

# 関東ネット通信

2008年4月15日発行

## 2007年度第1回・第2回研修会報告

今回の研修会は「弁護士のための建築講座」と題し、弁護士が「欠陥住宅」という専門性の強い相談を受けるときに最低限必要な知識であると思われる「木造建築物の成り立ち」と「欠陥事例」について、実際に建築された設計図書と施工中の写真を資料とし、それらを欠陥事例写真と対比しながら私が解説した。

第1回は2007年9月8日、木造軸組工法による住宅の設計図書一式を縮小版ではあるが配布し、地盤調査と基礎工事までの写真を示して解説をした。

第2回は同年11月10日、前回の質疑であった地盤改良について補足説明を行い、軸組工法と枠組工法について、建て方から完成までの写真を示して解説をした。

第1回・第2回とも関連な質疑があり、一部では私の設計・工事監理者としての資質を衝かれる場面にも遭遇し、証人尋問さながらであったが、私も失敗した事柄など素直に応答したつもりである。

毎月の定例相談会に参加する30歳代、40歳代の弁護士が徐々にではあるが増え、相談会にも活気が出てきた。今回の研修会が彼らへの助力となっていればと願う。

また、当会には多くの建築を手掛けられたベテラン建築家が多数参加している。皆さんの設計図書を含めた実例をご紹介いただければ、今後、より有意義な研修会になるのではと思考する。それは弁護士のみならず私のような未熟な建築家にとっても。

(建築士 高橋直人)

## 2007年度第3回研修会報告

第3回研修会は、2008年2月9日に藤島茂夫建築士により行われた。

最初に「I.敗訴判決事例報告」として3例の報告があった。その後、「II.建物の許容沈下量に関する基準」についての解説が行われた。

### 1 敗訴判決事例報告

1例目は、「契約図面に盛土の記載があったが、工事見積書にはなかったため、工事契約内容に盛土は含まれない」と判断されて敗訴した事例である。場合によっては、瑕疵の判断基準として、図面より見積書が優先されることもありうるといった内容であった。

2例目は、「基礎底盤の厚さと鉄筋のかぶり厚さ不足について、1カ所の結果のみから、ジャッキアップによる再建築が必要とまではいえない」と判断されて敗訴した事例である。敗訴原因として、基礎形状確認は3カ所行ったが、鉄筋をはつり出した調査は1カ所のみであったため、主張が認められなかった例であった。

3例目は、「工業化住宅で認定図書に書かれている基礎（鉄筋あり）と相違する基礎（無筋）で施工した場合、認定図書は参考図にすぎないことから瑕疵にあたらぬ」と判断されて敗訴した例であった。

上記3例とも、今後の参考となる示唆に富んだ内容であった。

## 2 建物の許容沈下量に関する基準

建物の許容沈下量に関して、日本建築学会の建築基礎構造設計指針の資料を基に解説があった。

「沈下による建物の構造的障害（沈下障害）は、相対沈下量が増すことにより変わる変形角の大きさが、許容限度を超えることにより生じる」とのことであり、「この変形角の限界値は建物が鉄筋コンクリート造の場合、上限で1.5/1000となっており、住宅の品質確保の促進等に関する法律の参考とすべき技術基準、床傾斜の数値に比べ、極めて小さな数値である」との説明であった。

不同沈下、地盤と基礎の関係について、さらなる研修の必要性を感じた内容であった。

（建築士 塩田 純一）

## 欠陥住宅全国ネット第23回岐阜大会報告

2007年11月23日（金・祝）、24日（土）の2日間にわたって、岐阜県県民文化ホール未来会館ハイビジョンホールにて、全国ネットの第23回岐阜大会が開催された。150名を超える多数の参加があった。

今大会のメインテーマは、「欠陥住宅裁判の欠陥を問う」というもので、欠陥住宅被害救済の方向での先進的な最高裁判決がいくつも出ている一方で、下級審裁判所では、相変わらず本当に被害者の苦しみがわかっているのか首を傾げたいような判決や鑑定報告が数例なされた。これらに対し、弁護士や建築士などの専門家の立場、一般消費者の立場などから問題提起をしていく必要性が確認された。

