

掲載内容

第1章 建築関係法令と技術基準

○はじめに

第1 開口部の概要

- (1) 開口部に求められる基本性能
- (2) 開口部の種類と形式
- (3) 建具(窓・ドア)の性能と基準・法令
- (4) 開口部の法令や基準の考え方と設計上の留意点

第2 建築基準法等関係法規

1 日常時に求められる性能

- (5) 建築基準法の居室採光規定及び採光上有効な面積の算定方法とそれぞれの特例
- (6) トップライト(天窗)・ハイサイドライト(高窓)の採光効果(日射、空調、結露等)のメリットやデメリット
- (7) 住宅性能表示制度における単純開口率と方位別開口比の考え方
- (8) 居室に求められる換気の方式や種類と規制
- (9) 2階以上の階の窓の腰高さ、手すりの設置、幼児が居住する場合の手すり子の間隔

2 非常時に求められる性能

- (10) 採光上の無窓居室の制限
- (11) 排煙上の無窓居室の制限
- (12) 居室の排煙上の有効な開口部と、自然排煙設備としての有効な開口部
- (13) 避難経路の確保の点から必要とされる開口部の構造と幅員
- (14) 非常用進入口と消火活動上有効な開口部の違い
- (15) 外壁の開口部に防火設備としての防火性能が求められる場合
- (16) 防火区画の開口部の防火性能
- (17) 消防法による無窓階と建築基準法上の無窓居室

第3 防音(遮音)・省エネ・断熱・防水・その他の性能

- (18) 開口部の防音、遮音性能に関する法令と基準
- (19) 建築物省エネ法で満たすべき開口部の性能基準
- (20) 窓の断熱性能(省エネ建材等級)と建築物省エネ法との関係
- (21) 結露対策としての開口部の防露性能
- (22) バリアフリー法で推奨される開口部の段差解消と開口幅等
- (23) ガラスの割れや落下防止に関連する法令や基準
- (24) 開口部からの雨漏りと基本的な納まり

第2章 民法の規定、紛争処理制度等

○はじめに

- (25) 民法改正の影響
- (26) 設計者の建築主に対する責任(債務不履行責任)

- (27) 監理者の建築主に対する責任(債務不履行責任)
- (28) 施工者(請負人)の建築主に対する責任(契約不適合責任等)
- (29) 設計者・施工者・工事監理者の第三者(建築主以外)に対する責任(不法行為責任)~建物の瑕疵の場合
- (30) 売主の買主に対する責任(契約不適合責任、品確法上の瑕疵担保責任)
- (31) 追加変更工事における注意点
- (32) 建築主等の第三者(近隣住民等)に対する責任(不法行為責任)~騒音・震動・悪臭・眺望阻害等
- (33) 建築主の隣地所有者に対する責任~民法の相隣関係規定に基づく建築制限等
- (34) トラブル発生後の相談窓口・紛争処理機関
- (35) 設計者・施工者のための保険制度

第3章 窓・開口部をめぐるトラブル

○はじめに

第1 採光・換気・眺望・騒音に関するトラブル

- (36) 住宅の窓の配置が悪く、採光不良が問題となった場合
- (37) マンションリフォームで採光と換気の法規違反となった場合
- (38) 隣家のキッチン排気口に面する給気口を設けたことに対する責任を求められた場合
- (39) 住宅の眺望用窓の変更に対して、補修工事を求めたい場合
- (40) 眺望用窓を変更した工事費用負担を要求された場合
- (41) 商店街の住宅で、騒音の問題で窓の改善を要求したい場合
- (42) マンションの換気扇を回すと、開口部に風切り音が発生する場合

第2 手すり・窓高さ・設備・近隣・防犯に関するトラブル

- (43) 2階掃き出し窓の手すりの改善を要求したい場合
- (44) 幼稚園の腰窓の上に手すりの設置を要求された場合
- (45) キッチンの流し台前の出窓が高く、開閉が不便で責任を問いたい場合
- (46) エアコン室外機が隣家の窓に面しているとして、移設を求められた場合
- (47) 隣地境界線に近い窓が小さく変更されたが、大きな窓を要求したい場合
- (48) ショッピングセンターの非常用進入口が家のすぐ前にあり、移設を要求したい場合
- (49) 3階の腰窓から隣家への侵入防止対策を要求したい場合
- (50) 新築マンションの窓に目隠し設置を要求したい場合

第3 トップライト・防火設備・バリアフリーに関するトラブル

- (51) 屋根のトップライトからの漏水で、補修工事を求めたい場合
- (52) トップライトの雨漏りで、無償での補修工事を求めたい場合

- (53) トップライトの結露とエアコンの効率から手直しを求められた場合
- (54) 住宅の窓の防火設備が認定品外として、賠償請求を求められた場合
- (55) 外国製断熱サッシの外側の防火扉の撤去を要求したい場合
- (56) 住宅の網入りガラスの不設置で、違法性が問われた場合
- (57) トイレの引き戸がドアに変更されたので、改造を要求したい場合
- (58) 玄関ドアとトイレに段差があり、バリアフリーになっていないため責任を追究したい場合
- (59) 住宅の部屋の出入口が狭く、車椅子用に改善を要求したい場合

