



発行 欠陥住宅関西ネット（欠陥住宅被害関西連絡協議会） 代表幹事 岩城穰 事務局長 脇田達也  
太平洋法律事務所 〒541-0043 大阪府中央区高麗橋2丁目3番9号 星和高麗橋ビル3階  
TEL 06-6222-9186 FAX 06-6222-9280 <http://www.kekkan.net/kansai/>



## 『リーガル・プログレッシブ・シリーズ 建築訴訟』勉強会 (第1回)

平成27年7月28日（火）18時30分より  
大阪弁護士会館にて



弁護士 早川 僚太

### 1 はじめに

欠陥住宅関西ネットでは、2015年3月に青林書院から発行された書籍『リーガル・プログレッシブ・シリーズ 建築訴訟』（以下『LP建築訴訟』といいます。）の連続勉強会を開催しています。

『LP建築訴訟』は、大阪地裁の建築・調停部において建築訴訟事件を実際に担当し、あるいは担当したことがある裁判官が執筆しており、建築紛争を扱う実務家にとって非常に有意義な書籍ですので、これを分析し、議論しながら理解を深めるための勉強会です。

第1回目勉強会では、前半で林尚美弁護士と私が『LP建築訴訟』3頁から30頁までを、後半で鳥川慎吾弁護士と難波泰明弁護士が同書31頁から65頁までを発表しましたので、以下、順に報告します。

### 2 前半について

林弁護士と私が発表を担当した部分は、『LP建築訴訟』第I部総論のうち序章と第1章の部分です。

まず、序章「建築訴訟の特徴と審理の在り方」においては、建築関係事件の専門的知見の獲得方法について、調停型（専門的知見の獲得は専門家調停委員の活用による）と訴訟型（専門的知見の獲

得は専門委員、鑑定を活用による）に区別され、大阪地裁では調停型を原則的な審理方法としているとの記載に関し、議論が巻き起こりました。経験豊富な弁護士からは、安易に付調停にすることでむしろ争点が不明確となることがあるなどの弊害の指摘や、少なくとも争点整理や瑕疵の基準の設定については調停委員に任せるべきではないとの意見等がありました。

次に、第1章「建築生産のプロセスについての基礎知識」については、建築士から補足説明がなされる場面もありました。

### 3 後半について

鳥川弁護士と難波弁護士が発表を担当した部分は、『LP建築訴訟』第2章と第3章の部分です。

まず、第2章「建築紛争の主な類型」については、類型ごとに争点となりやすい事項について、分かりやすく概要の説明がなされました。

次に、第3章「建築訴訟の基本的な審理方法」については、調停手続の運営をはじめ、専門委員の活用方法等の説明がなされました。

### 4 終わりに

第1回勉強会は、総論部分を扱いました

たが、総論部分のように抽象的な内容の部分でも、参加者から活発な発言がありました。弁護士と建築士それぞれから経

験を踏まえた意見があり、弁護士と建築士の双方が参加する本ネットだからこそできる大変有意義な勉強会でした。

## 『リーガル・プログレッシブ・シリーズ 建築訴訟』勉強会 (第1回・後半)

平成27年7月28日(火) 18時30分より  
大阪弁護士会館にて



弁護士 難波 泰明

第1部第2章では建築紛争の主な類型について概観しました。ここでは、各紛争を当事者別に、施主と設計者、注文者と請負人、売主と買主、施主と工事監理者、施工者と第三者に分類し、各当事者間でどのような主張がされるか、その際の争点としてはどのようなものがあるかが整理されています。設計者の施主に対して説明義務を負う場合や、設計者と施工者の責任が競合する場合について我々とは異なる解釈が記述されているところがあり、この点の議論を深めました。

第3章では、建築訴訟の基本的な審理方法として、建築訴訟の審理の進み方や、専門的知見の導入方法などについて議論しました。第Ⅲ部の座談会でも議論されているように、

裁判所としては、何らかの方法で専門的知見を導入するとともに、心証形成に利用したいと考えているようです。専門委員に関して、「評価的説明」という概念を用いることにより、一定の場合に当事者の明示的同意がなくとも心証形成に用いることができるとする解釈が示されており、専門委員制度の解釈として成り立ちうるのか疑問が呈されました。欠陥住宅関西ネットの扱う事件においては、当初から一級建築士と弁護士が協力して事件にあたっているため、裁判所主導で専門的知見を導入しなくとも、専門家である相手方の見解との対比により結論を導き出すことができると考えています。



