

ふおあ・すまいる No.34



岩手銀行（旧盛岡銀行）旧本店本館

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

2015年10月5日 発行

代表幹事 伊藤 學

幹事長 吉岡 和弘

事務局長 平泉 憲一

〒541-0041 大阪市中央区北浜2-5-23 小寺プラザ7F

片山・平泉法律事務所

TEL 06-6223-1717 FAX 06-6223-1710

<http://www.kekkan.net/>

「ふおあ・すまいる」34号ができあがりまして、お届けいたします。

本号の中心は、2015年5月30日～31日に行われた第38回全国大会（盛岡大会）の報告です。

盛岡大会1日目には、地元岩手弁護士会の小笠原基也弁護士から、東日本大震災から4年を経た岩手県の復興の現状と問題点を報告いただいたき、大会アピールも「被災者住宅再建を基本的人権の保障・実現として進めることを求めるアピール」を参加者一同で採択しました。

また、今回は、今まであまり取り上げてこなかった問題判決を取り上げ、3件の不当判決内容の報告後、なぜこのような判決が出されるのかについて協議しました。

2日目には、各地域ネット活動のうち「予防講座」について、各地の活動を報告いただき、被害救済の予防について考えました。被害救済に取り組んでいる私たちが予防講座に力を入れることは大変重要だと感じました。

その他、恒例の勝訴判決・和解報告も多数なされ充実した大会となりました。

今号の目次

ページ

◆欠陥住宅被害全国連絡協議会（全国ネット）盛岡大会 基調報告 吉岡和弘（弁護士・仙台）	2
◆基調報告 岩手県における住宅再建の現状と課題 小笠原基也（弁護士・岩手）	5
◆被災者住宅再建を基本的人権の保障・実現として進めることを求めるアピール	7
◆建築訴訟の現状と問題点・問題判決報告	8
池袋・M邸に関する東京地裁民事22部平成27年3月25日判決 吉岡和弘（仙台）	8
建築訴訟の現状と問題点・問題判決報告 河合敏雄（東京）	12
福岡地方裁判所飯塚支部平成27年3月27日判決 越川佳代子（ふくおかネット）	15
◆予防講座の取組	17
◆勝訴判決・和解の報告	23
[1] コンクリート設計強度不足事件 損害賠償請求事件 吉岡和弘（弁護士・仙台）	23
[2] 外壁塗装化学物質過敏症事件 田中 厚（弁護士・大阪）	26
[3] 外壁タイル剥離事件 三浦直樹（弁護士・大阪）	28
[4] 構造欠陥の住宅紛争審査会申請事件 河合敏男（弁護士・東京）	30
[5] コンクリートガラ床下埋込事件 鈴木弘美（弁護士・東京）	32
[6] 東日本大震災法面事件 宇都彰浩（弁護士・仙台）	34
[7] 古川事件 宇都彰浩（弁護士・仙台）	36
[8] 新築瑕疵価値下落・慰謝料事件 千葉晃平（弁護士・仙台）	38
◆日弁連・消費者問題対策委員会・土地住宅部会 活動報告 森竹和政（弁護士・兵庫）	40
◆地域ネット報告 41 ◆鹿児島大会のご案内 54 ◆事務局だより 53 ◆コラム 39	

欠陥住宅被害全国連絡協議会(全国ネット)盛岡大会

基 調 報 告

幹事長 吉 岡 和 弘 (仙台)

第1 東洋ゴム免震ゴム偽装問題

建築基準法37条1項は「建築材料は国交大臣が定めるものでなければならない」と規定する(同1号はJAS又はJISの規格に適合するもの、同2号は大臣認定を受けたもの)。東洋ゴム工業株式会社は、かねてから「高減衰ゴム系積層ゴム支承」を製造・販売していたが、2014年2月、担当者の変更を契機として同製品の大臣認定を受けるに際し、技術的根拠のない性能評価基準に基づく申請をしていた疑いが発覚し、以後、検証を開始したが、2015年2月9日、不正の疑いが強いとして国交省に報告し、同年3月13日、自主的に大臣認定の取下げ申請をして国交省は同認定を取り消した。東洋ゴムは、実験で得られた入力周波数に対する応答特性を異なる入力周波数の応答特性に換算するための係数を偽装したと説明している。製品評価をした日本免震構造協会は「大企業が相手なので性善説に立っている」とコメントした。その後、国交省は全国99棟中、77棟は震度7程度の地震でも倒壊の恐れはない。残り22棟も5月中に調査結果が出る」とし、同年5月8日、国交省は、「過去に偽装などの問題を起こしたメーカーには大臣認定の取得前に立ち入り調査を行う」再発防止策を示したうえ、年に4000~5000件あるとされる大臣認定制度について、今年夏までに再発防止策を提言する有識者委員会の結論を取り入れ具体化するとの方針と報道されている。

これまで、過去にも、サッシ、間仕切り壁、鋼管ボルト、防火戸等々、大臣認定の不正取得事案、及び、大臣認定取得部材とは異なる部材につき認定部材と偽って販売する事案が繰り返されてき

た。業者性善説(メーカー作成のデータが正しいことを前提にした審査)を前提にした現状の大臣認定制度に問題がある。姉齒元建築士が「誰も見ていないから改ざんした」とした耐震偽装問題と背景は同じではないか。大臣認定は、メーカーが試験体を制作し、試験を実施し、性能評価委員会が検討のうえ性能評価書を発行し、大臣認定申請をすれば大臣認定を受けられる仕組みだが、この肝心の性能評価委員会の委員中に耐震ゴムに関する知見を持っている専門家が何人存在していたか、ゴムに関する専門的知見がなければ、ほとんどメーカー作成の資料を鵜呑みにするしかなく、メーカー性善説を前提にした大臣認定取得制度になっていないのか。



企業の倫理感を信頼するとするだけでは、そのツケは結局のところ消費者に及ぶ。また、まじめな企業がバカをみることになり、公正な企業競争原理が崩壊することになる。性能評価委員会のあり方を再チェックし、例えば、認定申請された製品の実験設備の拡充、評価委員会の人的構成等、中立・公正な評価組織の構築、大臣認定の不正取得事案及び大臣認定取得部材とは異なる部材を認定部材と偽って販売した者に対する刑事罰の強化、懲罰的慰謝料制度の創設等、まじめな企業がバカをみない制度を構築するために、消費者側から声を上げていくべきではないだろうか。