第4 ひび割れ・雨漏り・結露等に関するトラブル

- (60) 既存住宅状況調査の結果判明した窓廻りの外壁のひび割れに対応したい場合
- (61) 建売住宅の窓廻りにひび割れと雨漏りがあり補修を要求したい場合
- (62) 1階テラス戸の雨漏りがあり、原因追究を依頼したい場合
- (63) サッシの設計ミスで雨漏りがあり、補修費用を請求したい場合
- (64) 住宅の大型組立てサッシの雨漏りで、売主の対応が悪い場合
- (65) RC打ち放し住宅の開口部の結露で、対策を求められた場合
- (66) 塔屋のドアの立ち上がり不足で浸水し、責任を追究したい場合
- (67) RC住宅の塔屋の鋼製建具からの漏水の原因追究をしたい場合

第5 保守・建具不良・ガラスに関するトラブル

- (68) 窓ガラスの清掃が困難であるとして、窓改造費用の負担を要求された場合
- (69) 家電の搬入問題で設計責任を求めたい場合
- (70) 室内のドアと引き戸の隙間が大きく、対策を求めたい場合
- (71) サッシの施工マニュアルと異なる施工の責任を追究したい場合
- (72) 高層階の点検口扉のあおり止め未設置の問題を追究したい場合
- (73) マンションの窓ガラスにひび割れが発生し、補修を求めたい場合
- (74) ホテルのロビーに大きなガラス窓があり、室温制御に問題が生じた場合
- (75) 保育所玄関鍵の配線不良で、関係者に責任を問いたい場合
- (76) クローゼットの折れ戸と窓のカーテンボックスが干渉するため補修を要求したい場合
- (77) 居室の開き戸の裏側にスイッチがあり、やり替えを要求したい場合

索引

- ・事項索引
- ・判例年次索引

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

外観や居住環境を左右する「窓・開口部」に特化!

窓・開口部をめぐる トラブル予防・対応の実務

—設計・施工で押さえておきたいポイント—

編集

- 岡田 修一(弁護士) 高橋 謙治(弁護士)
- 上床 竜司(弁護士) 安藤 亮(弁護士)
- 菊池 秀明(弁護士)
- 増沢 幸尋(一級建築士) 米田 耕司(一級建築士)
- 柴 和彦(一級建築士) 青木 清美(一級建築士)

執筆

99建築問題研究会

第1章・第2章では、建築法規の規制・基準やトラブル発生時の民事責任を解説しています。

第3章では、実際の相談事例や裁判例を題材に、トラブルの原因やその解決策等を解説しています。

豊富な実務経験を持つ弁護士と一級建築士が共同執筆しています。

A5判・総頁382頁
定価4,950円(本体4,500円) 送料460円

0120-089-339 受付時間 9:30~17:00 (土・日・祝日を除く)

WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

E-mail eigy@sn-hoki.co.jp



法令情報を配信!

電子書籍も
新日本法規WEBサイトで
発売!!

〈電子版〉
定価 4,510円(本体4,100円)

パソコン スマートフォン タブレット で閲覧いただけます。
「新日本法規アプリ」での閲覧は、iPhone/iPadはAppStoreより、Android端末はGoogle Playよりアプリ(無償)をインストールし、電子書籍をダウンロードしてご利用ください。
ブラウザでの閲覧は、ストリーミング形式になりますので、閲覧時にはインターネットへの接続環境が必要です。



新日本法規出版株式会社

本社 東京都千代田区千代田1-1-1
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区西新宿2-2-1
名古屋支社 〒460-8455 名古屋市中区栄1-1-1
大阪支社 〒540-0037 大阪府中央区南船場2-1-1
福岡支社 〒810-0063 福岡市中央区大手門3-1-1

札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番地
仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目4番地の2
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1
名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目2番11号

大阪支社 〒540-0037 大阪府中央区南船場2丁目1番12号
広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号
高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号
福岡支社 〒810-0063 福岡市中央区大手門3丁目3番13号
(2022.2)51002121

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆インキ」を使用しています。

総合法令情報企業として社会に貢献



公式Facebookページ
法律出版社ならではの情報を発信



〔4〕 開口部の法令や基準の考え方と設計上の留意点

Q 開口部に関する建築基準法関連法令や性能に関する基準の考え方と設計上の留意点を教えてください。

A 開口部に関する建築基準法関連法令と性能基準を目的別に大きく分けると、①健全な日常生活を安全・安心に送るためのものと、②火災時や災害時の防火、避難、消火・救助など緊急時のためのものがあります。また性能基準については、断熱性、遮音性等のように法令とリンクする形で定められた性能基準と、法令では特に定めてはいないものの、製品の品質を確保するために定められた耐風圧性、水密性や気密性等のJIS規格による基準があります。これらの理解とともに眺望や視界、通風、安全性等、定めがなくとも設計者として留意すべき点も多くあります。

