活を営む権利を侵害するため、建築の差し止めを求めて提訴した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	α -s 設計図書に問題が所在するもの： α 文書基準の未達：s	阻害要因の根源 No. 16 
事業進行の阻害要因	地盤検討不足(あ)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	-	

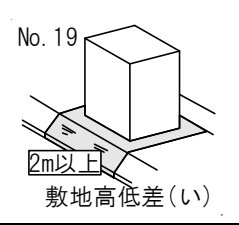
事件 No. 3-17	掲載日	2012-02-10 p. 26
当事者事件		京都地方裁判所 2011年3月 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		不動産仲介業者は、建築可能な敷地であることを前提に、前面道路が建築基準法42条2項にあたる道路であることを確認した上で、敷地売主と買主との売買契約を締結させた。契約後にK市が、接道している部分は法42条2項道路ではない、すなわち接道していない建築不可の敷地であることを通告した。そのため、敷地売主と不動産仲介業者は、必要な情報を開示しなかったとして、K市に対して損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	α -n 設計図書に問題が所在するもの： α 数値基準の未達：n	阻害要因の根源 No. 17 
事業進行の阻害要因	敷地と道路の関係(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	特定行政庁(D1)	
発端要因	-	
回避提言	-	

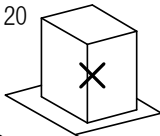
事件 No. 3-18	掲載日	2012-08-10 p. 48
行政関連事件		世田谷区建築審査会 2008年3月28日 確認処分取消裁決 国土交通大臣再審請求 2009年11月9日 棄却(確認取消のまま) 東京地方裁判所 2012年3月13日 棄却(確認取消のまま)
事件概要		確認処分取り消し請求
主な争点		接道していないA敷地所有者は、住宅の建替えをするにあたり、1973年と同様に、隣接するB敷地の一部を二重使用することで接道することを、B敷地所有者に承諾を得ようとした。しかし、B敷地所有者はそれを拒否し、特定行政庁に対して、A敷地の建築確認を受理しないように求めている。その後、2007年にA敷地所有者は住宅の建築確認を受けた。そして、B敷地所有者は、建築確認処分の取消しを求めて、建築審査会に対して審査請求をした。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	α -n 設計図書に問題が介在するもの: α 数値基準の未達:n(建築基準法43条)	阻害要因の根源 No. 18 接道 2m未満 
事業進行の阻害要因	敷地と道路の関係(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	以前より特定行政庁に対して、A敷地の建築確認を受理しないように求めている。	
回避提言	-	

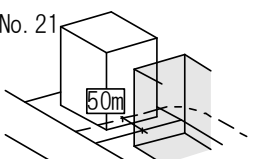
事件 No. 3-19	掲載日	2012-10-10 p. 65
行政関連事件		文京区建築審査会 2012年3月6日 停止処分決定 文京区建築審査会 2012年5月22日 確認処分取消裁決
事件概要		工事差し止め請求 確認処分取り消し請求
主な争点		近隣住民が、建築確認を受けた崖上の敷地での長屋(集合住宅)計画において、崖の高さと、崖から長屋までの水平距離の関係が、東京都建築安全条例6条2項などに違反していることなどを理由に、建築審査会に審査請求を提起した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		注文者は、強引な遂行計画は頓挫するリスクが大きくなったことを、認識しなければならない。

設計図書の不備	α -n 設計図書に問題が介在するもの: α 数値基準の未達:n(東京都建築安全条例6)	阻害要因の根源 No. 19 
事業進行の阻害要因	敷地高低差(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	将来予測	

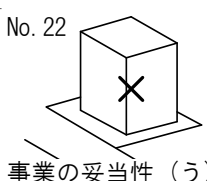
事件 No. 3-20	掲載日	2012-11-10 p. 75
当事者事件		東京地方裁判所 2012年11月10日 判決
事件概要		設計料請求
主な争点		被告は、自分たちも住む店舗付住宅を建設したいと考えて、原告である設計者に相談した。原告は、不動産鑑定士の紹介や、合計9回の基本設計案を作成した。その後、原告は設計契約書を作成し、被告に署名と押印を求めたものの、被告は拒否し、別の工務店に設計と施工を依頼してしまった。そこで原告は被告に対して設計監理料などの請求する訴訟を提起した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		報酬が発生する企画や基本設計の業務に入る段階になったときに、A4用紙1枚でもいいから「設計注文書」を交わしておくことをお勧めする。こうした対策を打っておくことで、契約書の有無にかかわらず設計料を得られる可能性は格段に高まる。

設計図書の不備	β -s 設計図書に問題が不在しないもの： β 文書基準の未達： s	阻害要因の根源 No. 20  設計監理料請求(う)
事業進行の阻害要因	設計監理料請求(う)	
阻害要因を責任追及された当事者	建物使用者(A1)	
発端要因	-	
回避提言	説明責任	

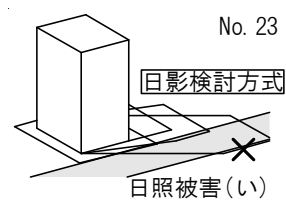
事件 No. 3-21	掲載日	2013-11-10 p. 14
当事者事件		東京地方裁判所 2013年7月19日 判決 東京高等裁判所 2013年8月1日 控訴
事件概要		損害賠償請求
主な争点		被告である市は、パチンコ屋出店を望んでいた原告の情報を聞きつけた。市は再開発事業を予定しており、店舗出店を望んでいなかった。そこで、異例の速さで図書館条例を改正した。そして、市立図書館分館を出店場所の隣接地に設置したことにより、原告が、風営法の委任条例にあたる東京都条例により、パチンコ屋を出店できなくなった。原告は被告に対して、営業妨害にあたることを主張し、提訴した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		街づくりの観点からみれば、望ましくない施設の進出を抑えるには、地区計画などを駆使した事前の規制が原則だ。施設の進出予定を知った後に対応する場合は、行政側は訴訟リスクを抱えることになる。

設計図書の不備	β -n 設計図書に問題が不在しないもの： β 数値基準の未達： n	阻害要因の根源 No. 21  建物用途(あ)
事業進行の阻害要因	建物用途(あ)	
阻害要因を責任追及された当事者	特定行政庁(D1)	
発端要因	被告は、再開発事業を予定しており、店舗出店を望んでいなかった。	
回避提言	法的検討	

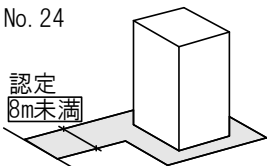
事件 No. 3-22	掲載日	2014-05-10 p. 10
行政関連事件		横浜地方裁判所 2014年4月14日 提訴
事件概要		工事契約差止め請求
主な争点		市民団体は、Y市が計画している新庁舎建設は違法な財政支出だと主張し、新庁舎の設計や建設工事の契約差止めなどを求めて、提訴した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	β -s 設計図書に問題が介在しないもの： β 文書基準の未達：s	阻害要因の根源 No. 22  事業の妥当性 (う)
事業進行の阻害要因	事業の妥当性(う)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	-	

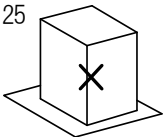
事件 No. 3-23	掲載日	2014-05-25 p. 77
行政関連事件		さいたま地方裁判所 2014年3月 判決 控訴中
事件概要		確認処分取り消し請求
主な争点		データセンター(事務所)建設にあたり、日影規制にて採用された発散方式は、建築基準法施行令137条の12から読み取れないことを理由に、事業敷地の東側にある住宅地の住民らが、確認処分の取り消しを請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		時代の変遷とともに、建築基準法などの解釈が変わる。

設計図書の不備	α -s 設計図書に問題が介在するもの： α 文書基準の未達：s	阻害要因の根源 No. 23  日照被害(い)
事業進行の阻害要因	日照被害(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	法的検討	

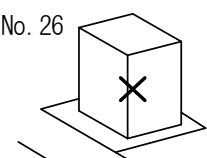
事件 No. 3-24	掲載日	2010-01-25 p. 8 2014-07-25 p. 87
当事者移行事件		新宿区建築審査会 確認処分取り消し棄却 東京地方裁判所 2008年4月18日 確認処分取り消し棄却 東京高等裁判所 2009年1月14日 確認処分取り消し認容 最高裁判所 2009年12月17日 上告棄却(確認処分取り消し確定) 東京地方裁判所 2014年2月4日 判決 控訴中
事件概要		損害賠償請求
主な争点		マンションを計画している敷地が旗竿状態であり、東京都建築安全条例による接道長さが不足している状況だった。そのため、建築主は条例の特例認定(以下、安全認定)を得られたことを確認して、2004年に事業敷地を購入し、その後建築確認を取得した。しかし、計画地の近隣住民らが、安全認定が違法であるとして、建築確認処分の取り消し請求をした。その結果、2009年に建築確認が取り消された。建築主は、特定行政庁の判断に過失があったとして、損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		建築士の立場としては、設計した建築物が法令上のリスク要因を抱え得るような場合には、建築主に対して書面などで適切に説明しておく必要がある。

設計図書の不備	α -n 設計図書に問題が内在するもの: α 数値基準の未達: n	阻害要因の根源 No. 24 
事業進行の阻害要因	敷地と道路の関係(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	特定行政庁(D1)	
発端要因	-	
回避提言	説明責任	

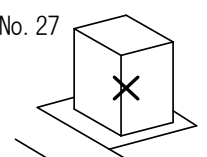
事件 No. 3-25	掲載日	2014-08-25 p. 87
当事者事件		大阪地方裁判所 2012年12月 判決 控訴後、和解
事件概要		設計料請求
主な争点		原告の設計者は、被告である発注者の自宅の設計・監理業務契約を締結した。そのなかに、「総工事契約金額が予定金額を超える場合には、協議のうえ、設計・工事監理業務報酬額を見直す」という特約をつけていた。その後、実施設計をもとに、建設会社などに見積を依頼したところ、工事予算が超過した。設計者は減額案を提出したが、発注者は協議に応じなくなった。そこで設計者は発注者に対して、契約解除を通知し、それまでに履行していた基本設計と実施設計に対する報酬の支払いを求め、提訴した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		トラブルに巻き込まれないようにするためにも、発注者に建設工事費に関する丁寧な説明が求められる。施工者からの見積もりが出た後、建設工事費の減額調整の必要性を説明しておくべきだ

設計図書の不備	β -s 設計図書に問題が内在しないもの: β 文書基準の未達: s	阻害要因の根源 No. 25 
事業進行の阻害要因	設計監理料請求(う)	
阻害要因を責任追及された当事者	建物使用者(A1)	
発端要因	-	
回避提言	説明責任	

