

関東ネット通信

2023年5月4日発行

関東ネット通信休刊中の報告

1 はじめに

関東ネット通信は、しばらく休刊していましたが、復刊いたしました。

COVID-19の蔓延により、多くの人が一堂に会する集会が難しくなり、オンライン中心となる中、関東ネットでも定例相談会をはじめとした最低限の活動しかできない状態が続き、関東ネット通信も休刊していました。

ウイルスの再度の蔓延は予断を許さないところではありますが、リアルでの定例相談会も復活させることができ、関東ネット通信も復刊することができました。

簡単に、この間の関東ネットの活動を振り返ります。

2 定例相談会

定例相談会は、元々大きな会議室を借り、1カ所に弁護士・建築士が集い、同時に数件の相談を実施するしくみでした。

しかし、会場を借りて実施することができなかつたため、事務局が、各事件を弁護士と建築士のペアに割り振り、各弁護士の事務所にて相談を実施していました。

困難な条件ではありましたが、それでも、2022年には63件の相談を実施しました。

個別の相談では、各相談担当者の判断で、オンラインでの相談を行うこともあり、遠隔地の相談の実施についてさまざまなノウハウの蓄積ができました。しかし、他方では、オンラインミーティングでは大判の細かい図面を見ることに困難があるなど、限界もわかってきました。

3 欠陥住宅110番活動

2022年7月16日、全国ネットと共同して、欠陥住宅110番を実施しました。

NHKのニュースなどに大きく取り上げてもらえることがなく、関東ネットでは7件と比較的少なめの相談件数にとどまりました。

しかし、110番活動の実施告知を事前に独立行政法人国民生活センターなどに投げかけていたため、国民生活センターなどから紹介を受けた案件が目立ちました。

4 欠陥住宅全国ネット東京大会実施

2022年12月4日、欠陥住宅全国ネットの東京大会を実施することができました。

全国大会は、前回の福岡大会に続き、1日開催かつオンラインと会場参加の双方が可能なハイブリッド形式で実施されました。

本格的にオンライン参加のノウハウが蓄積され、遠隔地の方が参加しやすくなりました。

内容については、本号の君塚弁護士の報告をご覧ください。

(事務局長 澤 藤 大 河)

欠陥住宅全国ネット第52回東京大会報告

2022年12月4日、欠陥住宅全国ネット第52回東京大会が、リアルとインターネット配信を併用する形で、全水道会館で行われました。東京での開催は2017年5月に行われた第42回大会以来5年ぶりとなりますが、前回の会場である台東区民会館と比べても、今回の会場は水道橋の駅から非常に近い位置にあり、かつ会場費も比較的低廉ということで、また何かの際には利用を考慮してもよいかもしれません。

関東ネット有志会員が朝8時30分に現地集合で会場設営等を行った後（私は急用で昼前の参加となっていました、申し訳ございません）、荒田曜子弁護士と私の司会にて、正午から無事大会開催となりました。

大会のメインテーマは、「木造建物の安全性はどう変わる～4号特例縮小後の行方～」で、タイトルからもわかるとおり、いわゆる4号建物についての法改正の影響やあるべき対策等について検討する、というものでした。

このテーマについては、まず、構造設計一級建築士で構造塾の塾長等多彩な活動を行っておられる佐藤実氏から「4号特例縮小の解説と落とし穴！」との題で、基調報告が行われました。内容としては、4号特例の縮小といっても仕様規定に関連する図書を確認申請提出義務に戻すのみであって、構造安全性確保の観点では全く物足りない内容であること、木造2階建て建物に許容応力度計算が必要になるわけではないこと、壁量計算は改正前から必要である（にもかかわらず現在も計算がない例が散見される）こと、耐震等級は熊本地震等の経験から3は確保すべきであること、今後増加するZEH（ゼッチ、と読むと今回初めて知りました）は建物が重くなるゆえに従来型の木造建築より注意を要すること等からなり、佐藤建築士の軽妙な語り口により、わかりやすく説明がありました。

