

関東ネット通信

2008年7月30日発行

2008年度関東ネット総会報告

2008年5月10日、東京都南部労政会館で、定例相談会終了後に、欠陥住宅関東ネットの総会が開催されました。総会では、概要、以下のとおりの報告と決定がなされました。

1 前年度活動報告

開会挨拶後、前年度の活動報告がありました。概要は以下のとおりです。

- ① 会員数109名（建築士55名、弁護士32名、学者・消費者等22名）
- ② 相談受付状況
 - ① 通常相談受付件数（2001年11月の設立から2008年5月7日まで） 339件（月平均3.8件）
 - ② 定例相談受付件数（2005年10月～2008年5月）（毎月第2土曜日開催） 新規178件（月平均5.5件）、継続109件（月平均3.4件）
- ③ 2007年度研修会
 - ① 第1回（9月8日） 弁護士のための建築講座その1（基礎・木造等）
 - ② 第2回（11月10日） 弁護士のための建築講座その2（木造 続）
 - ③ 第3回（2月9日） 敗訴判決3例の報告と敗因検討
建物の許容沈下量等に関する基準の報告と討議
- ④ 欠陥住宅・欠陥マンション110番開催 2007年6月30日(土) 10時～16時 相談件数全66件
一般32件、マンション30件、リフォーム2件等
- ⑤ 日弁連欠陥住宅シンポへの協力 2007年12月8日(金) ロスアンゼルス建築安全局長の講演など、建物の安全性確保のシステム等について議論
- ⑥ 消費者リレー報告会に参加 2008年1月26日(土)
- ⑦ 運営・研修委員会 各月1回程度開催
- ⑧ ホームページによる活動紹介・相談受付（URL：kjknet.org）、欠陥住宅関東ネット通信11号・12号発行
- ⑨ 耐震強度偽装被害マンションからの相談等に対応

2 会計報告

会計について、別紙（3頁）のとおり報告がされ、承認されました。

3 2008年度役員体制

2008年度の役員について、次のとおりの提案がされ、承認されました。

代 表 弁護士 鈴木弘美

副 代 表 建築士 藤島茂夫 弁護士 星野秀紀

事務局長 弁護士 谷合周三

運営委員 建築士 尾崎英二（東京） 消費者 小原恭子（東京）

建築士 松嶋哲英（神奈川） 建築士 大羽賀秀夫（埼玉）

消費者 宮崎みつよ（東京） 建築士 中神岳二（千葉）

弁護士 南淵 聡（東京） 建築士 木村進三（神奈川）

弁護士 吉岡和紀（神奈川） 弁護士 山根一弘（東京）（新任）

会 計 弁護士 谷合周三（補助者 成瀬 修）

会計監査 弁護士 椎橋徹治（東京）（新任）

顧 問 弁護士 田中峯子

全国ネット幹事

弁護士 鈴木弘美 建築士 藤島茂夫 弁護士 星野秀紀

建築士 大羽賀秀夫 弁護士 谷合周三

4 活動計画

その後、今後の活動計画について、以下のとおり提案が承認され、閉会となりました。

① 設立目的実現に向けて、全国ネット、地域ネットとの連携を取りつつ、主に、次の活動を行う。

③被害相談救済、④会員研修、⑤法廷傍聴支援、⑥勉強会・事例報告研究会・地域会合等の実施、

⑦会員交流、⑧広報等。特に、証人尋問情報の共有化と傍聴実施の充実をめざす。

② 定例相談会 毎月第2土曜日午後1時～5時で開催。会場は次のいずれかで実施する（開催会場はホームページで案内中）

・東京都南部労政会館（JR大崎駅すぐ）

品川区大崎1-11-1 ゲートシティ大崎ウエストタワー 2階

・大崎第一区民集会所（JR目黒駅または五反田駅徒歩10分強）

品川区西五反田3-6-3

③ 研修会 弁護士のための建築講座、相談事例検討等を中心に、研修を行う。日程としては、9月、11月、2月の3回シリーズ。毎月第2土曜日開催の定例相談会の後、17時～18時30分をめどに開催する。