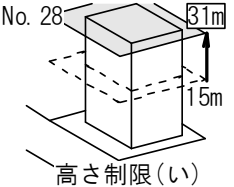
事件 No. 3-26	掲載日	2015-03-25 p. 105
当事者事件	宇都宮地方裁判所 東京高等裁判所	2010年3月4日 判決 控訴判決
事件概要	設計料請求	
主な争点	被告であるホテル運営会社が改修・増築の融資相談を銀行にしたところ、計画書の提出を求められた。そこで被告は、原告である設計者に計画書の作成を依頼した。原告は被告と打合せを重ねて、様々な資料を提出した。その後、原告は確認申請を提出する意向を伝えたところ、銀行決済を得ていないので、事前手続きはできないと回答した。原告は、設計料の支払いを求めたが、被告は拒否した。そこで原告は、設計・監理業務委託契約を締結していなかったものの、最終案を提出した時には黙示的に締結したとして、基本設計料の支払いを求めて提訴した。	
記事に署名した弁護士による回避に関する提言	建築設計者には受発注の記録を残すことなどを勧める。 A4用紙1枚でもいいから業務開始前には、有償で業務依頼されたことをわかる書面に押印してもらうことだ。	

設計図書の不備	β -s 設計図書に問題が介在しないもの： β 文書基準の未達： s	阻害要因の根源 No. 26  設計監理料請求(う)
事業進行の阻害要因	設計監理料請求(う)	
阻害要因を責任追及された当事者	建物使用者(A1)	
発端要因	-	
回避提言	説明責任	

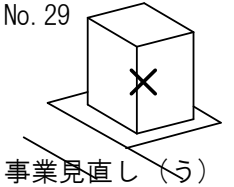
事件 No. 3-27	掲載日	2015-08-25 p. 89
当事者事件	東京地方裁判所 東京高等裁判所	2013年9月26日 判決 2014年2月27日 判決
事件概要	設計料請求	
主な争点	被告である発注者が、原告である設計者に提出した地積測量図には誤りがあり、確認申請で提出した敷地面積が実際と異なることが判明した。このとき、発注者と設計者との間で、再設計業務報酬に関する取り決めを交わしていなかった。設計者は敷地面積などの再設計が完了した後、発注者に対して支払いを求めたが、発注者からの支払いはなかった。設計者は、確認済証再取得ののち、契約解除の意思を伝え、提訴した。	
記事に署名した弁護士による回避に関する提言	設計監理報酬の金額に合意がなくても、実施した設計業務については相応の対価を請求できる。もちろん設計・監理契約を締結し、報酬金額について明確に定めるのが望ましいが、何らかの理由で契約締結していなくても、泣き寝入りする必要はない	

設計図書の不備	β -s 設計図書に問題が介在しないもの： β 文書基準の未達： s	阻害要因の根源 No. 27  設計監理料請求(う)
事業進行の阻害要因	設計監理料請求(う)	
阻害要因を責任追及された当事者	建物使用者(A1)	
発端要因	-	
回避提言	説明責任	

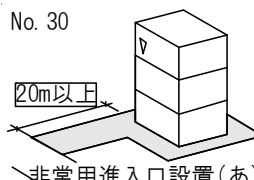
事件 No. 3-28	掲載日	2015-08-25 p. 89
行政関連事件		京都市建築審査会 2014年5月9日 確認処分取り消し棄却 京都地方裁判所 2015年7月24日 確認処分取り消し棄却
事件概要		確認処分取り消し請求
主な争点		京都会館の建て替え計画によって、当初高さ制限が15mの高度地区だった計画敷地を含む地域に、新たな地区計画を制定して、最高高さを31mに引き上げた。計画発表直後から反対運動を展開してきた近隣住民は、事業計画に合わせて高さ制限を緩和する手法は、法の下での平等を定めた憲法違反であり、そのような地区計画にもとづく建築確認は違法として、提訴した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		共建築に関わる建築士は、このような都市計画制度の問題点を十分に認識しておく必要がある。建築士にも自ら関わる計画の内容が社会的妥当性を備えているか、検証する視点を持つことは重要だ。

設計図書の不備	β -n 設計図書に問題が不在しないもの： β 数値基準の未達： n	阻害要因の根源 
事業進行の阻害要因	高さ制限(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	計画発表直後から反対運動	
回避提言	法的検討	

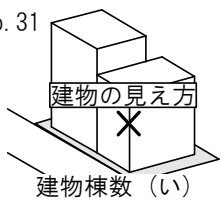
事件 No. 3-29	掲載日	2016-08-25 p. 47
当事者事件		横浜地方裁判所 係争中
事件概要		損害賠償請求
主な争点		A市は、市庁舎建設に向けた公募型プロポーザルを実施し、Y設計事務所などを選定、基本設計と実施設計を合わせた建築設計業務委託契約を締結した。しかし、その後に市庁舎建設の中止を公約として掲げていた市長に交代したことで、基本設計の対価を支払い後、契約解除を通知した。契約解除以降、両者は代理人を通じてやり取りを続けてきたが、双方の意見が折り合わず、提訴に至った。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

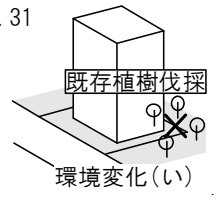
設計図書の不備	β -s 設計図書に問題が不在しないもの： β 文書基準の未達： s	阻害要因の根源 
事業進行の阻害要因	事業見直し(う)	
阻害要因を責任追及された当事者	施設注文者(A2-1)	
発端要因	市庁舎建設の中止を公約として掲げていた市長に交代	
回避提言	-	

事件 No. 3-30	掲載日	2016-08-25 p. 97
当事者移行事件	世田谷区建築審査会 東京地方裁判所	2012年4月 2015年6月19日
事件概要	損害賠償請求	
主な争点	原告は、地下1階、地上3階の長屋（集合住宅）の確認申請を被告に提出し、被告は所定の手続きを経て、確認済証を交付した。しかし、計画敷地周辺の住民が、旗竿敷地における非常用進入口に変わる窓の設置位置が20m以内という旧建設省の事務連絡に適合していないことを理由に、建築審査会に審査請求を提起し、建築確認取消裁判に至った。そのため原告は、地上2階に設計変更した。原告は、事業計画を余儀なく変更されたことで、被告に損害賠償を請求した。	
記事に署名した弁護士による回避に関する提言	与条件が厳しく、旧建設省の取扱採否が不明な状況といった、法規解釈が難しい場合、設計者はできるだけ法的リスクを排除し、余裕のある設計をすることで、後々のトラブルを回避できる。	

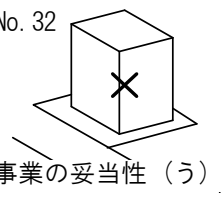
設計図書の不備	α -n 設計図書に問題が所在するもの： α 数値基準の未達： n	阻害要因の根源 No. 30 
事業進行の阻害要因	非常用進入口設置(あ)	
阻害要因を責任追及された当事者	指定確認検査機関(D2)	
発端要因	-	
回避提言	法的検討	

事件 No. 3-31	掲載日	2016-11-10 p. 14
行政関連事件		京都地方裁判所 2016年9月20日 提訴
事件概要		確認処分取り消し請求
主な争点		世界遺産の神社境内に建設予定の分譲マンションを巡り、 <u>建築計画に反対する近隣住民</u> などが、建築基準法の一敷地一建物の原則に反することと、自生していた樹木の伐採は、風致地区許可に違反することを理由に、確認処分が違法と提訴した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

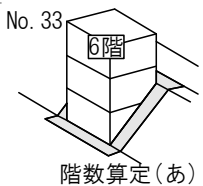
設計図書の不備	α -s 設計図書に問題が内在するもの： α 文書基準の未達：s	阻害要因の根源 No. 31 
事業進行の阻害要因	建物棟数(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	建築計画に反対する近隣住民	
回避提言	-	

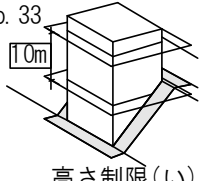
設計図書の不備	α -s 設計図書に問題が内在するもの： α 文書基準の未達：s	阻害要因の根源 No. 31 
事業進行の阻害要因	環境変化(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	建築計画に反対する近隣住民	
回避提言	-	

事件 No. 3-32	掲載日	2013-04-10 p. 79 2017-04-13 p. 81
当事者事件		名古屋地方裁判所 2012年8月29日 判決 名古屋高等裁判所 2016年3月24日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		原告である住宅の建て主は、斜面地での設計を得意とし、被告である設計者に設計・監理を依頼した。建て主は、設計者との打ち合わせの度に工事金額が増えていくことで、不信感を募らせた。その後、確認済証が交付され、基礎杭工事を終えた頃に、設計者は愛知県建築基準条例に規定する崖の高さを誤認していることが分かった。建て主は、予定通り建物が建てられなくなったとして、設計・監理業務委託契約の債務不履行による解除を理由に、支払い済みの設計報酬や工事費用などの損害賠償を求めて提訴した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		議事録や電子メールに記録が残っていれば、建て主が主張するような説明注意義務違反の疑いは容易に解消できたはずだ。特に予算はデリケートな問題の為、書面に記録を残すべきだ。

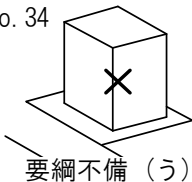
設計図書の不備	β -s 設計図書に問題が内在しないもの： β 文書基準の未達：s	阻害要因の根源 No. 32 
事業進行の阻害要因	事業の妥当性(う)	
阻害要因を責任追及された当事者	設計・監理者(B1)	
発端要因	打ち合わせの度に工事金額が増えていくことで、不信感を募らせた。	
回避提言	説明責任	

事件 No. 3-33	掲載日	2017-05-11 p. 71
行政関連事件		東京地方裁判所 2016年11月29日 確認処分取り消し判決
事件概要		確認処分取り消し請求
主な争点		横浜市内の斜面地に計画したマンションを巡り、近隣住民が、第一種低層住居専用地域における、5階までしか建てられない横浜市地下室マンション条例3条1項の違反と、建築基準法55条における10m高さ制限違反することなどを理由に、建築確認の取り消しを求めて、提訴した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		建築基準関連法規の解釈上、認められるか否かのぎりぎりの設計をすることは、勧められない。平均地盤面の選定のような微妙な問題には、設計者として安全な設計を心掛け、無用なリスクを抱えないようにすることが肝要だ。

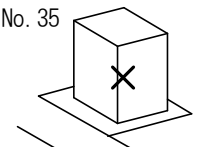
設計図書の不備	α -n 設計図書に問題が内在するもの： α 数値基準の未達： n	阻害要因の根源 
事業進行の阻害要因	階数算定(あ)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	法的検討	

設計図書の不備	α -n 設計図書に問題が内在するもの： α 数値基準の未達： n	阻害要因の根源 
事業進行の阻害要因	高さ制限(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	法的検討	

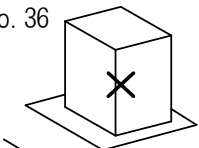
事件 No. 3-34	掲載日	2017-08-24 p. 79
当事者事件		福岡地方裁判所 2014年10月 判決 福岡高等裁判所 2015年7月29日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		原告の設計者が応募したプロポーザルで落選したのは、被告である自治体の職員が、自然公園法の許可基準を審査委員に対して誤った説明をしたためだ。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		事業提案を行うものとして、関連規制はよく調べておくべきだ。プロポーザルを勝ち抜きたいのであれば、設計者は市に対して本件を公園事業の執行とするのか、それとも県の許可を受けるのか確認すべきだった。

