

関東ネット通信

2017年10月28日発行

欠陥住宅全国ネット第42回東京大会報告

2017年5月27日(土)から28日(日)にかけて、東京都台東区の台東区民会館会議室において、欠陥住宅全国ネットの第42回東京大会が開催されました。

1 初日

(1) 報告等

「地盤の液状化にかかわる諸問題」と題し、弁護士のみならず、学者・自治体担当者・関連民間業者の方々による報告等がなされました(肩書は当時のもの)。

(A) 特別報告「東日本大震災をきっかけにスリット未施工等によりマンションが大破した事案」(宮腰英洋弁護士ほか)

管理組合の団結の重要性や、管理組合が吉岡和弘弁護士にアクセスするまでの苦労等が報告されました。なお、管理組合の方が「茫洋としたトップ・切れる事務局長」という体制の効用について話されていたこともまた、印象的でした。

(B) 「国交省『2013年技術指針』・『2016年市街地液状化対策推進ガイドランス』の解説」(橋本隆雄国土館大学教授)

東日本大震災での液状化被害を踏まえて策定された指針等について、充実した資料に基づいた解説がなされていました。

(C) 「液状化による住宅・生活・身体への影響」(齊藤広子横浜市立大学教授)

報告者が所属していた大学の学生へのメンタル面での影響についてや、東日本大震災前は「非埋立地区のほうが道路が狭い等の要因で地震被害が大きいのでは」と思われていた(……が、実際には液状化被害で逆の結果になりました)というように、埋立地区における液状化リスクについて一般的認識が薄かった事実等の報告がなされました。なお、報告者が千葉県浦安市の液状化地帯居住者を対象として実施したアンケートで、「もし液状化リスクについて事前に聞いていたとしても、浦安で宅地購入したと思う」とする回答が多かったという報告があり、参加者が宅地としての浦安のブランド力に驚かさ



れる一幕もありました。

(D) 「液状化あれこれ」(木村孝弁護士)

十勝沖地震(2003年)による液状化事例の紹介がされました。この中で、参考パラメーターが多い(地震動の強さ・同継続時間・震源地との距離・土質・地下水位等)ことから、液状化予測は非常に難しいこと等の報告がありました。また、報告者から、泥炭層や火山性堆積物の層で液状化が発生したことを理由として、砂質土でなければ液状化しないとはいえない、火山性堆積物でも液状化するという推論が示されたところ、参加者から、地層の中に含まれる別の構成部分が液状化したのであって、火山性堆積物は液状化しないのでは、との意見があり、白熱した議論となりました。

(E) 「裁判の現状」(高木秀治弁護士)

液状化についての裁判例が報告されました。この中で、報告者から、東日本大震災による液状化に関する知見が得られた今後は液状化について予見可能性が認められやすくなるのでは、等の報告がありました。なお、同報告の時点で残り時間が少なくなる中、高木弁護士がてきぱきと短時間で報告を行っている姿が印象的でした。

(F) 「東京都から現在の取組状況と今後の問題点」(中川昇一氏(東京都都市整備局市街地建築部建築構造専門課長))

自治体による液状化に関する情報の啓蒙活動について報告されました。この中では、「液状化による建物被害に備えるための手引」、同手引添付のパンフレット(東京都都市整備局)の紹介が行われたところ、アンダーピニング工法等専門用語が、構成・説明内容共にわかりやすくまとめられており、対象となる一般消費者のみならず、勉強中の私のような者にとっても、非常にためになるものと感じられました。なお、当初は同パンフレット設置を渋るかと思われた不動産業者にも「わかりやすい」と歓迎されたとのことで、それも納得という印象でした。

(G) 「地盤品質鑑定士の液状化への取組と問題点」(中村裕昭氏(公益社団法人地盤工学会専務理事))

地盤品質判定士の今日における役割等について報告されました。この中では、スウェーデン式サウンディング試験のような簡便な検査であればあるほど検査担当者の能力が重要となる一方、複雑な検査であればあるほど、マニュアルどおりに新人が行っても問題が生じにくいという傾向があることが紹介され、医師の聴診器自体を信頼して診察を受けにくる患者はいないという報告者の話に、参加者が感心する場面がありました。また、日本海中部地震(1983年)で生じた数m大の噴砂現象を例に、現場に赴くことの重要性が強調されました。

(H) 「地盤および液状化に関する保険について」(大串豊氏(M&Kコンサルタンツ株式会社、事業者団体コンサルタントおよび保険仲立人))

液状化に関する諸保険制度について報告されました。この中では、保険料低廉化のためには保険加入数増加が必要なこと等が報告されましたが、保証会社が本当に保険契約を結んでいるかについて、興味深い考察が示されていました。

