

関東ネット通信

2015年10月4日発行

欠陥住宅全国ネット第38回盛岡大会報告

2015年5月30日(土)から31日(日)にかけて、岩手県盛岡市の岩手水産会館とアイーナにおいて、欠陥住宅全国ネットの第38回となる全国大会が開催されました。

1日目は、特別企画として、「岩手県の復興事業の現状と問題点」と題して、被災地における欠陥住宅に関する問題が取り上げられました。復旧・復興工事や東京オリンピックなどの影響による資材の高騰、極端な売り手市場による人手不足、二重ローン問題や支援制度の不十分さによる



住宅再建資金不足など、欠陥住宅の温床となる条件が多数指摘されました。また、津波対策として宅地を7m嵩上げする工事が進んでいるところ、その嵩上げ工事の安全性についても問題提起されました。

次に、建築訴訟の現状と問題点について、吉岡和弘弁護士、河合敏男弁護士、越川佳代子弁護士が、それぞれ問題となる判決を報告され、パネルディスカッション形式により、その問題となる原因が検討されました。専門委員の権限逸脱、建築関係事件を取り扱う東京地方裁判所民事第22部から問題となる判決が出ることによる弊害など、さまざまな視点で議論が交わされました。

2日目は、「予防講座の取組」と題して、各地域ネットによるさまざまな欠陥住宅予防講座の報告がなされました。地域によって特色があり、関西ネットでは演劇を通してわかりやすく講演するなど、消費者の目線に立ったいろいろな工夫がなされていました。関東ネットでは、これまで欠陥住宅の救済活動に力を入れてきましたが、今後は予防活動にも積極的にかかわっていききたいと思います。

判決・和解報告では、関東ネットからは河合敏男弁護士、鈴木弘美弁護士が報告されました。鈴木弁護士の事案は、建物の一部解体リフォーム工事で、コンクリートの「がら」が床下に埋め込まれ、それによって健康被害が発生している事案で、一部床下のコンクリート「がら」の写真や粉じんの化学分析などにより立証活動が行われました。ところが、1審は、「床下にコンクリートの『がら』が存在することの証明ができていない」として、全面的に請求を棄却したため、最終的には最高裁まで争って勝訴したという苦労事件でした。欠陥住宅の訴訟では、見えない部分の立証の難しさは多くありますが、この事案は証明責任のハードルが不当に高い判決であると思いました。

(弁護士 高木 秀治)

2015年度関東ネット総会報告

2015年6月13日(土)、定例相談会終了後に、2015年度関東ネット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 活動報告

関東ネット副代表藤島茂夫建築士による開会のあいさつの後、事務局から、概要、以下のとおりの活動報告がなされました。

- ① 2001年11月24日設立、現会員数102名（建43、設2、管1、弁41、学1、一般14）
- 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2015年5月まで）463件（110番からの相談含む。月平均2.9件）、2014年6月～2015年5月までの1年間では、8件・月平均0.7件。
 - Ⓑ 定例相談（2005年10月～2015年5月。毎月第2土曜日開催）新規492件（月平均4.2件）、継続499件（月平均4.3件）。2014年6月～2015年5月までの1年間では、新規48件・月平均4.0件、継続43件・月平均3.6件。
- ④ 活動状況
 - Ⓐ 2014年度研修会
 - ㊦ 第1回研修会（9月13日） テーマ：建築紛争の手続き 講師：高木秀治弁護士。
 - ㊧ 第2回研修会(11月8日) テーマ：建築士の私的鑑定書の書き方 講師：谷合周三弁護士。
 - ㊨ 第3回研修会（2015年2月14日） テーマ：建築訴訟の事例分析 講師：河合敏男弁護士、谷合周三弁護士、高木秀治弁護士、中神岳二建築士。
 - Ⓑ 2014年全国ネット110番 7月5日(土) 相談件数65件、5回線。
 - Ⓒ 定例相談会 毎月第2土曜開催。
 - Ⓓ 相談事例検討会 定例相談会終了後、2、3例程度検討。
 - Ⓔ 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 ホームページによる活動紹介・相談受付（URL：kjknet.org）、関東ネット通信26号（2014年10月27日発行）・27号（2015年5月15日発行）

2 会計報告

その後、会計について報告があり、承認されました。

3 予備調査費用の改定

予備調査費用の改定について、以下のとおり提案があり、承認可決されました。

- ① 1時間につき1万円の時間制とする。
- ② 時間数には、現場までの往復の時間を含む。ただし、往復時間のみ1時間につき5000円とする。
- ③ 費用は、建築士1人1日につき5万円を上限とする。
- ④ 実費（交通費、測定機器等）、報告書作成費用は別途支払う。
- ⑤ 5万円の上限につき、関東エリア（東京、神奈川、千葉、埼玉、栃木、群馬、茨城）に限定する。
- ⑥ 5万円の上限につき、集合住宅等の大規模建物を除く。

