

関東ネット通信

2010年9月17日発行

欠陥住宅全国ネット京都大会報告

欠陥住宅全国ネットの第28回京都大会が、京都ネットの当番大会として、2010年5月29日(土)、30日(日)に開催された。今回は、「リフォーム工事」をテーマに論点を絞った構成になりました。

1 特別講演「コンクリートひび割れ補修」 大久保孝昭氏（広島大学大学院教授）

コンクリートクラックの劣化性状とその補修方法としてのエポキシ注入等について報告されました。有害クラックの目視判定で0.5mm以上・深さ20mm以上、貫通クラックなどは、住宅性能評価において改修を要する区分にすることから、欠陥判定にも採用されます。しかし、適切な修補手段としての工法をどう選択するかは、相当な苦慮を要することがあります。

氏のこれまでの治験から、カットシール・注入・充填工法の比較、その効果、持続性などの説明をされました。その中で、「活きた素材としてのコンクリート」が外気温により収縮を繰り返すことから、数値的計測および修補時期はひび割れ幅の大きい時期に行う、といった提言は、再確認を含めて興味深いものがありました。劣化診断を含め、大規模改修建物の外壁改修時期について参考としたいものです。

2 特別講演「被害救済から見た民法改正」 松本克美氏（立命館大学法科大学院教授）

1896年（明治29年）制定の「民法」は現在まで110年以上の経過とともに、複雑化・時代的違和感を増しています。その民法改正の動きと方向性について論証されました。建築士といえども209条から238条に関連する条項は留意を要求されます。広く私有財産と債権債務を網羅しているとはいえ、質的变化と理論的透明性に対応する必要性は感じており、改正論の方向には興味をもっています。

氏は欠陥住宅被害と瑕疵担保責任に絞りながら、現行条項の閉塞面、よい改革の方向といった論点と、ドイツ法・中国法を比較しつつ、欠陥住宅責任についてわかりやすく説明されていました。

3 「基調報告 リフォーム工事と消費者保護」 河合敏男弁護士（関東ネット）

2000年（平成12年）施行の品確法、2009年（平成21年）施行の住宅瑕疵担保履行法といった法的整備がなされていても、リフォーム工事の施工技術の差が問われ始めていると指摘されました。また、リフォーム工事は、小規模な工事であるため、技術のない零細業者や悪質業者が入り込む余地が大きく、事後の救済が事実上困難になることが多いことから、予防が重要であると指摘されました。

私は建築士として、リフォーム現場の適確な設計と施工経歴が問われることを軽視されている現況を

憂えています。

新築を含め、建築技術・職能としての職人に対し、日本の評価は低すぎます。職方の高齢化・新しい担い手の養成不足は、近未来の建築産業に大きな禍根を残すと考えます。それらとともに、河合氏の基調報告と続くパネルディスカッションを拝聴しながら考え込みました。

4 「建築基準法の見直しに関する委員会報告」 齋藤拓生弁護士（東北ネット）

建築基準法の改正は、ここ5年ほど毎年のごとく部分改正が続き、当事者としての建築士は要求される業務量と、改正の終着点が読めず、責務の強化・厳罰化が強調されてきているという側面があります。1950年（昭和25年）の制定以来、その条項構成に抜本的改編が必要な時期にきています。齋藤氏が膨大な資料から要点を抽出して報告されていましたが、時間の制約上早口にならざるを得ない報告に、そのバイタリティに敬服しつつ、いまだに途中経過という感触をもちました。前記の松本氏の民法論とともに、実践法理のシンプルで透明性のある法体系の整備がなぜできないのか、あらためて考えさせられました。

5 「勝つための鑑定書づくり——調査会社から見た鑑定のあり方」 池田忠安基建築士（京都ネット）

欠陥調査の手法については、その隠蔽された部分の判定に苦慮することが多々あります。目視で、計測で数値化できる事項はさほど難しさはありませんが、目視もできない非破壊調査しかできない項目については、新築時点の一般的施工法から概率的に推論するしかないことが多いです。非破壊調査の手法について現実的な説明もありましたが、時間・費用効果・報告書の要求度からも、それらに即応できる手法がないことを痛感させられました。