(2) パネルディスカッション

パネルディスカッションにおいては、壇上にパネラーとして、木村弁護士・齊藤教授・中川氏・中村氏・橋本教授が、また、コーディネーターとして、高木弁護士が、それぞれ参加し、参加会員を交え、意見交換が行われました。

パネラーの間では、原則的に死者が出ないという液状化問題の特徴ゆえに対応が遅れたこと、また、昨今行政による対策がなされ始めたものの、東日本大震災から6年が経過し、せっかく自治体が液状化に関する情報(ホームページ等)を出していても、周知の観点から実効性があるかは不透明では、等の議論がなされました。

また、参加会員からは、そもそも液状化するような土地に住宅地をつくるべきではない、戸建て住宅に

も杭基礎を義務づける方向性如何、といった意見がありました。これについては、パネラーから、前者については、液化化するかどうかの予測は困難なので、それでは住宅地の確保が難しくなる点が、また、後者については、経済的に実現は困難という点が、それぞれ指摘されていました。

大会アピール案の検討・採択においては、参加者からの複数の質問に対して、ときばきと適切に対応される志水英美代弁護士の姿が印象的でした。

(3) 懇親会

塩田純一建築士・柴和彦建築士の司会による懇親会は、100人以上が参加するという盛況ぶりでした。各地域ネットのあいさつでは、マイクが有効に使用されていたのが印象的でした。私は参加できなかったのですが、2次会では深更まで卓球に興じる猛者たちがおられたようです（同じ方々が、2日目の早朝から会場準備に勤しんでおられ、その体力・熱意に、驚嘆したことを覚えています）。



2 2日目

(1) 京都ネットによる報告

「中古住宅にかかわる最近の状況と問題点」と題し、主に既存住宅インスペクション制度（以下、「インスペクション」といいます）の概要・課題について、資料・内容ともに、参加者を圧倒する報告がなされました。

まず、インスペクション採用率が低いことの対策としての、宅地建物取引業法改正（重要事項説明や37条書面にインスペクションに関する記載を入れる等）が紹介されました。以下、報告者から出された意見について、抄録します。

- ① 「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」内「各部位の劣化事象等の有無」欄において、基礎等各部位の劣化事象について、「有」・「無」・「調査できなかった」の3つしかない。これでは、傾きが1000分の3未満なので瑕疵ではない、というような結論になりかねないのではないかと。
- ② 劣化事象がある場合でも、「床の傾きあり→床の上に補強材を付けて対応」とか、「雨漏りあり→クロス張替えや屋根補修で対応」という手段で、劣化事象はないという判断となる。ここから、無責任な建築士に仕事が集中することとなるのでは。
- ③ 売主がインスペクターを入れると、物理的瑕疵は否定されやすくなるのではないかと、説明義務を尽くしたとの認定につながりやすいのではないかと。
- ④ 既存住宅状況調査では、設備配管が対象外。しかし、10年超えの住宅には設備劣化からの配管劣化がよく生じるが、設備配管は対象外でよいのか。
- ⑤ 既存住宅状況調査で耐震性に関する書類の確認が追加された。それ自体はよいのだが、そもそも確認済証でなく確認申請図書を見ないと耐震性の確認はできないのでは。
- ⑥ 対象外箇所（隣地敷地等）や目視不可能箇所（床下等）の対応はどうするのか。
- ⑦ 依頼者が売主の場合、買主が得られるのは「建物状況調査の結果の概要」のみ。一方、売主は、詳細な報告が得られる。
- ⑧ 37条書面に記載される結果、契約内容に含まれることとなり、瑕疵（契約の趣旨不適合）でなくなるのでは。

⑨ インспекター講習は1日のみのもので、また、試験に落ちた者はみたことがない。能力を担保するものとしては疑問がある（柴建築士）。

(2) 事例報告

皆様もそうかとは思いますが、やはり、アルハンブラ宮殿ひび割れ事件（外壁ひび割れ等が生じた鉄骨2階建て住宅の補修等請求事案）が、内容・インパクト共に出色だったように感じます。報告者からは、「原告は、被告……の設計するアルハンブラ宮殿を彷彿とさせるエキゾチックなたたずまいの中に気品と高級感を兼ね備えた独特の美観の豪邸に憧れ、……設計監理を依頼した」との訴状に記載する工夫（当該記載がそのまま判決で引用され、美観を特に重視した建物であるので補修が契約内容となっているという判断に至ったそうです）や、専門委員から独立した判断を裁判官にしつこく求めるという工夫が功を奏したとのお話がありました。

