

# 関東ネット通信

2018年11月4日発行

## 欠陥住宅全国ネット第44回京都大会報告

2018年6月2日(土)、3日(日)に、京都で欠陥住宅全国ネットの第44回大会が開催されました。

1日目は、全国ネット代表幹事・吉岡和弘弁護士のあいさつで始まり、「伊藤學先生を偲ぶ会」が行われたことについて報告がありました。

その後、地元の京都弁護士会会長から歓迎のごあいさつをいただき、河合敏男全国ネット幹事長からの基調報告の後、「特別企画Ⅰ」として、国土交通省住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室長より「既存住宅流通の促進施策の概要——インスペクションを中心に」と題し、既存住宅インスペクション・ガイドラインに基づく検査、改正宅地建物取引業法に基づく建物状況調査、安心R住宅の要件を確認する検査（既存住宅売買瑕疵保険の現場検査）のそれぞれの違いにつき説明がなされました。説明後、日本弁護士連合会消費者問題対策委員会土地・住宅部会部会長の千葉晃平弁護士から、日弁連の活動報告として、『欠陥住宅被害救済の手引〔全訂四版〕』を出版したことにつき報告がありました。

続いて「特別報告」として、吉岡弁護士から宮城県石巻市大川小学校事件控訴審判決および判決に至るまでについて報告があり、ご遺族代表からも事件に対する思いや支援者への感謝が述べられました。「特別講演」として、潮見佳男京都大学大学院法学研究科教授より、「民法（債権関係）の改正と売買・請負契約法」と題する講演がありました。改正についての説明があった後、潮見教授に事前にお渡しした質問事項に回答する形で講演が進められ、改正法につき考える指針が示されました。

大会2日目は、「特別企画Ⅱ」として「タイルの剥離落下問題」を取り上げ、いわゆる「高嶋論文」（判タ1438号48頁以下）について、どうとらえ、どう考えていくべきかについて説明があり、会場からも意見が述べられました。その後、各地から、判決・和解事例報告があり、各地域ネットが、欠陥住宅問題の解決に向けて、精力的に活動していることを、あらためて感じることができました。そして、平泉憲一全国ネット事務局長からの事務局報告があり、時間を余すことなく、充実した大会となり、無事終了となりました。

京都大会の1日目終了後の懇親会は、高瀬川源流庭園を見ながらの食事で、非常に満喫できた大会でした。欠陥住宅問題の最先端の議論状況に触れるとともに、遠出することができ、よい気分転換にもなりました。

（弁護士 長谷川 陽 一）



## 2018年度関東ネット総会報告

2018年6月9日(土)定例相談会終了後に、2018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104名(建39、設2、管1、地4、弁46、学1、一般11)
- 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2018年5月まで)512件(110番からの相談含む。月平均2.6件)、2017年6月～2018年5月までの1年間では14件・月平均1.2件。
  - ㉡ 定例相談(2005年10月～2018年5月)(毎月第2土曜日開催)新規680件(月平均4.5件)、継続678件(月平均4.5件)。2017年6月～2018年5月までの1年間では、新規48件 月平均4.0件、継続60件 月平均5.0件。
- ④ 活動状況
  - ㉠ 2017年度研修会
    - ㊦ 第1回研修会(2017年10月14日) テーマ:「大規模修繕時の瑕疵保険」 講師:五十嵐彰氏(株式会社住宅あんしん保証(住宅瑕疵担保責任保険法人))。
    - ㊧ 第2回研修会(2017年11月11日) テーマ:「欠陥住宅問題に関する民法改正」 講師:鈴木敦司弁護士。
    - ㊨ 第3回研修会(2018年2月10日) テーマ:「地盤調査報告書の見方」 講師:大久保拓郎地盤品質判定士。
  - ㉡ 2017年全国ネット110番 6月24日(土)
  - ㉢ 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 32号(2017年10月28日発行)・33号(2018年5月16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 | 志水英美代    |              |
| 副 代 表   | 建築士 | 藤島茂夫     |              |
| 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  | 中神岳二（千葉）  |
|         | 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 | 志水英美代     | 建築士  | 藤島茂夫      |
|         |     |           | 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、⑨震災対応の準備

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 2018年欠陥住宅110番 7月7日(土)10時～16時、プラス法律事務所。