## 報告 欠陥住宅全国ネット 第39回鹿児島大会

平成27年10月31日・11月1日  
サンプラザ天文館(鹿児島市)にて

弁護士 稗田 隆史

平成27年10月31日と11月1日、鹿児島市で欠陥住宅被害全国連絡協議会第39回鹿児島大会が開催されました。

本大会のメインテーマは「宅地の地盤調査・評価と法的規制の問題点」です。

大会一日目は、吉岡和弘幹事長の基調報告で始まり、欠陥マンション被害が相次いでいること、消費者の安全な住まいを確保するためにも建築制度を再構築する必要性があること等が指摘されました。

次に、宅地地盤の一般的な調査方法であるスウェーデン式サウンディング試験(SWS)をテーマとして、株式会社江藤建設工業地盤事業課所長の平川裕爾氏より「宅地の地盤調査の基礎知識」についてご講演



いただきました。SWSの調査方法では、地盤の土質が詳細に判別できなかったり、調査員・判定者で調査内容が異なったりす

る点等、様々な課題があることについて勉強することができました。

その後、SWSの調査内容が問題となった各地域ネットの裁判例の報告を踏まえ、地盤工学会と地盤に関する裁判例を検討されている河合敏男弁護士より、地盤判例のデータ収集と分析について、ご報告いただきました。



さらに、「地盤調査の方法と問題（ガイドライン策定等）」について、地盤工学会理事および地盤品質判定士協議会事務局長の中村裕昭氏にご講演いただき、横浜市のマンションの杭問題についても中村先生を交えて会場全体で議論が行われました。その結果、我々会員は、地盤や杭施工に関する専門的知識を十分に身につけるとともに、地盤の専門家との連携を重ね、消費者が地盤被害に遭遇しない体制づくりを構築すべきであることが確認されました。そして、大会一日目の最後には、「地盤被害の再発防止」について、アピールが採択されました。

大会の二日目は、各地域ネットの代表者が集合し、上田敦弁護士のコーディネートのもと、欠陥住宅被害に関する「相談体制」について報告及び検討がなされました。各地域ネットにより様々な工夫や仕組みが考えられており、それが実践されてきていることがよくわかりました。

その後、判決和解事例の報告、各地域ネットの報告等が行われ、2日間を通じて、充実した議論のもとに鹿児島大会を終了することとなりました。



今回、私は全国大会に初めて参加しましたが、光栄にも総合司会を担当させていただきました。初の大会参加であった上、司会役をあまり務めたことがなかったことから、非常に拙い司会進行となってしまいましたが、とてもよい経験をさせていただきました。

次回大会は、平成28年6月4日と5日に20周年記念として大阪大会が開催される運びとなっております。折角の機会ですので、関西ネットの会員の皆様方には、是非とも参加していただきたく存じます。

## 鹿児島市・のり面崩落現場を訪れて

弁護士 向山 知

平成27年9月、鹿児島市で工事中の法面（のり面）が崩れ、周辺の住民が避難を余儀なくされているという報道がなされました。このたび全国ネット鹿児島大会に参加した際に、この事故現場を訪れて参りましたので報告いたします。

現場は鹿児島市役所からタクシーで10分程度とほど近く、周辺は戸建てを中心とした住宅地で、近隣に中学校・高等学校があります。崩落したのり面の上には寺院があり、のり面の下には公民館があり、いずれも建物は破壊されていないものの、安全に使用できる状態ではありませんでした。