大会は、1日目は、伊藤學代表の挨拶、吉岡和弘幹事長の基調報告に続き、被害者の方からのお話があり、被害の重さや苦しみがあらためて確認されたと思う。

その後、前回大会で好評であった分科会方式で議論を行った。分科会は、「入門講座『建築紛争の基礎知識』、「建築紛争と建築士の役割」、「訴訟におけるよくある反論と再反論」の3つのテーマで行われた。

分科会後の全体会では、メインテーマのほか、新潟県中越沖地震の視察報告、建材偽装問題についての特別報告もあり、大変有意義なものであった。

2日目は、勝つための鑑定書づくりの解説とともに、以下の勝訴判決、和解事例の報告があった。

① 最高裁平成19年7月6日判決 幸田雅弘弁護士（九州ネット）

② 看護士の過敏症事件 中島宏治弁護士（関西ネット）

③ 中古売買物件の和解事例 江藤祥子弁護士（京都ネット）

④ 接道義務違反の土地売買事件 神崎 哲弁護士（京都ネット）

今回、特に印象に残ったのは、東海ネットからの研究報告「補修費用積算の参考となる補修方法一覧」等である。この研究報告は、東海ネットのホームページに掲載予定とのことである。

なお、大会1日目の終了後には、多数の参加者による、和やかな、また、盛大な懇親会が開かれた。

岐阜大会も、いつもの全国大会と同じように、欠陥被害の予防と救済のための活動に少しでも力になりたいという気持ちにさせてくれる大会となった。準備をされた皆様に感謝。

（消費者 小原 恭子）

## 会 員 紹 介

### ●塩田 純一 氏 (建築士)

私が欠陥住宅問題に携わるようになったのは、今から9年ほど前に、「欠陥住宅を直す会」という団体に参加してからです。当時、「欠陥住宅とは何なのか」という知識をもたずに設計・監理を行っていて、「もし、自分の設計した住宅が欠陥住宅になったらどうしよう」という不安を常に抱えていました。「欠陥住宅の実情を知り、そのような住宅を生み出さないための知識を得たい」というのが、正直、参加するきっかけだったと思います。しかし、直す会で建築士や弁護士の諸先生方と接するうちに、「建築士としての知識が、少しでも問題解決の役に立てれば」と考えるようになりました。関東ネットへも同様の考えで、建築士の伊藤學先生からお誘いを受けて入会しました。



私は、欠陥住宅の多くは相手側の専門知識の欠如によって起こるものだと思います。また、「建築の専門知識で素人を欺く」場合もみられますが、そこには強い憤りを感じます。これらの相手に対抗するには、裏づけのしっかりした客観性のある専門知識が必要ですが、他に以下のことを心掛けています。

1つは、「脚色しないで、事実のみを述べる」ことです。もう1つは、諸先輩から助言をいただいたのですが、「技術論争に陥らない」ことです。たとえば、構造計算の細かい数値で論争になり、最終的に相手側が再計算して安全という結果になることがあります。欠陥現象の原因が構造計算ではなく、そのとりに施工されなかった工事にあった場合などです。矛盾するようですが、「客観性ある真実を、細部にこだわりすぎず追求していく」ことが大事だと思っています。

今後も、平日頃の研鑽を惜しまず、微力ながら問題解決のお役に立つように努力したいと考えています。

### ●柴 和彦 氏 (建築士)

私が問題のある建物に関して建築士として携わるようになったのは、26年前の1983年に伊藤學先生の事務所である學建築研究所（当時は「學研」(?)「學建」(?)と言っていました)でお世話になっていたとき、すでに先生はこのような建物に関して深く取り組んでおられ、先生の手書かれた難解で独特な表現の直筆調査報告書の清書を行ったことが最初であったと思います。



当時、私は、學建で建築士として設計・監理をお手伝いしながら設計や監理の勉強をさせていただき、あわせて先生から建築士の業務には設計・監理のほかに調査・鑑定があり、建築士法21条に規定されていることを教えられました。