④ 相談事例検討会 4、6、7、8、10、12、1、3月の定例相談会終了後に開催。

⑤ 欠陥住宅110番 7月4日(金)または5日(土)を予定。

⑥ 運営・研修委員会 毎月第2土曜日開催の定例相談会終了後に開催。

(谷 合 周 三)

2008年度関東ネット総会后セミナー報告

去る2008年5月10日に2008年度関東ネット総会が開催され、閉会后、(株)都市・地盤研究所の代表であり、一級建築士であり技術士でもある内山勝麗氏をお招きし、「建物の基礎と地盤（宅地造成地での地盤および擁壁の安全性について）」と題して約1時間半にわたりセミナーが開催されました。

セミナーに先立ち、関東ネットの副代表であり、講師である内山氏と大学時代からの旧友の仲でもある藤島茂夫建築士から、大学時代からのエピソードを交えて内山氏のプロフィールが紹介されました。

内山氏は、日本大学工学部建築学科で構造を専攻され、卒業後に横浜市役所に奉職された後、再度大学に戻り、大学院に進んで学業を積み、神奈川県工業試験場、現在の神奈川県産業技術センターの材料技術部建築課の土質室長を歴任され、現在(株)都市・地盤研究所の所長（代表）をなされています。

土質工学は建築にも深くかかわりをもった分野ではありますが、どちらかといえば土木工学の分野に属し、建築学科の出身で土質関係を専門に専攻されている方は非常に稀な貴重な存在であると思われます。

(セミナーの内容)

1. 地盤の基礎知識
 - ・土の分類と基本的性質
 - ・砂と粘土の構造、含水比、内部摩擦角、粘着力について
2. 地盤調査・調査結果の判断
 - ・SWS（スウェーデン式サウンディング）、ボーリング（標準貫入試験）、N値の意味
 - ・地盤構成
沖積層、洪積層、第3紀層の砂、粘土、レキ、泥岩、(土丹)、軟岩
3. 宅地造成による敷地の安全性
 - ・斜面地の切盛土（切盛土の境界）による宅造事例で高低差のある盛土地盤と平坦地の盛土（軟弱層）による宅造事例 盛土地盤の沈下の紹介と盛土材料、締め固め、スレーキングの説明
4. 擁壁の安全性
 - ・建築基準法と宅造法の説明
5. 事例紹介
 - ・盛土地盤に於ける住宅の沈下
事例1 事例2
6. 質疑応答

以上をわかりやすく資料も含めて説明していただきました。会員の建築敷地地盤における基礎知識として大変参考となったセミナーでありました。

昨今、関東ネットでも近隣マンション建設に伴う地盤沈下や建物の傾きなどの相談が増えてきている現状から、建築士であり土質専門家の内山氏のような方との連携はこれからますます重要となってくると思われます。

(建築士 柴 和 彦)

欠陥住宅全国ネット第24回沖縄大会報告

2008年（平成20年）5月31日(土)、6月1日(日)の2日間にわたって、沖縄大会が那覇市の八汐荘にて開かれ、多数の弁護士、建築士、消費者が参加し、会場はほぼ満席の状態でした。

今回のメインテーマは、「鑑定」で、後述するように多数の発表がなされましたが、その他の欠陥住宅に関する発表も数多くなされ、この大会に参加するだけで、現在の欠陥住宅問題に関する全体像が把握できる、充実した内容の大会でした。

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の予定でしたが、吉岡幹事長が消費者庁設置の活動のため不参加でした。今大会は、前回大会で行われた分科会方式はとられず一会場ですべてのスケジュールが行われました。

まず、沖縄の山城建築士から、沖縄の建築に関する掘り下げた内容の発表があり、地域的特殊性が丁寧に説明されました。

「間違いだらけの裁判鑑定を問う」というパネルディスカッションでは、裁判所における鑑定の問題点が数多く指摘され、欠陥住宅訴訟においては、私的鑑定のみで足り、鑑定は不要であるとの意見等も出されました。さらには、鑑定に代わる付調停や専門委員制度まで批判が加えられ、仮に鑑定がされるときも、鑑定人の条件を厳しく絞り込む等の制限を加えたいうえで裁判所における鑑定を行うべきとの方向性が示されました。

