

関東ネット通信

2011年9月13日発行

欠陥住宅全国ネット第30回神戸大会報告

欠陥住宅全国ネット第30回神戸大会が平成23年5月28日(土)、29日(日)に開催されました。今回は、外壁タイルの剥離問題をメインテーマとして取り上げるとともに、平成23年3月11日に発生した東日本大震災による被害状況の報告などがなされました。

1 第1日目

(1) 特別講演「外装タイル張り仕上げの保守管理について」田中正司建築士

外装タイル張り仕上げの剥離要因の解説から始まり、調査要領や補修工法、保守管理の考え方、法規制など、タイルの剥離問題をさまざまな角度から説明していただきました。

田中建築士の説明によれば、竣工後、比較的早期にタイルの剥離が発生する要因としては、設計・施工不良に起因するところがあるが、日射等の輻射熱、地震等の外力など、厳しい自然環境にさらされるタイルは経年により剥離するのは自然の理であるから、定期点検によって剥離を事前に検知して、必要な補修をすることで、剥離事故を未然に防止する予防保全が必須であるとのことでした。

竣工後、数年が経過してからのタイルの剥離が問題となった場合、それが経年劣化によるものなのか、あるいは施工不良によるものなのか、その判断の難しさを再認識いたしました。

また、外壁タイル等の落下防止対策として、「外壁タイル等落下物対策の推進について」(平成2年5月19日付け建設省住指発第221号通知)という表題の報告書が通知されたことはとても参考になりました。

(2) 基調講演「外壁タイルの問題事例」萩尾利雄建築士(神戸)

萩尾建築士より、マンションの外壁タイルの瑕疵に関する事例を9つ紹介していただきました。補修計画についてマンション住民全体の理解を得ることや、各住居の修繕時期の調整などに時間がかかり、外壁タイルの剥離が問題となってから解決に至るまでに10年近くが経過する事例もあり、いかにして早期解決に導いていくかが今後の課題になるとのことでした。

修繕範囲を担当職人ごとに図面上で色分けをして、今後の保守管理の参考にするという手法はとても勉強になりました。

(3) 「東日本大震災の報告と被災地からの要望」吉岡和弘弁護士(仙台)

東日本大震災によって被災した家屋などの写真をもとに、数多くの具体的な被害状況を報告していただきました。東北地方についての過去の報道では、津波による被害が多く取り上げられてきましたが、

液状化による建物被害も深刻であることがわかりました。
 今後、復興への長い道のりの中で、建築士や弁護士が具体的にどのような支援ができるのか、あらためて考えさせられました。
 次回の全国大会は、被災地仙台で開催することが提案されました。
 (以上、弁護士 高木 秀治)

2 懇親会

1日目終了後の懇親会は、神戸旧居留地にある中華料理の老舗「第一樓」で催されました。格調高い会場の雰囲気とは裏腹に(?)、絶品の中華料理と紹興酒で盛り上がり、各地から笑いの絶えない挨拶が続きました。そんな中、どなたかが「3月11日の地震の後、その5日前にキャリアバックを引きながら仙台に帰って行った吉岡先生の姿が思い出されて仕方なかった。こうして無事にお会いできて本当によかった」という話をされ、胸を打たれました。互いに元気であることを喜ぶとともに、欠陥住宅被害に取り組む意欲と使命感をあらためて共有できた懇親会でした。

3 2日目

2日目の冒頭は、大阪の平泉憲一弁護士による「『勝つための準備書面』論点紹介」です。ここで紹介された「建築紛争論点表」「同論点解説」は、まさにお宝! のすばらしい資料です。存分に活用させていただきますと思います。
 その後、札幌の石川和弘弁護士、仙台の齋藤拓生弁護士・吉岡弁護士、福岡の幸田雅弘弁護士、大阪の木津田秀雄建築士からの勝訴判決・和解報告、東京の谷合周三弁護士による耐震強度偽装事件、幸田弁護士による別府マンション事件の報告と続きました。いずれもハイレベルな報告で、私などは「全国にはすごい人がいるものだ」とひたすら感嘆しきりだったのですが、一方で、それぞれの弁護士・建築士が、壁に突き当たったり、時には反省をしたりしながら、あきらめることなく事件に取り組み、そういう中から画期的な判例・解決例が生み出されているということもあらためて認識することができました。
 非常に刺激になり、元気をもらった2日間の大会でした。
 (以上、弁護士 城田 孝子)