ある程度技術的な普遍性があつた時代なら推論しても大きな差異はありませんが、職方の技量・工法・材料等に違いが混在化するこれからの調査判定について調査建築士の技量が問われてきます。

6 まとめ

上記の報告のほかに、勝訴判決・和解報告、各ネット活動報告、問題提起等が行われ、2日間の計約8時間の中に濃密な内容のある大会でした。欠陥住宅全国ネットの毎年2回行われる全国大会。主催ネットのご尽力と各担当された報告者の内容・膨大な資料作成に心から敬意を表します。『消費者のための欠陥住宅判例』とともに欠陥住宅被害に関する貴重な記録が集成されつつあることを誇りに思います。そのうえで、今後の開催について要望するとしたら、被害者側からの発表・意見・報告がもう少しあれば一般市民の共感も得られるのではないかと思います。

被害者は、法理論や技術論的な内容を提示することは極めて難しく、どうしても被害感情論や「専門家批判」になる場面になりやすいです。しかし、欠陥住宅問題は「被害救済」という側面がある以上、一般市民との乖離は避けるべきだと考えます。現実には大会運営を考えると、かなり難しい時間構成と質的内容を要求されることは付きまといまふ。詐欺まがいの悪質リフォームがいまだにない背景には、施工者の技量・技術的資格者の意識に加えて、市民社会の建築物・工作物への「社会資本意識」の脆弱さがあります。建物・工作物を、民法・建築基準法が「財産」として個人所有物の発想基盤の上に位置づけています。しかし、「社会資本」としての位置づけが加われば、個人権利思考や私有財産への「被害者感情論」に拘泥することが少なくなるとも考えます。

いろいろなことを考えさせられる大会でした。しかし、全国ネットのうちでも最大の会員構成をもつネットの1つである「関東ネット」が、大会1日目の懇親会に弁護士3名・建築士1名の参加であったことは、一抹の寂しさが残ります。

（建築士 大羽賀 秀 夫）

講演「建築生産システムの問題点」の感想

関東ネットの第10回総会において、「建築生産システムの問題点」というテーマで、新協建設工業株式会社代表取締役の富塚孝氏をお招きして、記念講演が行われました。

富塚氏は、工業高校を卒業され、スーパーゼネコンに10年間勤務、新協建設工業に設立2年目に入社、現場監督などを経て、現職に就任されました。また、一級建築士、一級建築施工管理技士、木造住宅耐震診断事務所技術資格者等の資格をおもちです。

冒頭、関東ネットから、生産者、施工者の立場から話をしてほしいとの依頼に対し、想定以上に経験豊富な施工者として率直なお話をいただきました。

最初に、週刊ダイヤモンドの特集号から、建設業の歴史、建設とは太古から政治そのものであって、ゼネコンも、誕生から政治とともにあったこと、織田信長の普請奉行や、將軍出入の御用大工から現在のスーパーゼネコンに至った会社、また、明治期に創業され、軍事工事などを担当し、戦後復興高度成長政策の波に乗り、スーパーゼネコンへと急成長した過程を説明していただき、またそれらのゼネコンは例外なく政府与党との親密な関係を築き、政治と関係することがゼネコンの基本経営戦略となっていたこと、またそれが時代の流れの中で悪習となり、日本建設業産業団体連合会は、談合決別を宣言したことなどが紹介されました。

次に業界が直面している問題として、建設需要の大激減、1998年には81兆円規模であったものが、2009年には42兆円規模と、54%となっており、ほぼ半減していること、業界は、中小企業が大半を占め、低価格競争が激化し、体力勝負に負けて、倒産廃業も増えていること、国土交通省の重要な政策としての海外進出に対しても、中小にとっては資力、人的にも非現実的な政策であることから、国は、自然淘汰を容認するような態度であることなどのお話がありました。

また、着工数の減少により、町の大工は価格競争に追い込まれて、1棟75万円（坪単価2万5000円）で受けるという状況で、そのような価格では成り立たないが請けざるを得ないという状況であること、職人不足、高齢化、若者離れがあること、重層的な下請構造となっていることなど、作る側も社会的な構造問題を抱えていることなども紹介されました。