③ 2018年度研修会 日程：9月、11月、2019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 相談件数の増加

③ 欠陥予防活動の充実

④ 地盤品質判定士協議会との連携

⑤ 広報委員会、研修委員会の充実

⑥ 震災対応

⑦ 全国大会および幹事会開催 幹事会：現地会

議9月15日(土)松山または広島。全国大会（松山大会）：11月17日(土)、18日(日)。

⑧ 消費者勉強会等

総会の最後に、関東ネット運営委員の河合敏男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）



# 2018年度講演会報告

## 1 はじめに

2018年6月9日、定例相談会に引き続いて、高木秀治弁護士により、「大規模地震等被災時の住宅紛争に関する判例解説」と題する講演が行われ、大規模災害（震災）によって起こる住宅の倒壊等への法規制と、紛争に関する判例について解説がなされました。

私は、阪神・淡路大震災の際には神戸市で応急危険度判定員として被災建物の危険度の判定にかかわり、また東日本大震災後には宮城県名取市で罹災証明書作成のための罹災建物の罹災度の判定を行うなど、大災害による建物の損害の状況に直接対応した体験があります。しかし、対応した建物所有者がその後、補修によって平穏な生活に戻り得たのか、取壊しになったのか、あるいは紛争に及んでしまったのかなど、その後の状況に関与する機会はありませんでしたから、この講演を興味深くお聴きしました。

講演資料は47頁にわたるものであり、全部に言及することはとてもできませんので、建築士として、大災害時の設計および工事監理中に対応しなければならない法的知識と、災害後の建物調査、紛争の判例報告の一部を報告させていただきます。

## 2 地震等による住宅の倒壊等の対応の前提知識から

### (1) 建物等の所有権

売買契約では、建設中に不可抗力により売買の目的物が滅失した場合、特約があれば、代金債務が消滅したり、売買契約の解除が可能となります。平成29年改正民法では、特約がなくても買主は代金支払いを拒むことができ、また、売買契約の解除が可能になり手付金の返還請求ができるようになりました。

請負契約では、震災等により工期内に完成が不可能な場合において、工事を延長すれば完成できる場合には注文者は建物の完成を求めることができ、そのために特別にかかる費用は請負人が負担することになります。ただし、標準的な工事請負契約約款では、請負人が十分な注意を払っていたにもかかわらず、地震等による損害が重大であると認められたときは、損害を注文者が負担するという特約があるようです。なお、工期内に完成できないのは不可抗力によるものであるため、注文者は請負人に対し、工期の延長による損害賠償を請求することはできません。工期を延長しても建物の完成が不可能な場合は、注文者は建物の完成を求めることができず、完成できない場合は原則として請負人は報酬を請求できません。ただし、標準的な工事請負契約約款では、一定の条件を満たせば、注文者が損害を負担するという条項があるようです。

### (2) 滅失

敷地および住宅の所有権喪失原因としての「滅失」について、住宅の滅失は、建物が物理的に滅失した場合のみならず、社会的、経済的に建物全体がその効用を失った場合を含みます。

### (3) 建物等の賃借権

借家が大震災で滅失した場合は賃貸借契約は終了し、敷金は清算されます。借家が損壊した場合、賃貸人は修繕を行う義務を負います。ただし、必要な修繕であることと、修繕が可能であることが要件となります。なお、修繕が物理的・技術的に不能な場合だけでなく、経済的・取引的観点からみて不能な場合も、修繕の可能性が欠けることとなります。

借家が損壊し、賃借人に退去を求める場合は「正当な事由」が必要となります。

### (4) 被災地借地借家法

大規模災害の被災地の借地借家に関し被災地借地借家法が適用されると、借地上の建物が滅失すれば

特例措置で借地権の解約を申し入れることができます。借地上の住宅が全壊した場合は借地権の対抗力も失われます。その場合には借地人保護の制度があります。また、大規模災害によって建物を失った従前の賃借人を保護する制度もあります。

### 3 住宅に関する倒壊認定および関連する諸制度等のうち建築士が行う調査

#### (1) 罹災証明

私（福富）は、東日本大震災後に宮城県名取市で罹災証明の判定を行いました。名取市の閑上地区およびその西側地区はほとんどが津波により壊滅状態でした。不動産の権利関係、被災者の経済的損失、大災害復興資金に窮する自治体の対応に心が痛みました。その後の復興にどう影響したかは再度調査できればと思っています。