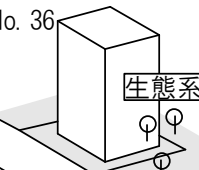
設計図書の不備	β -s 設計図書に問題が内在しないもの： β 文書基準の未達： s	阻害要因の根源 No. 34 
事業進行の阻害要因	要綱不備(う)	
阻害要因を責任追及された当事者	施設注文者(A2-1)	
発端要因	-	
回避提言	法的検討	

事件 No. 3-35	掲載日	2017-10-12 p. 9
当事者事件	秋田地方裁判所大曲支部 2017年9月21日 提訴	
事件概要	損害賠償請求	
主な争点	被告である設計者が当初納品した展示場の実施設計図書の見積に対して、建設会社からの質疑により、積算ミスが多額に上る可能性が浮上した。原告である市は、質疑による指摘などを反映した実施設計図書の再納品を設計者に求めた結果、予定額が膨れ上がることが判明した。市と設計者は、再度調整したものの、それでも当初の予定額より超過していたため、市議会は、設計者への損害賠償請求を条件として、補正予算を承認した。	
記事に署名した弁護士による回避に関する提言	-	

設計図書の不備	β -s 設計図書に問題が介在しないもの： β 文書基準の未達：s	阻害要因の根源 No. 35  事業の妥当性 (う)
事業進行の阻害要因	事業の妥当性(う)	
阻害要因を責任追及された当事者	設計・監理者(B1)	
発端要因	-	
回避提言	-	

事件 No. 3-36	掲載日	2017-11-09 p. 15
行政関連事件	京都地方裁判所 2017年9月20日 提訴	
事件概要	工事差し止め請求	
主な争点	自治体が進めるスタジアム建設事業を巡り、近隣住民が、費用対効果の検証が不十分であることと、工事によって、近くに生息する国の天然記念物の生態系に影響を与えることを理由に工事差し止めを求めて、提訴した。	
記事に署名した弁護士による回避に関する提言	-	

設計図書の不備	β -s 設計図書に問題が介在しないもの： β 文書基準の未達：s	阻害要因の根源 No. 36  事業の妥当性 (う)
事業進行の阻害要因	事業の妥当性(う)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	-	

設計図書の不備	β -s 設計図書に問題が介在しないもの： β 文書基準の未達：s	阻害要因の根源 No. 36  環境変化 (い)
事業進行の阻害要因	環境変化(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	-	

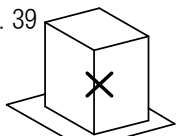
事件 No. 3-37	掲載日	2018-05-10 p. 15
行政関連事件		横浜地方裁判所 2017年6月28日 請求棄却判決
事件概要		工事差し止め請求（実質の当事者訴訟）
主な争点		油煙などが出る給食センターは、精密機器の研究地区と定められた地区計画に反した建築計画だった。「行政庁には、事業計画者に対して、建築をしないように勧告する義務がある」として、原告である隣地の工場が提訴した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		紛争予防の観点からみると、制度にも難があるように思える。規制強化の地区計画の趣旨は周辺環境を良好に保つことにある。

設計図書の不備	β -s 設計図書に問題が介在しないもの： β 文書基準の未達： s	阻害要因の根源
事業進行の阻害要因	建物用途(あ)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	法的検討	

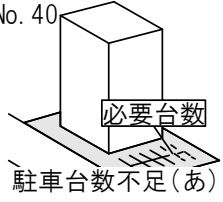
事件 No. 3-38	掲載日	2018-08-23 p. 23
行政関連事件		新宿区建築審査会 2015年2月 請求棄却判決 東京地方裁判所 2016年6月 請求認容判決 東京高等裁判所 2016年11月 控訴棄却判決（請求認容）
事件概要		却下処分取り消し請求
主な争点		2012年にBが取得した敷地は、区道のほかに、位置指定道路に接続されていた。しかしながら、実際には位置指定道路はせず、隣接敷地Aが所有するマンション敷地の一部となっていた。Bは区道と、実際に存在しない位置指定道路をもとに、建蔽率、高さ制限、日影規制などの緩和規定を用いて、マンション建築を計画し、2013年12月に確認済証を取得して、工事着手した。 Aは、特定行政庁である区に対して、「道路の実態がないのに、道路があることを前提として規制緩和を受けるのは公益に反する」として、位置指定道路の廃止をもとめた申請をしたものの、却下された。そのためAは、建築審査会に対して、却下処分取り消しを求める審査請求を提起した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		事業者や設計者は、行政事前協議を経たうえで建築確認を受けたのではないだろうか。道路について道の現況と行政の図面が異なる際、時には重大な問題を生じることを示す一例と言えよう。

設計図書の不備	α -n 設計図書に問題が介在するもの： α 数値基準の未達： n	阻害要因の根源 No. 38
事業進行の阻害要因	敷地と道路との関係(い)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	法的検討	

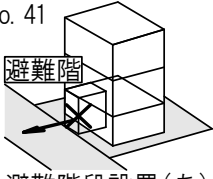
事件 No. 3-39	掲載日	2019-05-09 p. 12
行政関連事件		徳島地方裁判所 2017年9月20日 請求棄却判決 高松高等裁判所 2018年4月20日 請求棄却判決 最高裁判所 2019年2月8日 上告不受理
事件概要		行政処分取り消し請求
主な争点		以前の市長は、2012年に都市計画を決定、2014年に再開発組合の設立を認可した。その後の2016年に、再開発事業の白紙撤回を公約に掲げた市長が当選したことより、再開発計画における権利変換計画を不認可とする行政処分を下した。再開発組合は、交代した市長に対して、不認可とする裁量はないことと、権限の逸脱濫用にあたることを主張し、行政処分の取り消しを求めて提訴した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		再開発事業は自治体との二人三脚だ。設計者、事業者は行方にも注意を払いながら開発事業を進める必要がある

設計図書の不備	β -s 設計図書に問題が介在しないもの： β 文書基準の未達： s	阻害要因の根源 No. 39  事業見直し(う)
事業進行の阻害要因	事業見直し(う)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	再開発事業の白紙撤回を公約に掲げた市長の当選	
回避提言	将来予測	

事件 No. 3-40	掲載日	2019-09-12 p. 24
行政関連事件		札幌地方裁判所 2018年3月27日 請求棄却判決
事件概要		補助金差し止め請求
主な争点		原告である周辺住民は、再開発におけるビルの建築計画において、「ビルの駐車施設附置義務が満たせておらず、違法だ。違法な事業推進のための補助金支出は『公益上必要』とは認められない」と主張し、補助金支出を差し止めることを求めて、提訴した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		国家資格者として適法な建築物を設計することこそが建築士の使命だ。この裁判では確認申請前の段階でも条例の適合性が厳密に問われており、再開発事業に関わる建築企画の取りまとめや設計業務では、これまで以上に慎重さが求められるのではないかと

設計図書の不備	β -n 設計図書に問題が介在しないもの： β 数値基準の未達： n	阻害要因の根源 No. 40  駐車台数不足(あ)
事業進行の阻害要因	駐車台数(あ)	
阻害要因を責任追及された当事者	事業関係者(E)	
発端要因	-	
回避提言	法的検討	

事件 No. 3-41	掲載日	2018-09-13 p. 25 2019-01-24 p. 13 2019-09-12 p. 12 2019-10-24 p. 10
当事者移行事件		東京都建築審査会 2015年11月 確認処分取り消し判決 東京地方裁判所 2018年5月24日 請求棄却判決(確認処分取り消し) 東京高等裁判所 2018年12月18日 請求棄却判決(確認処分取り消し) 最高裁判所 2019年8月16日 上告棄却(確認処分取り消し) 東京地方裁判所 2018年5月 提訴(損害賠償請求) 東京地方裁判所 2019年9月3日 提訴(損害賠償請求)
事件概要	損害賠償請求	
主な争点	<p>傾斜地に計画している事業中のマンションは、前面道路に沿った居住棟と、北側の別棟の2棟から成る。別棟の1階にあたる駐車場レベルは居住レベルに比べて2.5m低い位置にあったが、平面図には同じ1階として記されていた。東京都建築安全条例32条6号は、一定規模の駐車場を避難階以外に設ける場合は避難階段を設けることを規定している。計画はその駐車場レベルに避難階段が無かった。その駐車場レベルが避難階にあたるかが争点となった。</p> <p>2012年9月にマンション建設に反対する周辺住民は審査請求を提起し、2019年8月の最高裁判決より、避難階段が存在しないとして東京都建築安全条例違反が認定され、確認処分取り消しが確定した。</p> <p>建築主は2018年5月に特定行政庁に対して、「不当な判決によってマンション事業の中断を余儀なくされた」と主張し、損害賠償を請求した。そして、2019年9月に、確認申請業務を行った指定確認検査機関に対して、「法令に適合しない建築計画を見過ごしたことで損害が発生した」として、損害賠償を請求した。</p>	
記事に署名した弁護士による回避に関する提言	<p>解釈ミスでの確認取消をさけるには、法令上余裕のある設計を欠かせない。法解釈が複数存在する部分でも厳しい解釈を採用することで安全側の設計はできる。・建基法77条のような特定行政庁への照会を活用させる仕組みづくりも、今後は必要ではないだろうか。</p>	

設計図書の不備	α -s 設計図書に問題が内在するもの： α 文書基準の未達： s	阻害要因の根源 No. 41  避難階段設置(あ)
事業進行の阻害要因	避難階段設置(あ)	
阻害要因を責任追及された当事者	特定行政庁(D1) 指定確認検査機関(D2)	
発端要因	マンション建設に反対する近隣住民	
回避提言	法的検討	

4 章分析資料

日経アーキテクチュア誌 2007 年から 2019 年に掲載された
完了検査済証が交付された以降の、建物完成後の不具合から発展した事件記事
57 件である

概要は以下である

No. 4-01	住宅, 店舗, 事務所	No. 4-20	集合住宅(別府マンション事件)	No. 4-39	住宅
No. 4-02	集合住宅	No. 4-21	店舗	No. 4-40	住宅
No. 4-03	診療所, 住宅	No. 4-22	住宅	No. 4-41	店舗(駐車場 \rightarrow 崩落事故)
No. 4-04	住宅	No. 4-23	病院	No. 4-42	保育園
No. 4-05	集合住宅	No. 4-24	宿泊施設(耐震偽装事件)	No. 4-43	住宅
No. 4-06	飲食店	No. 4-25	宿泊施設(耐震偽装事件)	No. 4-44	集合住宅(杭工事偽装事件)
No. 4-07	集合住宅(耐震偽装事件)	No. 4-26	集合住宅	No. 4-45	シェアハウス
No. 4-08	体育館	No. 4-27	集合住宅	No. 4-46	幼稚園
No. 4-09	宿泊施設	No. 4-28	連絡通路(通路崩落訴訟)	No. 4-47	集合住宅
No. 4-10	店舗	No. 4-29	住宅	No. 4-48	集合住宅(免震工 \rightarrow 偽装事件)
No. 4-11	住宅(赤白 \rightarrow 訴訟)	No. 4-30	集合住宅	No. 4-49	劇場(天井崩落訴訟)
No. 4-12	集合住宅	No. 4-31	集合住宅	No. 4-50	集合住宅
No. 4-13	集合住宅	No. 4-32	集合住宅	No. 4-51	警察署
No. 4-14	小学校	No. 4-33	集合住宅	No. 4-52	住宅付属駐車場
No. 4-15	集合住宅(耐震偽装事件)	No. 4-34	住宅(集団液状化訴訟)	No. 4-53	集合住宅
No. 4-16	宿泊施設	No. 4-35	鉄骨造2階建物	No. 4-54	集合住宅(界壁未施工事件)
No. 4-17	集合住宅	No. 4-36	集合住宅	No. 4-55	水泳場
No. 4-18	大学	No. 4-37	住宅	No. 4-56	住宅
No. 4-19	集合住宅	No. 4-38	住宅	No. 4-57	住宅