寺院の土台となる地面は崩壊しており、のり面の下からも見る事ができました。

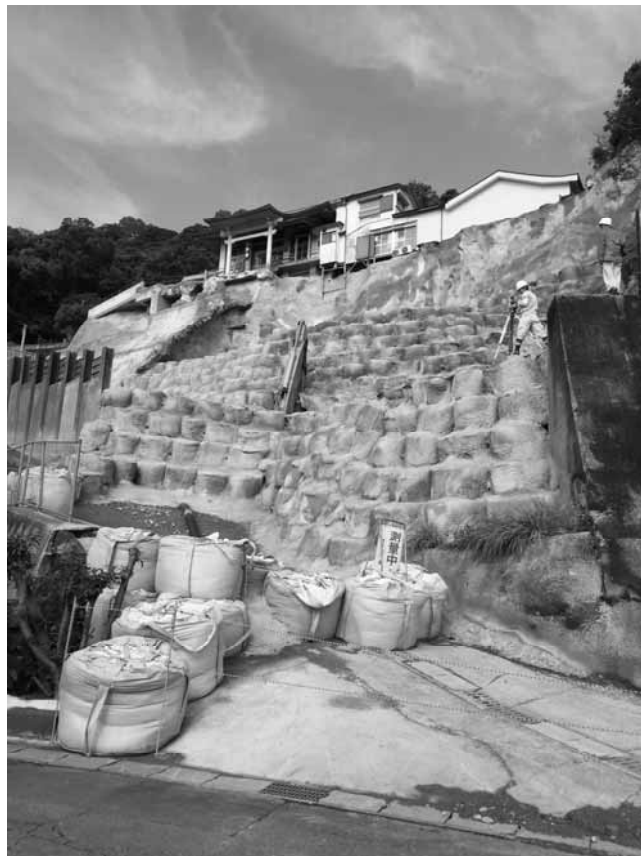
見学时、事故から45日程度経っていましたが、のり面には土嚢が積み上げられ、土嚢の上からコンクリートが吹き付けられていました。のり面の中ほど、積み上げられた土嚢の合間からはショベルカーのアームらしきものが見えており、おそらく当初の工事に使用されていた建設機械が崩落に巻き込まれ、取り出すことができないまま土嚢で応急処置がされたものと思われます。

報道によれば、こののり面は私有地ですが、鹿児島県が「急傾斜地崩壊危険区域」

に指定していたとのこと。これは「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」3条1項に基づくもので、指定を受けた区域内では、原則として知事の許可がなければ施設等の設置はできません（7条1項。擁壁など急傾斜地の崩壊を防止するための施設等は除く）。なお、傾斜度が30度以上である土地を「急傾斜地」としています（2条1項）。

現場は約40年前にも崩落したことがあり、のり面がモルタルで補強された状態であったところ、平成27年にこののり面に共同住宅を建築する旨の建築確認申請がなされ、鹿児島県が確認し工事が開始されましたが、今回の崩落に至る以前にも周辺の住民が工事の危険性を指摘していたとのこと（いずれも報道による）。

現地を訪れて感じたのは、これだけ急傾斜なのり面に地上3階地下1階の集合住宅（建築計画の標識による）を建設するという計画自体に無理があるのではないかとということと、そもそもこのような急峻な斜面地がどうやって生じたのか？ということでした。



## 活動報告と今後の予定

### 《前号以降の活動》

2015年（平成27年）

- 10月31日～11月1日 欠陥住宅全国ネット鹿児島大会（鹿児島市）
- 11月7日（土）13：30～16：30 定例個別相談会（ドーンセンター）
- 11月9日（月）18：30～「LP建築訴訟」勉強会③（大阪弁護士会館）
- 11月11日（水）19：00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 12月3日（木）18：30～「LP建築訴訟」勉強会④（大阪弁護士会館）
- 12月5日（土）13：30～16：30 定例個別相談会（ドーンセンター）
- 12月7日（月）19：00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）

2016年（平成28年）

- 1月9日（土）13：30～16：30 定例個別相談会（エルおおさか）
- 1月17日（日）13：30～15：30 大阪市立住まい情報センターとの  
タイアップイベント「欠陥住宅問題の  
プロが教える中古マンションの選び方」
- 1月19日（火）19：00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）

### 《今後の活動予定》

- 2月6日（土）13：30～16：30 定例個別相談会（エルおおさか）
- 2月19日（金）19：00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 2月25日（木）18：30～「LP建築訴訟」勉強会⑤（大阪弁護士会館）
- 3月4日（金）19：00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 3月5日（土）13：30～16：30 定例個別相談会（エルおおさか）
- 3月18日（金）19：00～ 役員事務局会議（太平洋法律事務所）
- 4月2日（土）13：30～16：30 定例個別相談会（エルおおさか）
- 6月4日～5日 欠陥住宅全国ネット大阪大会（大阪市）