さて、報告に戻りますと、市町村長は、災害が発生した場合、住家の被害その他市町村長が定める種類の被害の状況を調査して、罹災証明書を交付しなければなりません。被害の程度により以下の区分に分けて判断します。

| 区 分   | 認定基準   |
|-------|--|
| 全 壊   | 住家その住家のための基本的機能を喪失したもの、すなわち、住家全部が倒壊、流失、埋没、焼失したもの、または住家の損壊が甚だしく、補修により元どおりに再使用することが困難なもの |
| 大規模半壊 | 居住する住宅が半壊し、構造耐力上主要な部分の補修を含む大規模な補修を行わなければ当該住宅に居住することが困難なもの                              |
| 半 壊   | 住家その居住のための基本的機能の一部を喪失したもの、すなわち、住家の損壊が甚だしいが、補修すれば元どおりに再使用できる程度のもの                       |

具体的には、経済的被害の住家全体に占める割合や、損害を受けた床面積の割合などが判定の基準となります。

#### (2) 地震保険

地震保険の査定は、全損、大半損、小半損、一部損と区分し、建物の主要構造部の損害額の建物の時価に対する割合、または焼失、流失した床面積の延べ面積に対する割合を基準として判断します。なお、罹災証明と異なり建物の天井や建具、設備が損害認定に含まれない等により、具体的な結果に差異があります。

#### (3) 被災建築物応急危険度判定と被災度区分判定

応急危険度判定は、地震により被災した建築物について、その後の余震による倒壊の危険性並びに建築物の部品等の落下あるいは転倒の危険性をできる限り速やかに判定し、その結果に基づいて復旧までの間における被災建築物の使用にあたっての危険性を情報提供することにより、被災後の人命にかかわる二次的災害を防止することを目的とします。

判定は建築物の危険度と、建物の部分の落下・転倒の危険度に分けて行うことになります。

| ① 建築物の危険度区分 |  |
|-------------|--|
| 危 険         | 建築物の沈下、傾斜、または構造躯体の被害のいずれかに対して1つ以上のCランク（＝危険あり）がある場合を「危険」。Cランクがなくても鉄骨造建築物においてBランク（＝不明確）が4つ以上、鉄筋および鉄骨鉄筋コンクリート造建築物においてBランクが2つ以上ある場合を「危険」と判定する。 |
| 要注意         | 建築物の沈下、傾斜、または構造躯体の被害のいずれかに対して1つ以上のBランクがある場合には、その建物を「要注意」と判定する。   |
| 調査済         | 「危険」または「要注意」に該当しない場合   |

| ② 落下・転倒危険物の危険度区分 |   |
|------------------|---|
| 危険               | 落下あるいは転倒危険物に関する調査項目について1つ以上のCランクがある場合には、その調査対象物を「危険」と判定する。  |
| 要注意              | 落下あるいは転倒危険物に関する調査項目について1つ以上のBランクがある場合には、その調査対象物を「要注意」と判定する。 |
| 調査済              | 「危険」または「要注意」に該当しない場合  |

「被災度区分判定」は、構造技術者が被災した建築物の内部に立ち入り、建物の恒久的使用の可否や復旧に向けて構造的な補強の要否を判定します。

## 4 地震等による住宅の倒壊等に関する論点と判例

### (1) 裁判例の紹介

震災による工作物等の瑕疵の存否が問題になった裁判例を概観すると、瑕疵の有無について、①建築基準法等の法令の基準を満たしているかどうかを検討し、②法令等の基準がなければ工作物等の建築当時の満たすべき耐震性を当該事案の具体的事実にあてて検討し判断しています。以下に3判例を簡略に記します。

\* 仙台地判昭和56・5・8（ブロック塀判決）

事案：宮城県沖地震によるブロック塀5段／8段が倒壊し、通行人が下敷きになり死亡した事故に対する損害賠償請求事案。

争点：ブロック塀の設置または保存に瑕疵があるか否か

判旨：「ブロック塀が製造された当時の規制法令の有無」、「地域性」（地盤の強弱）、「過去の観測例」を主な要素に、震度「5」を瑕疵判断の基準に据えて判断。

\* 東京地判平成28・9・29

事案：東日本大震災により建物が不同沈下し、最大42mm傾斜、本件土地は切土と盛土の混在であるが、基礎設計にあたり地盤改良工事を行ったうえで布基礎を選定すべきであったのにこれを行わなかった。本件は地震発生前から亀裂等が3度発生していた。

