

関東ネット通信

2016年5月16日発行

欠陥住宅全国ネット第39回鹿児島大会報告

2015年10月31日～11月1日、第39回大会が鹿児島市のサンプラザ天文館ホールで行われました。天文館というのは、この地域の通称で、江戸時代、第25代薩摩藩主島津重豪が天体観測や暦の研究施設として明時館（別名「天文館」）を建設したことに由来するとのこと。天文館およびその周辺は、路面電車の走る天文館電車通り（いづろ通り）を中心に、多くのアーケードが縦横に貫き、企業の支社や商店、飲食店が立ち並ぶ繁華街となっています。

今回のメインテーマは宅地の地盤調査の問題でした。たまたま、この大会の直前に横浜の傾斜マンション事件が発覚し、旭化成建材株式会社による杭データ偽装問題が大きく報道されていた時期であったことから、マスコミも注目し、日本経済新聞などでも全国大会のことが紹介され、「消費者が無用な地盤被害に遭わない態勢を構築する」とのアピールが採択されたことなどが報道されました。

第1日目は、「SWS試験の基礎知識」という内容で株式会社江藤建設工業の平川裕爾氏の講演が行われ、休憩を挟んで、公益社団法人地盤工学会理事である中村裕昭氏により「地盤調査の方法と問題点（ガイドライン策定等）」の演目で講演いただきました。小規模住宅の多くはスウェーデン式サウンディング試験（SWS試験）という簡易な試験で地盤調査が行われていますが、それだけで地盤状況を判断することの危険性が指摘されました。また、SWS試験による結果に基づいて一定の地盤評価の指針を示す国土交通省告示の問題性についても指摘されました。アピールの採択においては、消費者は物件の利便性や生活環境、価格に注目しがちで、建築士の中には地盤の専門知識を欠き、適切な設計や監理をしていないケースがあると指摘されました。また、地盤への無関心を奇貨として、現場では効率やコスト重視から、法令の指針の拡大解釈、データ改ざんなどでトラブルが起きている、と指摘されました。

第2日目は、「相談体制を考える」とのテーマで報告と議論が行われました。各地域ネットの行っている被害者相談について、工夫、問題点、対処法、相談料の決め方などの情報が共有されました。関東ネットからは高木秀治事務局長が代表して、関東ネットの相談態勢について報告が行われました。各地域ネットは、さまざまなニーズの相談に対して適切に対応するための方策に苦慮しており、ここでの議論は今後の各地の相談態勢の向



上に大変役立つものであったと思います。

最後に、今回は、20周年記念大会として大阪で行われることが決定され、閉幕となりました。

(弁護士 河合 敏 男)

2015年度第1回研修会報告

2015年度研修会テーマ「私的鑑定書の実例」について、2015年12月12日、第1回の研修会が開催されました。研修会の内容は、河合敏男弁護士が推薦する建築士の私的鑑定書として、山縣裕建築士の鑑定書2通、藤島茂夫建築士の鑑定書1通が紹介されました。進行は、最初に河合弁護士より事案の概要についてパワーポイントを用いて説明があり、次に担当建築士より鑑定書の概要、作成するうえで工夫した点や苦労した点などの説明がありました。



山縣建築士が担当した事案は、建物の構造が、1階が鉄骨造、2階から4階が木造のツーバイフォーであり、相談内容は、東日本大震災の影響で、内壁に多数のひび割れが発生したというものでした。調査の結果、瑕疵の概要は、①内部耐力壁を構造用合板二重貼りとすべきところ、石膏ボード二重貼りとになっていること、②構造用合板の釘ピッチが設計と異なること、③CN釘を打たなければならないところ、スクリーネイルが使用されていることなどでした。調査では生活に支障のない範囲での破壊調査が行われており、居住者の生活に配慮がなされていました。調査報告書は、「現状」と「あるべき状態」が明確に書き分けられており、とてもわかりやすい内容でした。