第2 地盤に関する告示の問題性（告示見直しの必要はないのか）

戸建て住宅に関する地盤被害が発生している。消費者が地盤に無関心であることを奇貨として、業者の中には「地盤調査義務を明記した法条はない」などと強弁したり、SWS試験によって得られたデータを読み解く技能がない者が「SWS試験結果から安全な地盤です」と告げて地盤に適合しない廉価な基礎を選択する結果、建物の不同沈下や地滑り等の被害が発生する。しかし、地盤の複雑性・専門性からして、消費者が地盤に無知であることもやむなきことであり、むしろ、地盤の専門家が消費者側に立って地盤の安全性を確保する仕組みを構築する必要がある。しかし、現行の建築基準法19条は「敷地の衛生及び安全」について規定するだけであり、告示1347号、同1113号も以下のとおり問題がある現状では、消費者が安全な地盤を確保する前提を欠き、また地盤の専門家にとっても、地盤の安全性の判断規準を定立しておかなければ、判断が区々となり、かえって混乱を招くおそれがある。ついては、消費者が地盤被害に遭わないように告示等の見直しの必要性があるのではないだろうか。

建設省告示第1347号〈建築物の基礎の構造方法及び構造計算を定める件〉は建築基準法施行令38条3項、4項に基づく。同第1は、基礎の構造と地盤の長期に生じる力に対する許容支持力との関係について、①長期許容支持力が20KN/m²未満の場合は基礎杭、長期許容支持力が20KN～30KN/m²未満の場合は基礎杭又はべた基礎、③長期許容支持力が30KN/m²以上の場合は基礎杭、べた基礎、布基礎を用いることとなっている。国交省告示第1113号は、建築基準法施行令93条に基づく。地盤の許容応力度を定める方法は、従前、二つの式のみであったものが、①同告示第2、(1)土質の性状と基礎の形状より決まる式、②同告示第2、(2)載荷試験により決まる式、③同告示第2、(3)SWS試験による式 $q_a = 30 + 0.6N_{sw}$ の3つになった。そして、地震時に液化化のおそれのある地盤の場合、又は上記第2、(3)を用いる場合は、基

礎の底部から下方2m以内の距離にある地盤にSWSの荷重が1KN以下で自沈する層が存在する場合若しくは基礎の底部から下方2mを越え5m以内の距離にある地盤にSWSの荷重が500N以下で自沈する層が存在する場合は建築物の自重による沈下その他の地盤の変形等を考慮して建築物又は建築物の部分に有害な損傷、変形及び沈下が生じないことを確かめなければならない。

SWS試験による式「 $q_a = 30 + 0.6N_{sw}$ 」によれば、自沈層が存在しても長期許容支持力は常に30KN/m²の数値が導かれることとなる。自沈層にはそのまま使ってはならない注意をうながす規定になっていない。また、基礎の底部から2m内に荷重1KN以下で自沈する層が存在する場合、若しくは基礎の底部から下方2mを越え5m以内に荷重500N以下で自沈する層が存在する場合は、「建築物又は建築物の部分に有害な損傷、変形及び沈下が生じないことを確かめなければならない」と規定する。この「確かめる」方法が明確となっていない。近隣建物を目視し不同沈下がないことを確認すれば確かめたことになると強弁する業者もある。建物の場合、梁の変形の許容値は300分の1などと規定がある。地盤についてもこうした許容値を設定する必要はないか。また、5mを越える層に自沈層が存在する場合、無視していいのか。そもそも「基礎の底部から2m内は荷重1KN以下」、「基礎の底部から下方2mを越え5m以内は荷重500N以下」に限定することが正しいのか。そもそもSWS試験は有効な試験方法なのか。SWS試験は聴診器であることを忘れた使用がされている。SWS以外の工法は考えられないかという視点もある。

裁判官も告示に数値が明記されているため、同数値にこだわり、例えば、19KNなら杭基礎、21KNならべた基礎と割り切った判断をする傾向がある。SWS試験を使いこなす技能がない者によってSWS試験がなされ、測定方法も不正確の場合もある。業者の中には、測点を2～3個所に限定したり、法面に近接して建物を建築する場合に測点を法面から内側に設定したり、先端がすり減ったスクリューを使用するなどして、販売業者

側に有利な地盤データを取得しようとするきらいがある。これら地盤の評価に関する問題についても、メスを入れていく必要があるのではないだろうか。

第3 盛岡大会について

本大会は、東日本大震災の津波被害県である岩手県で開催される運びとなった。石橋、小笠原弁護士をはじめ、岩手弁護士会の方々のご協力に感謝申し上げたい。

本大会では、地元、岩手弁護士会から津波被災から復興をめざす際の安全な地盤を確保する取組

み等の報告をお願いしている。また、本大会では、当ネットがこれまで営々として積み上げてきた欠陥＝瑕疵の判断規準及びその是正方法について、具体的な問題判決をタダキ台にして、来年の20周年を前にした現時点で改めて私たちの研究と運動の成果を確認し合い、更に、消費者が安全な住宅に居住し得る権利の確立できる社会を目指して邁進するための大会と位置づけてみたい。

明日は、数々の勝利判決、勝利和解の報告等も予定されている。二日間にわたり、熱い議論が展開されることを祈念し、基調報告に替えたい。

岩手県における住宅再建の現状と課題

弁護士 小笠原 基也 (岩手)

1 東日本大震災による住宅被害

東日本大震災においては、沿岸における家屋倒壊数2万4318戸に対し、内陸における家屋倒壊数1845戸と、住宅被害のほとんどが津波に起因するものであるため、元にあった場所でそのまますぐに住宅を再建することは困難な状況にある。

2 東日本大震災後の被災者の生活場所

2011.3.11の発災から8月ころまで、被災者は、体育館、公民館など避難所での共同生活を強いられた。そこでは、物資不足、プライバシーなし、風呂・トイレなどで不自由な生活であった。しかも、仮設住宅建設用地の確保が進まない市町村も多く、避難所生活が長期化した。

2011年4月ころから、ようやく応急仮設住宅が完成し、あるいは、みなし仮設（内陸のアパートなど）の借入により、そこでの生活が始まった。仮設住宅は、プレハブ造りで、夏暑く冬寒い、結露ひどい、壁が薄い、間取りが狭い、物置がない、不便な場所（病院役場が遠い、交通の便が極悪）、雨漏り、虫害など、多種多様な問題が生じている。