また、吉岡和弘弁護士からは、地盤の瑕疵について担当弁護士が労を惜しまず瑕疵判断基準についての文献を調査した結果、裁判所がこれを重視して勝訴したことが報告され、あらためて地道な調査活動が重要であることを感じました。

(3) 各地域ネット活動報告・決議等

各地域ネットとも、相談数の減少という共通の問題を抱えている中、対策を練っていることが語られていました。

関東ネットの河合敏男弁護士を全国ネット幹事長とする等の決議がなされ、河合弁護士が、「茫洋としたトップ・切れる事務局長」という初日のお話を出しつつ、あいさつを行いました。また、アピール案の取りまとめにおいて志水弁護士が的確に対応されていた旨の言及も、参加者から出ていました。

(4) 表彰

伊藤學先生の多年のご活躍に対し、表彰状が授与されました。参加者から惜しみなく拍手が送られていました。

3 終わりに

東京大会開催には、多くの方のご尽力がありました。それぞれの方々が日頃多忙な中、それぞれの時間・体力を割いて大会を成功させようとする姿を目の当たりにし、あらためて関東ネットの団結力を確認した思いです。私もほんの少しですがその一助となることができ（マイク回し、今度はもっとうまくやります……）、ほっとしています。

あらためて皆様、お疲れさまでした。

（弁護士 君塚大樹）

2017年度関東ネット総会報告

2017年6月10日(土)定例相談会終了後に、2017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

関東ネット代表の志水英美代弁護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101名（建40、設2、管1、弁43、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

③ 通常相談（設立から2017年5月まで）477件（110番からの相談含む。月平均2.7件）、2016年6月～2017年5月までの1年間では20件・月平均1.7件。

④ 定例相談（2005年10月～2017年5月）（毎月第2土曜日開催）新規632件（月平均4.5件）、継続618件（月平均4.4件）。2016年6月～2017年5月までの1年間では、新規61件 月平均5.1件、継続67件 月平均5.6件。

④ 活動状況

① 2016年度研修会

㊦ 第1回研修会（2016年9月10日） テーマ：「基礎・地盤に関する瑕疵～リーガル・プロ
グレッシブ・シリーズ建築訴訟14を題材に裁判所の思考形式の検討～」 講師：志水芙美代
弁護士。

㊧ 第2回研修会（2016年12月10日） テーマ：「構造に関する瑕疵（木造）～リーガル・ブ
ログレッシブ・シリーズ建築訴訟14を題材に裁判所の思考形式の検討～」 講師：本間迪子
弁護士、藤島茂夫建築士。

㊨ 第3回研修会（2017年3月11日） テーマ：「第41回金沢大会で取り上げられた建築基準
法の4号建築物の問題点」 講師：谷合周三弁護士。

② 2016年全国ネット110番 7月2日(土)、相談件数27件、5回線。

③ 定例相談会 毎月第2土曜開催。

④ 相談事例検討会 定例相談会終了後、2、3例程度検討。

⑤ 運営・研修・広報委員会 月1回開催（定例相談会終了後）。

⑥ 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 30号
（2016年10月21日発行）・31号（2017年5月3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 役員選任

役員を選任について、以下のとおり提案があり、承認可決されました。

代 表 弁護士 志水芙美代

副 代 表 建築士 藤島茂夫 弁護士 星野秀紀

事 務 局 長 弁護士 高木秀治

事 務 局 次 長 弁護士 谷合周三 建築士 柴 和彦

運 営 委 員 建築士 尾崎英二（東京） 消費者 小原恭子（東京）

消費者 宮崎みつよ（東京） 建築士 青木照和（神奈川）

弁護士 城田孝子（神奈川） 弁護士 河合敏男（東京）

建築士 塩田純一（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 志水芙美代 建築士 藤島茂夫 弁護士 星野秀紀

建築士 柴 和彦 弁護士 谷合周三 弁護士 高木秀治

4 今後の活動計画等

今後の活動計画について、以下のとおり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とりつつ、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。