なお、韓国では、最近、官民が協力して、原則として、下請けを禁止する制度を実現させたとのことでした。

さらに、現場では、大工や職人が、見よう見まねで仕事をしているような状況で、現場管理は週1回の打合せで終わらせてしまうというところも少なくないが、しっかりとした現場管理を行えるようになるには、10年程度の経験を積まなければ難しいとの、ご自身の経験からの説明をいただきました。

このように、社会的な環境による業界全体が抱える問題、および職人や、管理者の技量不足などの施工システムの問題が、今なお減ることのない、欠陥住宅問題の大きな原因になっているということが、今回の講演の主旨だったと思われます。

最後に、新協建設工業では、欠陥対応については、顧客の立場に立って迅速に対応するようにしているが、もちろん、主張は明確にすることが重要と話され、会社の基本姿勢として、①国民の住まいづくりに奉仕する、②中小建設業者との協力共同で発展する、③建設に携わる人々の生活の向上をめざすことを



目標とされているとのことでした。

富塚氏の講演をお聞きして、欠陥が生じてしまうのは、重疊的下請構造などの業界の構造的な問題も一因となっていると感じました。心ある業者にきちんとした仕事をしてもらえるようしくみづくり、欠陥を生み出すシステムを断ち切るための活動なども、今後必要になっていくと痛感しました。

(消費者 小原 恭子)

2010年度関東ネット総会報告

2010年6月12日、新宿御苑周辺の会議室で、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 2001年11月24日設立、現会員数114名（建53、設2、技1、管1、弁38、学・消費者等19）
 - ② 運営体制 運営委員会、研修委員会、広報委員会
 - ③ 相談受付状況
 - Ⓐ 通常相談（設立から2010年4月末まで） 393件（110番からの相談含む。月平均3.8件）
 - Ⓑ 定例相談（2005年10月～2010年5月。毎月第2土曜日開催） 新規277件（月平均5.0件）、継続224件（月平均4.1件）
 - ④ 活動状況
 - Ⓐ 2009年度研修会
 - ㉞ 第1回（2009年7月11日） テーマ：建築紛争ハンドブック10章（地盤・基礎）、11章（住宅の基礎） 講師・報告：内山、藤島、柴各建築士、板崎、鈴木各弁護士
 - ㉟ 第2回（2009年9月12日） テーマ：鉄骨造建物 JASS 6をテキスト 報告：塩田、柴、山田各建築士
 - ㊱ 第3回（2009年11月14日） テーマ：鉄骨造建物（続） 報告：柴、山田各建築士
 - ㊲ 第4回（2010年2月13日） テーマ：鉄骨造総括 報告：藤島建築士 鈴木弁護士
 - Ⓑ 消費者リレー報告会に参加 2010年1月30日（土）
 - Ⓒ 欠陥住宅110番～安心できる家づくりのために～ 2009年7月4日（土）10時～16時で実施、電話4回線 建築士12名、弁護士6名、消費者1名、事務局3名で対応 相談件数 計60件 一般戸建て49件、マンション10件、リフォーム1件
 - Ⓓ 全国ネット幹事会等開催（2009年9月6日） 入門講座テーマは、地盤問題、講師：内山建築士
 - Ⓔ 相談事例検討会（定例相談会終了後、2～3例程度検討）
 - Ⓕ 定例相談会 毎月第2土曜開催
 - Ⓖ 運営・研修・広報委員会 月1回開催（定例相談会終了後）
 - Ⓗ 広報等
 - ㉞ ホームページによる活動紹介・相談受付（アドレス：kjnet.org）
 - ㉟ 関東ネット通信16号（2009年10月23日）、17号（2010年4月30日）各発行

2 会計報告

会計について報告がなされ、承認されました。

3 2010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 今後の活動計画等 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とりつつ、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、会員のいない地域（北関東方面）からの相談への対応の充実のための活動。