そのため、誰もが早くきちんとした住宅が欲しいという願いが強くなっている。

しかし、災害公営住宅は、2015年3月末現在でも予定戸数5921戸に対し、工事完成は1525戸（25.8%）にすぎず、また、住宅用地整備も進まないため、応急仮設住宅入戸数9648戸（2万854人）とされ、2017年度でも9000戸以上が居住しているとされている。

3 住宅再建の方策

被災者が、住宅を再建する場合、①水のかぶらない土地や内陸の土地を購入して再建、②集団高台移転、③嵩上げ+区画整理、④堤防の復旧を待って、元の場所に建設のいずれかになるが、後述のとおり、いずれについても問題がある。



4 住宅再建のための支援制度

被災者の住宅再建のための支援制度としては、下記のようなものがある。

- (1) 被災者生活再建支援制度—住宅の再建、売買などで、加算支援金最大200万円
- (2) 各種補助金（県の補助金 100万円、バリアフリー、県産木材への補助金20~130万円）
- (3) 災害復興住宅融資、利子補給

しかし、震災直後から支給された義援金（最大で400万円程度）に全く手をつけていないとしても、住宅再建に十分とは言えず、自己資金や借入が必要な場合が多い。

5 住宅再建までの問題点

- (1) 共通の問題点

住宅再建の方策が、3の①から④のいずれであっても、共通の問題としては、震災からの復旧・復興工事のみならず、東京オリンピック、円安など、政府の政策の影響で、資材や人件費が高騰しているが、これが、住宅再建資金への負担大につながることで、人手不足のため、建設

までの時間がかかり、また極端な売り手市場となっていること、二重ローン問題や、支援制度の不十分さから、住宅再建資金の不足が生じることが予想される。

(2) 土地取得 (①) の問題点

被災地ではそのまま使える土地が少ないため、土地価格の高騰が続いている。これが、住宅建設資金へのしわ寄せとなって表れる。

(3) 集団高台移転 (②) の問題点

移転先土地の山林は、相続関係が不明確などで、早期の取得が困難であり、高台開発までの時間も合わせれば、住宅建設が可能となるまで時間がかかる。また、土地の買い取り価格と高台土地の購入価格との差額は、自己負担となるため、住宅再建資金へのしわ寄せとなる。

さらに、山を削って、宅地を造成するので、地盤の脆弱性、環境問題が生じるおそれもある。

(4) 嵩上げ (④) の問題点

現在、被災地各地では、嵩上げ工事が行われているが、いずれも広範囲であり、GLから10m近くのかさ上げが行われる地域もあり、その後区画整理を行わなければならないことも合わせると、住宅再建までの時間がかかる（3～4年後と言われている）。また、十分な転圧がなされているか

疑問であり、地盤の脆弱性が懸念される。

6 欠陥住宅、住宅トラブル発生の素地

以上の問題点を前提にすると、以下のように、欠陥住宅、住宅トラブル発生の素地は多数ある。

- ① 住宅再建資金の不足は、値段が安いだけの不良業者を選択するおそれがある。
- ② 人材不足、特に熟練工がいないことにより、欠陥の発生や、工事の遅延のおそれがある。
- ③ 地盤の脆弱性は、地盤調査、地盤にあった基礎工事が必要になるが、その分建築費用がかさむことになるため、きちんとした調査や必要な工事をしないまま、住宅建設をするおそれがある。
- ④ だれもが、住宅再建を待ち焦がれているが、優良業者・大手業者は、着工まで、半年・1年待ちという場合も少なくないため、早期完成の焦りで、不良業者を選択するおそれがある。

7 欠陥住宅、住宅トラブルを防ぐために

上記のように、被災地では、住宅トラブルが発生する素地がある以上、それを防ぐためには、これまでネットワークが培った欠陥トラブル防止のためのノウハウを発信していく必要がある。

大会当日ご議論いただいた内容を反映した採択版になります。現在の被害救済はもとより今後予想される災害・被害への基本的視点として共有していきましょう。

被災者住宅再建を基本的人権の保障・実現として進めることを求めるアピール

2011年3月11日に発生した東日本大震災による建物被害は115万9104件、宅地被害は3万2381件と報告され、震災直後はもとより現在も市民の生活の基盤を失わせ、深刻な被害を生じさせ続けています。

私たちは、本日、岩手県における住宅再建に次のような現状と課題があることを、改めて知りました。

- ・家屋倒壊数が沿岸部において2万4318戸・内陸において家屋倒壊数1845戸に及ぶこと
- ・津波起因の被害が多く、元の生活居住地での住宅を再建することが困難な状況にあること
- ・応急仮設住宅や、いわゆるみなし仮設住宅での生活が、健康で文化的な最低限度の生活環境を確保し難い状況となっていること
- ・災害公営住宅（2015年3月末現在 予定戸数5921戸・工事完成1525戸・工事中2153戸）においては、2017年度でも9000戸以上が居住予定とされるなか、現段階での入戸数9648戸（2万0854人）のなかから既に補修計画があることなどの問題点が指摘され、また、被災者の住宅再建までに、復旧・復興工事・東京オリンピックなどでの資材高騰があり住宅再建資金への負担が増大すること
- ・人手不足から建設までの時間がかかること、極端な売り手市場となること、二重ローン・支援制度の不十分さからくる住宅再建資金不足や土地価格の高騰からくる住宅建設資金へのしわ寄せ、集団高台移転について移転先土地開発の長期化や取得困難性、被災土地の買取価格と高台土地の購入価格との差額からくる住宅再建資金へのしわ寄せ、地盤の脆弱性・環境問題、嵩上げ工事に時間がかかること等の重大な問題や不安が存すること

私たちは、第31回仙台大会（2011年11月26日）において被災宅地救済のために施策を求めるアピールにより、国や地方公共団体に対し被災宅地の予防と救済を求めました。しかし、国や地方公共団体による各種施策は、東日本大震災発生から4年が過ぎても今なお、前記岩手県の住宅再建に報告されるとおり甚だ不十分な状況にあると言わざるを得ない状況です。