主な争点における原告と被告は、1 審時の状況である。
控訴時の入れ替わりは、状況が煩雑になるため、記載していない。

事件 No. 4-01	掲載日	2007-01-08 p. 94
当事者事件		大阪地方裁判所 2003年1月24日 判決 大阪高等裁判所 2004年3月16日 判決 最高裁判所 2006年6月12日 判決(差し戻し)
事件概要		損害賠償請求
主な争点		土地所有者は、敷地の二重使用を前提に住宅、店舗、事務所からなる建物の融資を受け、容積率違反の建物を建てたものの、二重使用部分の土地売却がうまくいかず、その結果、不動産競売物件となった。このような提案を行った設計者(住宅メーカー)らが、土地所有者から説明義務違反の責任を問われて、損害賠償を請求された。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		判決は脱法的な建築を提案し、注文者に説明しなかった住宅メーカーなどに対する厳しい評価を含んでいる。

設計図書の不備	f-h 不備起因の時期 設計段階:f 法関連基準の未達
建物完成後の不具合	敷地形状変更による容積率違反(<-1)
不具合を責任追及された当事者	設計施工者(B2-1) (融資した銀行も責任追及されたが、分類の中に該当しないため、分析に含めていない)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	説明責任

事件 No. 4-02	掲載日	2007-03-12 p. 78
当事者事件		東京地方裁判所 2005年12月5日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		建築基準法によるシックハウス規制前に、「環境物質対策基準を満たしたことでフローリング材を使用」の宣伝文句を検討して購入した原告である集合住宅の入居者が、入居後に室内の簡易測定をしたところ、高濃度のホルムアルデヒドが検出された。そのため原告は建物から退去して、被告であるマンション分譲事業者に、契約解除を通告し、信頼利益の賠償を含めて提訴した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		建築基準法に適合した部材の使用だけにとどまらず、完成後の室内濃度のチェックなども実施して、シックハウス問題の発生を回避する努力が設計者や施工者に求められる。

設計図書の不備	f 不備起因の時期 設計段階:f 個別基準の未達
建物完成後の不具合	シックハウス発症材の使用(か-4)
不具合を責任追及された当事者	施設注文者(A2-1)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	技術検討

事件 No. 4-03	掲載日	2007-03-26 p. 48
当事者事件		東京地方裁判所 2005年12月28日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		被告であり、建築士の資格を持たない設計・監理者は、同じ被告の建設会社の手抜き工事を発見できずに、確認申請図面とは異なる欠陥建築の診療所兼住宅が建設され、雨漏りによる木材の腐敗など、様々な瑕疵が生じた。基礎以外の構造は、軸組を含めてほぼ全て取り換え補強工事を実施することになることを理由に、原告である建物使用者は被告らに対して、損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備		fg-h 不備起因の時期 設計監理段階: fg 法関連基準の未達
建物完成後の不具合		漏水による木材腐敗(か-3)
不具合を責任追及された当事者		設計・監理者(B1) 工事施工者(B2-2)
回避提言 責任所在		-
回避提言 関係者協議		-

事件 No. 4-04	掲載日	2007-10-08 p. 86
当事者事件		東京地方裁判所 2004年5月27日 判決
事件概要		請負代金請求
主な争点		建物使用者である原告は、自邸建設の際に、防音室の構造の知識・技術不足だった設計施工者である被告に補修工事を通告したが、被告は是正の姿勢を示さなかったため、請負代金を含めて提訴した
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		設計者は、発注者の要求を正確に把握する必要がある。また設計者の設定が適切でも、設計解を出す過程に誤りがあれば、同様の結果となり、設計者の債務不履行責任が問われうる。発注者の要求が設計の出発点ということ、肝に銘じてほしい。

設計図書の不備		f 不備起因の時期 設計段階 個別基準の未達
建物完成後の不具合		防音工事不備(か-4)
不具合を責任追及された当事者		設計施工者(B2-1)
回避提言 責任所在		-
回避提言 関係者協議		要求把握

事件 No. 4-05	掲載日	2008-02-11 p. 52
当事者事件		大阪地方裁判所 2008年2月11日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		分譲マンションの購入者が、設計者や施工者に対して、「住戸の床スラブのたわみが発生したのは、工法の変更と施工不良により故意に瑕疵を発生させたことによる」ことによることを主張して、損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備		g 不備起因の時期 監理段階:g 個別基準の未達
建物完成後の不具合		床たわみ発生(か-2)
不具合を責任追及された当事者		設計・監理者(B1) 工事施工者(B2-2)
回避提言 責任所在		-
回避提言 関係者協議		-

事件 No. 4-06	掲載日	2008-05-26 p. 106
当事者事件		京都地方裁判所 2007年9月19日 判決
事件概要		耐力工事補強請求
主な争点		原告である建物使用者は、飲食店の耐震診断に当たった一級建築士事務所から、被告である施設注文者の改修の際に、既存不適格の状態の、構造耐力が保持されていない報告を受けた。 そのため、原告は、被告に対して構造耐力を補強する工事請求を行った。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備		f 不備起因の時期 設計段階 個別基準の未達 (既存不適格)
建物完成後の不具合		既存建物の耐震不足(き-2)
不具合を責任追及された当事者		施設注文者(A2-1)
回避提言 責任所在		-
回避提言 関係者協議		-

事件 No. 4-07	掲載日	2008-10-27 p. 40
当事者事件		東京地方裁判所 2008年10月6日 提起
事件概要		損害賠償請求
主な争点		耐震偽装事件で建て替えを余儀なくされた2つの分譲マンションの住民が、以下の責任追及をするため、特定行政庁と指定確認検査機関に対して損害賠償を求める訴訟を提起した。 1. 建築確認制度の欠陥と管理責任の追及 2. 民間の確認検査機関のずさんな検査業務の過失の追及 3. 住民が受けた損害損失の回復
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	f-h 不備起因の時期 設計段階 法関連基準の未達
建物完成後の不具合	保有水平耐力不足(き-1)
不具合を責任追及された当事者	特定行政庁(D1) 指定確認検査機関(D2)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	-

事件 No. 4-08	掲載日	2009-01-26 p. 10
当事者事件		長野地方裁判所 2008年12月16日 提起
事件概要		損害賠償請求
主な争点		原告である自治体は、被告である施設の設計者に対して、木造大断面集成材の屋根受梁が腐朽してプール施設解体を余儀なくされたのは、屋根断熱と換気の検討不足を指摘し、損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	f 不備起因の時期 設計段階 個別基準の未達
建物完成後の不具合	換気不足による木材の腐敗(か-4)
不具合を責任追及された当事者	設計・監理者(B1)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	-

事件 No. 4-09	掲載日	2010-01-11 p. 8
当事者事件		東京地方裁判所 2009年11月26日 判決 控訴中
事件概要		損害賠償請求
主な争点		被告の所有する自然落下式の別荘屋根からの落雪が原因で、原告が所有するペンションの庇と壁が損傷した。原告は、被告に対して、防雪柵の設置のほか、修理費用を求めて損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	f 不備起因の時期 設計段階 個別基準の未達
建物完成後の不具合	落雪による外装損傷(く-2)
不具合を責任追及された当事者	建物使用者(A1)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	-

事件 No. 4-10	掲載日	2010-02-08 p. 35
当事者事件		大阪地方裁判所 1986年3月 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		被告の建築基準法に違反した店舗併用住宅の建設による外壁レンガ、窓ガラスの反射光によって、道路の向かい側にある原告の呉服店の店内が赤みを帯び、商品が色焼けするようになった。その対策として、日よけテントを設置した所、閉店しているようにみえて、営業成績が落ちた。原告は被告に対して、損害賠償と反射光を抑制する工事の実施を求めた。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	f 不備起因の時期 設計段階 個別基準の未達
建物完成後の不具合	太陽光反射材の使用(く-2)
不具合を責任追及された当事者	建物使用者(A1)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	-

事件 No. 4-11	掲載日	2010-04-26 p. 46
当事者事件	(事業進行の障害にあたる建築差し止め請求などは棄却) 東京地方裁判所 2009年1月28日 判決	
事件概要	外壁変更請求	
主な争点	近隣住民は、建物所有者に対して、「外壁の赤白色彩は視認性と彩度が高く、周囲から突出するので周辺の色調という公序に違反し、景観利益を損なう」と言及。そして「近隣住民に説明なく建物の色彩を決定し、一方的に自己のエゴを貫こうとする行為は、他人の迷惑を顧みない権利の乱用だ」と主張した。	
記事に署名した弁護士による回避に関する提言	-	

設計図書の不備	f 不備起因の時期 設計段階 個別基準の未達
建物完成後の不具合	外壁色彩の不調和(く-2)
不具合を責任追及された当事者	建物使用者(A1)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	-

事件 No. 4-12	掲載日	2007-01-22 p39 2010-05-24 p. 8
当事者事件	札幌地方裁判所 2010年4月22日 判決	
事件概要	代金返還請求	
主な争点	分譲マンションの引き渡し後の約1年半後に構造計算書に偽造の疑いがあると発覚。市が調査したところ、1Fの保有水平耐力比が0.86と基準を下回っていた。分譲購入した住民らは、「新耐震設計に基づく安心設計」といった説明が、売買契約の錯誤無効、消費者契約法違反(不実告知)にあたることを主張し、施設注文者に代金返還を請求した。	
記事に署名した弁護士による回避に関する提言	-	

設計図書の不備	f-h 不備起因の時期 設計段階 法関連基準の未達
建物完成後の不具合	保有水平耐力不足(き-1)
不具合を責任追及された当事者	施設注文者(A2-1)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	-