学校を出て建築士資格を取得したばかりの当時の私は、建築士は、建物を建築する際に設計や監理をとおして依頼者である建て主にいかに貢献できるかということばかりを考えていたのですが、この頃からこれからの正しい建築システムのあり方、建築行政や建築紛争の解決のあり方、消費者である建て主の建築に対する認識や要望への対応、創造と破壊、保存と解体、肯定と否定、批判と評価、進歩と後退、

発展と退化など相対的な関係、そして社会や自己の矛盾について意識し、自分の建築士としての社会貢献へのあり方について考え始めていたと思います。

平成5年10月頃から學先生のお誘いで、任意団体である「欠陥住宅を正す会」に参加し、平成6年5月の総会で正式入会しました。

月1回定期的に行われていた相談会で、相談者からの具体的な問題に対する相談に直面して、現実の社会や消費者の実情や要望と現状の建築システムや建築行政、建築紛争がいかに乖離しているのかを実感し、それにも増してこの乖離により、多くの被害を受けている消費者がいることを知るに至りました。

このままの現状維持の建築システム状態では、建築界は社会的な信頼を失うばかりではなく、他の業界に侵されてしまうのではないかとの危機感すら感じているところです。現在の社会の実情に合致した新しい建築システムの構築を民間主導で模索する必要性を痛感しております。

このように混沌とした時代だからこそ、志を共にする同士というのは必ず必要ですし、必ず存在していると思っております。

私はこの関東ネットや全国ネットの皆様も、同士であり、またそれらが結集した団体の1つと思い活動させていただいております。

これからも皆さんとともに希望をもって努力していく所存ですので、今後とも変わらぬご指導をよろしくお願いいたします。

## 日弁連シンポジウム報告

2007年12月8日(土)、弁護士会館クレオにて、日本弁護士連合会(以下、「日弁連」という)主催のシンポジウム「住宅の安全確保のために、地震被害と戦うロス市に学ぶー日本の建築生産システムの現状と問題点ー」が開催された。

日弁連副会長の渡辺光夫氏の開会挨拶に続き、日弁連消費者問題対策委員会副委員長の谷合周三氏(関東ネット事務局長)により「わが国の建築生産システムの現状と問題点」と題して、日弁連のこれまでの活動や、耐震強度偽装事件とその後の建築基準法等の改正、そしてそれら改正法の問題点等について基調報告がなされた。

続いて、ロサンゼルス市建築安全局長のアンドリュー・アデルマン氏により「ロス市建築安全局に学ぶ」と題する特別講演がなされた。アデルマン氏によると、ロス市では、人的体制を整え、費用をかけつつも、建築確認・検査(インスペクション)については、すべて行政が責任をもって行っており、民間の検査機関も存在するが、実際の現場で工事監理等を行う等、あくまで補助的なものであり、また、その資格要件も大変厳格なものであるとのことであった。

その後、アデルマン氏とともに、前・神戸市都市計画総局参事(安全対策)の増淵昌利氏、東京都千代田区建築指導課安全対策主査の加藤哲夫氏、日弁連消費者問題対策委員会幹事の齋藤拓生氏が登壇し、パネルディスカッションが行われた。増淵氏は、阪神・淡路大震災を経験した神戸市の取組みや今後の建築社会の展望について述べられ、また、加藤氏からは、耐震強度偽装事件により建築に対する信頼は失われたところ、信頼回復には原則的にすべての工程で中間検査を実施することであるなどの提言がなされた。

齋藤氏の絶妙のコーディネート、登壇した各氏の熱弁により、あっという間に所定の時間が過ぎた。

最後に、日弁連消費者問題対策委員会委員長の吉岡和弘氏(全国ネット幹事長)により閉会挨拶がなされた。

日米の対比により、日本の建築生産システムの問題点が浮き彫りとなり、専門家以外にもわかりやすい、大変有意義なシンポジウムであった。

(Jk)