② 予定活動等

③ 定例相談会 毎月第2土曜日午後1時～5時。7月はスター会議室新宿御苑、8月はスター会議室根津を予定。9月以降の会場については、スター会議室根津を中心としつつ、よりよい会場確保をめざす。

④ 2010年欠陥住宅・リフォーム110番 6月26日(土)10時～16時

⑤ 2010年度研修会 テーマ:設備 日程:9月(結露)、11月(換気)、2月(音)の3回シリーズ。建築設備士を講師に、事例から入って基礎知識等を解説してもらう。

⑥ 相談事例検討会 7、8、10、12、1、3月の定例相談会終了後に開催

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)

⑧ 事務局体制の充実 関東ネットの活動をより充実するために、事務局次長等を選任して、体制強化を行う。

(弁護士 谷 合 周 三)

2010年度欠陥住宅110番報告

2010年6月26日(土)10時から16時、例年どおり「110番」が開催されました。東神田法律事務所に電話4回線を準備し、弁護士8名、建築士9名、設備士1名、事務方（東神田法律事務所）2名で対応しました。

今年のテーマは「欠陥住宅・リフォーム110番」でしたが、特にテーマに沿った相談が顕著に多いわけではなかったようです。相談件数37件で、内訳は一般19件、マンション8件、リフォーム10件でした。

また、110番の認知度は「NHK」でのニュース放映次第という状態も相変わらずです。例年は10時頃に取材があり、12時のニュースの時間帯に全国版で流されて、その直後から中断をおかず相談が殺到するのですが、今年はニュース編成上13時に放映がされた関係で、若干間延びがした相談件数となりました。それでも多くの方が住宅の工事にまつわる悩みを抱えていることが、ひしひしと伝わってきます。施主と施工者との工事契約に関して、独立した設計者なり工事監理者の必要性は言わずもがなののですが、やはり基本的問題として考えていただきたいものです。

今後の課題は例年と変わりませんが、

① NHKのニュースの放映次第という広報の状態を解決できないか

② 鈴木先生の事務所に負担をかけることについて具体的に見直す必要はないか

③ 日頃の相談や110番を踏まえて次のステップを見定める必要はないか

などがあげられますが、いかがでしょうか。



(建築士 青木照和)

会員紹介

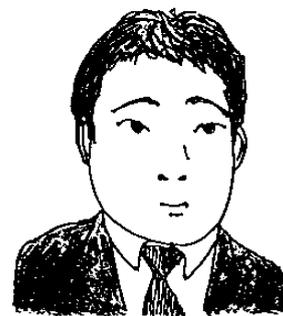
●安田 明氏 (弁護士)

はじめまして。弁護士の安田明と申します。

現在、弁護士登録3年目に入ったばかりで、定例相談会に同席させていただき、欠陥住宅紛争について勉強させていただいている最中です。定例相談会では、毎回、初めて聞く言葉に遭遇するため、建築用語辞典を手放せない状態になっています。

今後、研鑽を積み、欠陥住宅被害の救済に役立ちたいと思っています。

どうぞよろしくお願ひ申し上げます。



●志水 芙美代 氏 (弁護士)



皆さんはじめまして。弁護士の志水芙美代と申します。今年（2010年）の1月に欠陥住宅関東ネットに入会いたしました。

2005年に弁護士登録した後、京都弁護士会に所属して欠陥住宅問題を含む消費者事件に特に関心をもって携わってまいりました。今年の1月に関東に転居し、欠陥住宅関東ネットにも入会させていただくこととなりました。池袋にある東京パブリック法律事務所執務しております。

京都時代は、関東ネットの兄弟組織である欠陥住宅京都ネットに所属し、建築士の先生方と共同して事件解決にあたる経験をさせていただきました。欠陥住宅被害の事件は、被害が甚大である一方で、高度に専門的で証拠も施工業者側に偏在していることが多い等、非常に難事件といえます。苦しんでおられる依頼者の方を目の前にして、何としてでも被害救済を、という思いに駆られるわけですが、私自身は建築の専門知識があるわけではありません。ネットでの事件経験を通して、現場を見るにしても、関係法令を調べるにしても、建築士の先生とタッグを組むということは本当に心強いもので、より適切な事件解決には不可欠だということを実感いたしました。