事件 No. 4-13	掲載日	2010-10-25 p.7
当事者事件		京都地方裁判所 2010年10月5日 判決
事件概要		損害賠償請求 建物除却請求
主な争点		周辺住民は、南側斜面地にマンションが建設されたことにより、船岡山の稜線が見えなくなったと主張した。そのため施設注文者に、景観権を侵害されたことによる建物一部の除却や、損害賠償を請求した。 (工事施工者に対する工事騒音被害に対する請求もあったが、工事上の請求のため、本論では分析対象外とした。)
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	f 不備起因の時期 設計段階 個別基準の未達
建物完成後の不具合	眺望不良(く-2)
不具合を責任追及された当事者	施設注文者(A2-1)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	-

事件 No. 4-14	掲載日	2009-05-11 p.8 2010-11-22 p.9
当事者事件		大津地方裁判所 2010年10月28日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		本来必要のない耐震改修工事によって、歴史的建築物の持つ文化財としての価値を著しく損ねたとして、住民が耐震改修工事を発注した自治体に対して、損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	f 不備起因の時期 設計段階 個別基準の未達
建物完成後の不具合	耐震改修の必要性(き-2)
不具合を責任追及された当事者	施設注文者(A2-1)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	-

事件 No. 4-15	掲載日	2011-02-25 p. 7
当事者事件		東京地方裁判所 2011年2月25日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		構造計算書の偽装で、解体を余儀なくされたマンションの住民らが、指定確認検査機関と特定行政庁に対して、以下の理由で損害賠償を請求した。 1. 保有水平耐力比が0.31を著しく低い。 2. 上層階と下層階の柱の太さや鉄筋量が同じなのは明らかに異常である。 3. 構造計算書に保有水平耐力の数値が打ち出されているが、その数値を算出する過程が示されていないなどの不備がある。 4. 構造計算書の断面算定表に記載されている柱と梁の軸力とせん断力の数値が、本来記載されているべき数値の20%から30%だった。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	f-h 不備起因の時期 設計段階 法関連基準の未達
建物完成後の不具合	保有水平耐力不足(き-1)
不具合を責任追及された当事者	特定行政庁(D1) 指定確認検査機関(D2)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	-

事件 No. 4-16	掲載日	2012-05-10 p. 26
当事者事件		前審：長野地方裁判所 東京高等裁判所 2012年2月29日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		原告所有の宿泊施設で不同沈下が発生したのは、べた基礎を採用するべきところ、独立基礎を選定したことによる施工上の不具合として、設計・施工を手がけた建設会社に損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	f-h 不備起因の時期 設計段階 法関連基準の未達
建物完成後の不具合	不同沈下発生(か-1)
不具合を責任追及された当事者	設計施工者(B2-1)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	-

事件 No. 4-17	掲載日	2012-09-25 p.11
当事者事件		仙台地方裁判所 2012年8月23日 提起
事件概要		損害賠償請求
主な争点		東日本大震災により、マンションに不同沈下が発生した。一方で、隣接するマンションに被害がなかった。不同沈下理由には、地滑りが起こりやすい傾斜地だったにもかかわらず、杭基礎ではなく、ベタ基礎を採用した設計者らに責任があるとして、不同沈下したマンションの管理組合は、販売業者と設計、施工を手がけた建設会社に損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	f-h 不備起因の時期 設計段階 法関連基準の未達
建物完成後の不具合	不同沈下発生(か-1)
不具合を責任追及された当事者	施設注文者(A2-1) 設計施工者(B2-1)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	-

事件 No. 4-18	掲載日	2012-11-10 p.13
当事者事件		東京地方裁判所 2009年3月 判決 東京高等裁判所 2012年10月18日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		原告が勤務場所を移転した直後からシックハウス発症による体調不良により出勤できなくなり、退職を余儀なくされた。そして、被告である施設管理者に対して損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	f 不備起因の時期 設計段階 個別基準の未達
建物完成後の不具合	シックハウス発症材の使用(か-4)
不具合を責任追及された当事者	施設管理者(A2-2)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	-

事件 No. 4-19	掲載日	2013-02-10 p. 85
当事者事件		静岡地方裁判所 2012年12月7日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		耐震強度が不足したのは、構造計算書の訂正の際に、最終頁だけ保有水平耐力比が適合である旨を添付して、内容の修正をしなかった構造設計者と、確認を行わなかった意匠設計者、そして構造計算の連続性を確認しなかった建築主事に責任があるとして、分譲マンションの建て主が損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		意匠設計者は、外注した構造設計事務所に構造設計を任せ切りすることも少なくない。しかしこの判決が一般化すれば構造設計の不備を容易に発見できるポイントを必ず確認することが求められる。

設計図書の不備	f-h 不備起因の時期 設計段階 法関連基準の未達
建物完成後の不具合	保有水平耐力不足(き-1)
不具合を 責任追及された当事者	設計・監理者(B1) 共同設計者(B3) 特定行政庁(D1)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	技術検討

事件 No. 4-20	掲載日	2007-11-26 p. 46	2011-09-10 p. 38	2013-02-25 p. 13
当事者事件		大分地方裁判所	2003年2月	判決
		福岡高等裁判所	2009年2月	判決
		最高裁判所	2007年7月	判決(高裁差戻し)
		福岡高等裁判所	2009年2月	判決(第1次差戻し審)
		最高裁判所	2011年7月21日	判決(高裁差戻し)
		福岡高等裁判所	2012年1月10日	判決(第2次差戻し審)
		最高裁判所	2013年1月29日	判決(上告棄却):確定
事件概要		損害賠償請求		
主な争点		競売で購入したことでマンションのオーナーとなった原告が、建物のひび割れや床スラブのたわみなどの不具合があることを理由に、契約関係のない設計・監理者と工事施工者に対して、損害賠償を請求した。		
記事に署名した弁護士による回避に関する提言 2011-09-10 p. 38 より		(不法行為責任は契約関係に限らないで請求可能なことに対して)不安な建築実務者が多いかもしれないが、現実的に危険を及ぼすときに限らないと言っているだけではないか。常識的に考えればいい。訴訟ごとに判断することになるはずだ。		

設計図書の不備	fg 不備起因の時期 設計段階・監理段階 個別基準の未達
建物完成後の不具合	床たわみ発生(か-2)
不具合を 責任追及された当事者	設計・監理者(B1) 工事施工者(B2-2)
回避提言 責任所在	範囲拡大
回避提言 関係者協議	-

設計図書の不備	fg 不備起因の時期 設計段階・監理段階 個別基準の未達
建物完成後の不具合	外壁ひび割れ(あ-3)
不具合を 責任追及された当事者	設計・監理者(B1) 工事施工者(B2-2)
回避提言 責任所在	範囲拡大
回避提言 関係者協議	-

事件 No. 4-21	掲載日	2013-04-25 p. 8
当事者事件		東京地方裁判所 2013年3月29日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		既存建物に異常な振動が発生している原因は、構造評定を取得して店舗屋上に設置したジェットコースターに原因があるとして、建物管理者、かつ施設注文者である原告が、ジェットコースターの設計と施工を手がけた被告に対して、損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	f
	不備起因の時期 設計段階 個別基準の未達
建物完成後の不具合	建物の振動発生(か-2)
不具合を 責任追及された当事者	設計施工者(B2-1)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	-

事件 No. 4-22	掲載日	2013-05-10 p. 71
当事者事件		京都地方裁判所 2013年5月10日 判決 控訴中
事件概要		損害賠償請求
主な争点		住宅において、不同沈下が発生した。これには、設計段階でベタ基礎だった部分を、施工者が十分な構造安全性を検討しないまま、布基礎に変更をし、かつ、基礎配筋や地中梁が建築基準法令や当時の一般的技術基準に適合していないなどを主張して、原告である住宅の建て主が、設計・監理者と工事施工者に損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		今後建物が基本的安全性を欠くような重大な瑕疵がある場合、慰謝料などの負担を設計・監理者に認めるケースが増える場合がある。

設計図書の不備	g-h
	不備起因の時期 監理段階 法関連基準の未達
建物完成後の不具合	不同沈下発生(か-1)
不具合を 責任追及された当事者	設計・監理者(B1) 工事施工者(B2-2)
回避提言 責任所在	範囲拡大
回避提言 関係者協議	-

事件 No. 4-23	掲載日	2013-06-25 p.15
当事者事件	大阪簡易裁判所 2013年5月20日 和解 (和解した裁判所は、原告の2013年度事業報告にて確認した) http://www.hamayu-hp.or.jp/files/2114/0654/1738/2013jigyuu.pdf	
事件概要	損害賠償請求	
主な争点	施工途中に設計図書と柱位置がずれていることが判明したことで、原告である病院の発注者が、被告である施工者と契約を解除し、被告に対して違約金等を請求した。	
記事に署名した弁護士による回避に関する提言	-	

設計図書の不備	g 不備起因の時期 監理段階 個別基準の未達
建物完成後の不具合	柱施工位置のずれ(か-2)
不具合を責任追及された当事者	工事施工者(B2-2)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	-

事件 No. 4-24	掲載日	2009-11-09 p.74 2010-11-22 p.7 2013-08-10 p.95
当事者事件	名古屋地方裁判所 2009年2月24日 判決 名古屋高等裁判所 2010年10月29日 判決 最高裁判所 2013年3月26日 判決 確定(完25と同時)	
事件概要	損害賠償請求	
主な争点	構造計算書の保有水平耐力が偽装されていたホテルが、建て替えを余儀なくされた。原告であるホテルの事業者は、被告である建築主事に対して、確認申請上の見過ごされていたことが注意義務違反にあたることを主張した。そして、同じ被告である、設計者を選定した開業指導者に対して、監督義務違反を主張した。双方に連帯で損害賠償を請求した。	
記事に署名した弁護士による回避に関する提言 2013-08-10 p.95より	元請けの意匠設計者は、特定行政庁や民間の検査機関での構造の審査に同席するなどして、構造設計にミスが生じることを防ぐように十分注意すべきだろう	

設計図書の不備	f-h 不備起因の時期 設計段階 法関連基準の未達
建物完成後の不具合	保有水平耐力不足(き-1)
不具合を責任追及された当事者	施設注文者(A2-1) 特定行政庁(D1)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	技術検討

事件 No. 4-25	掲載日	2010-12-27 p. 82 2013-08-10 p. 95
当事者事件		京都地方裁判所 2009年10月30日 判決 京都高等裁判所 2010年8月9日 判決 最高裁判所 2013年3月26日 判決 確定(完24と同時)
事件概要		損害賠償請求
主な争点		構造計算書の保有水平耐力が偽装されていたホテルが、建て替えを余儀なくされた。原告であるホテルの事業者は、被告である建築主事に対して、確認申請上の見過ごされていたことが注意義務違反にあたることを主張して、損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言 2013-08-10 p. 95 より		元請けの意匠設計者は、特定行政庁や民間の検査機関での構造の審査に同席するなどして、構造設計にミスが生じることを防ぐように十分注意すべきだろう

設計図書の不備	f-h 不備起因の時期 設計段階 法関連基準の未達
建物完成後の不具合	保有水平耐力不足(き-1)
不具合を 責任追及された当事者	特定行政庁(D1)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	技術検討