4 今後の活動計画等

- 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。
 - ①被害相談救済、②被害予防説明会、③会員研修、④法廷傍聴支援、⑤勉強会・事例報告研究会・地域会合等の実施、⑥会員交流、⑦他団体との連携、⑧広報。
- ② 予定活動等
 - ① 定例相談会 毎月第2土曜日午後1時～5時、スター会議室根津を予定。
 - ② 2015年欠陥住宅110番 7月4日(土)10時～16時、東神田法律事務所。
 - ③ 2015年度研修会 テーマ：検討中（改正民法・建築士法の勉強会、敗訴判決の分析、私的鑑定意見書の実例）。日程：9月、11月、2016年2月の定例相談会終了後開催。
 - ④ 相談事例検討会
 - ⑤ 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）。
 - ⑥ 課題等
 - ㊦ 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
 - ㊩ 相談件数の増加
 - ㊪ 書式・マニュアルの充実
 - ㊫ 欠陥予防活動の充実
 - ㊬ 地盤品質判定士協議会との連携
 - ⑦ 全国大会および幹事会開催 幹事会：現地会議日程調整中。全国大会（鹿児島）：日程調整中。
 - ⑧ 消費者勉強会等

総会の最後に、関東ネット代表の鈴木弘美弁護士からあいさつがあり、閉会となりました。

（弁護士 高木 秀 治）

2015年度関東ネット総会時の講演会報告

2015年度の関東ネット総会時に、公益社団法人地盤工学会理事の中村裕昭様による講演がありました。最初は地盤品質判定士という少し聞き慣れない資格についてのご説明でしたが、公式な定義は、「宅地の造成業者、不動産業者、住宅メーカー等と住宅および宅地取得者の間に立ち、地盤の評価（品質判定）にかかわる調査・試験の立案、調査結果に基づく適切な評価と対策工を行う能力を有する技術者の資格」ということでした。ご説明では、近年問題になっている地盤災害の防止軽減のためには、第三者として地盤の品質を適正に評価することができる専門家が必要であり、さらに地盤品質評価書という書面の発行により、消費者が地盤の品質を確認でき、リスクを理解し対策を講じることができるような環境づくりをめざしていらっしゃるということで、確かにわれわれ建築士もわかりにくい地盤については、このような専門知識のある地盤品質判定士と協力して、より安全な建物を設計する必要性を感じました。



次に、「東日本大震災が提起したこと」として、震災により埋立て地盤の液状化、台地・丘陵地の盛土・擁壁の崩壊が多くみられた事実について、これは災害を防ぐしくみの欠如に原因があり、宅地の地盤品質（住居としての安全性能）が評価されず消費者に必要な情報が伝わっていないのではないか、というお話でした。確かに、最近では集中豪雨の影響で山麓造成地の急傾斜地崩壊や地すべりもみられ、ハザードマップ等である程度は危険地の情報は得られても、具体的な土地選びにおける地盤に対する確かな情報が不足している現状から、そのようなしくみが必要とされていると痛感しました。

最後に、「地盤特有の見方・考え方の例示」として、地盤工学を踏まえた場合、地盤調査で特に重要なのは地形、地質概要調査（事前調査）であり、敷地内地盤調査（表層地盤調査、SS式など）は概要調査を確認するために行うべきである、というご説明でした。SS式などの数値で地盤の状況を把握したように考えますが、それ以前に敷地がおかれている地形、周囲の環境などの概要調査がより重要であるとあらためて考えさせられました。

地盤に対する理解、専門家との協力など新たな知識を得ることができた貴重なご講演でした。あらためて中村様へ感謝申し上げます。ありがとうございました。

（建築士 塩田 純一）

2015年度欠陥住宅110番報告

関東ネット代表の鈴木弘美弁護士が所属する東神田法律事務所において、第11回欠陥住宅110番の電話相談が、2015年7月4日(土)午前10時から午後4時まで行われました。当日は、弁護士9名、建築士8名、その他4名が参加し、5回線の電話に弁護士・建築士のペアで対応しました。

2015年度の欠陥住宅110番では、全国ネット事務局長の平泉憲一弁護士のご尽力もあり、全国の統一電話番号が2週間前に決まり、新聞、テレビ、消費者センターへのPRが早急にできました。しかし、関東地方の新聞社等からの反応はいまひとつで、1社のみからの連絡しかありませんでした。テレビにおいては、NHKが非常に好意的で、10時の110番開始前から「いつでも取材OK」の態勢で、本当にありがたいことでした。