② 2017年欠陥住宅110番 6月24日(土)10時～16時、プラス法律事務所。

③ 2017年度研修会 日程：9月、11月、2018年2月（予定）定例相談会終了後開催。テーマ：研修委員会より提案予定。

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

① 会員のいない地域（北関東方面）からの相談対応

② 事務局体制の充実

③ 相談件数の増加

④ 欠陥予防活動の充実

⑤ 地盤品質判定士協議会との連携

⑥ 研修制度の充実

⑦ 広報委員会、研修委員会の充実

⑧ 全国大会および幹事会開催 幹事会：現地会議9月10日。全国大会（名古屋大会）：11月18日(土)、19日(日)。

⑨ 消費者勉強会等

総会の最後に、関東ネット副代表の藤島茂夫建築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）

2017年度関東ネット総会後の講演会報告

2017年度の関東ネット総会後に、田中峯子弁護士による「建築に関する法制度の変遷と欠陥住宅——関東ネットの歩み」というテーマでの講演がありました。

まずは、田中弁護士と欠陥住宅問題とのかかわりについてのお話がありました。田中弁護士は、昭和51年、最初に担当した欠陥住宅事件（マンション）で、東京地方検察庁の刑事告訴を行い、新聞にも報道されるに至ったということでした。そしてこれがきっかけで、「マンション問題を考える会」を結成し、当時の建設省に申入れを行って、建設省から建設業界に通達を出させてひどい建築を減少させるという成果を得られたということです。また、昭和55年には、欠陥住宅を1日限定で公開するという方が現れて、田中弁護士も協力し、これもまた報道されて、大きな反響があった



ということです。

欠陥住宅問題の存在を社会に知らしめて、根本的に、集団によってより強い力をもって欠陥住宅を減らしていこう、欠陥住宅問題を解決していこうという当時の熱意ある活動が、躍動感をもって伝わってきました。

また、欠陥住宅問題において非常に悩まされる時効の問題について、建設省に申入れを行って「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が制定された経緯についてのお話があったほか、建替費用を認めた判例等の重要な最高裁判例の紹介がありました。平成19年・平成23年の最高裁判例に関連して、構造スリットの問題やタイルの自然落下の問題等に田中弁護士は注目されているということでした。

そして、法制度の関係としては、耐震強度偽装事件をきっかけとして「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が制定された経緯や建築基準法令の改正についてのお話がありました。

田中弁護士からは、全体を通して非常にわかりやすくお話をさせていただきました。そして、そのお話から、常に市民の目線から、事前にも事後にも欠陥住宅問題を解決するために尽力されてきたことが伝わってきました。その成果で、法制度や法解釈も進展がみられてきており、その流れを止めることなく、進めていかなければならないと心を新たにしました。

(弁護士 桐原 明子)

2017年度関東ネットBBQ大会報告

9月30日(土)に毎年恒例の関東ネットBBQ大会を開催しました。穏やかに晴れて気持ちのよい天気でした。

例年、焼く担当と食べる担当(?)の場所が離れていて、なかなか皆さんとお話ができなかったので、今年からは焼き場を大円陣で囲むことにしました。ワイワイ賑やかに話すことができました。

今年は東京湾で釣った鰯を超える目玉として、何と猪の燻製が登場!! と告知していましたが、豚のベーコンでした。燻し担当の澤藤先生いわく、用意していた猪があまりに臭かったので、豚に変更したとのこと。おいしかったので全く問題なしです。お土産に1ブロックいただきました。また、澤藤先生の自家製サングリアもいただきました。いろいろと技を持っていますね、澤藤先生!!

今年は豪華に「人形町今半」の肉を用意しました。実は店頭で精肉を販売しているのです。BBQ功労者の澤藤先生は、志水先生のお子さんと遊んでいる隙に、よい肉を椎野先生に食べられてしまいました。油断は禁物です。野菜は守利さんから事前にいただいていた

カボチャを焼いて食べました。今年も甘くておいしいカボチャでした。メは柴先生からいただいた梨です。こちらもとても甘くておいしかったです。ご馳走さまでした。

(弁護士 高木 秀治)



こんな建物ありました !!

※バルコニーの避難器具を下ろすと下階の物干し竿にあたる

1 文京区のマンションの事例

文京区のマンション（ワンルームが多い）で大規模修繕工事の監理業務を行ったが、足場ができて、外壁の不具合箇所をチェックした際、バルコニーにある避難器具が物干し竿にあたることに気がついた。しかし、バルコニーの幅が狭いため、金物を移動して避難器具にあたらないようにすることができない。しかし、現場を回ると単身者が多いため、物干し竿を使用せずに金物が折りたたまれている住戸がほとんどであった。

そこで、理事会で説明して、洗濯物を干すために受け金物を下ろした場合は、干し終わったら金物を元の位置に戻していつでも避難器具を下ろせる状態にしてほしいという内容を文書でまとめて各戸に配布していただくことにした。本来は建築確認許可を下ろす段階で確認検査機関がチェックをしたうえで確認を下ろすべきだったのにそれがなされていないのである。