事件 No. 4-26	掲載日	2013-10-10 p. 12
当事者事件		横浜地方裁判所 2012年1月 判決 東京高等裁判所 2013年9月9日 和解成立
事件概要		損害賠償請求
主な争点		原告が居住するマンションの構造耐力を市が再調査した結果、保有水平耐力が0.64であるなど、耐震強度不足が判明した。マンションの住民は、設計・監理者と市と指定確認検査機関に損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	f-h 不備起因の時期 設計段階 法関連基準の未達
建物完成後の不具合	保有水平耐力不足(き-1)
不具合を 責任追及された当事者	設計・監理者(B1) 特定行政庁(D1) 指定確認検査機関(D2)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	-

事件 No. 4-27	掲載日	2013-12-10 p. 97
当事者事件		東京地方裁判所 2013年8月22日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		連棟式長屋の1つを切り離して被告は住宅を建築したことで、既存住戸外壁等が損傷し、雨漏りを生じさせた。また敷地の形状が変更されたことにより、既存住戸が高度斜線違反状態となった。そのため、原告である他の長屋の住民らは、被告の新築住宅の撤去などを求めて、損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		区分所有建物の解体・新築工事で、工事後に既存部が違法状態になることを知っていたり、他の住民との交渉をおろそかにしたりしていた場合、建築設計者や施工者も共同被告として訴えられるリスクがある。

設計図書の不備	f-h 不備起因の時期 設計段階 法関連基準の未達
建物完成後の不具合	敷地形状変更による高度斜線違反(く-1)
不具合を 責任追及された当事者	建物使用者(A1)
回避提言 責任所在	範囲拡大
回避提言 関係者協議	説明責任

設計図書の不備	f 不備起因の時期 設計段階 個別基準の未達
建物完成後の不具合	ひび割れによる漏水(う-2)
不具合を 責任追及された当事者	建物使用者(A1)
回避提言 責任所在	範囲拡大
回避提言 関係者協議	説明責任

事件 No. 4-28	掲載日	2012-04-25 p.16 2013-12-25 p.10
当事者事件		新潟地方裁判所 2012年3月26日 判決 東京高等裁判所 2013年11月27日 和解勧告
事件概要		損害賠償請求
主な争点		連絡通路の崩落原因は設計、施工いずれかの技術的な問題であるとして、自治体は、契約当事者である設計者と設計者の下請け、および施工者に連帯で損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	fg 不備起因の時期 設計段階 個別基準の未達
建物完成後の不具合	通路崩落(か-2)
不具合を責任追及された当事者	設計・監理者(B1) 工事施工者(B2-2) 共同設計者(B3)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	-

事件 No. 4-29	掲載日	2014-04-25 p.97
当事者事件		横浜地方裁判所 2012年4月18日 判決 東京高等裁判所 2013年3月13日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		被告である建物使用者と工事施工者が設置した北側屋根の太陽光パネル反射光が、原告の住戸に入り込むため、原告は被告に対して、太陽光パネルの撤去と精神的苦痛による損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		反射光などが周囲に限度を超える被害を与えそうだと予感した場合は、パネルの量を減らしたり、設置位置を変更したりする控えめの設計をすることが、後々のトラブル防止につながる

設計図書の不備	f 不備起因の時期 設計段階 個別基準の未達
建物完成後の不具合	太陽光反射材の使用(く-2)
不具合を責任追及された当事者	建物使用者(A1) 工事施工者(B2-2)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	技術検討

事件 No. 4-30	掲載日	2014-10-25 p. 5
当事者事件		久留米簡易裁判所 2014年7月 民事調停申し立て
事件概要		損害賠償請求
主な争点		原告であるマンション管理組合は、主に以下の理由で、設計・監理者と工事施工者に対して、連帯で損害賠償請求した。 1. 鉄骨部分の柱と梁の不十分な個所があるほか、当初の構造計算では上部荷重が低く見積もられていたため、保有水平耐力が建築基準法レベルの20%～30%しかない 2. 鉄骨部分の柱と梁の不十分な個所があるほか、当初の構造計算では上部荷重が低く見積もられていたため、保有水平耐力が建築基準法レベルの20%～30%しかない 3. コンクリート被り厚がないことで、鉄筋が錆びて爆裂現象をおこして、外壁タイルが落下した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	fg-h 不備起因の時期 設計段階 監理段階 法関連基準の未達
建物完成後の不具合	外壁材剥落(か-3)
不具合を 責任追及された当事者	設計・監理者(B1) 工事施工者(B2-2)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	-

設計図書の不備	fg-h 不備起因の時期 設計段階 監理段階 法関連基準の未達
建物完成後の不具合	保有水平耐力不足(い-1)
不具合を 責任追及された当事者	設計・監理者(B1) 工事施工者(B2-2)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	-

設計図書の不備	g-h 不備起因の時期 監理段階 法関連基準の未達
建物完成後の不具合	柱梁接合部の不備(い-2)
不具合を 責任追及された当事者	設計・監理者(B1) 工事施工者(B2-2)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	-

事件 No. 4-31	掲載日	2014-05-25 p. 6 2014-06-25 p. 87 2015-05-10 p. 14
当事者事件		大阪地方裁判所 2012年3月29日 判決 大阪高等裁判所 2014年4月22日 判決 最高裁判所 2015年4月16日 判決棄却
事件概要		損害賠償請求
主な争点		2005年の耐震偽装事件を受けて、原告が集合住宅の構造計算書を自主検査したところ、保有水平耐力比において、建築基準法の定める耐震性能をみたしていないことがわかった。そのため原告が耐震補強工事を行い、意匠設計者と構造設計者と指定確認検査機関に対して、連帯で損害賠償請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言 (2014-06-25 p87 より)		意匠設計者は構造計算書の結果が「OK」になっているかだけではなく、保有水平耐力比などの重要な数値は確認すべきだ。異常と思われる数値があれば、計算過程の説明を求めるなど、構造設計者に任せ切りにしない姿勢が求められる。

設計図書の不備	f-h 不備起因の時期 設計段階 法関連基準の未達
建物完成後の不具合	保有水平耐力不足(き-1)
不具合を責任追及された当事者	設計・監理者(B1) 共同設計者(B3) 指定確認検査機関(D2)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	技術検討

事件 No. 4-32	掲載日	2015-06-25 p. 105
当事者事件		仙台地方裁判所 2015年3月30日 判決 控訴中
事件概要		損害賠償請求
主な争点		竣工直後から外壁に多数のひび割れが発生したため、不信に思った原告である建て主が、ほかの一級建築士事務所に調査を依頼したところ、コンクリート圧縮強度が設計基準強度を満たしていない部分があった。建て主は、工事を請け負った施工者と下請けの施工者らに対して、建て替え費に相当する損害賠償を求めて提訴した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言 (2014-06-25 p87 より)		試験結果で不法行為(契約関係にない当事者に責任追及が可能)を認定された以上、施工者はこれまで以上に厳格な品質管理が求められるだろう。工事監理者が工事管理責任を追及されないように施工品質に十分配慮すると共に、工事記録を残しておくことが望ましい。

設計図書の不備	g-h 不備起因の時期 監理段階 法関連基準の未達
建物完成後の不具合	外壁ひび割れ(か-3)
不具合を責任追及された当事者	工事施工者(B2-2) 下請施工者(B4)
回避提言 責任所在	範囲拡大
回避提言 関係者協議	技術検討

事件 No. 4-33	掲載日	2015-06-25 p. 12 2015-10-25 p. 101
当事者事件		大阪地方裁判所 2015年6月9日 提訴
事件概要		損害賠償請求
主な争点		外壁タイルに大量の剥離が発生したのは施工不良が原因を主張して、賃貸マンションの所有会社が、施工者を相手取り、タイル補修費などの損害賠償を求めて提訴した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		リスク回避するには、 <u>施工上のチェックポイントを押さえ、その記録を残すことだ。</u> 外壁タイルが剥落すればどんな場合でも、所有者から設計監理者や施工者が損害賠償を請求されるわけではない。瑕疵が無ければ責任を問われない。

設計図書の不備	fg	不備起因の時期 設計段階 監理段階 個別基準の未達
建物完成後の不具合		外壁材剥落(か-3)
不具合を責任追及された当事者		工事施工者(B2-2)
回避提言 責任所在		範囲拡大
回避提言 関係者協議		技術検討

事件 No. 4-34	掲載日	2015-01-25 p. 97 2015-11-10 p. 15
当事者事件		東京地方裁判所 2014年10月8日 判決 東京高等裁判所 2015年10月14日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		東日本大震災による不同沈下は、1981年から分譲開始した新築時に地盤改良工事を行わなかったことに原因があるとして、戸建て住宅の住民が土地分譲会社と、注文住宅の工事を請け負った住宅会社を提訴した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		地盤が軟弱な土地の住宅には液状化被害の恐れがあることが広く知られることになった。東日本大震災の前後では状況が変わったとみるべきだ。 <u>設計者の立場としては、地盤についての安全上の措置が取られているかを確認することが望ましい。</u>

設計図書の不備	f-h	不備起因の時期 設計段階 法関連基準の未達
建物完成後の不具合		不同沈下発生(か-1)
不具合を責任追及された当事者		施設注文者(A2-1) 設計施工者(B2-1)
回避提言 責任所在		範囲拡大
回避提言 関係者協議		技術検討

事件 No. 4-35	掲載日	2016-05-26 p. 75
当事者事件		福井地方裁判所 判決 名古屋高等裁判所 2015年5月13日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		原告は、鉄骨造 2F 建ての建築工事を被告である建設会社に発注した。竣工後に原告は、被告に対して、主に内ダイアフラム未設置や鋼材の板厚が薄いなど、設計図と違う鉄骨の納まりがあることは不具合にあたるとして、損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		合理的な現場調整であれば図面通りでなくても瑕疵ではない。しかし、発注者の明確な意図やこだわりなど契約上重要な点は実現しなければ、適法でも瑕疵になることはある。重要なのは発注者が何を重視しているかを正確に理解し、その実現に責任を負うことだ。

設計図書の不備		g 不備起因の時期 監理段階 個別基準の未達
建物完成後の不具合		柱梁接合部の不備(き-2)
不具合を責任追及された当事者		設計施工者(B2-1)
回避提言 責任所在		
回避提言 関係者協議		要求把握

事件 No. 4-36	掲載日	2016-06-23 p. 85
当事者事件		東京簡易裁判所 2013年6月 和解
事件概要		損害賠償請求
主な争点		マンションにおいて、不適切なコア抜き(大梁の主筋などが多数切断されている)があることが発覚し、施工者による補修工事等がなされた。しかしながら、マンション住民の一部は、転売時に他にも手抜き工事があることが想定され、大幅な減額が避けられないことを主張し、販売会社と工事施工者に損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		設計者や施工者、事業主は瑕疵があった場合の責任の範囲を把握しておく必要がある。そして自らの責任を杓子定規にとらえず、 <u>瑕疵を補うための誠意を見せることは重要</u> だろう。