また、ネットでは、ネット主催の研修等を通して建築の基本的知識を学べてとても勉強になりますし、建築士の先生方は（よい意味で！）個性的な方が多いので、懇親会等で交流させていただくことは刺激的で楽しい限りです。今後も、皆様にご教授いただきながら、欠陥住宅の被害で苦しんでおられる方の救済に真摯に取り組んでまいりたいと思っております。どうぞよろしく願いいたします。

こんな建物ありました！！

※訪問販売の詐欺行為による建築被害

一時、訪問販売によるお年寄りの被害が新聞、テレビなどでも取り上げられていたが、最近ではあまり報道されなくなった。しかし、相変わらず、この種の被害は続いているようである。私も何件か相談に乗ったが、印象に残っている事件についてまとめてみた。

訪問販売の業者に床下に乾燥剤のための石材を敷かれたり、換気扇を付けたり、土台などに補強金物を取り付けられたりしたが、最近のテレビ報道を見て不安になったので調べてほしいと、千葉県の方から依頼があった。話をうかがってみると、最初千葉県の消費者センターへ相談にいったところ、建築士に調査してもらい、調査報告書をまとめるのがよいというアドバイスをもらったのでということであった。

すぐに消費者センターへ電話をして、調査報告書をまとめるがその報告書をもとにして業者との打合せはしていただけるのかどうかを確認したところ、やるということであったので、早速現場に行って調査をした。

床下に入って調査したところ、石は床下にまんべんなく敷かれており、換気扇もまわり、金物も正常に取り付けられていた。ご主人（50歳代の土木の技術者であった）にその旨報告して、この家は小高い土地に建っており、床下も特に湿気ていないのになぜこのような工事を依頼したのか話を聞いてみた。

ご主人の説明によると、休日に訪問業者が来て床下の調査をして写真を撮り、なぜか写真をテレビの画面に写して（これはどうやらビデオに前もって別の家の欠陥部位を撮っておきそれを見せたと思われる）、土台が湿気のために腐食している箇所を見せて、早く湿気対策をしないと大変なことになると言

わかれて契約をしたとのことであった。工事金額は約200万円であり、業者から紹介された貸金業者(ジャックス)より借り入れ、毎月の引落しが始まって3カ月ほど経過したとのことであった。

その後業者を呼び出してもらい、私は業者に対してご主人に見せて説明した写真を提出してほしいと言ったところ写真はもうないとの返事であった。それですぐに業者(床下に入って調査した本人)に床下に入ってもらい、ご主人にもついて行って先日説明された土台の腐食した箇所を現場で確認してもらおうように言った。

30分～40分の間、2人は床下を這い回ってから出てきたが、指摘した箇所はどこにも見当らなかつたということであった。

私は業者に土台に腐食した箇所がなかったことを確認した。

その後報告書をまとめて消費者センターに提出し、後日消費者センターで依頼者との打合せを開いてもらうように依頼したのである。

消費者センターでの打合せはまず、私から報告書の内容を説明し、この家に必要のない工事をしたことを報告した。そして、除去する際に家を傷つけられては困るので、補強金物、換気扇の設備等はいっさいそのままにしてもらうことを主張した。センターの担当者は私の報告内容をすぐに業者にも確認し、業者も認めたので早速貸金業者に電話して、今後依頼者の口座からの引落しはしないように伝え、今後、残額については貸金業者と訪問業者とで処理することで決着した。

契約に関する重要な事項について不実のことを告げることは禁止行為にあたるものである。消費者庁もできたことでもあるし、今後はこのような悪質業者を野放しにすることなく、放っておけば同じような被害が増えるので一定期間業務は停止にするなどの方策を考えるべき時期にきていると考える。

(建築士 尾崎 英二)

欠陥住宅全国ネット北九州大会案内

欠陥住宅全国ネットでは、次回(第29回)全国大会を2010年12月4日(土)、5日(日)に開催することとしています。詳細はあらためてご連絡をさせていただきますので、皆様、ぜひご参加くださいますようお願いいたします。

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)