判旨：本件建物は極めて軟弱な盛土地盤と極めて硬質な地盤が混在、盛土の転圧が極めて不良。建物の不同沈下・傾斜という瑕疵現象について、地震による外力に原因があることや液状化による影響であることは否定。

\* 東京地判平成26・10・8

事案：千葉県浦安市、4号建物、べた基礎、地盤改良なし、昭和56年8月～昭和57年3月売買または転売物件。

新潟地震発生後には液状化発生被害が予見できた。しかし、本件分譲地ではこれまでに震度5程度の地震が数回あったが液状化被害がなかった。本件地震前には地震による揺れ時間の長短は液状化被害発生および程度の検討にあたって考慮されていなかった。

判旨：販売時に今後発生する相当程度規模の地震により、本件分譲地に液状化被害が発生するとの予見可能性があったとは認められない。

### (2) 液状化に関する新たな規準、情報、資格

液状化に関する情報として、以下のものが紹介されました。

- ① 国土交通省のガイドライン：「宅地の液状化被害可能性判定に係る技術指針」「宅地の液状化被害可能性判定に係る技術指針の解説（案）」「市街地液状化対策推進ガイダンス」

- ② 住宅性能評価書の「液状化に関する参考情報の提供」(品確法施行規則1条11号)
- ③ データベース
  - ① 国土交通省の統合データベース：液状化マップ、液状化被災履歴、ボーリングデータ、旧地形図等
  - ② 各都道府県の液状化マップ
  - ③ 東京都の「建物における液状化対策ポータルサイト」:土地履歴マップ、柱状図、液状化予測図、「液状化による建物被害に備えるための手引」

## 5 その他

そのほかにも、地震によるマンション等集合住宅への影響(耐震調査、建替え等)など、重要で興味深い内容が解説されましたが、今回は紙数の都合で省略いたします。

(建築士 福 富 啓 爾)

## 2018年度第1回研修会報告

2018年9月8日の研修会では、「外壁タイルの不具合による訴訟」に関して鈴木弘美弁護士より裁判結果の報告、および柴和彦建築士より「外壁タイル浮き及び剥落に関する意見書」の内容報告がありました。

外壁タイル貼りは建物の外装仕上げ材として最も多く使われている材料の1つであるため、その耐久性・施工内容について事あるごとに多くの議論を呼んでいますので、今回の研修会での報告は特に注目すべき内容でした。

請求額のおよそ20%で和解が成立したとのことですが、原告側の全面貼替えが必要という主張に対して、その結果は意見書の内容を見ると釈然としないといわざるを得ません。

意見書では施工上多くの問題を客観的見地から指摘していますが、これを裁判官(裁判所)はどのように受け止めて和解案に反映したのでしょうか。代表的な複数の仕様書に多くの点で合致しない施工が行われていたことは意見書で明らかです。建築士が心血を注いで明らかにした事実に対して、この和解案の裏づけとなった根拠をぜひとも知りたいものです。

また、今回の研修会では「外壁タイルの瑕疵と施工者の責任」と題した裁判官の論文(判タ1438号48頁以下)が取り上げられました。裁判所からすると一定の数値化を定めることほど都合のよいことはありませんので、その立場は理解できないわけではありませんが、数値が独り歩きすることの影響の大きさを懸念せざるを得ません。

そして、適切に施工しても浮きおよび剥落が発生する場合は、ディファレンシャルムーブメントが主因であるかのような印象の表現は、施工上の問題は二次であるという誤解を生じさせるのではないかと懸念するのは小生だけでしょうか。

タイル貼りへのディファレンシャルムーブメントの影響緩和は、単に目先のタイル貼り工事にとどまらず、伸縮目地の配置やタイルの選択等建物全体の設計上の問題でもあり、施工技術や管理の質にも関連し、施工側にとっても重要な課題でもあります。