藤島建築士が担当した事案は、建物の構造が木造2階建てのツーバイフォーで、瑕疵の概要が、建物の基礎について、型枠を設けずに土中にコンクリートを流し込む、いわゆる「垂れ流し基礎」でした。調査報告書では、目次が設けられ、そこに添付資料なども明記されているため、全体構成や根拠資料などが一目瞭然とわかりやすいものでした。また、施工不良によって建物にどのような安全上の問題が生ずるかについて言及されており、その点は瑕疵を評価する際にとっても参考になると感じました。

今後も実際の私的鑑定書を用いて、専門知識の共有、技術の研鑽ができる研修会を継続していきたいと思っています。

(弁護士 高木 秀 治)

2015年度第2回研修会報告

2016年1月12日に「建築士の私的鑑定書」について、柴和彦建築士と尾崎英二建築士のお2人からその書き方と内容について解説いただきました。

まず、柴建築士より2事案が紹介され、1件目は75頁にも及ぶ建物の傾きが主たる欠陥の住宅（木造2階建て専用住宅）の調査報告書で、かなりの部位のレーザー計測と、建築基準法、同法施行令、旧住宅金融公庫の標準仕様等のどの箇所に抵触しているのかをかなり細かく指摘していくことで客観性をもたせている報告書（私的鑑定書）でした。2件目は不同沈下が主たる欠陥の住宅（木造2階建て専用住宅）の第2回目となる70頁の調査報告書で、1回目の調査（他の建築士が担当していた）から2回目に至るまで沈下が進行している事実を計測して、建物の不同沈下が進行していることを客観的に立証して

いるものでした。

2 事案とも調査により建物の不具合箇所（欠陥現象）を指摘し、それが法律のどの部分に抵触しているかを膨大な参考資料（撮影した写真、抵触している関係法律箇所の指摘、図面、商品マニュアル等）により明確にすることで欠陥住宅であることを立証していました。

尾崎建築士の報告書は、タワーマンション28階の住戸の上階からの漏水による被害の実態とその

補修方法、見積りに関するもので、現場の被害状態を写真撮影すること等で被害の範囲を特定し、図面等を示して被害箇所修復の見積額を算出した報告書でした。上階の住人は、当初は全面的に非を認めており問題がなかったところ、時間の経過とともに費用を出し渋り、難航しているとのことでした。人間の心情を考えると、このような一方的な事案は早期解決が大事であると感じました。

（建築士 光山恵治）



2015年度第3回研修会報告

2016年3月12日、定例相談会の後に、一級建築士の藤島茂夫会員により「擁壁について」とのテーマで研修が実施されました。本研修は、擁壁に関する相談が増えている現状に鑑み、建築士のみならず弁護士においても擁壁についての基本的知見を押さえておくべく、企画されたものです。

擁壁（retaining wall。略記：rw）とは、すなわち、土砂が崩れるのを防ぐために設ける構造物で、材料的にみると無筋コンクリート、鉄筋コンクリート、石、煉瓦などがある（『建築用語辞典』より）ものですが、その形式には①重力式、②反T型・L型（控壁型を含む）の2種類があり、それぞれの型がどのように転倒時やすべり時に土や擁壁そのものの力を受け止めるかについての力学的な解説がありました。

その後、擁壁をめぐる法令についての紹介・解説がありました。高さ2mを超える擁壁については建築基準法施行令138条1項5号、142条等により構造上の安全性を確保するための具体的な規定があるものの、高さ2m以下の擁壁については、建築基準法19条4項による「建築物ががけ崩れ等による被害を受けるおそれのある場合においては、擁壁の設置その他安全上適当な措置を講じなければならない」との抽象的な規定にとどまっています。その結果として、高さ2m以下の擁壁の危険性を消費者側が立証するとなると、相当の費用をかけて専門家に構造計算を依頼せざるを得ないという実情もあるようです。この点、宅地造成等規制法、地方公共団体のがけ条例、都市計画法等もありますが、適用対象地域が限られている等必ずしもこれらの法令で救済される事例ばかりとは限りません。相談業務の中で接するのは高さ2m以下の擁壁も少なくなく、この点は建築基準法19条4項の解釈論を進化させるだけでなく、法整備も必要ではないかと思われるところです。研修に参加した会員の中でも、自ら担当している擁壁事案について質問や事例紹介等の発言が活発に出されました。