午前中には6件の相談があり、消費者センターに紹介されたという消費者もいました。取り上げてくれる新聞もない中で午前中の6件は、今までにはない多い件数でしたが、NHKの午後0時のニュースで放映されたところ、放送の15秒後くらいに一気に電話が入り、その後、休む時間がないというくらい目一杯の相談件数となりました。あらためてテレビの影響の大きさ、スピード感に驚きました。潜在的な欠陥住宅問題もまだまだあると思われ、解決に向けて取り組んでいる全国ネット、関東ネットの活動を、今後もいろいろな形で伝えていく必要があります。

相談件数は、午前・午後で76件でした。内訳は、一般42件、マンション11件、リフォーム20件、多額前受金2件、その他1件でした。これも日頃の地道な活動の成果だと思われれます。

NHKは11年間報道してくれています。新聞社はあつたりなかったりです。できれば、新聞社にも取り上げてもらい、テレビを見ていなくても110番を周知できるような環境があればと思います。弁護士、建築士の先生方が普段の活動の中でマスコミとのパイプができたなら、ぜひ事務局へお知らせください。

（消費者 小原 恭子）



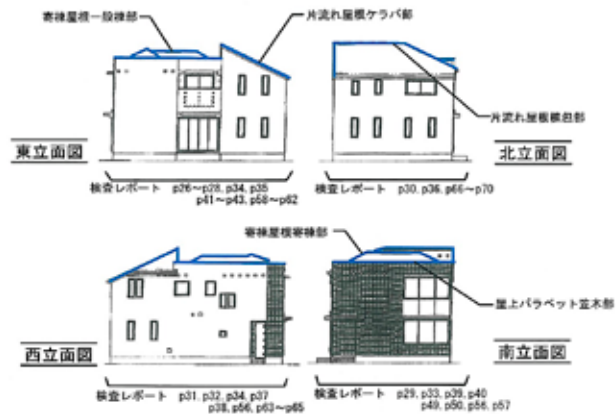
こんな建物ありました！！

※住宅の雨漏りで外部赤外線建物診断を行う

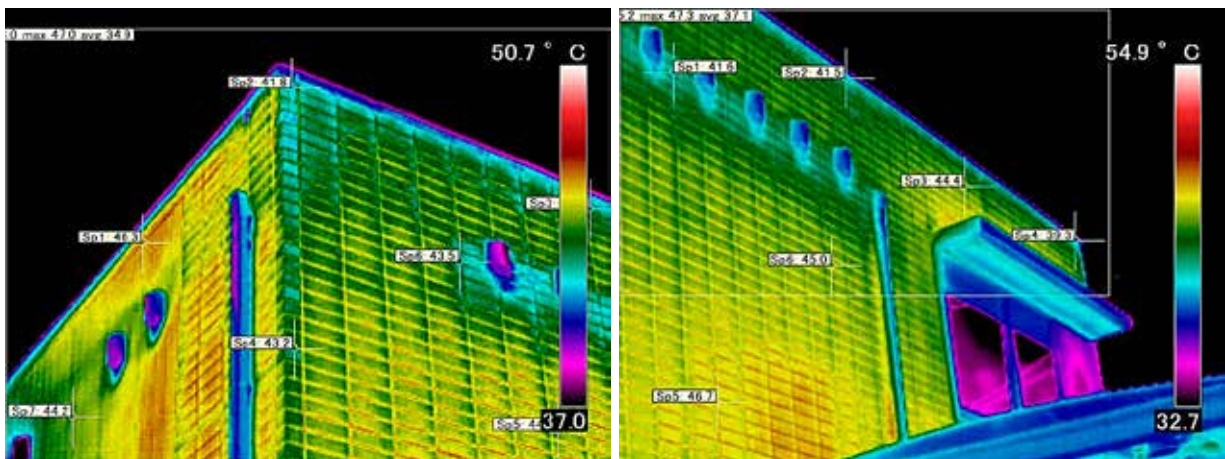
築9年半になる東京都杉並区のある住宅（ハウスメーカーのMiホームによる設計施工）の入居者から、「1階和室の湿気がひどく畳を上げたところ、畳下のベニヤ板に雨漏りの跡の染みが見られました。Miホームに診てもらって和室の窓の外壁をはずして直すとの回答を得ましたが、それでよいでしょうか」との相談を受けました。メーカーの10年保証の期限切れが迫っていることもあり、相談にみえたのです。