こうしたなか、被災者の生活再建の中核となる住宅再建にあたって、種々の施策が講じられているものの、被災者一人ひとりの真の生活再建を実現するためには、今一度「安全な住宅に居住する権利」が憲法13条、25条に基づく基本的人権であること（日本弁護士連合会の2005年11月11日「安全な住宅に居住する権利を確保するために法整備・施策を求める決議」）に立ち返ることが必要であり、被災者の住宅再建の諸施策は、被災者への恩恵的・義援的なものではなく、被災者一人ひとりの人間らしい生活を回復・実現するために必要不可欠なものであり憲法上の基本的人権を保障・実現するものとして国や地方公共団体の責務として行われるべきものであることを確認し、これからの被災者住宅再建を早急に進めることを求めるものです。

2015年5月30日

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）第38回盛岡大会参加者一同

建築訴訟の現状と問題点・問題判決報告

池袋・M邸に関する東京地裁民事22部平成27年3月25日判決

弁護士 吉岡和弘(仙台)

第1 事案の概要

1 当事者

- (1) 原告・4名の兄弟姉妹
- (2) 被告・K建築士 工事費の12% (524万円余) の設計・監理契約
- (3) 被告・A施工業者 (訴訟中に破産宣告)、被告・代表者個人

2 対象建物 (防火地域に非耐火・木造3階建て建物)

- (1) 平成14年、池袋 (防火地域) の旧建物 (木造2階建て) を取壊し同地に大量の家財があるので鉄骨3階建住宅を建てたいとKに相談したところ、「木造2階建てで確認許可を得、完了検査後に収納階の天井と床を拡張すれば適法に住宅が建築でき大量の家財も納まる」と説明され、同言辭を信じて設計を依頼し、Kは木造2階建て (述べ床面積99.71㎡)、1階天井裏収納 (床面積20㎡、高さ1.4m) の確認申請図書を作成し、同確認許可を得て工事を進め、完了検査をえた直後に、同天井裏収納の高さを1.79m、床面積33㎡に拡張し、木造3階建て非耐火建物を完成させ、原告姉妹が入居したものの、床や壁に「Fc2=F☆」の構造用合板が使用され、換気システム、レンジフードの施工不良、べた基礎が建物外地表面より低く設置され、換気不良をきたした結果、シックハウス症候群に罹患し (後遺症等級5級)、借家住まいを余儀なくされた。そのほか、①べた基礎の立上りの不存、②基礎と土台の

緊結不良、③構造用合板を横張り・受け材なし・N50釘の不使用 (梱包釘)、④外壁ラムダの施工不良、⑤筋かいの緊結不良、⑥土台の心ずれ、⑦アンカーボルトの芯ズレ、埋込み長さ不足、⑧かぶり不足等々が存在 (建築確認申請日平成14年8月8日、工事開始日同年10月16日、建物引渡日平成15年12月26日)。



- (2) 原告らは、建物の取壊し建替え費用7456万円余、シックハウス被害額・姉3663万円余、妹4053万円余の請求をしたところ、東京地裁民事22部の調停委員 (吉永光郎、井上雅雄、荒井繁) は、「3階建て違法建物は確認時の2階建てに補修すれば足り、監理者はFc2合板の危険性を予見できなかったとしたうえ、その他の瑕疵の一部を認めただけで、その余の瑕疵は、「この程度は許される」、「重点監理だから許される」などとの調停意見を出し (「Fc2」合板は除去せぬまま有毒建物に住めとの補修案)、同民事22部の裁判官 (裁判長植垣勝裕、右陪席片野正樹、左陪席 (主任) 中村有希) は、再三にわたり、原告らに和解を勧告し (850万円)、これを拒否するや施工業者への証人尋問もせずに結審。
- (3) 判決では、瑕疵一覧表の右端欄に同調停意見を書き込み、①軸組の継手・仕口不良、②層間変形角、③立ち上がり基礎がない、④筋かいがない、⑤合板横張りの壁量不足については瑕疵

と認めたものの、「取壊し建替えを認める証拠はないとして、損害につき、調停委員の補修費用計算書のとおり135万円+366万円=501万円余を認める（遅延損害金を考慮し800~850万円の和解案か）。また、「原告は上記調停委員の意見を根拠なしと論難するが、原告が負担すべき瑕疵の立証が尽くされたことにはならないことは多言を要しない」として宮澤意見書を悉く無視する姿勢に終始した。調査費用は12万5000円+37万円、弁護士費用12万円+33万円、仮住まい費用はAの負担はさておきKに起因せず。慰謝料も認めず（原告ら控訴）。

第2 問題判決の検討

1 木造3階建て非耐火違法建物について

- (1) 判決→「本件非耐火建物は建築基準法61条違反の建物だが、本件設計契約には木造2階建てと記載されており、原告らが求めた鉄骨3階建て建物を設計する内容ではなく、K建築士に債務不履行はない。Kは原告らに、竣工検査を受けられなくなる場合もあること、行政から中止を求められることもあることを説明し原告らはそれを認識しておりKに説明義務違反なし」と判示。
- (2) 問題点→木造3階建て非耐火建物を勧めたのはKであり、その旨説明するKの図面等があるのにこれを全く無視した判決。原告らが「指図」したものではないとの主張についても全く触れず、違法建物を設計した建築士の責任にも全く言及なし（違法設計お咎めなし）。木造2階建てに戻す案は原告（発注者）の意思に反する補修案であり、そうした補修案を裁判所が強制するのは人権侵害。

2 シックハウスについて

- (1) 判決→「平成14年当時Fc2合板を下地材として使用すると発症するとの結果を監理建築士は予見できなかった。原告らも使用しないよう求めた形跡もなく、ダクトの曲げ勾配不良、天井裏排気口不良についてもKは関与しておらず、Kに設計・監理上の予見可能性は認められな

い」と判示。

- (2) 問題点→本件は、①Fc2=F☆の構造用合板を使用したうえ、②換気システムの施工不良、③レンジフードの施工不良、④べた基礎が建物外地表面より低く設置する施工不良があった事案である。しかし、平成12年4月1日に品確法施行、改正建築基準法公布日は平成14年7月12日であり、改正建築基準法の公布日以後なのに監理建築士には「予見可能性がない」と認定するのは法の不知を容認するに等しい判断である。民事22部は、かつてマンション開発業者が平成11年1月28日に建築確認を得て、平成12年6月24日に建物を引渡した事案について「有害性は広く周知され」、「F1等級の建材を選択することは当時においても十分可能であった」と認定している（東京地判平成21年10月1日）。ダクトの曲げ勾配不良、天井裏排気口なしについて「Kは関与せず」とするのは設計・監理者としての注意義務違反が問われていることの認識さえない。Fc2合板を未撤去のまま他の瑕疵部分を補修すれば足るとの判断は裁判所が「有毒建物に住め」と言うに等しい判決である。