さらに、擁壁に関する主要用語として「土圧係数」「粘着力」「内部摩擦角」「主働土圧、受働土圧」等の用語の説明と図示による解説がありました。



もっとも、弁護士（というか、私）にとっては複雑に思われ、用語の意味や理論を理解するだけで精いっぱい、実際の事件において計算結果を自ら検証するにはまだまだ基礎的な勉強が必要であることを実感しました。

なお、本研修は擁壁のイロハの「イ」として基本的知識のおさらいを内容とし、今後「シリーズ擁壁研修」としてよりレベルアップした研修を実施することも予定しています。

（弁護士 志水 芙美代）

会員紹介

●鈴木 敦士 氏（弁護士）

このたび、関東ネットに入会させていただきました弁護士の鈴木敦士と申します。

司法修習51期・東京弁護士会所属です。弁護士登録以来、消費者事件（債務整理・破産、クレジット・リース被害、投資被害やPL事件など）や労働事件・労災事件にかかわってきました。欠陥住宅関係の経験は多くはないですが、個人間の中古住宅の売買の売主側を代理し、買主の気持もわかるので苦しい思いをしたほか、シックハウスの事件を扱ったことがあります。

2008年9月に任期付職員として内閣府国民生活局総務課課長補佐となり、2009年9月から2014年3月まで、消費者庁消費者制度課に勤務しておりました。内閣府・消費者庁時代は、消費者裁判手続特別法の立案にかかわりました。その後、1年間日本弁護士連合会の海外留学制度を利用してもらい、イリノイ大学ロースクールで客員研究員をし、2015年8月から現在の事務所に移籍し、弁護士業務を再開しました。しばらく弁護士業務を離れていましたので、弁護士業を取り巻く状況の変化に追いつくだけで精いっぱいの日々ですが、諸先生方にご指導いただきながら、被害救済の理論と実務を前進させていきたいと思っております。



●富田 裕 氏（弁護士）

弁護士の富田裕です。私は、1989年に東京大学法学部を卒業後、法律職で国土交通省（当時の建設省）に入省し、建設行政に携わっておりました。

元々都市や建築に興味があって国交省に入ったこともあり、興味の延長で東京大学工学部建築学科に学士入学し、大学院を出て、設計事務所を経て独立し、富田裕建築設計事務所の名で建築設計をしておりました（昔のウェブサイトを残しておりますので興味のある

方をご覧ください）。その後、実務の中で建築設計において紛争は隣り合わせであることを実感し、仕事をしながら旧司法試験を受け、現在は弁護士をしております。現在、TMI総合法律事務所におります。

TMI総合法律事務所は企業法務を扱う大きな法律事務所ですが、私の仕事の8割以上は個人や中小企業が直接私に頼んでくる事件で、事務所から下請けで仕事を受けることはほぼありません。現在扱っている事件には、消費者系といえるものではマンション管理組合の依頼を受け、耐震強度偽装事件その他の事件を数件依頼されるとともに、個人事業主の依頼でマンションの瑕疵紛争をやっております。他方、事業者間の近隣の地盤沈下の訴訟に携わっております。先日は愛知県のがけ条例の解釈をめぐる訴訟