この論文の中で想定しているタイルは、「モザイクタイルを紙張りでユニット化したもの」を前提にしていると思われますが、モザイクタイルはどのサイズまでを想定しているか、目地模様はどれを前提にしているのが明らかではありません。たとえば、45角芋目地と比べ45三丁掛け馬踏み目地は、より熟練した職人を必要とするうえに、施工能率も全く変わってきます。

このように、タイルサイズや目地模様の種類も前提がなく、民事調停委員の瑕疵判断の基準が一覧と

して表記されていますが、設問自体が基準の数値化ありきの結果をめざしているのではないかと懸念します。

いずれにしろ、このタイルの問題は一時的なものではなく、今後も多く発生すると思われますので、主要な仕様書が定めた施工方法の裏づけデータの公表や、公の場での実験を通して得た結果も明らかにして、保証期間等の目安を設定することも必要ではないでしょうか。もちろん、施工現場での第三者監理も一体として義務づけるなどの検討も必要ですが。

(建築士 青木 照和)

## ビール工場見学会報告

猛暑の名残が残る2018年9月6日午後3時から、横浜・生麦にある麒麟ビールの工場見学へ行ってきました。見学は青木、君塚、柴、高木秀、谷谷の諸先生と立花の6名です。一番見学を熱望していた河合先生は、残念ながら所用で懇親会からの参加となり、計7名でした。

まずは麒麟ビールの歴史から。1889年に横浜・山手の在留外国人たちが“麒麟”をラベルに麒麟ビールを販売、1923年関東大震災で工場が壊滅的被害を受けたのを契機に、現在地への移転を決め3年後の1926年に完成、以後拡充を繰り返して今に至っているとのこと。ご存じのとおりラベルの“麒麟”の基本的な図柄は不変ですね。

生麦工場で生産している“一番搾り”の製造過程を、案内嬢のスピーチと映像に連れられて場内をめぐり、五感を総動員して知ることができました。ホップはどこで入れるのだろうか？ 二番絞りはどう使うのだろうか？ などと話しながら……。見学はあっという間に終わってしまいました。

そしてメインイベントの試飲です。レストランで待ち受けていたビール・サーバーの前に並び、3種類の一番搾り。生ビール、黒生、それにもう1つ、名前は……忘れられました。これらのでき立てビールを、柿の種（チーズ味入り、ビール酵母使用）をつまみに、20分で飲み干しました。ビールの合計は約1.0ℓ。結構忙しかった！

売店でのおみやげはもちろん、柿の種です。

さて、ここからが本番です。工場に隣接するレストランで、待ち受けていた河合先生と合流。さまざまなおつまみを注文し、試飲のものとは違った何種類ものでき立てビールを楽しみました。

欠陥住宅のお話も肴（失礼！）に、大いに盛り上がりました。

最後に、チョコちゃんからの質問です。

「なぜビールはたくさん飲めるの？」……???

正解は、「ビールの中にある成分が胃の中を先に送り空っぽにしてくれるため」でした。

興味のある方は、<<http://xn--h9jua5ezakf0c3qner030b.com/2738.html>>を参照ください。

はい、そのとおり、たくさんいただきました。

(地盤品質判定士 立花 秀夫)



[写真1] ビール工場での試飲風景



[写真2] レストランの出口で記念撮影



## こんな建物ありました!!

私はマンションの大規模修繕工事の設計・監理の仕事をしています。今回は設備工事についての事例をいくつか紹介します。

マンションは通常、定期的(12～15年に一度)に建物の防水、外壁部分の改修工事が必要です。しかし、給排水管の更新、あるいは延命工事をしっかり行えば、人間の寿命以上の長期(100年近く、またはそれ以上)にわたって使用することが可能です。

### 1 事例1——マンションの各住戸のメーターボックス内のメーター周りの配管チェックは重要だ

このメーター周りの配管は、異種金属で接合されているため、比較的配管の寿命が短いのです。中には10年で全戸交換したマンションもあります。

たとえば、世田谷区のマンション(築30年)の給排水管の劣化診断を行ったことがあります。このマンションでは、数年前に受水槽を取り除いて直結増圧方式による給水設備としました。