報告としては、名古屋においての地方裁判所の裁判官との間での建築訴訟に関する協議会の設置、福岡においての建築土木支援アドバイザー機構という訴訟における弁護士をサポートする組織の設立の動き、千代田区に加藤哲夫氏のアスベスト被害に関する報告、ヒューザー等による耐震強度偽装事件の動向、名古屋・関西・京都・神戸・和歌山・関東・九州・四国・甲信越の各地域ネットの活動報告等がなされ、欠陥住宅に関する最新事情と全国の各地域ネットの活動状況が要領よくまとまった報告がなされました。

その他には、訴訟において勝つための鑑定書づくりに関する講演、欠陥住宅紛争における事例報告、大会アピール採択、消費者庁設立への活動方針の議論等がなされ、非常に密度濃く、大会が進められました。

なお、福岡の幸田雅弘弁護士による最高裁平成19年7月6日判決についての検討は、最高裁判所が判示した「建物の基本的な安全性」概念について掘り下げ、かつ反論についてまで検討されており、これからの訴訟活動に非常に有益な内容を含む講演でした。

大会1日目の終了後には、毎回恒例の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、各地域ネットの交流や情報交換が図られました。中西良一弁護士をはじめ、有意義な大会を滞りなく進行させ、大会準備に奔走された沖縄の方々に深く感謝いたしたいと思います。

(弁護士 椎橋 徹 治)



欠陥住宅・リフォーム110番報告

欠陥住宅110番を行うようになって、伊藤學建築士の事務所から谷合周三弁護士の事務所、そして前回から鈴木弘美弁護士の事務所へと移ってまいりましたが、お休みにもかかわらず事務所のスタッフの方々のご協力もあり、7月5日、7回目を無事終了できましたことに感謝いたします。

事前の広報による努力のおかげで10時には早速電話がありました。内容は、天井裏を運動場としている鼠害の欠陥相談でした。午前中は昨年より多く、6件ほどの相談があり、まずまずの滑り出しでした。また、東神田法律事務所の弁護士のご尽力により、今年もNHKによるインタビューと相談状況の映像をお昼のニュースに流していただけることになりました。そのおかげで放送後は4台の電話機は絶えることなく鳴り続け、終了の4時まで相談が続き、終了しました。

今年の相談結果は59件、そのうち一般（鼠害を含め）41件、リフォーム9件、マンション9件で、残念ながらテーマとしての「～耐震性、あなたの家は大丈夫？～」についての相談は0件という結果でした。このうち何人かの相談者には、定例相談会（毎月第2土曜日開催）への参加を勧めることとなりました。昨年と比較してみると、午前中はそれなりの相談件数があったものの、全体としては7件ほど少なかったこととなります。しかし、欠陥住宅に悩まされている人たちがまだたくさんいるという事実は否定できません。

関東ネット設立（2001年11月）後4年で定例相談会を開催するようになり、ご協力いただける建築士は20名弱、そして弁護士も10名ほどとなったためか、今回の110番は建築士13人、弁護士8名と相談体制も磐石の備えで臨むことができました。来年もまた多くのスタッフの参加を期待します。

（建築士 中 神 岳 二）

会 員 紹 介

●山根 一弘 氏（弁護士）

私が弁護士登録したのは、1988年4月のことですが、初めて欠陥住宅の案件にかかわったのは、1996年に友人が購入した建売住宅について相談を受けたことからでした。それを機会に「欠陥住宅を正す会」の建築士の方にご助力をお頼みし、藤島茂夫建築士の助けを得て、友人の案件は業者との交渉により補強工事をする事で解決に至りました。これを縁に「欠陥住宅を正す会」へも入会し、弁護士として相談を担当させていただくようになりました。さまざまな欠陥事案に取り組むことができ、また建築士の方から専門知識を教授していただいたりして、建築紛争の業務経験を重ねることができたのですが、他の分野の民事案件が多忙になったりして、しばらく相談会からは疎遠になっておりました。



