

関東ネット通信

2009年10月23日発行

欠陥住宅全国ネット東京大会のご案内

全国ネットでは、次回全国大会（第27回）を以下のとおり開催することとしています。今回は、東京大会で、関東ネットが大会の開催等を担当します。

皆様、ぜひ、ご参加とご協力をお願いいたします。

日 程：2009年12月5日(土) 午後1時から午後5時30分
12月6日(日) 午前9時から12時

会 場：全水道会館 大会議室

(東京都文京区本郷1-4-1)

JR水道橋駅 東口(お茶の水寄り) 徒歩2分

都営地下鉄三田線水道橋駅 A1出口 徒歩1分

ホームページ <http://www.zensuido.or.jp/kaikan/kaikan.htm>

(なお、大会の内容等の詳細は、あらためてご案内をさせていただきます)

2009年欠陥住宅関東ネット総会報告

2009年6月13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

開会あいさつ後、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115名(建56、弁35、学・消費者等24)

② 通常相談(設立から09年5月8日まで)

②a 381件(110番からの相談含む。月平均4.3件)

最近6カ月 13件(月平均2.2件)

②b 定例相談(05年10月～09年5月)(毎月第2土曜日開催)

新規229件(月平均5.2件)、継続168件(月平均3.8件)

最近6カ月 新規18件(月平均3件)、継続31件(月平均5.2件)

③ 2008年度研修会

- ✦ ① 第1回 2008年9月13日(土) 弁護士向け建築講座 鉄筋コンクリート造(1) ✦
日本建築学会鉄筋コンクリート工事標準仕様書・解説 (JASS5) から。 ✦
- ✦ ② 第2回 2008年12月13日(土) 弁護士向け建築講座 鉄筋コンクリート造(2) ✦
- ✦ ③ 第3回 2009年2月14日(土) 弁護士向け建築講座 構造設計の概要と鉄筋コンクリート造の ✦
特性等 ✦
- ✦ ④ 欠陥住宅110番 2008年7月5日(土) 相談件数全59件 一般41件、マンション9件、リフォーム9件 ✦
- ✦ ⑤ 消費者リレー報告会に参加 2009年1月24日(土) ✦
- ✦ ⑥ 鉄骨工場、コンクリート工場見学 2009年3月31日(火) ✦
- ✦ ⑦ 定例相談会 毎月第2土曜日開催 ✦
- ✦ ⑧ 相談事例検討会 定例相談会終了後、2例程度検討 ✦
- ✦ ⑨ 運営・研修・広報委員会 月1回程度開催 (定例相談会終了後) ✦
- ✦ ⑩ 広報等 ✦
 - ✦ ① ホームページによる活動紹介・相談受付 (アドレス: kjknet.org) ✦
 - ✦ ② 関東ネット通信発行 13号 (08年7月)、14号 (09年2月)、15号 (09年5月) ✦

✦ 2 会計報告 ✦

✦ 会計について、別紙(4頁)のとおり報告がされ、承認されました。 ✦

✦ 3 2009年度役員体制 ✦

✦ 今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 松嶋哲瑒 (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) ✦
- ✦ 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) ✦
- ✦ 顧 問 弁護士 田中峯子 (東京) ✦
- ✦ 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、引き続き、全国ネット、地域ネットとの連携をとりつつ、主に、次の活 ✦
動を行う。①被害相談救済、②会員研修、③法廷傍聴支援、④勉強会・事例報告研究会・地域会合 ✦
等の実施、⑤会員交流、⑥広報等。特に、会員のいない地域(北関東方面)からの相談に対する対 ✦
応の充実のための活動。 ✦

- ② 定例相談会 毎月第2土曜日午後1時～5時

なお、開催会場は毎月確保するため、ホームページで確認してください。

- ③ 研修会

- ① 日程 7、9、11、2月 定例相談会終了後

- ② テーマ

- ③ 鉄骨造建物の解説（9月第1回予定）

- ④ 建築紛争ハンドブックの検討 「第1編 技術の現状」中、4章（構造安全性）～16章（居室環境）の各章について、それぞれに含まれる技術項目を主要な争点とする具体的事件をあげ、具体的事件の中で技術的な争点がどのように判断されたかについて検討する。7月研修会で、10章（地盤・基礎）・11章（住宅の基礎）を検討。