私はまず相談者Sさんに対して、「Miホームには、和室だけでなく住宅全体について、赤外線による雨漏り調査をしてもらったらどうでしょうか」とアドバイスをしたところ、Miホームからは「和室以外の検査は費用負担してもらいたい」との回答でした。Sさんと打ち合わせて、負担するのであれば私共のほうで手配して赤外線による調査をすることになりました。費用は概算で13万円でした。

調査の結果、サッシ周りからの雨漏りではなく、屋根のケラバ部分（切妻屋根の妻側の端部）や屋上パラペットの笠木部分などから雨水が入り、それが壁内を流って1階床まで達していることがわかりました。どうやら雨水は壁パネル中空部分を流れているようで、室内の壁の表面を流れなかったため、これまでなかなか雨漏りに気がつかないのです。



図面で見ると屋根や屋上の各部から雨漏りしていることがわかります。ただし、入る雨水が少ないことと室内に出ないので、長年わからなかったのだと思われます。



写真の見方：

白色・赤色は高温部異常部、黄色・薄い緑色は正常部、水色・紺色・紫色・黒色は低温部異常部です。したがって、雨漏りがない建物は一部薄い緑色が出る場合もありますが、全体が黄色一色になります。

このようにSさんの住宅は屋根の上部から雨水が入り、上階の床に流れていることがわかったので、私も今までは壁の一部の調査でしたので、今回のように雨漏りの状態がはっきりとわかったのには驚きました。おそらく、ハウスメーカー任せにしていたら、外壁の一部をはずして直したことにして、あとは10年を過ぎたので自社の責任ではない、ということになったと思われま

す。Sさんが私のアドバイスに従って自己負担してでも全体調査を行ったことがよかったです。今後は、Miホームとこの調査結果をもとにして改修打合せをすることになります。

(建築士 尾崎 英二)

会員紹介

●高守正純氏 (建築士)

2015年7月に、欠陥住宅関東ネットに入会させていただいた建築士の高守正純と申します。

私は、プレハブ住宅メーカーに新卒入社して、37年間技術者として勤務し、構法システム開発や、戸建て・共同建て、分譲住宅の設計・工事監理並びにアフターサービスまで一貫した営業を経験してきました。



定年退社後、横浜市青葉区で一級建築士事務所とマンション管理士事務所を開設し、コンサルタント業務の傍ら、今年3月まで住宅リフォーム紛争処理支援センターで5年間嘱託相談員として、数多くの消費者トラブル相談に応じさせていただきました。

今後、欠陥住宅関東ネットの活動を通じて、これまで培った経験を活かし、自己研鑽を重ね、被害を受け困られている消費者と共に、欠陥住宅問題の解決に向けて、誠実に取り組んでいきたいと思っております。どうぞよろしく願いいたします。

2015年度関東ネットBBQ大会報告

9月22日(祝)に開催した2015年のBBQ大会は、大人15名、小学生2名、幼児1名の合計18名の参加者と大変盛況でした。昨年は東京湾の深場で釣ったアジが大きすぎて、火力が足りず半生状態で、残念な思い出になりましたので、今年は中型のアジを焼きました。これが大成功、ホクホクでおいしかったです。そのほかにも、分厚いステーキ肉、ラム肉、骨付きソーセージなども投入し、お腹いっぱいになりました。



途中で野菜を忘れていることに気づき、急いで投入しましたが、時間をかけてコトコト作る長芋、ジャガイモのホイル焼きが完成しませんでした。

いつも何か失敗するBBQ、来年またリベンジします。

(弁護士 高木 秀治)

欠陥住宅全国ネット第39回全国大会のご案内

欠陥住宅全国ネットでは、次回全国大会「欠陥住宅被害全国連絡協議会第39回鹿児島大会」を以下の日程・会場で開催します。

日 程：2015年10月31日(土) 13：00～18：00

11月1日(日) 9：00～12：00

会 場：1日目と2日目で会場の場所が異なりますので、ご注意ください。

1日目 サンプラザ天文館 6階Aホール

2日目 サンプラザ天文館 2階ホール

〒892-0842 鹿児島市東千石町2-30-3 F

TEL 099-224-6639

<http://sunplaza-tenmonkan.com/index.html>

今回の大会では、以下の報告などが予定されております。多数の方がご参加くださいますようお願い申し上げます。

- 「宅地の地盤調査・評価と法的規制の問題点」
 - ・講演「SWS試験の基礎知識」
 - ・地盤に関する裁判例報告
- 講演「地盤調査の方法と問題点（ガイドライン策定等）」
- 「相談体制を考える」
- 判決和解事例報告

大会内容の詳細は、全国ネットからの大会のご案内をご参照ください。



(関東ネット事務局)

東京都千代田区麹町4-5 KSビル2階

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：高木秀治（事務局長）