通常この場合は、各階のメーター周りに減圧弁を設けて水道局からの高い水圧を調整することが必要です。しかし、このマンションでは減圧弁が設けられていないので、メーター周りの配管継手から、少量ではありますが水漏れが生じていました。そのため、各戸のメーター周りの配管を更新し、減圧弁を設ける工事を行うことにしました。

別の築30年のあるマンションでは、上階で給水管のバルブが破断して大量の水が流れ落ち、下階の改修も含めて給水管改修等に約180万円もかかったという気の毒な話を聞いたことがあります。

定期的な建築設備士によるチェックが必要です。管理会社でもやっていますが、建築設備士ではないのでそれでは不十分です。



### 2 事例2——築30年のマンションの1階の排水管の更新工事を行う

台東区のオーナーマンション(7階建てRC造15戸)では、建築設備士といっしょに設備点検を行いました。

1階の駐車場部分の排水柵のフタを開けてみると、汚水が溢れそうな状態でした。通常、排水は流れているので水が溜まることはないのですが、この状態は異常です。翌日、業者に来てもらい、まず溜まっている排水を公共下水道に流してもらいました。調べてみると、地震の影響か、排水柵と排水管の接続部分がずれている箇所が何カ所かあることがわかりました。そこで排水柵を3カ所新規に入れ替え、排水管も更新することにいたしました。思わぬ大工事になってしまいました。



### 3 事例3——台所にディスポーザー処理設備が付いているマンションは問題が多い

これは中野区の8階建てマンション（200戸）の理事長さんからのご相談です。

このマンションの台所には、ディスポーザーが設備されていますが、竣工後2年頃から満水警報が鳴り、排水ポンプが稼働しなくなることが何回かありました。その都度バキュームカーを手配して汚泥を取り除き、ディスポーザー処理層の清掃を行ってきました。管理規約にない出費がかさんでいます。どうしたらよいのでしょうか、という相談でした。

そもそもディスポーザーという設備は50～60年前からアメリカの主要都市で使用されてきた設備で、台所の野菜クズ等のごみを粉碎し、100℃近い熱湯とともに排水管に流す設備です。この熱湯は電気、ガスと同様に、給湯会社より供給されています。しかし、わが国には熱湯を供給する会社はありません。そこで、台所の温水で流すことになります。そのために、給湯の温度が低く、ラード等が排水されずにポンプや排水管に付着してしまうので、故障が多く、バキュームカーの世話になることになってしまいます。また、使用上の不備もあって、水漏れ事故も多発することになり、その都度維持管理に多額の費用がかかることになってしまいます。

このマンションの理事長のお宅では、通常のごみ処理（ポリ袋に入れてごみを出す）を行っているようですが、ディスポーザー設備を使用しないだと悪臭が出るので、やむを得ずディスポーザーに湯を流して、悪臭を抑えているそうです。無駄なことですね。

皆さんも、マンション購入時にはこれらのことを十分に検討なさってはいかがですか。

（建築士 尾崎 英二）



## 会員紹介

### ●長谷川 陽 一 氏 (弁護士)

2018年4月より、茨城県のひたちなか市で法律事務所を開き、弁護士をしています。長谷川陽一と申します。ひたちなか市は、茨城県の県庁所在地である水戸市の隣にあります。メディアでも取り上げられますが、ネモフィラやコキア等がきれいに咲く国営ひたち海浜公園や、那珂湊の魚市場もありますので、ぜひおいでください。

私は、日本弁護士連合会消費者問題対策委員会土地・住宅部に所属させてもらうことになりましたところ、部に所属される皆様から勧めていただき、関東ネットに入会させていただくことになりました。

皆様の建築（訴訟）に関する議論を聞かせていただく中で、日々、知識を吸収させていただいております。より早く、より多くものを吸収し、皆様に追いつくことができるよう精進いたしますので、今後とも、よろしくお願いいたします。



## 欠陥住宅全国ネット第45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45回松山大会」を以下の日程・会場で開催します。

日 程：2018年11月17日(土) 13:00～18:00

11月18日(日) 9:00～12:00

会 場：えひめ共済会館 4階 豊明

〒790-0003 愛媛県松山市三番町5丁目13-1

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。

- マンション大規模修繕における建築士の関わり方
- 自然災害と住宅の安全～人災部分の検討と予防と救済～（仮題）
- 110番対策（中国・四国ネット）
- 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）