- ⑤ 相談事例検討会 8、10、12、1、3月の定例相談会終了後に開催

- ⑥ 欠陥住宅110番 7月4日(土)実施

- ⑦ 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（研修会、相談事例検討会開催日を除く）

5 講演会報告

総会終了後、花立文子國學院大學教授に、建築ガバナンスと題して講演をしていただきました。先生からは、書籍『現代とガバナンス』をご提供いただき、建物の安全性を確保するための現状の制度の問題点、改善をめざすべき方向等のお話をいただきました。今後の当ネットの活動として、被害救済だけではなく、被害を予防するための活動が必要であることを痛感させられる内容でした。

(弁護士 谷 合 周 三)

2009年欠陥住宅110番のご報告

今年も7月4日(土)に欠陥住宅110番が実施されましたので、その状況等をご報告いたします。

関東ネットが設置した電話回線は4回線、1回線を建築士1名、弁護士1名が共同で担当し、相談を受けるという体制は例年どおりです。相談の電話は回線を繋いだ午前10時頃からちらほらと架かってきていましたが、やはりNHKのお昼のニュースで報道された直後から急激に増加するという現象も予想どおりの展開となりました。

最終的な相談件数は60件と、昨年とほぼ同様です。相談が集中した午後には、相談者から「なかなか繋がらない」といった趣旨の発言が多くありましたので、設置回線数を増やせばより多くの相談を受けることができそうですが、設置場所のスペース的な限界や対応する弁護士、建築士の人数の限界という問題（今年は12名の建築士、6名の弁護士が参加しましたが、特に弁護士の不足は深刻で、終了時刻の午後4時まで電話に出続けという方もいました。お疲れさまでした）もあり、より多くの相談を適切に受けていくための体制づくりは今後の大きな課題といえそうです。

110番は全国の地域ネットがほぼ一斉に行っていますが、NHKでの報道がなかった地域ネットについてはほとんど相談の電話がなかったという報告もなされており、後の全国ネットの会議では、今後の110番実



✂ 施については広報活動をいかに充実させるかという点も検討されています。✂
✂ ところで今回の110番のテーマは、「欠陥住宅・リフォーム110番～耐震性、あなたの家は大丈夫?～」✂
✂ だったのですが、相談の内容をみると、テーマとはあまり関連していないような気も……。某元一級建✂
✂ 築士事件のような社会の耳目を集める大きな事件がないときのテーマ選びは難しそうです。✂
✂ (弁護士 鈴木 弘 美) ✂

関東ネット第1回研修会の報告

✂ 7月11日(土)の定例相談会終了後、建築士10数名と弁護士10名弱が参加して今年度第1回目の研修会を✂
✂ 開催しました。講師は建築士と技術士の資格をもち、地盤について詳しい内山勝麗先生に、コーディネ✂
✂ イターを建築士の藤島茂夫先生にお願いしました。✂
✂ 最初に内山先生からご準備いただいた資料を基に、地盤の成り立ちと有機質土・腐植土について、年✂
✂ 代が浅い土になりきれない土とのお話をいただきました。さらに、基礎下端から地盤に伝わる力の影響✂
✂ 範囲と、地盤調査の方法等についての講義があり、最後に藤島先生にも加わっていただき、地盤調査の✂
✂ スウェーデン式サウンディング(S.S式)についての信頼度について、経験値的結果で信頼するには周✂
✂ 辺地盤のボーリングデータを参考に、慎重に判断する必要があるとのお話でした。✂
✂ 総論では弁護士・建築士にもご理解をいただけたと思いますし、建築の専門家にとっても有意義な研✂
✂ 修になりました。✂
✂ (建築士 松 嶋 哲 奨) ✂