2011年総会時の講演会報告

2011年の関東ネット総会では、住まいとまちづくりコープの千代崎一夫氏と山下千佳氏にご講演いただきました。
 テーマは、「東日本大震災の被害と私たちに何ができるか、何に備えるか」です。マンション管理のスペシャリストの視点から建物の耐震性に着目し、東日本大震災をスライドショーで振り返っていただきました。
 津波に襲われた沿岸部の一面泥沼化した野原にも、しっかりと骨格を残して立っている建物がありました。逆に、比較的震度が低かった首都圏のマンションにも、コンクリートの亀裂はもちろんのこと、外壁が剥がれ落ちたケースや天井が落下したケースなどの被害が多数ありました。エレベーター故障も相当数あったそうです。小さめのビルでの被害は鉄骨造に多く見られました。千葉県浦安市では広範囲にわたって土地の液状化が深刻です。
 今後30年で関東地方で地震が起きる確率が90%を優に超えるとか。しかし、そのような情報がなくとも、地震の映像を見ていると、建物の耐震性の重要性をおのずと再認識させられます。

ハードのみならず、ソフトの必要性についてもお話いただきました。
町内会における「もしもの場合」の連絡網や組織づくり、避難待合せ場所の確保など、ソフトについても事前にしっかりとした準備が必要です。

新たな大震災に備え、個人として、建築士、法律家として私たちに何ができるのか。個人としては、まずは、建物の耐震診断をして自分たちの建物の弱点を把握したうえで、問題があれば周到な修繕計画を立てることが必要となってくるのでしょうか。建築士としては、より強い地震を想定したうえでの適切な設計、監理、施工管理、補修監理やリフォーム時の耐震補強が求められましょう。法律家としては、耐震性確保の観点から、より一層見えない瑕疵を看過しないように、多少、費用には目をつぶっても、建物診断等を積極的に行ったうえで、法的請求を組み立てていくことが求められましょう。

この場をお借りしまして、千代崎さん、山下さん、貴重な機会をいただきまして、あらためて感謝を申し上げます。

(弁護士 遠藤和宏)

2011年度関東ネット総会報告

2011年6月11日、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 現会員数109名(建48、設2、技1、管1、弁38、学1、一般18)
- ② 通常相談の件数(設立から2011年5月まで) 417件(110番からの相談含む。月平均3.7件。なお、2010年12月～2011年5月まで15件。月平均2.5件)。
- ③ 定例相談の件数(2005年10月～2011年5月。毎月第2土曜日開催) 新規324件(月平均4.8件)、継続291件(月平均4.3件)。2010年12月～2011年5月まで新規18件、月平均3.6件。継続43件、月平均8.6件)。
なお、2011年3月12日の定例相談会は、3月11日の大震災の直後であったため、定例相談活動開始後、初めて中止とさせていただきました。
- ④ 2010年度研修会 以下のとおり研修会を開催しました。
 - Ⓐ 第1回(9月11日) テーマ:設備その1=結露 講師:高塚博志建築設備士。
 - Ⓑ 第2回(11月13日) テーマ:設備その2=換気 講師:海野法雄建築設備士。
 - Ⓒ 第3回(2月12日) テーマ:設備その3=音 講師:高塚建築設備士、海野建築設備士。
- ⑤ 欠陥住宅リフォーム110番の開催(6月26日(土)10時～16時) 相談件数37件(内訳:一般19件、マンション8件、リフォーム10件)。相談担当者18名、4回線。
- ⑥ 2011年1月、勉強会。テーマ:コンクリートひび割れ問題 講師:高木秀治弁護士。
- ⑦ 定例相談会 毎月第2土曜開催。
- ⑧ 相談事例検討会(定例相談会終了後、2、3例程度検討)
- ⑨ 運営・研修・広報委員会 月1回開催(定例相談会終了後)。
- ⑩ 消費者団体主催の消費者リレー報告会に参加(2011年1月22日(土))
- ⑪ 広報等 ホームページによる活動紹介・相談受付(アドレス:kjknnet.org)、関東ネット通信18号(2010年9月17日発行)・19号(2011年5月16日発行)。
- ⑫ 国土交通省建築基準法見直し検討会に谷合周三事務局長が参加

2 会計報告

会計について、別紙（5頁）のとおり報告がされ、承認されました。

3 2011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 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 山根一弘（東京）

建築士 青木照和（神奈川、新任） 弁護士 城田孝子（神奈川、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）

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 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、以下のとおりの提案が承認されました。

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、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 定例相談会の開催 毎月第2土曜日午後1時～5時、スター会議室根津を予定。

③ 2011年欠陥住宅110番の開催 7月2日(土)10時～16時

④ 2011年度研修会 テーマ等は今後決定する。

⑤ 相談事例検討会

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（研修会、相談事例検討会開催日を除く）。

⑦ 東日本大震災に関する活動

最後に、課題として、会員のいない地域（北関東方面）からの相談対応、定例相談会場の確保、事務局体制の充実などがあることを確認し、閉会となりました。

（弁護士 谷 合 周 三）

2011年度欠陥住宅110番報告

2011年7月12日(土)10時から16時、欠陥住宅110番が開催されました。

今回は、「震災・リフォーム・欠陥住宅110番」をテーマに、被災者支援の一助となるよう、これまで以上に対象範囲を広げ、全国11カ所に相談窓口を設け、同一日・同一電話番号で行われました。関東ネットでは、参加した弁護士、建築士は18名、事務局3名で対応し、相談件数は50件でした。