設計図書の不備		g-h 不備起因の時期 監理段階 法関連基準の未達
建物完成後の不具合		梁主筋切断施工(き-2)
不具合を責任追及された当事者		施設注文者(A2-1) 工事施工者(B2-2)
回避提言 責任所在		範囲拡大
回避提言 関係者協議		要求把握

事件 No. 4-37	掲載日	2016-07-28 p. 80
当事者事件		東京地方裁判所 2015年6月26日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		原告は、東日本大震災で傾斜した住宅の沈下修正工事を行う予定であったが、被告である設計施工者が施工した基礎底盤が設計上の150mmより薄かったことにより沈下修正工事が行えなかった。そのため、原告は被告に対して、損害賠償を請求して、和解した。 そのうち、設計施工者は、実際に基礎工事を行った下請施工者に対して、損害賠償として和解した代金を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		損害賠償を請求される対象はここ最近、拡大する方向にある。 建物に基本的安全性を損なう瑕疵が生じた場合、直接契約関係のない設計者や施工者も不法行為によって損害賠償を請求されるケースも増えている。

設計図書の不備		g-h 不備起因の時期 監理段階 法関連基準の未達
建物完成後の不具合		不同沈下発生(か-1)
不具合を責任追及された当事者		設計施工者(B2-1) 下請施工者(B4) (上記事件は、2つの請求であるが、同一の事象で設計施工者と下請施工者が責任追及されたため、連帯の責任として分析した。)
回避提言 責任所在		範囲拡大
回避提言 関係者協議		-

事件 No. 4-38	掲載日	2016-08-25 p. 51 2016-10-27 p. 107
当事者事件		津地方裁判所 2012年3月6日 判決 名古屋高等裁判所 2016年7月28日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		不同沈下の被害者である住宅の所有者から損害賠償請求権を譲り受けた住宅メーカーは、自治体に対して、地下空洞の存在を知っていながら、漫然と開発許可と開発検査済証を発行し、予想される陥没などの危険性を防止すべき注意義務を怠ったことを主張し、損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		行政には、開発や建築に伴う社会的被害を防止するために必要な審査などを行う責務がある。しかし、行政の責任はあくまでも行政法規の求める範囲内に限定される。安全・安心なものを提供するの は事業者や設計者の責任だ。

設計図書の不備		f-h 不備起因の時期 設計段階 法関連基準の未達(都市計画法29条36条)
建物完成後の不具合		不同沈下発生(か-1)
不具合を責任追及された当事者		特定行政庁(D1)
回避提言 責任所在		範囲拡大
回避提言 関係者協議		-

事件 No. 4-39	掲載日	2016-08-25 p. 51 2017-03-09 p. 89
当事者事件		東京地方裁判所 2016年9月29日 判決 控訴中
事件概要		損害賠償請求
主な争点		原告である、戸建て住宅の建て主は、被告である住宅メーカーに対して、切土盛土の混在している敷地にて、地盤改良工事を行わずに布基礎を選定したことにより不同沈下が発生したことを主張して、損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		過去の判例をみると、軟弱地盤と硬質地盤が混在する不均一地盤で不同沈下が発生した場合、 <u>設計者や施工者の責任が認められると考えてよいだろう</u> 。設計者はこうした敷地の状況も視野にいれて、基礎の選択などを検討すべきだ。

設計図書の不備	f-h 不備起因の時期 設計段階 法関連基準の未達
建物完成後の不具合	不同沈下発生(か-1)
不具合を 責任追及された当事者	設計施工者(B2-1)
回避提言 責任所在	範囲拡大
回避提言 関係者協議	技術検討

事件 No. 4-40	掲載日	2017-07-27 p. 74
当事者事件		東京地方裁判所 2008年1月25日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		原告である戸建て住宅の注文者の子息は、建物引き渡し直後から漏水などの不具合に悩まされており、被告の設計者と施工者に対して、抜本的な雨漏り対策を求めている。しかしながら、設計者と施工者は、原告の要求水準を超える是正ができなかった。そのため、引き渡しの9年後に、設計者と施工者に対して、「建築時において図面が4枚しかなかった」ため、雨漏りなど多数の欠陥が生じたことを主張し、損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		設計者には、雨漏り・漏水のリスクが大ききなものであり、 <u>不法行為責任を巡っては流動的な部分が残ることを理解してほしい</u>

設計図書の不備	f 不備起因の時期 設計段階 個別基準の未達
建物完成後の不具合	漏水(か-3)
不具合を 責任追及された当事者	設計・監理者(B1) 工事施工者(B2-2)
回避提言 責任所在	範囲拡大
回避提言 関係者協議	-

事件 No. 4-41	掲載日	2016-03-24 p.97 2016-11-24 p.91 2017-10-12 p.41
当事者事件		東京地方裁判所 2014年8月 提起 東京地方裁判所立川支部 2014年9月 提起 東京地方裁判所 2016年4月 提起 (刑事事件は本論分析対象外)
事件概要		損害賠償請求(代位求償)
主な争点		東日本大震災において、店舗の立体駐車場のスロープが崩落した。その背景には、工事中において、構造設計者(被告の1者)がブレースを中止する構造設計変更を行った際に、本屋とスロープを床スラブで接合する意図が、ほかの技術者に伝達されていなかったことによることがあるとされている。スロープ崩落の被害に遭われた遺族の損害賠償金などを保証した保険会社からは、保険金などの求償権にもとづき、設計と施工に携わった、意匠設計者と構造設計者(2者)、および工事施工者に対して、代位求償した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		構造設計者が途中で交代するといった特殊な条件があったにせよ、いかなる状況でも、建物の安全性に深くかかわる構造設計に変更があった場合は、構造設計と意匠設計者、施工者が集まるべきだ。全員が納得できて初めて設計内容を伝達したといえる。

設計図書の不備	fg-h 不備起因の時期 設計段階 監理段階 法関連基準の未達(建築基準法20条)
建物完成後の不具合	車路崩落(か-2)
不具合を責任追及された当事者	設計・監理者(B1) 工事施工者(B2-2) 共同設計者(B3)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	技術検討

事件 No. 4-42	掲載日	2017-10-26 p.93
当事者事件		神戸地方裁判所 2017年2月9日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		被告である保育園は、建設時から騒音に対する防音壁などの対策を実施していたが、建物完成後に、原告である近隣住民は、園児の遊戯時間に発生している55dB以上の騒音は「違法な騒音」であることを主張し、損害としての慰謝料と、防音設備の追加を求めた。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		近隣住民とのやり取りは、行政が決めた基準を守っていればそれでよい、という性質の仕事ではない。いったん裁判となれば、計画遂行の経緯も重視されることを心しなければならない。歩み寄る姿勢を崩さないほうが賢明だ。

設計図書の不備	f 不備起因の時期 設計段階 個別基準の未達(環境基本法を参考)
建物完成後の不具合	近隣への騒音(く-1)
不具合を責任追及された当事者	施設注文者(A2-1)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	説明責任

事件 No. 4-43	掲載日	2017-11-23 p. 85
当事者事件		東京地方裁判所 2016年03月24日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		原告である住宅の建て主は、被告であり、「健康住宅」を宣伝文句として販売活動を実施した住宅メーカーに発注をし、建物完成後に入居した。引き渡し後に、建て主は体調を崩した。医師の診断書には、「シックハウスと称される室内空気汚染が発症に関与したものと考えられる」と付記されていた。建て主が新居を調べたところ、建築基準法で規制されない室内空気を汚染させる建材が使用されていた。そのため、住宅メーカーに対して、健康被害などの損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		シックハウス訴訟は違法性の判断要件を後退させている。強制力のある規制が実施されて10年以上が経過し、裁判所の判断は変化したといえる。設計・施工者は改めて、厚労省指針などに理解を深めて、MSDSなどで確認すべきだ

設計図書の不備	f
	不備起因の時期 設計段階 個別基準の未達（建築基準法規制外）
建物完成後の不具合	シックハウス発症材の使用(か-4)
不具合を責任追及された当事者	設計施工者(B2-1)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	技術検討

事件 No. 4-44	掲載日	2016-05-26 p. 38 2016-09-22 p. 13 2017-12-28 p. 22
当事者事件		東京地方裁判所 2017年11月28日 提訴
事件概要		損害賠償請求
主な争点		マンションにおいて、杭が支持層に届いていないことで不同沈下が発生した。原告であるマンション分譲事業者は、施工者である建設会社と杭工事などを担当した下請施工者2者に対して、建て替えを余儀なくされたことや、マンション住民の工事中的仮住まい費用などの損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備	g-h
	不備起因の時期 監理段階 法関連基準の未達（建築基準法令 38 条）
建物完成後の不具合	不同沈下発生(か-1)
不具合を責任追及された当事者	工事施工者(B2-2) 下請施工者(B4)
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	-

事件 No. 4-45	掲載日	2018-01-11 p. 22
当事者事件		東京地方裁判所 2017年7月28日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		原告である建て主は、シェアハウス投資に興味があった。被告の建設会社は、東京都建築安全条例9条2号と10条（接道条件）により、シェアハウス（寄宿舍）が建築できない土地を紹介した。そして、事務所として確認済証と検査済証を取得したうえで、シェアハウスに追加変更工事を行う前提の契約が原告と被告で結ばれた。しかしながら、建物の引き渡しが終わりに、建て主が入居者の募集を実施したところ、特定行政庁に発覚し、建物はシェアハウスとしての利用が禁じられた。建て主は建設会社に対して建て替え相当額や撤去費用の損害賠償を求めて提訴した。 （この事件は、建設会社が建て主への請負代金の反訴請求もある。4章は建物完成後の不具合に言及しているため、記載していない。）
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		今回の事件は建て主と建設会社は共に脱法的な建築を進めたことは明らかだ。一方で建築士という有資格者が、計画を中止させるという専門家責任を免れる理由にはならない。

設計図書の不備	f-h 不備起因の時期 設計段階 法関連基準の未達（東京都建築安全条例9条、10条）
建物完成後の不具合	敷地接道長さ不足（<-1）
不具合を責任追及された当事者	設計施工者（B2-1）
回避提言 責任所在	-
回避提言 関係者協議	説明責任

事件 No. 4-46	掲載日	2018-03-08 p. 29
当事者事件		松江地方裁判所 2016年5月25日 判決 控訴後和解
事件概要		損害賠償請求
主な争点		幼稚園において、完成後わずか数か月で、不同沈下が発生した。この理由として、杭が支持層に届いていなかったことがあった。元請であり、原告の建設会社は、発注者である市からは是正を求められ、支出を余儀なくされた。是正工事後に、費用の全額負担を求めて、杭工事を担当した下請の専門工事会社を被告として、提訴した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		横浜杭未達事件などをうけ、基礎杭工事は告示 468 号施行と同時に、工事監理ガイドラインを公表した。これより、 <u>元請や下請の他に工事監理者も責任を負う可能性がある</u>

設計図書の不備		g-h 不備起因の時期 監理段階 法関連基準の未達（建築基準法施行令 38 条）
建物完成後の不具合		不同沈下発生(か-1)
不具合を責任追及された当事者		下請施工者(B4)
回避提言 責任所在		範囲拡大
回避提言 関係者協議		