3 立上り基礎の不存在（筋かいの緊結不良や水平構面上力の伝達不能）

- (1) 判決→「⑥通り、い〜と」、「と通り、1~3」のみ、立上りを設ければよく補修費用は42万円。床下の換気不良は換気扇を設置すれば足る。
- (2) 問題点→それ以外の基礎に立上りはなく、基礎スラブに土台を載せただけである。筋かいの緊結不良や水平構面上力の伝達は不能のままである。基礎の連続性違反、局部的補修は不可能（鉄筋を繋ぐ方法如何）、更に、換気扇すら設置する空間はなく、また、土台で仕切られ他に換気できないとの指摘を無視。

4 構造用合板横張り、受け材なし、梱包釘の使用

- (1) 判決→「同合板が横張りであり受け材もなく耐震壁の機能を有しない」として瑕疵と認定したものの、その補修方法として、局部に構造用合板

両面張り、石膏ボード張り、5カ所に両面筋違を入れれば足りる。釘については、梱包用の釘が使用されたことは認められるが、実際の釘を確認することまでが重点監理の範囲とは言えないから、この点の責任があるとはいえない」とする。

- (2) 問題点→本件建物の1階、2階、3階の全ての外周構造用合板壁が3段の横張り、受け材なし、N50釘より細い梱包用釘を用い、釘打ち間隔150mm以上の打設となっている。受け材がなく、釘打ちしても効かず、一般釘の使用は告示違反なのに、これを黙認した監理建築士の責任を不問とするもの。構造用合板は四周全部が構造耐力不足なのに局部的補修で壁量不足を解消すれば足るとの補修案で、その結果、外壁材(ラムダ)の耐力もなく落下の恐れあり。

5 外壁ラムダの施工不良

- (1) 判決→本件建物は2階建て建物(実際は3階建て違法建物)であり、「ラムダは準耐火の性能を有するから瑕疵とはいえない」とし、「釘に関する点は、重点監理においてこれを発見できなくても瑕疵があるとはいえない」として建築士の監理義務懈怠を無責とした。
- (2) 問題点→上記4のとおり、本件構造用合板の構造耐力はなく、その上にラムダが取り付けられている以上、ラムダは固定されずいずれは落下する。法令・告示に反する釘が使用され、構造耐力を欠く施工なのに監理義務懈怠を不問にしラムダについても監理義務懈怠を不問にするという二重の誤りを犯している。

6 添え木と緊結不良

- (1) 判決→法令上、筋かいの端部と柱の緊結は求められているが、現状の添え木による接合で緊結されていないとは認められない。
- (2) 問題点→施行令45条3項は「筋界の端部を柱に緊結」せよと規定しているのに、本件筋かいは「柱」ではなく「木片」しかも「2枚の木片」に添えられているにすぎず、「柱」に緊結せよとする施行令に違反する施工である。構造力学

上も、「2枚の木片」に添えられた筋かいが地震等の外力に耐え得る筈もない。そもそも、立ち上がり基礎を設けなかった施工を容認する点、問題である。

7 基礎と土台の心ズレ(土台と基礎間に45mmのズレ。グラウト材で補修)

- (1) 判決→「アンカーボルトが内側にズレていることは認めるが、これにより基礎と土台が緊結されているとは認められない」、「階段室の内側両端のアンカーボルトに施工不良が認められるが、耐力壁下でないから問題があるとは言えない」、「アンカーボルトに座金がかまされたり、斜めになっていることは認められるが、これにより基礎と土台が緊結されていないとまでは言えない」と判示。
- (2) 問題点→建物の東西長さを7727mmとすべきところを7777mmに施工。基礎と土台が45~50mmズレた。何ゆえ基礎と土台の緊結不良でないのか理由が示されていない。耐力壁下でないならアンカーボルトに施工不良があっても構わないとする根拠はどこにもない。アンカーボルトに座金がかまされたり、斜めになっているのに基礎と土台の緊結不良はないとする根拠も示されていない。結局、裁判所は、あらゆる杜撰工事を許容することとなり、工事監理も不要とするに等しい判断である。グラウト材での補修は37条違反。そもそも基礎の一体性に反し補修効果ない。基礎と土台の緊結不良を不問としている。

8 基礎とアンカーボルトの施工不良、アンカーボルトの埋込み長さ不足

- (1) 判決→①「田植え方式が直ちに耐力に影響が生じるとは認められない」、②「アンカーボルトの全長が不明であるため埋め込み長さは分からず寝埋め込み長さ不足は認められない」、③「座金が多数使われているが、座金があるから緩みやすいと直ちに言えず引抜機耐力不足は認められない」、④「コンクリートをハツるデメリットの方が大きいのでケミカルアンカーでも止むを得ない」、⑤「以上は丙89及び弁論の全

趣旨より認められる」、⑥「公庫仕様は埋め込み長さ240mmとするが、公庫仕様は本件監理契約の内容になっていない。乙26の図面には『金物は公庫仕様とする』とあるが、これは耐力壁に係る金物の位置を提示しただけでこの記載のみをもってアンカーボルトの仕様が約されたと認められない」とし全て監理建築士の責任を不問とする判断を示した。

- (2) 問題点→施行令42条2項は、「土台は基礎に緊結されなければならない」と規定し、公庫仕様3.3.8.4は、埋め込み長さを240mm以上とし、公庫仕様3.3.8.6は「アンカーボルトの埋め込み工法の種別は特記による。特記がない場合、鉄筋などを用いて組み立て、適切な補助材で型枠の類に固定してコンクリートの打ちこみを行う」と規定する。そして、本件は田植え式だからアンカーボルトの固定はしていない。本件基礎厚

さは200mmだから240mmの埋め込みを確保できない。原告らはアンカーボルトの定着長さや計算書を提出せよと求めたが建築士に回答させないまま上記の判決。玄関脇のアンカーボルトは後施工でケミカルアンカー（接着剤を使用した後施工アンカー方法）を使用し、同ケミカルアンカーの定着長さは30～50mm程度だった。ホールダウン金物のアンカーボルトの定着長は25～30cm程度であった。