を控訴審から受任し3年を経て全面勝訴しました。

まずは事件の発表や勉強会でかかわらせていただき、機会をみて相談にかかわらせていただけたらと思っています。

心に残った裁判

※暗渠化した用水路に近接して造成された宅地に築造された住宅の不同沈下事例

【事案の概要】

場所は、千葉県習志野市、依頼者は本件物件をいわゆる「売り建て」住宅の形式で購入したもので、在来工法、ベタ基礎、木造2階建てであった。

ただし、敷地を取り囲むように従前の農業用水が暗渠化されており、地盤はあまりよくない。このためか、建物建設前に敷地内に杭打ちをした様子があるが、その工事の詳細は不明である。

土地建物の購入、引渡しは2000年頃であった。

2002年には、建物全体が暗渠側に向かって大きく傾斜し、さらに、ベタ基礎に多数の貫通亀裂が確認されるなどの状況になっていたほか、敷地周りに設置された擁壁も暗渠側にたわんでいることが確認された。

【争点】

建物の傾斜自体については、大きな争点とはなっていない（ただし、傾斜角度については、相手方は6/1000以下を主張し、補修の必要はないという立場を初期にはとっていた。その後、（当初から6/1000を超える傾斜があったが）沈下が激化し、この点は事実上争点からはずれた。

主要な争点は、大きく傾斜し、地盤にも問題のある本件建物を補修することができるか、特に、相手方の主張するアンダーピニング工法によって補修することができるかという点にあった。

当方からは、暗渠が存在し、地盤の状況が著しく悪いこと（アンダーピニングで必要とされる支持地盤が相当深いところにしか得られない）、すでに擁壁に大きなたわみが出ていること、擁壁底版が敷地内側にL字に出ているうえに、建物が敷地境界ぎりぎりまで迫っているため、底版を損傷しなければアンダーピニングの杭打ちが無理なこと、ベタ基礎に十文字に貫通亀裂が入っており（立ち上がり部分まで続く）、アンダーピニング工法に適しないことなどの反論を出し、これらに対応する調査資料を順次提出した。

【問題点】

争点となった部分は、いずれも評価にかかわる点が多いため、調査報告書を提出しても、裁判所が確定的な心証を形成するにはなかなか至らず、原審のみで3年を要した。

立証の困難さを痛感する事件であった。

（担当：建築士 柴 和 彦・弁護士 鈴木 弘 美）



2016年度関東ネット総会・講演会のご案内

2016年度関東ネット総会を以下のとおり予定しています。皆様、ぜひご参加くださいますようお願いいたします。

日 時：2016年6月11日(土) 17:00～17:30

※総会後に講演会を予定しています。

場 所：スター会議室 根津 東京都台東区池之端2-7-17 井門池之端ビル8階
東京メトロ千代田線 根津駅2番出口 徒歩約2分

総会後に、以下の内容の講演会を予定しています。

講演内容：『第三者委員会』

講 師：高木秀治弁護士、柴和彦建築士

欠陥住宅全国ネット第40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40回大阪大会」を以下の日程・会場で開催します。

日 程：2016年6月4日(土) 13:00～18:00

6月5日(日) 10:00～13:00

会 場：大阪市立住まい情報センター3階ホール

大阪市北区天神橋6丁目4-20 (天神橋筋六丁目駅から徒歩約1分)

TEL 06-6242-1160

<http://www.sumai.city.osaka.jp/>

今回の大会では、以下の報告などが予定されています。第40回という節目の大会ですので、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。

○講演「欠陥住宅紛争事件の総括(解決した問題・残された問題)」(松本克美立命館大学法科大学院教授)

○リレー報告「残された問題点」(各地域ネット)

○残された問題点についてのディスカッション&アピール (予定)

○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。

2016年度欠陥住宅110番のご案内

2016年7月2日(土)午前10時から午後4時まで、欠陥住宅110番を開催いたします。毎年多数の相談が寄せられています。また、相談件数も、2012年から2015年まで、212件、246件、240件、312件と増加傾向にあります。今年も会員の皆様のご協力をお願いいたします。



(関東ネット事務局)

東京都千代田区麴町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)