2 渋谷区のマンションの事例

渋谷区のマンション（10階建て、築5年）の理事長からの相談も同じく避難器具が下階の物干し竿にあたるのでどのように解決したらよいかという内容であった。

管理組合では2年前に消防署の点検で指摘されて初めて知り、売主であるS不動産とN建設に是正を要求したのだが、応じてもらえずに消防署、都の建築指導課、区役所へ相談に行ったが、いずれも明快な指導がもらえずに困って相談に見えたのである。

このような例は時々あるが、今回は避難器具の箇所が90カ所のうちまともに下階へ下りられるのは1割しかなく、他はすべて物干し竿にあたるのである。

私は、区役所へ電話したところ、やはりこれは建物の瑕疵にあたるので直さなければならないという見解であったのでそれを伝え、「この建物は品確法の設計・工事の評価書があるので紛争審査会による解決を図るのがよい」とのアドバイスをした。

これは確認審査の時にチェックをすればわかることであるが、そこまでチェックされていない。

また、新築時現場での施工会社や設計事務所の検査、最終的には確認検査機関による竣工検査でも見過ごされてきたものであり、情けない。

（建築士 尾崎 英二）



物干し竿を使用したままの状態では避難器具にあたる



使用前の状態にはね上げておけばあたらない

会員紹介

●君塚大樹氏(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、弁護士の君塚大樹(司法修習67期・東京弁護士会住宅紛争審査会運営委員会委員)と申します。

弁護士登録以来、一般民事事件に従事しております。

登録から1年程度が過ぎ、少し周りを見回す時間が出てきました頃、河合先生(修習・登録前から先生の警咳に接する機会があり、欠陥住宅問題の現実について、先生の熱い思いに打たれておりました)に委員会内研修会で発表するに適した欠陥住宅判例をおうかがいする機会がありました。この際、先生から関東ネットのことをうかがい、早速、昨年秋頃から、オブザーバー参加させていただくこととなりました。

以降、定期相談会(およびその後の懇親会)や欠陥住宅全国ネット東京大会と、関東ネットに参加される皆様の献身的な活動を拝見し、高木先生、谷合先生や志水先生の親切なご対応、懇親会での藤島先生の情熱的な事案対応談等に触れるにつれ、自分もこの一端を担えれば光栄と感じ、このたびの入会となった次第です。

今後は、研鑽を進め、裏方から訴訟対応まで何でもこなす覚悟で、欠陥住宅被害者の方々のためになる活動をしてまいりたいと思っております。

よろしく願いいたします。



●桐原明子氏(弁護士)

弁護士の桐原明子と申します。田中峯子弁護士の紹介で入会いたしました。

私は、幼い頃、レゴブロックで家を作ったり、砂場で街を作って遊ぶのが大好きでした(もちろん翌日には何もなくなっているのですが)。そういうわけで、建築や都市計画に興味はありましたが、自分が大してセンスがないことはわかっておりましたので、楽しむ趣味と割り切り、職業としては弁護士を選びました。とはいっても、やはり好きなものにはかかわれるのであればかかわっていたいと、第二東京弁護士会消費者問題対策委員会の住宅部会に所属して、建築問題にかかわってまいりました。現在では部会長を務めています。

このたびは、さらに研鑽を深めたいと思い、関東ネットに入会いたしました。早速何度か会合に出席しましたが、充実しており、大変勉強になります。今後とも、ご指導ご鞭撻を賜れば幸いです。どうぞよろしく願いいたします。



欠陥住宅全国ネット第43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43回名古屋大会」を以下の日程・会場で開催します。

日 程：2017年11月18日(土) 13：00 ～ 17：00

11月19日(日) 9：00 ～ 12：00

会 場：「栄ガスビル キングルーム」

〒460-0008 名古屋市中区栄三丁目15番33号

今回の大会では、以下の報告などが予定されています。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。

○特別講演「民法改正と建築瑕疵責任」 講師：松本克美立命館大学教授

○建築士業務をめぐる諸問題（仮題）

・設計業務（建築士の地盤調査義務、設備設計をめぐる問題）

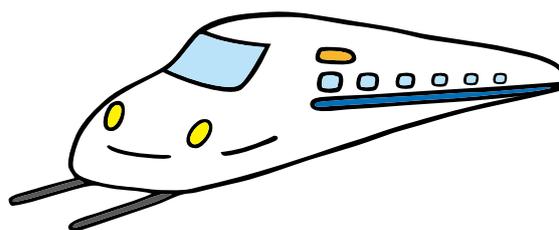
・監理業務

・パネルディスカッション

○欠陥住宅ネットの相談体制の現状と課題

○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：志水美美代（代表）

編集責任者：高木秀治（事務局長）