9 施工者代表者の責任

- (1) 判決→施工者A（破産消滅）に瑕疵があったとしても、代表者個人に悪意・重過失があるとの証拠はなく、会社法429条の責任はない。
- (2) 問題点→証人尋問をさせないまま結審し、「代表者個人に悪意・重過失があるとの証拠はない」はないだろう。



建築訴訟の現状と問題点・問題判決報告

弁護士 河合敏男 (東京)

第1 事件の概要

本件は、木造2階建ての建物で、基礎がいわゆる「垂れ流し基礎」の事案です。垂れ流し基礎とは、基礎の底盤を施工する際に、型枠を設置せず、ただ土を掘削したところに砂利を敷いて掘削面を利用していきなりコンクリートを流し込んで底盤を作るやり方です。(被告に言わせると、これを「土枠」? というのだそうです。) 下図の右側のような凸凹の基礎となり、鉄筋のコンクリートかぶり厚(最低6cm)も確保されない脆弱な基礎が

できあがります。本件の契約は公庫仕様で契約内容となっていました。公庫仕様どおりに施工すれば、下図左側のような基礎となっていたはずで、基礎底盤は、埋め戻されて土の中に隠れてしまうので、発見されないことも多く、このような手抜き工事が行われたのです。

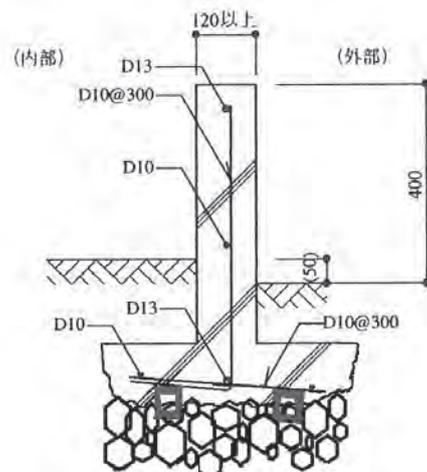
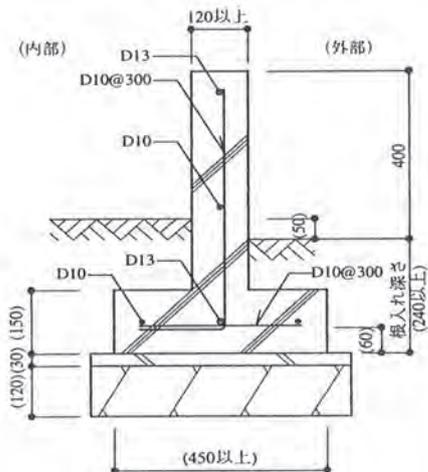


写真1は、土を掘削して確認した底盤の写真です。形状が凸凹になっていて、幅も厚さも不定です。

写真2は、底盤厚さ測定のため、コア抜きダイヤモンドカッターをボルトで固定しようとしたら、底盤が欠けてしまったところです。普通では考えられないことです。このような脆弱性が著しい基礎でした。

写真3は、検査業者が誤って鉄筋部分を抜いてしまった写真ですが、このために却ってかぶり厚さが25mm程度しかないこと明らかとなりました。

被害者のAさんは、基礎の立ち上がり部分に

写真1



写真2



くつもの貫通クラックが発生しているのを発見し、底盤も疑って土を掘ってみたところ、この手抜き工事を発見したのです。写真4、5は、貫通クラックであることを証明するためにコア抜きし

写真4



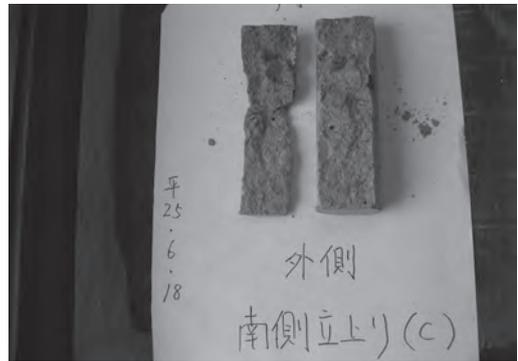
写真3



た写真です。

Aさんは自分で調停を申し立てましたが不調となり、その後本人訴訟で民事訴訟を提起しました。

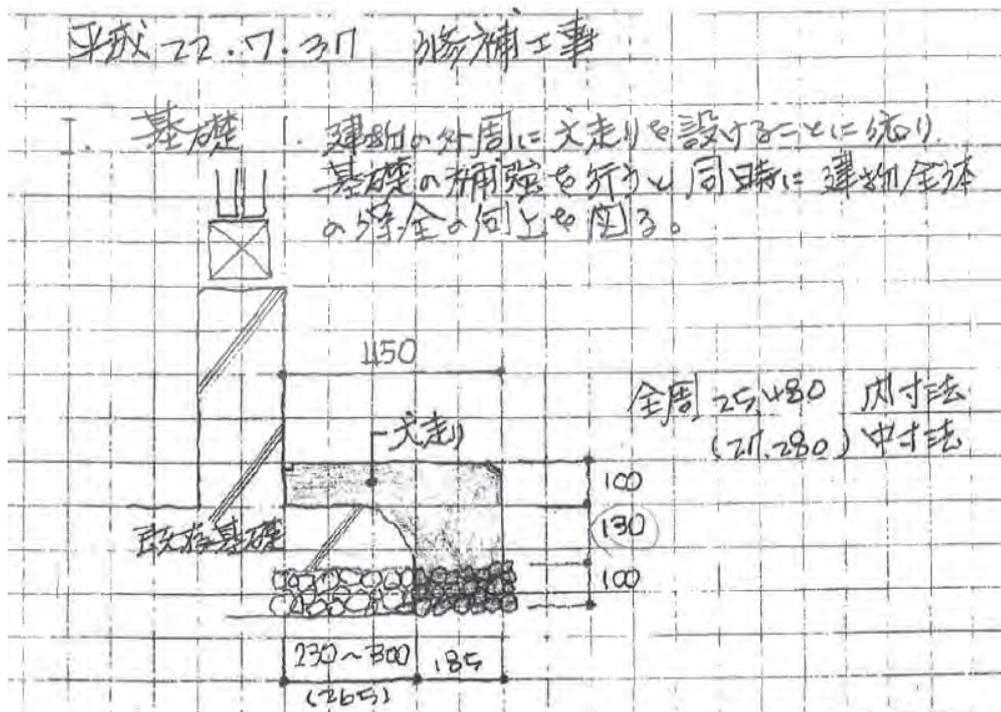
写真5



第2 第1審の裁判

裁判所は専門委員が一人入って審理が進められ

ました。そして、終盤に至り、専門委員から補修案として次の手書きの図面が提示されました。



この補修案は、欠陥基礎の上に被せるように犬走りを設置するという案です。専門委員も裁判官もこの方法で補修するのが相当であり、その補修費用は34万円であるとして、34万円での和解を勧めました。Aさんは、これまでのAさんの主張や見解が全く理解されていないことに驚き、私に相談に訪れて私が代理人につくことになりました。