震災に関する相談としては、「今起きている不具合は震災によるものだから免責であると言われた」、「震災により被害を受けているので、補強工事が必要との事だが……」などといった不確かな情報を相手から受けて、不安感を抱き、相談されるケースがみられました。震災に限らず正確な情報を広く伝えていく必要があると感じました。

今後の課題としては、以下のようなことがあげられました。

- ① 110番開催時間は、NHKのお昼のニュースで取り上げられた後に電話が殺到するため、午後の時間を長くすることが必要ではないか。
- ② ナビダイヤルについては、かけた人に、最初に料金案内が流れるようにすべき。
- ③ 相談カードは、より簡潔にしたほうがよいのではないか。マンション相談カードも必要である。
- ④ 電話相談では具体的なアドバイスは無理なので、面談相談を勧めるか、電話での簡単なアドバイスで終了するかを早期に見極めて、1件あたりの電話時間を短縮することを検討する。

(建築士 塩田 純一)

こんな建物ありました!!

※セメントブリックの剥離事例

管理組合の理事長さんからのご相談で、築6年の低層マンション（テラスハウス形式——各戸ごとにテラス（庭）を持つ——の2階建て25戸）の外壁タイルが築3年目からバラバラと落下して困っている、分譲したディベロッパーは倒産しており、施工会社に連絡をとっても相手にされないものでどうしたものかということであった。

弁護士といっしょに相談を受けたのであるが、取りあえず現場調査に出向いた。そこでわかったことは、タイルと言われていた外壁材料はセメントブリック（セメントを固めて石状の材料に造ったもの。以下、「ブリック」という）であり、それを外壁（断熱材をサンドイッチ状に挟んだ鉄板パネル）に直接貼っていたのである。

早速ブリックを製造したメーカーに問い合わせると、施工方法を確認すると、金属板に直接貼ることはできないので金属板の上に薄いモルタル状の下地をまず作り、その下地とブリックの裏側に接着剤を塗布して貼っていくものであることが判明した。

設計事務所も施工会社も手抜き工事をして直接鉄板の上に接着剤入りモルタルでダンゴ貼りをしていたのである。

実際に、マンション正面にある門柱型の、車の出入りするシャッター取り付け用の柱はコンクリート製であり、その部分に貼ってあるブリックは1枚も落ちていないのである。

現在報告書を作成中である。

ブリックについては、以前相談を受けた例ではやはり住宅（木造2階建ての注文住宅）の外壁に高級外壁材と称してブリックを貼ったもので、これはブリックの落下ではなく、変色の問題であった。当初

のブリックの色（濃い茶系の古いレンガ調の色）が変色して、しかも全面に白華現象を起こして白っぽくなってしまったのである。ハウスメーカーでは全面的に塗装を塗り直すと言ったが、建築主はヨーロッパに長く滞在して古いレンガの建物にあこがれて外壁を選んだので、到底そのようなごまかしの改修に応ずる気持もなく、全面貼り替えを望んだために、技術的な交渉ではその先が進まず、建築主のほうで弁護士と相談するという事になってしまった。

ごまかしの建材であるセメントブリック（石やレンガに似せてつくる）を使用する際には十分な検討と注意が必要であると思う。

（建築士 尾崎 英二）

会 員 紹 介

●河野昌善氏（建築士）

建築士の河野昌善と申します。

昨年より、欠陥住宅関東ネット定例相談会に出席しており、特に2次会は大変楽しく皆勤に励んでおります。

今年3月に地方公務員退職後勤務していました財団法人も退職しましたので、4月から入会いたしました。公務員時代は官庁営繕部門で警察関係の庁舎、学校、宿舎、機動隊、交番等の建物の計画、設計、工事監理、検査および検収等を行ってまいりました。

欠陥住宅関東ネット定例相談会では、待望の自己取得の住宅の予期せぬ事態に悩む相談者の切実な気持ちをひしひしと感じます。公平中立な立場で問題解決できる方法はないものかと気になり、本屋に行くのと欠陥住宅に関する書物を目で追うのが習慣となりました。

公の場での批判に耐え、かつ有益な調査鑑定書がまとめられるよう、日々精進する覚悟です。どうぞよろしくお願いいたします。



欠陥住宅全国ネット第31回仙台大会のご案内

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。

メインテーマは、東日本大震災により明らかとなった宅地地盤被害について、被害状況の報告を受けて、被害救済と、今後の被害予防のための対策の議論とする予定です。皆様、ぜひ、ご参加とご協力を願います。

日 程：2011年11月26日(土) 午後1時から午後6時（その後、懇親会）

11月27日(日) 午前9時から12時

会 場：仙台弁護士会



（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）