



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/>



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」

平成28年1月17日（日）13:30～15:30
大阪市立住まい情報センターにて



弁護士 得能 吉裕

1 年明け間もない平成28年1月17日（日）、欠陥住宅関西ネットと大阪市立住まい情報センターとのタイアップ事業が行われました。昨年4月4日に行われた関西ネット総会における中古マンション班が中心となり、「欠陥住宅問題のプロが教える 中古マンションの選び方」のお題の下、寸劇と講演のコラボが実施されました。私・得能はタイムキーパーとして参加させていただき、「10分前、5分前、3分前、1分前、（時間）オーバー」の札をあげつつ鑑賞いたしましたので、以下、その感想を申し述べます。

2 長瀬信明弁護士の司会で本会の幕が開き、冒頭、脇田達也弁護士が「中古マンションは『お買い得?』そのメリットとデメリット」について講演されました。お話は広範囲に及ぶもので、時間内におさめるのに本当にご苦労されたものとお察しいたします。タイムキーパーの私も「（時間）オーバー」の札をあげるのが心苦しかったですが、それでも、メリット・デメリット、マンションを選ぶ際の留意点全般について分かりやすくお話されていました。



長瀬 信明 弁護士



夫婦役の早川僚太弁護士と林尚美弁護士

- 3 続いて、林尚美弁護士と早川僚太弁護士の夫婦役、乾聖司建築士の不動産仲介業者役の寸劇をしつつ、寸劇の中に「通りすがりの」講演者が登場する形で、順次ご講演が行われました。



不動産仲介業者役の乾聖司建築士

「通りすがりの」建築士、お1人目は石川卓志建築士が「中古マンションと旧耐震～買ってはいけない危険マンションとは～」についてお話されました。私の印象ですが、石川建築士のご講演の、耐震基準に関するお話の時に、この日最大の観客の注意・視線が集まったように感じました。災害が頻発している昨今、耐震の点に強い関心を持っている方が多いようです。

- 4 寸劇は続き、続いて、辻岡信也弁護士・建築士が「リノベーション（リフォーム）の注意点」についてお話されました。そのままでは古びたマンションであっても、建物の立地を重視して購入し、後でリフォームすればいいと考えている消費者はかなりの数いると聞き及びます。そういった方々に対する注意として、自由にリフォームできる箇所できない箇所について、今年の4月と同様に分かりやすく説明しておられました。



辻岡 信也 弁護士・建築士

- 5 3人目の「通りすがりの」弁護士、難波泰明弁護士は「マンションの運営について」お話されました。今年の4月の総会ではあまり触れられていなかった観点でしたが、マンションで住人が日々共同・協同生活を送っていく上でとても重要になるマンションの管理の点について説明され、とても有意義であったと思います。

実は、この日の講演者中、最も短くお話をまとめられたのは難波弁護士でした。タイムキーパーの立場としましてはとても有難かったです。



難波 泰明 弁護士

- 6 最後の「通りすがりの」弁護士、鳥川慎吾弁護士は「管理費と修繕積立金」についてお話されました。管理費や修繕費用の意義や役割、管理費の滞納の有無・金額が重要事項説明書に記載されていること等、中古マンションの購入を考える上で欠かすことのできない事柄について、具体的な統計等を交えながらなると思わせながら、説明がなされました。
- 7 寸劇は大団円をむかえ、引き続いて再び辻岡信也弁護士・建築士が、近日話題になった免震ゴム偽装問題等についてお話されました。ニュースやワイドショーにも連日取り上げられていたスケールの大きな話題を、本当にコンパクトに分かりやすくまとめておられ、お話の内容もさることながら講演技術の面でとても勉強させていただいたように思います。
- 8 最後は、橋本頼幸建築士と長瀬信明弁護士が「まとめ」として、観客からの質疑に答えておられました。短い時間でしたが、多くの質問の挙手がありました。また、質疑の内容から、この日の観客にはマンションを買う側の方のみならず、マンションを売る側の方も興味・関心を

持って参加しておられたことが分かりました。

- 9 大阪市立住まい情報センターの会合がもともと大勢の観客を動員するものであるのかもしれませんが、この日は本当に多くの方が参加し、寸劇・講演を熱心に見て聴いておられました。最後の質疑応答で多くの手が挙がったのみでなく、本会が終了した後も会員の弁護士や建築士に個別に質問しに行く方が大勢いらっしゃいました。住まい選びに失敗しないために熱心に勉強し、有益な情報を得よう

と強い関心を持っておられるのがひしひしと伝わってきました。

そのような観客の姿勢から、一弁護士である私も、その強い関心・要望に応えることができるよう、日々の研鑽を欠かしてはいけないと強く感じました。

なお、この日、私は腹痛を覚えまして、本会後の打ち上げ飲み会に参加することができませんでした。とても無念でした。次回の機会はおそらく6月の全国ネット大阪大会であると思われます。その日は万全の体調で臨みたく存じます。

「リーガル・プログレッシブ・シリーズ 建築訴訟」勉強会 (第3回・前半)

平成27年11月9日(月) 18時30分より
大阪弁護士会館にて



弁護士 樽谷 徹

平成27年11月9日、大阪弁護士会館において、「リーガル・プログレッシブ・シリーズ 建築訴訟」(編著者小久保孝雄、徳岡由美子 青林書院)の勉強会を行いましたので、報告させていただきます。今回の勉強会の前半は藤原清貴建築士、周々木晴香弁護士、私の3名が発表担当者として、建築訴訟における「瑕疵」の種類の1つである「基礎・地盤に関する瑕疵」(113～128頁)を扱いました。