また、東京都市大学名誉教授の大橋好光氏から、「木造住宅の耐震の課題～大地震後も住み続けられる木造住宅を～」との題で、基調報告が行われました。内容としては、震度表記の基準が変わった等の事情から建築基準法が現在の震度7を完全に対象とはできていないこと、前提となる建物の重さが軽いこと、壁量設計で実現できる木造住宅の耐力が構造計算に必要な耐力の4分の3以下となっていること、建築基準法の目標は建物の倒壊を防ぐことにとどまっておらず地震後の再利用までを範囲とはしていないこと、これからの木造住宅は構造用合板の釘打ち間隔を狭くする等で耐震等級3以上を確保すべきこと等からなり、戦後から現在までの大地震を例にして、大橋名誉教授から詳細な説明がありました。

これらの基調報告の後、大橋名誉教授、佐藤建築士に全国ネット代表幹事の木津田秀雄建築士も加わってミニパネルディスカッションおよび質疑応答が行われ、4号特例に関する法改正によっても木造住宅の建築過程に建築士の関与が乏しいという実態はそこまで変わらないためその対策が必要であること、特にZEH建物が主流となり建物が重量化すればそれだけ地震力に対する考慮が必要となるが今のところ議論が煮詰まっていない等の指摘・議論があり、また、リアル参加の方からの質問や熱いご意見も出たりと、中身の濃いものとなりました。

続く大会アピールは、木造建物についても常に構造計算を法的義務とすべきであることや、転売が生じているマンションでは事実上、建物の区分所有等に関する法律26条4項に基づく訴訟追行を不可能とする東京地裁平成28・7・29判決に対応する形での立法提案について、採択されました。

また、例年どおり、判決・和解事例について、各地域ネットの皆さんから報告があり、内容は雨漏りから蓄電池の瑕疵に至るまで幅広く、参考となる報告が続きました。

私は、都合により懇親会には参加ができませんでしたが、大会会場の撤収作業が行われ、散会となりました。

次回の第53回大会は、2023年6月10日～11日、名古屋にて行われます。引き続きネット・リアルの本立となり参加しやすい形となっているのに加え、数年ぶりに2日間開催と内容もさらに充実の予定ですので、皆様も奮って参加いただければと存じます。

(弁護士 君塚大樹)

事務局長就任のごあいさつ

欠陥住宅関東ネットの事務局長となりました69期弁護士の澤藤大河です。

私は、東京弁護士会で消費者委員会に所属しており、PL事件、医療事件も手がけています。

一般消費者と専門家の圧倒的な情報格差の中で、知識の少ない側が不利な立場におかれるのが消費者事件・医療事件です。

欠陥住宅問題も、これと同じ構造で、不誠実な専門家が知識のない一般消費者を苦しめています。

住宅は、生涯で最も高価な買い物です。いったん購入した場合、世代を超えて使い続けることになることも多く、家族の象徴であり、物理的な生活拠点です。このような住宅に欠陥があれば、大変な被害が生じます。

仙台の吉岡和弘弁護士が手がけた事案ですが、1997年竣工のマンションで、明確な瑕疵があるにもかかわらず、2018年9月の損害賠償請求訴訟提起では、除斥期間の20年を経過しており、1審では請求棄却判決が出ています(現在控訴審係属中)。

家の耐用年数は長いものです。20年以下しか使用されない住宅のほうが珍しいのではないのでしょうか。

私の実家も雨漏りを経験しましたが、なかなか原因が特定できず、修理には何年もかかりました。その間の気持ちの重さ、雨のたびにまた染み込んできているかと感じたことを思い出します。