## こんな建物ありました!!

### 【報告者】

尾崎英二

### 【建物概要】

同じ内容の相談があった2件とも、都内の主要な駅から歩いて7、8分の便利な場所にあるマンションで、駐車場は機械式であり建物内に設置されているものである。

### 【問題点】

機械的、技術的なことではなく、両方のマンションともにその駐車料金の収入をあてこんで管理費を極端に低く抑える設定をしており、そのために購入者は管理費が低いことにメリットを感じてマンションを入手したものである。

しかるに、都心の便利な場所に位置しているので分譲業者が予想したようには駐車場を借りる人が少なく駐車場はガラガラ、したがって駐車料金は入らず、初年度からマンションの管理費の収支が赤字になってしまったのである。

本来管理費は、管理費として徴収して駐車料金等は管理費に入れてはならないものである。郊外マンションで機械によらない平置きの場合でもあっても、それを前もって管理費に算入することにより管理費を減らして売り出すことはしてはならないことである。

駐車場が満杯となるかどうかもわからないし、また、その料金の使用方法は管理会社が決めるべきではなく、あくまでも管理組合の運営で決めるべきものであるからである。私が住んでいた郊外マンションでもそのように運営された結果、組合の判断で毎年修繕積立金に組み入れていたものである。

機械式駐車場の場合、機械のメンテナンス費用は高額であり、将来機械を更新するには莫大な費用がかかる。とても管理費に算入してよい性質のものではないことは明らかなのである。

したがって、分譲会社(大手)がしたことは極端に言えば詐欺的商法に近いといわざるを得ない。現に、管理組合の総会に出席して私が問題点を指摘したところ、管理費がそんなに高くつくならこのマンションは購入しなかったと何人かの人が発言した。

### 【その後の経過】

① Aマンション(竣工2年)は分譲会社と交渉して、駐車料金をあて込んで入らなかった分の補償をしてもらい、今後の方針を検討することとなった。

② Bマンション(竣工2年)では空いている駐車場は外部貸出しをする方針で進めることにした。ただし、普通に外部貸出しをするとマンション全体の収入(管理費等)に税金が課せられる可能性が強いので、そのようなことにならないように知人の会計事務所と打合せをして、税務署とも折衝中である。



# お知らせ

## 1 関東ネット総会のご案内

2008年関東ネット総会および講演会を以下のとおり予定しております。皆様、ぜひご参加くださいませうお願いいたします。

日 時：5月10日(土)

17時～17時30分 総会

17時45分～19時 講演会

テーマ：「建物の基礎と土質（地盤）について」

「宅地造成地での地盤及び擁壁の安全性について」

講 師：内山勝麗（うちやまかつよし）先生

内山先生は、株式会社都市地盤研究所代表者で、神奈川県建築士会、神奈川県建築士事務所協会および社団法人建築構造技術者協会の各会員で、地盤関係の専門家です。

地盤問題について、専門的な内容をわかりやすくご講演いただける予定ですので、ぜひご参加ください。

場 所：東京都南部労政会館（JR大崎駅すぐ）の会議室

（品川区大崎1-1-1 ゲートシティ大崎ウエストタワー2階）

## 2 全国ネット沖縄大会のご案内

全国ネットでは、次回全国大会を以下のとおり開催することとしています。

日 程：5月31日(土)13時～

6月1日(日)9時～12時

場 所：沖縄県那覇市松尾1-6-1 八汐荘（沖縄国際通りから徒歩すぐ）

詳細案内は追ってお送りさせていただきますが、今回は、宿泊ホテルは大会実行委員会では準備せず、ご参加いただく皆様に、各自でエアーチケットとあわせてホテルも手配していただく予定です。そこで、恐縮ですが、できるだけ早めにエアーチケットとホテルを確保しておいていただければと思います。よろしくお祈いします。



（関東ネット事務局）

東京都千代田区麹町6-4 麹町ハイツ 502

谷合周三法律事務所内 〒102-0083

TEL 03-3512-3443 FAX 03-3512-3444

発行：欠陥住宅関東ネット編集委員会

発行責任者：鈴木弘美（代表）

編集責任者：谷合周三（事務局長）