1審判決は、ほぼ専門委員の補修案をそのまま採用して、「補修費用68万円を支払え」というものでした。専門委員の提示した34万円が倍の68万円となったのは、「底盤の片方しかやってない」とのAさん側の批判があったことから、単純にその2倍の金額を認めたものです。(基礎の建物側の補修には、床撤去が必要なので、単純に2倍とするわけにはいきません。)

専門委員の補修案は、いうまでもなく、全く補修や補強となっていません。「犬走り」は、泥はねや草木の繁殖から建物を保護するための外構工事で、構造体である基礎の代替や補強となるものではないからです。私は、犬走りと基礎は、目的も性能も全く異なる部分であることはもちろん、既存基礎との定着もないこと、基礎底盤内の鉄筋かぶり厚不足の問題が全く改善されず、無意味であることなど主張しましたが、ほとんど無視されました。

第3 控訴審の裁判

Aさんは控訴しました。高裁であればここまで酷い判決は出さないだろうと期待してのことです。しかし、その期待は裏切られました。裁判官は、事件をすぐに付調停として建築専門の調停委員2名をつけ、専ら和解を勧めるだけという進行です。残念ながら、建築技術の正論について、正面から取り組むという姿勢が全く見受けられませんでした。

建築専門の調停委員もこれに迎合し、無理な理屈で技術的正論を押さえ込もうとしているとしか言いようがありません。たとえば、次のような言動がなされました。

- ・砂利の上にスペーサーをおいて直接鉄筋を敷くという仕様は存在し、認められている。
- ・(「そのような仕様書は見たことがない。あるなら出してほしい。」と反論したのに対して)「自分で探せ。」
- ・型枠に土を盛って代用しても問題ない。
- ・基礎立上りは鉄筋が入っているから、貫通クラックがあっても一体性を損なわない。
- ・コア抜き調査は、被告立会いがないから、信用性、正確性に疑問がある。
- ・かぶり厚3cmでも中性化に60年かかるから問題ない。
- ・基準法は余力があるから多少の違反は許される。
- ・控訴人が施工者と事前の打ち合わせをきちんと行わないからこうなるのだ。
- ・基礎工事190万円の見積額は安いから、ある程度やむを得ない。

裁判官から、地裁の認容額に若干上乘せした和解案が提示されましたが、Aさんはこれを拒絶し、裁判官は17条決定(調停に代わる決定)を出しました。内容は、ほとんど無批判に調停委員の意見に従ったものでした。

Aさんは、ここで司法に対する信頼を完全に喪失しました。「裁判所に行けば救済してくれると思っていたが、それが間違いであることがわかりました。もう疲れしました。」とあって、異議申し立てを断念し、高裁の決定が確定しました。私も代理人として、大きな無力感と裁判所に対する不信感を感じた事件でした。

福岡地方裁判所飯塚支部平成27年3月27日判決

弁護士 越川 佳代子 (ふくおかネット)

基礎杭の不同沈下原因は不明だとした福岡地方裁判所飯塚支部 平成27年3月27日判決をご紹介します。

1 事案の紹介

問題の建物は、平成8年、福岡県飯塚市の遠賀川流域に建設された平屋建ての自動車修理工場です。地盤対策として基礎杭が打設されていますが、建物引渡前から腰壁が沈下し始め、以後、建具の開閉不具合や変形などの不同沈下障害が顕在化し、平成21年までに、床の傾斜（南側への下がり）が1000分の15を超えました。

当該敷地で、数年間にわたり複数回行われた地盤調査（合計13ヶ所）の結果を総合すると、本件土地の支持層深度は北から南に向かって下がっており、北側の杭（1～5番）の一部は支持層に届いているものの、南側の杭（6～8番）打設地点では、支持層が杭先端よりも2m低い位置にあると判断できます。

南側の杭先端の地盤強度から杭の支持力を算定すると、上部荷重（土間スラブ荷重、杭に作用する負の摩擦力込み）に対して杭の支持力が不足するという結果になります。

当方（原告）は、建物設計者が設計図書において杭の打ち止め条件を適切に指示していないこと、施工業者の現場監督が杭の打ち止め条件を独断で設定したことについての不法行為責任、施工業者に対して不法行為責任と瑕疵担保責任を追及して提訴しました。

2 判決

判決は、「本件建物完成引渡後、本件土地の敷地内あるいは敷地外においてなされた調査については、本件杭打工事時点との時間的間隔や実施地点、調査主体、調査方法等の相違に照らせば、本

件杭打工事時点における各基礎杭打設地点の地盤構成や層厚、深度と、その後の調査時点における調査地点の地盤構成や層厚、深度との差異を否定することはできず…どの程度の差異があるのかを的確に認めるに足りる証拠はないから、これを根拠として南側杭の指示地盤不到達を肯定することは難しいというべきである」「本件では、不同沈下の原因が他にあることを肯定できるだけの資料も見当たらず、不同沈下の原因は不明というほかないものの、以上に照らせば、本件建物の沈下状況や、本件建物完成引渡後に実施された各調査結果を根拠として、不同沈下の原因が南側杭の支持地盤の不到達にあるとは断じ難いというべきである」などと、南側杭の支持層不到達を認めず、不同沈下の原因が不明であるとして被告らの責任を否定しました。

3 評価

平成26年に行った最新の地盤調査（ボーリング調査）では、基礎杭打設地点と地盤調査地点の東西間距離は約1.6m、南北間距離はわずか約25cmです。この調査地点は、既存建物の工作物の関係で、南側杭に最も近づけてボーリングの槽を立てられるギリギリの場所でした。