自分の家の満足な修理をしてもらうことは、今の日本では容易なことではありません。

欠陥住宅関東ネットは、このような被害救済のための、建築面からも法的な面からもサポートできる稀有な団体です。

ぜひとも、活動をさらに活発にし、欠陥住宅に悩む被害者とつながるようにしていきたいと思います。

(弁護士 澤藤大河)



事務局次長就任のごあいさつ

このたび、欠陥住宅関東ネットの事務局次長に就任いたしました。

私と関東ネットとのかかわりは、以前所属しておりました「欠陥住宅を直す会」のご縁で入会させていただきましたが、弁護士、建築士の諸先生方のご指導をいただきながら、建築士として欠陥住宅問題に取り組んでまいりました。

また、当会以外では日本建築家協会に所属して住宅相談をお受けしており、建築設計では共同住宅や個人住宅、学校の改修などの業務を行っています。

欠陥住宅問題は減少の傾向にあるとはいえ、より複雑化、多様化しているように見受けられます。

建築は法律、意匠、構造、設備、地盤など複数の要因が関係して成立しており、問題の究明には多面的な解析が必要となります。そういう意味で、複数の専門家の知見を得られる当会は相談者にとっても、また社会的にも大きな役割を担っているといえます。

私は、事務局の一員として、当会の意義を相談者に伝え、対応を円滑に行えるよう、尽力したいと考えております。

今後ともよろしく願いいたします。

(建築士 塩田 純一)

事務局次長就任のごあいさつ

このたび、欠陥住宅関東ネットの事務局次長を仰せつかりました地盤品質判定士（判定士）の立花と申します。判定士は東日本大震災を契機に創設され、5年前に国土交通省から認定された宅地防災を担う唯一の民間資格です。私は判定士の集まりである一般社団法人地盤品質判定士会（判定士会）で2016年に神奈川支部を設立し、支部長を務めており、関東ネットには2017年に正式に入会させていただきました。



2021年の熱海の土砂災害をきっかけに、全国で実施された「宅地・盛土被害110番」のPRのために東京地方裁判所で開いた記者会見で、冷や汗をかいたことが思い出されます。判定士会における宅地地盤の相談を通じて、最近とみに一般市民の土砂災害や崖地への関心が高まっていることを感じており、関東ネットでも地盤沈下や傾斜による建物被害の相談がよく見受けられます。

事務局次長の名前にふさわしい活動ができず心苦しいところですが、住宅のよって立つ地盤の観点から関東ネットに貢献できればと考えております。

(地盤品質判定士 立花 秀夫)

※写真：NHK首都圏ネットワーク（2023年3月1日18:30）『擁壁の防災』より。

会計監査就任のごあいさつ

このたび、欠陥住宅関東ネットの会計監査に就任いたしました、弁護士の君塚大樹（67期）と申します。修習・弁護士登録前から河合敏男弁護士の警咳に接する機会があった関係で関東ネットに参加させていただいたのが2016年のことで、この間は（月ごとの定例相談会や全国大会のお手伝いもちろんあるのですが）主に懇親会参加という形での活動でしたが、早いもので参加から数年が経過したことになります。

特にここ3年ほどはコロナ禍の影響もあり、月ごとの定例相談会も個別開催となるなど、なかなか皆様のお顔を拝見して雑談や個別案件の質問等を行うといった活動が困難となっており、寂しい思いをしていたところです。

そのような中で、直近の東京大会の開催や定例相談会のリアル開催復活というように、ようやく以前の体制で活動できるようになったことは、大変に喜ばしいことと思っております。

最後になりましたが、会計監査に限らず、裏方業務等もこなしていく所存ですので、これからもよろしく願いいたします。

（弁護士 君塚大樹）

欠陥住宅全国ネット第53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53回名古屋大会」を以下の日程・会場で開催します。

日 程：2023年6月10日(出)・11日(日)

会 場：ウインクあいち 〒450-0002 愛知県名古屋市中村区名駅4丁目4-38

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。

○戸建ての塗装関係（仮）、○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：澤藤大河（事務局長）