事件 No. 4-47	掲載日	2018-04-12 p. 23
当事者事件		東京地方裁判所 2017年3月31日 判決 控訴中
事件概要		損害賠償請求
主な争点		「石張りの工法が通常の施工水準を満たしていない。これが剥落すれば居住者などに対する危険が現実化する。現に石材のうち1枚が剥落している。」として、原告であるマンション管理組合は、販売元である施設注文者と元請の建設会社に不法行為責任があるとして、損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		建築物の不法行為責任が争われた最高裁判所 2007年7月6日(事件 No. 20)の判決は、建物に「基本的安全性を損なう瑕疵」があった場合、設計者や施工者は、居住者、隣人、通行人などに対して、不法行為責任を負う、と判示している。 瑕疵の責任は重い。石張りやタイル張りを採用するなら、剥がれにくい施工方法を入念に検討すべきだ。タイルなどとの躯体を金物で留め付ける乾式工法も検討に値するだろう。躯体を目荒らしせずに湿式工法で張った場合の施工した場合は、 <u>元請にも責任を負う</u>

設計図書の不備		g 不備起因の時期 監理段階 個別基準の未達
建物完成後の不具合		敷地接道長さ不足(か-3)
不具合を責任追及された当事者		施設注文者(A2-1) 工事施工者(B2-2)
回避提言 責任所在		範囲拡大
回避提言 関係者協議		技術検討

事件 No. 4-48	掲載日	2018-07-12 p. 45
当事者事件		東京地方裁判所 2017年2月27日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		買主と売買契約を結んでいた原告であるマンション販売会社が、契約解除を余儀なくされたのは、被告であるメーカーの免震ゴムデータ改ざんによって国土交通大臣の認定を不正取得した経緯がある。被告の不法行為は明白として、原告は、被告に対して損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		建材・設備を選定する設計・施工者が、今回マンション販売会社同様、被害者の立場に立たされていることもあり得る。その際にも損害の拡大を最小限に抑える努力が求められる点は、今回の判決の教訓として覚えておく価値があるだろう

設計図書の不備		g-h 不備起因の時期 監理段階 法関連基準の未達（建築基準法 37 条）
建物完成後の不具合		免震ゴム偽装(き-2)
不具合を責任追及された当事者		下請施工者(B4)
回避提言 責任所在		範囲拡大
回避提言 関係者協議		

事件 No. 4-49	掲載日	2018-07-12 p. 23
当事者事件		横浜地方裁判所 2018年5月31日 判決 控訴中
事件概要		損害賠償請求
主な争点		原告である市は、東日本大震災による天井崩落には、吊ボルト間隔が一般的な技術水準よりも広い、フック上の金具が強度不足だったなど、「建物としての基本的な安全性」を損なう瑕疵があったと主張し、施行者（建築主）、設計者、共同設計者、施工者、下請施工者に損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		特定天井を規制する告示 771 号は、東日本大震災で相次いだ被害を受けて、2014 年に 4 月に施行された。施行以前に完成した天井はまだ残っているだけに、控訴審で判断が覆り、設計者や施工者が事故の責任を負う可能性があるとなれば、大きな事業リスクになるだろう。

設計図書の不備		fg-h 不備起因の時期 設計段階 監理段階 法関連基準の未達（建築基準法令 39 条当時）
建物完成後の不具合		免震ゴム偽装(き-2)
不具合を責任追及された当事者		施設注文者(A2-1) 設計・監理者(B1) 工事施工者(B2-2) 共同設計者(B3) 下請施工者(B4)
回避提言 責任所在		範囲拡大
回避提言 関係者協議		

事件 No. 4-50	掲載日	2018-12-13 p. 23
当事者事件		東京地方裁判所 2017年4月28日 判決 控訴後和解
事件概要		損害賠償請求
主な争点		1971年に完成したマンション敷地は、複数の所有権に分かれていた。そのなかに、借地が入っていた。約30年後に、敷地の貸し手である被告の1社が、同じく被告である分譲住宅事業者に売却し、分譲住宅として開発した。そのため、マンション敷地面積は減少となり、その結果、容積率が違反状態となった。マンション区分所有者である原告は、被告らに対して、慰謝料や、戸建て住宅の撤去などを求めて、損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		今回の判決からすると、不動産事業者は区分所有者側へ購入に関する十分な機会を与えておけば、借地権が設定されていない土地を売却してよいということになる。結果的に集団規定に反する街づくりが是認される枠組みが形成されつつあることには危惧を覚える。

設計図書の不備		f-h 不備起因の時期 設計段階 法関連基準の未達（建築基準法 52条）
建物完成後の不具合		敷地形状変更による容積率違反（<-1）
不具合を責任追及された当事者		施設注文者（A2-1）
回避提言 責任所在		-
回避提言 関係者協議		説明責任

事件 No. 4-51	掲載日	2019-01-10 p. 18
当事者事件		和歌山地方裁判所 2018年2月27日 判決 控訴中
事件概要		賠償請求
主な争点		原告が工事監理した建物にて、地盤レベルを設計図書より29cm低く施工された状況で完成した。このことより、施工者が追加工事で浸水対策防潮扉を設けた。被告である自治体は、損害が原告の契約違反にあたるために、契約を解除し、3か月の資格停止処分とした。原告である工事監理者は、不服として、被告を提訴、両者が全面的に争った。 （工事監理者が地盤レベル誤認で不具合を生じさせた当事者として、分析した）
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		工事監理を引き受ける際は、ガイドラインを参考に確認方法を選択すべきだ。義務違反とされるような事業リスクを考えれば、改めて工事監理という仕事の進め方を見直すべきではないか

設計図書の不備		g 不備起因の時期 監理段階 個別基準の未達
建物完成後の不具合		浸水対策膨張板追加（か-3）
不具合を責任追及された当事者		設計・監理者（B1）
回避提言 責任所在		-
回避提言 関係者協議		技術検討

事件 No. 4-52	掲載日	2019-02-14 p. 19
当事者事件		福岡地方裁判所 2018年2月27日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		被告である住宅会社は住宅建築をしたことにより、原告であり、隣地の不動産事業者が開発した敷地の日当たりが悪くなった。そして、屋根に設置していた太陽光発電の発電量が大幅に減った。そこで、原告は、受光利益の侵害を主張して、被告に対して損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備		f 不備起因の時期 設計段階 個別基準の未達
建物完成後の不具合		太陽光パネル発電量減少 (<-2)
不具合を責任追及された当事者		施設注文者 (A2-1)
回避提言 責任所在		-
回避提言 関係者協議		-

事件 No. 4-53	掲載日	2019-04-11 p. 22
当事者事件		東京地方裁判所 2016年7月29日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		2010年末に販売が開始されたマンションの引き渡し直後から、外壁タイルの浮き、剥落、欠損、ひび割れが発生した。原告である管理組合は、2013年9月に臨時総会を開き、マンション事業者を提訴する旨を決議し、補修費などの損害賠償を請求した。 (建設会社へも請求したが、別途審理されることとなった)
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備		fg 不備起因の時期 設計段階 監理段階 個別基準の未達
建物完成後の不具合		外壁材剥落 (か-3)
不具合を責任追及された当事者		施設注文者 (A2-1)
回避提言 責任所在		-
回避提言 関係者協議		-

事件 No. 4-54	掲載日	2018-09-13 p. 10 2019-08-22 p. 16
当事者事件		岐阜地方裁判所 2018年8月22日 提訴
事件概要		損害賠償請求
主な争点		サブリースをするための賃貸アパートにおいて、設計図に記載されていた小屋裏の界壁が施工されていなかったことが発覚した。これは、建築基準法違反に当たる。そして界壁未施工発覚後、約5カ月が経過しても、補修していない不作為がある。このことより、原告である賃貸アパートのオーナーが、サブリースと設計・施工の一括契約した業者を被告として、損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備		g-h 不備起因の時期 監理段階 法関連基準の未達（建築基準法施行令 114条）
建物完成後の不具合		外壁材剥落(か-3)
不具合を責任追及された当事者		施設注文者(A2-1) 設計施工者(B2-1)
回避提言 責任所在		-
回避提言 関係者協議		-

事件 No. 4-55	掲載日	2019-10-10 p. 14
当事者事件		新潟地方裁判所 2019年3月18日 判決 東京高等裁判所 2019年9月4日 判決
事件概要		損害賠償請求
主な争点		小中一体校の開校2年目に、プール可動床の上で313人が授業を受けたところ、床がたわんで、正常に作動しなくなった。この不具合の原因には、耐荷重設計ミスがあったとして、原告である自治体は、被告である設計・監理者に損害賠償を請求した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		-

設計図書の不備		f 不備起因の時期 設計段階 個別基準の未達
建物完成後の不具合		床たわみ発生(か-2)
不具合を責任追及された当事者		設計・監理者(B1)
回避提言 責任所在		-
回避提言 関係者協議		-

事件 No. 4-56	掲載日	2019-10-10 p. 22
当事者事件		名古屋地方裁判所 2017年3月22日 判決 名古屋高等裁判所 2018年5月30日 判決 最高裁判所 上告棄却
事件概要		売買契約取り消し請求
主な争点		被告である主に分譲住宅の販売を手掛ける不動産会社は、新築の分譲住宅において、風致地区条例に必要な外構緑化率を満たした上で、完了届を提出した。そのあとに、デッキテラスを設置して、敷地内の緑化率が不足の状況のまま、告知せずに原告である分譲購入者に売却した。分譲購入者は、第三者の建築士の指摘により、緑化率不足の状況を知ることとなった。そのため、分譲購入者は不動産会社に対して、契約取消を求めて提訴した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		住宅などの BtoC（消費者向け）ビジネスでは説明責任について今まで以上に受け止める必要がある

設計図書の不備		g-h 不備起因の時期 監理段階 法関連基準の未達（名古屋市風致地区条例）
建物完成後の不具合		敷地内緑化不足（<-1）
不具合を責任追及された当事者		施設注文者（A2-1）
回避提言 責任所在		
回避提言 関係者協議		説明責任

事件 No. 4-57	掲載日	2019-11-14 p. 38
当事者事件		東京地方裁判所 2017年3月24日 判決
事件概要		売買契約取り消し請求
主な争点		原告である分譲住宅の住民らは、不同沈下が発生したのは、敷地の地盤改良が不十分だったことを主張し、分譲住宅を販売した不動産業者を被告として、提訴した。
記事に署名した弁護士による回避に関する提言		軟弱地盤について、どのレベルまで対策すべきかを意匠設計者が判断するのは難しい。戸建て住宅など小規模建築物であっても、条件によっては構造設計者など第三者との連携が必要になるのではないか

設計図書の不備		f-h 不備起因の時期 設計段階 法関連基準の未達
建物完成後の不具合		不同沈下発生（か-1）
不具合を責任追及された当事者		施設注文者（A2-1）
回避提言 責任所在		-
回避提言 関係者協議		技術検討