欠陥住宅全国ネット幹事会の報告

✂ 9月6日の残暑の厳しい休日にもかかわらず、35名の役員、会員が東京八重洲ホールの会議室に集ま✂
✂ り、全国ネット幹事会が開催されました。✂
✂ 午後1時の開催予定でしたが、10分遅れで代表幹事の伊藤學先生の挨拶から始まりました。続けて、✂
✂ 幹事会に先立ち、欠陥住宅入門講座として、内山勝麗先生(関東ネット、建築士・技術士)による「地✂
✂ 盤の基礎知識」と題した熱意あふれる講義、そして柴和彦先生(関東ネット、建築士)による「欠陥住✂
✂ 宅入門講座と事例報告」、最後に鈴木弘美先生(関東ネット代表、弁護士)による「不同沈下事例の争✂
✂ 点と立証」と続きました。後半は急ぎ足となり、また質疑応答も限られてしまいましたので、もう少し✂
✂ 時間があればなお充実していたと残念に思いました。✂
✂ 幹事会は40分遅れで行われ、会計報告、ふぉあ・すまいるの原稿、7月に行われた110番の反省等、✂
✂ さらに12月の5、6日に行われる全国大会(東京開催)の内容についてもいろいろな意見が交わされま✂
✂ した。✂
✂ 午後5時には会議室を後にして、懇親会場となる丸✂
✂ ビルへ移動し、お酒とアジア料理のテーブルを囲み懇✂
✂ 親を深めつつも、欠陥住宅の被害救済への思い、そし✂
✂ て大会へ向けての熱い思い等をぶつけ合い、無事お開✂
✂ きとなりました。✂

✂ (建築士 中 神 岳 二) ✂



こんな建物ありました !!

※建築営業の甘い言葉に気をつけよう

◆目黒区内の鉄骨造3階建ての住宅の例

大手ハウスメーカー（以下、「D社」とする）の設計・施工であり、当初パンフレットの平面図を見せて、D社は、3階建てであれば重量鉄骨材を使用して建物を造るので地震にも強く安全であると建築主に説明する。

パンフレットの平面図では壁厚の寸法の倍近くの鉄骨柱で表現されていた。

設計図が完了して図面を見ると壁厚と同程度の鉄骨寸法であり、当初の説明の図面と異なっていたので不安になり、知人の構造に詳しい建築士に構造図をチェックしてもらったところ、確かに寸法は小さいが部材の肉厚が厚いので1、2階は重量鉄骨材であるが、3階は肉厚が薄く軽量鉄骨材であることが判明した。その後、小生のところへどうしたものかと相談にみえたのである。

相談者の意向が、最初の約束とは異なるがD社に施工してもらいたいとのことであったので、D社と打合せをして3階も重量鉄骨に変更してもらい、その他一部図面も設計変更してもらって見積り内容もチェックし、工事契約を締結することができた。施主の要望により現場の工事監理(第三者監理という)も行っており、設計図どおりの建物をまとめることができた。

◆杉並区の木造(2×4工法)2階建ての住宅の例

建築主は海外生活が長く、住宅を建てるにあたってオールドブリック調(古いレンガ調の外壁)の建物を望んでいた。中堅のハウスメーカー(以下、「T社」とする)と契約して完成後、入居直後に外壁のエフロ(白華)現象でせっかくの外壁が白っぽくまだら模様となってしまったのである。相談を受けて現場調査も行い、T社とも何回か打合せを行った結果、わかったことは下記のとおりであった。

- ① 外構の塀にも同じタイルが貼られており、同じくエフロが出ていたのでT社に塗装をしてエフロを直してもらったが、オールドブリック調が失われてしまい満足できない状況になっている。
- ② 当初、オールドブリックタイルはアメリカ製とT社は説明していたが、追及したところ韓国製であり、しかもタイルはセメントを固めたものに着色したものであった。しかも役物タイルは平板のタイルを切って貼りつけたものであり、これではタイルからエフロが出るのは当然であった。エフロは、通常は目地部分から経年変化により出る場合があるものである。カタログでは外壁はメンテナンスフリーとなっており、詐欺行為といわざるを得ない。
- ③ エフロのクレームのデータを出してもらおうと、この住宅の着工時点ですでに多数のクレームが出ており、T社で再塗装していることがわかった。T社としては再塗装させてほしいとの要望であったが、依頼者としては貼り直しを要求しているところである。