解説

1 日常時の開口部性能に関する建築関連法令

居住環境を安全で健全に保つために定められた構造・設備の規定とともに、採光、換気、日照（日影規制や高度斜線）などの居住環境に関する開口部の基本法令があります。さらに、幼児や高齢者など身体

ないか、防犯対策は十分かなどに気を配る必要があります。さらに、周辺環境に対して不利益なものから閉じる視点と、法令で制限されている緊急時のための防火、避難経路、消火・救出など災害時の安全な動線の確保など、トレードオフの条件下で法令をクリアするだけでなく、一歩進めた危機管理意識を持って、開口部の設計案のシミュレーションをすることが重要です。

Memo

■開口部に求められる性能・基準等の変遷

建築物の窓・開口部は、古来、人間にとって重要な役割を担ってきましたが、日常時と非常時では開放性と閉鎖性が相反することに注意することが重要です。また、近年では居住環境の高性能化に伴って、高気密高断熱化、省エネ化が進められる中で、気密性、遮音性や断熱性等に対して弱点を持つ開口部に高性能化が求められ、法令や品質確保のための技術基準等が整備されてきました。

〔26〕 設計者の建築主に対する責任（債務不履行責任）

Q 設計者は、設計業務に当たり、法的にはどのような注意義務を負いますか。また、設計者が注意義務を怠った場合、建築主に対して、法的にはどのような責任を負いますか。

具体例

新築住宅の設計に当たり、建築主（夫婦）から設計者に、南側の窓はできるだけ大きくしてほしいという要望がありました。建物が完成すると、建築主から、「窓がとても重くて妻の力では開け閉めができない。こんなに重くなるのであれば、どうしてもっと丁寧に説明してくれなかったのか。」と苦情を述べられて、窓を小さくして軽量なものに替える補修工事費用を負担するように求められました。

A 設計者は、設計業務に当たり、建築主に対して善管注意義務を負います。具体的には、建築基準関係法令に適合した建物を設計すること、建築主の要望に適合する建物を設計すること、建築主に対して適切な説明をすることなどが要求されます。また、設計者が善管注意義務を怠った場合には、義務違反によって建築主が被った損害を賠償する責任があります。

解説

1 建築士と設計業務（建士3～3の3）

(1) 建築士法・建築基準法上の意義

具体例の検討

建築主に「窓を大きくすると開け閉めに苦勞しますよ。」と説明したのに、建築主から、「それでもよいから大きな窓にしてくれ。」と要望された場合には、説明義務を尽くしており、説明義務違反はないということになるでしょう。一方、設計者がそのような説明をしていない場合、設計者に説明義務違反が認められる可能性があります。もっとも、具体的に説明していなかったとしても、建築主と設計者との間で、使い勝手よりもデザインを優先することが共通の認識となっており、南側の窓を大きくしたことがその一環であった場合も考えられ、設計過程の経緯を全体として検討する必要があります。

〔38〕 隣家のキッチン排気口に面する給気口を設けたことに対する責任を求められた場合

相談内容

新築住宅の設計を依頼され、建物が完成したのですが、建築主から、「24時間換気システムの給気口から、隣家のキッチンの臭いが家の中に流れ込んできて困っている。隣家のキッチンの排気口の位置は初めから分かっていたのだから設計ミスだ。」と言われて、補修工事費用を求められています。設計者に補修工事費用を負担する責任があるのでしょうか。

ポイント

- ① 設計者は、隣家との距離や給気口の取付位置によっては、隣家の排気が給気口を通して室内に入ってくる可能性があることは専門家として予見可能ですので、給気口の設置位置について設計上の配慮を行う必要があります。
- ② 住宅の外壁に設けられる開口部については、光や風などを外部から取り込むためのものと、室内で発生する汚染された空気

を感じやすいので、床面から比較的高い位置に給気口を計画する例が多く見受けられます。給気口の高さが高くなると、隣家の排気用機器（換気扇）の設置位置と高さが近くなり、臭気の流入が起りやすくなっているとも考えられます。

アドバイス

設計者は、計画する敷地に隣家が接近して建っている場合は、事前に周辺環境をよく調査した上で、専門家としての知識と経験により起こり得る事態を予測し、設計を行う必要があります。

参考判例

- 自宅隣地に建設されたマンションの台所の換気扇から自宅敷地に悪臭が吹き込む被害が生じていると主張し、当該マンションの隣地の住人らが排気風を遮蔽する遮蔽物の設置等を求めたところ、当該地域は住宅密集地であるから、日常生活により発生するある程度の排気はやむを得ないものであるし、一日中排気の流れるわけではないなどとして受忍限度の範囲内であり違法性はないとして請求を棄却した事例（さいたま地判平20・1・30（平17（ワ）1489）裁判所ウェブサイト）
- 自宅隣地にあるアパートの換気扇から調理時に出される排気が受忍限度を超える異臭を伴うものであることによって精神的苦痛を受け、通院を要したとして損害賠償請求をしたところ、臭気についての調査結果が東京都における臭気指数の規制値を超えることなどから受忍限度を超えるものであるとして損害賠償請求を認めた事例。なお、訴訟前に相手方が