このたび、鈴木弘美弁護士から誘いを受け、この「関東ネット」に入会することになりました。この間、欠陥住宅問題が大きな社会問題となって法改正等がなされましたが、消費者対業者という根本的な部分での問題の取組みが依然として必要であると考えております。私の事務所は東京都港区にありますが、千葉県在住ということからか、千葉県内の運営委員（弁護士）がいないために、当会に入会して約1年ではありますが、運営委員に就任することとなりました。また、定例相談会では千葉方面の相談を担当することが多いようですので、よろしく願いいたします。

●椎橋 徹治 氏 (弁護士)

弁護士の椎橋と申します。

昨年、藤田裕弁護士の紹介で関東ネットに入会させていただきました。弁護士歴は6年目です。

入会歴が浅いにもかかわらず、すでに岐阜と沖縄の全国大会に参加したためか、このたび会計監査を拝命いたしました。関東ネットのことはわからないことが多いので、関東ネットの皆様、よろしくご指導、ご鞭撻のほどお願いいたします。

前職が不動産関係でしたが、建物の建築は素人に等しいので、建築士の先生の方々におかれましては、欠陥住宅の事件の際は、ご教示のほどよろしくお願いいたします。



こんな建物ありました!!

【報告者】

尾崎英二

【建物概要】

東京近郊の市に建つ築10年のマンション（鉄骨造16階建て）の管理組合の理事長より4年ほど前に相談を受けたものである。建物は大手ゼネコンの設計・施工であり、しかも管理会社はそのゼネコンの子会社である。

【問題点】

相談内容は、竣工後2、3年経過してからさまざまな不具合現象が起り、直してもらったところもあるが不十分なので、建物調査をして不具合箇所を直してもらうように交渉してもらいたいというものであった。

建物調査の結果、不具合箇所の主なものは、

- ① 鉄骨階段との取合い部等のタイルひび割れおよび欠損
- ② 屋上昇降階段架台のコンクリートひび割れ
- ③ 鉄骨階段踊り場床のモルタルひび割れおよびかけ
- ④ エレベーターホール前の廊下サッシ周りからの雨漏り
- ⑤ 専用部の和室天井ボードのひび割れ
- ⑥ 各所コンクリートのひび割れ
- ⑦ 地下室コンクリート壁からの水漏れ
- ⑧ 玄関庇と外壁の取合い部からの水漏れ
- ⑨ 鉄骨階段柱脚部基礎天端と鉄骨柱との取合い部のコーキング未施工
- ⑩ 開放廊下の床からの雨漏り

などであった。

これらの不具合箇所を半年間にわたる交渉で施工会社の責任で改修してもらうことになり実施した。

④の雨漏りは、外部からの雨漏りを外壁面で直すことをせずに内樋を設けて入った雨水を目立たない場所で水を落として排水するという姑息な手段で直していたものを、外部足場をかけてサッシ周りのコーキングを打ち替える工事で完全に直してもらった。

⑩の開放廊下の雨漏りは、せっかく廊下にビニールシートを貼って防水していたのに床材のふくれを

直すために床をカットして空気を出したのはよいが、カットしたままに放置したため、そこから雨水が入って下階へ雨漏りしたものであったので、その部分のシートを貼り替えることにより改修した。

マンションでは、通常3年に一度の特殊建築物等の定期調査報告を行い、また、建築設備の定期検査報告は毎年行うことになっている。

このマンションでも、私どもがこの調査報告書を作成することになり、管理会社に今までの報告書類の提出を求めたが紛失したと出さない。

仕方がないのでゼロから私どもで報告書を作成し、市役所へ提出した。その際にわかったことであるが、建築の報告書は今まで提出したことがなく、今回が初回とのことであった。

このことを管理組合に報告すると大騒ぎになった。

組合としては費用は払っているので業務はやってもらっていると考えていたのに、そうではなかったからである。

【その後の経過】

管理組合として今まで支払っていた建物の調査費用など（総額約160万円）の返還の交渉中である。

【考 察】

管理組合は、管理会社任せにせずきちんと報告書を受領して内容を確認することが必要である。

また、施工者の子会社が管理会社の場合には、建物の調査等は第三者の建築家に調査を依頼することが大切である。なぜなら、子会社である管理会社は親会社の不利益となる、不具合箇所の指摘はなかなか行うことができないからである。



(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）