以上の2件の相談からハウスメーカーの設計施工の問題点は、営業は当然のことながら仕事をとるまじが仕事で、建築主と口頭等で約束したことは設計や工事部門にその事情が伝わっていない。建築主は大手のハウスメーカーだからと安心してはいるが、建物ができて初めて異常に気がつくのである。建築主は、大手による設計・施工の建物であっても、監理だけは第三者監理として、ハウスメーカーとは別に建築士に監理を依頼することによって自衛しない限り、この種のトラブルはなくなるだろう。

(建築士 尾崎 英二)

会員紹介

●松嶋哲煇氏 (建築士)

関東ネット設立時に、大会会場が横浜であったことから、JIA神奈川県相模原市相模原の室長として、相談員の協力を得て、会場探しからレイアウト、懇親会の設定をお手伝いしました。

それ以来、関東ネットの運営委員として微力ながら相談業務・現地調査・専門家意見書の作成を担当させていただき、10年目を迎えます。

伝統木構造に興味があり、全国の地震で震度6弱が発生した場合、ボランティアを兼ねて、現地を訪ねて、主に木造住宅の構造を見て回り、

構造の弱点や補強方法をアドバイスしています。最近伝統木構造の場合は、基礎石と土台は金物で緊結せずフリーにして、その代わりに地覆土台を回して、基礎石から土台がはずれなければ、かなりの免震性があると考えています。この免震性に期待できないと、古い住宅や茶室等の保存活用が不可能で、思い悩む毎日です。



●山田潤二氏 (建築士)

私は建築の仕事に携わって、約37年ほどとなります。当初7年は工事監理と施工の分野にいましたが、その後思うところがありまして設計に転向しました。設計に転向した当時は、それまでに経験したことを業務に活かすことができず、「雑巾がけ」の毎日で内心忸怩たる思いであったと記憶しています。気ばかりあせり、行き詰まって余裕のない自分でしたが、周りの方に恵まれたおかげで、今日まで続けてこられたのだと思います。



平成2年に独立したのち、伊藤學先生の活動に参加させていただき、建物調査や診断の業務に同行させていただきました。伊藤學先生の探求心旺盛で、紳士的ではありますが慎重かつ果敢に挑む姿勢や、率直な姿勢によって、いつも新鮮な気持ちにさせていただいています。このような仕事に従事する者の、資質の原点を学ばせていただいているように思います。

欠陥住宅の被害者の方は、その欠陥の現象により被害を受けているのでありますが、加害者の虚言に惑わされ、精神的に追い詰められている意味では、二重の被害に遭っているともいえるのではないのでしょうか。私自身、今後は物事を正確に判断するための知識の研鑽に努め、慎重かつ積極果敢な取組みや率直な姿勢、あるいは証拠主義をもって人の役に立ちたいと思っています。また、本来ならばそのような、欠陥住宅被害が生じないことが望ましいのであり、予防のためにはどうすれば効果があるのかを考えなければならぬとも思っています。



日弁連11月17日住宅瑕疵担保履行法シンポのご案内

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）が制定され、2009年10月1日以降に引渡しがなされる住宅については、瑕疵担保責任の履行を確保するため、新築住宅の売主となる宅建業者、新築住宅の請負人となる建設業者には、損害賠償責任保険に加入するか、あるいは、一定額の供託を行うことが義務づけられました。

この新法に関するシンポジウムが、下記のとおり、日本弁護士連合会主催で開催されます。ぜひ、ご参加をお願いします。

テーマ：「住宅瑕疵担保履行法で何が変わるか？～安全な住宅に居住する権利の確立のために～」

日時：2009年11月17日(火) 午後6時～8時30分

場所：霞ヶ関 弁護士会館2階 講堂クレオ

地下鉄霞ヶ関駅 B1出口すぐ

〈http://www.nichibenren.or.jp/ja/event/091117_2.html〉

原稿募集中 !!

関東ネット広報委員会では、「関東ネット通信」の原稿を募集しています。特に、現在連載中の「会員紹介」「こんな建物ありました!!」については、会員の皆様の積極的なご投稿をお待ちしております。

原稿は、事務局まで、メールもしくはファックスまたは郵送にてお送りください。

メールアドレスは、StMichele3@aol.com です。



(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）