まず、本の記載をもとに「基礎」の形式としてどういう種類の基礎が存在するのかを確認し、その後、藤原建築士が図や写真を用いて補足説明を行いました。布基礎の場合も床下面にコンクリートを打設することがあり、一見しただけでは、布基礎とべた基礎の区別が付きにくいものの、基礎の形式によって床下面のコンクリートの役割が全く異なるという説明がありました。

次に、「地盤」については、地層の年代区分や土質、成り立ちによる特性の違いや、地盤の強さを示す基準について確認しました。

その後、基礎・地盤に関する瑕疵の類型ごとに、訴訟において瑕疵を立証するために必要な具体的事実や基本的書証を確認しました。例えば、瑕疵の類型として「必要な地盤改良工事の不施工」を主張する場合、地盤調査の結果を記載した書面を提出することになります。この地盤調査の際によく

利用されるスウェーデン式サウンディング試験(SWS試験)について、具体的な方法や試験結果が記載された書面の見方を藤原建築士が映像を用いて説明しました。

瑕疵の補修方法として、薬液注入工法や鋼管圧入工法について確認したあと、出席者である弁護士から具体的な事件での経験談が披露されました。また、建築士からの意見には、鋼管圧入工法が技術的に非常に難しいものであり、鋼管圧入工法による補修作業中に建物に歪みが生じる可能性があるという指摘がありました。そのため、事案によっては、補修が困難であることを主張して建替費用を求めるべきだという指摘もありました。

地盤改良工事の施工不良の例として、藤原建築士から柱状改良について紹介がありました。柱状改良工事は、支持層に届かない例があること、特に工期が短い場合等は手抜き工事によって、十分に凝固せず、強度が不足する例があること等の指摘がありました。また、柱状改良は地業であって建物(基礎)ではないことから、柱状改良の瑕疵は品確法による救済の対象にならないという指摘もありました。

今回の勉強会は、基本的事項の確認にとどまらず、弁護士と建築士の経験に基づく実践的な意見交換が行われ、発表担当者としても非常に参考になるものでした。

「リーガル・プログレッシブ・シリーズ 建築訴訟」勉強会 (第3回・後半)

平成27年11月9日(月) 18時30分より
大阪弁護士会館にて



弁護士 稗田 隆史

欠陥住宅関西ネットでは、昨年7月から「リーガル・プログレッシブ・シリーズ 建築訴訟」(青林書院)を題材にして、勉強会が開催されております。第3回後半では、三木和彦一級建築士、三浦直樹弁護士とともに、私が発表担当を務めました。

第3回後半では、建築訴訟で主張されることが多い瑕疵の類型の一つ、「構造に関する瑕疵」(第1章〔3〕各論Ⅱ、128～160頁)をテーマとして勉強会が行われました。

同書の内容に沿いながら、建築基準法令の構造に関する規律の枠組みについて、実際に条文を参照しつつ、建築物の安全性を確保するためにはどのような構造が法令上要求されているのかを学習しました。また、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造など、建築物の種別ごとに特徴(メリット・デメ

リット)、構造の基本、建築訴訟上で争点となる瑕疵などを整理し、構造方法に関する技術的基準について学習しました。そして、構造計算の方法について、建築物の区分ごとにどのような設計が要求されているのか、構造計算の際にはどのような計算が要求されているのかについても学習しました。

「構造に関する瑕疵」は、同書によれば、法令違反型の瑕疵に類型化されており、建築基準法令等の規定に適合しない施工は、原則として、設計上又は施工上の瑕疵に該当すると考えられているようです。今回の勉強会は、そのような重要な瑕疵類型である「構造に関する瑕疵」について、より深く学習することのできた大変貴重な機会であったといえます。



活動報告と今後の予定 (カッコ内は会場等)

《前号以降の活動》

2016年(平成28年)

- 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)
- 4月11日(月) 19:00～ 役員事務局会議(太平洋法律事務所)
- 4月18日(月) 18:30～「LP建築訴訟」勉強会⑥(大阪弁護士会館)
- 4月26日(火) 19:00～ 役員事務局会議(片山・平泉法律事務所)
- 5月13日(金) 19:00～ 役員事務局会議(太平洋法律事務所)
- 5月14日(土) 13:30～16:30 定例個別相談会(エルおおさか)
- 5月27日(金) 19:00～ 役員事務局会議(太平洋法律事務所)
- 6月4日～5日 欠陥住宅全国ネット大阪大会(大阪市立住まい情報センター)

《今後の活動予定》

- 6月10日(金) 18:30～「LP建築訴訟」勉強会⑦(大阪弁護士会館)
- 6月11日(土) 13:30～16:30 定例個別相談会(エルおおさか)
- 7月2日(土) 10:00～16:00 欠陥住宅110番(大阪弁護士会と共催)
- 7月9日(土) 13:30～16:00 110番後の個別相談会(エルおおさか)
- 8月6日(土) 13:30～16:30 定例個別相談会(エルおおさか)
- 9月10日(土) 13:30～16:30 定例個別相談会(エルおおさか)
- 10月8日(土) 13:30～16:30 定例個別相談会(エルおおさか)
- 11月12日(土) 13:30～16:30 定例個別相談会(エルおおさか)
- 11月26日～27日 欠陥住宅全国ネット金沢大会