このように杭打設地点と地盤調査地点とが僅かしか離れていないにもかかわらず、判決は、両地点が完全に一致していないとして、後者の地盤構成から前者の地盤構成を推定することも全くせず、時間の経過や、調査主体によって地盤調査結果も変わりうるなど述べて、沈下の原因は不明であると判断しています。

本件は、他にも多岐にわたる争点がありますが、判決書の記載からは、そもそも、裁判所は争点を正しく整理できているかについても疑義があります。

4 最後に

本件は、現在、控訴審係属中です。

二審判決報告として、いい報告ができるよう

に、主張・立証を尽くしていきたいと思っています。そのためには控訴審ではこちらが主体的に争点整理をしようと考えています。



メーリングリストへの参加を！

全国ネットの会員の弁護士・建築士によるメーリングリストが運営されています（現在、登録者数約440名）。積極的なご参加をお願いします。

参加ご希望の方は、事務局長宛にFAX（06-6223-1710）でお申し込みください。

参加資格は原則として会員の弁護士・建築士ですが、それ以外の会員も所屬地域ネット又は全国ネットの事務局長が承認すれば参加できます。

予防講座の取組



各地域ネット 報告者

弁護士 千葉 晃 平 (東北ネット)

弁護士 上 田 敦 (京都ネット)

弁護士 脇 田 達 也 (関西ネット)

弁護士 森 友 隆 成 (中四国ネット)



コーディネーター (本稿執筆者)

弁護士 青 木 貴 央 (中四国ネット)

1 はじめに

全国ネットの各地域の予防講座の取組について、中国・四国、東北、京都、関西各ネットの担当の方から紹介を頂き、予防講座のあり方について議論をいたしました。

予防講座を取り扱った理由は大きく二点あります。

一つは、全国ネットの活動として、欠陥住宅の予防を充実させることです。

全国ネットの目的にも、「欠陥住宅被害の予防と救済についての調査・研究」が掲げられており、被害の予防は、被害救済と並ぶ重要な活動ですが、これまではどちらかというと訴訟等での被害救済が中心で、予防に関してあまり情報交換がなく、各地がそれぞれ取り組んでいるところでした。そこで、各地の取組をご紹介いただき、それぞれの工夫を学ぶことにより、より良い予防セミナーや予防方法を学びたいと考えました。

二つ目は、地元盛岡からのご提案があったことです。

被災地において、急ピッチで住宅再建が進む中、早期の住宅回復が優先され、以前のスクラップアンドビルドに類似するような状況があり、安全性の確保がされているのか不透明な状況が報告されました。このような状況に対して、被災地の消費者の方に安全性の問題や対処方法を考えていただく契機にしたい、という考えがありました。そこで、盛岡大会では、「予防セミナー」について、最近予防セミナーを実施された4地域のネットから報告を頂き、その工夫や悩みについて話していただきました。

2 各地の「予防セミナー」活動の比較表

ここでは、各ネットの取組を横断的に見ていただくために、各地の予防セミナーをまとめた表を紹介いたします (別表20~22頁)。

3 予防セミナーの趣旨、概要における比較、工夫など

予防セミナーの趣旨は、各地ともほぼ同じで、住宅を取得しようとする消費者の方に、欠陥住宅の発生のメカニズムを伝え、消費者において可能な予防策を伝えるというものでした。共通して、設計施工を分離して、施主の味方となってくれる建築士（専門家）をつけるという対策を強調されています。

セミナーの基本的な構成もほぼ同じような内容でした。

その中で、東北ネット・京都ネットは、そもそも家を建てるべきか（持ち家が賃貸か、クオリティオブライフの検討）というより根源的な視点まで検討されており、より広い視野で「住宅」のあり方を考えることまでを講座の対象にされていたのが印象的でした。

また、東北ネットは、東日本大震災の被災地であることから、ハザードマップに基いて地盤の重要性を説明したり、地震に対する構造安定性と住宅性能表示制度を紹介されており、また、平成26年10月には、被害の大きかった石巻市で実施されるなど、地震の被害者の関心にこたえる内容になっていたことに特徴がありました。

他方、関西ネットは、「中古住宅の売買」にターゲットを絞っており、近時の建築関連法規の充実の中において、消費者保護の観点から言うところに残された問題の一つである「中古住宅」をターゲットにした点に特徴がありました。

4 分かり易く、楽しく伝えるための内容における工夫、問題点など

東北ネット・京都ネットは、内容の充実が印象的でした。

資料が100枚以上？にわたる大部で、現在までの活動の中で得た知識経験を十分に消費者の方に伝えることを主眼とされていました。実施時間も長時間にわたり、セミナーというより正しく講座と呼ぶに相応しい内容だと感じました。

また、東北ネットでは参加費を無料ではなく、

5000円！としたところに特徴がありました。これは「聞く側」＝「消費者」にも、住宅という人生で一番の大金を支出するにあたり、それなりの覚悟と知識が必要であるということを示しているのだらうと思われまます。また、開催側にも、費用を取るだけの内容を用意しなければならない、という責任感が生まれる効果もありそうです。もっとも、参加者の半分くらいが弁護士になってしまったとのことで、これは広報の問題なのか、参加費の問題なのか分かりませんが、来場者を選んでしまう傾向があるかもしれません。

分かり易さに主眼を置いた報告があったのは、関西ネット、中四国ネットでした。両ネットとも寸劇を交えて気を付けるべきポイントを伝えており、とくに関西ネットの動画による寸劇は迫真の演技であり、それでいて中古住宅の法的な難しさが理解できる内容であると感じました。演者（関西ネットの会員）のみなさんが、心なしかいつもより生き生きとしている？のが印象的でした。

他方、各ネットから共通して寄せられた問題点が、アンケート等による消費者目線の評価として、内容的に難しすぎる、長すぎるということでした。

東北ネットのように、一定のコンセプトをもって内容を充実させる場合は兎も角として、それ以外の場合は、セミナー自体の内容としては、平易にポイントを伝えるよう心掛ける必要があるようです。

5 広報面での工夫、問題点など

広報は、各地、色々と工夫もしておられますが、頭の痛い問題のようです。

新聞、テレビ、消費者団体等の通常の広報手段のほか、フェイスブック等のSNSを通じた情報拡散や、中四国ネットでは住宅展示場にチラシを置いてもらうというある意味挑戦的な試みもされていました。

いままさに家を建てるようになっている消費者の方に情報を届けるにはどうしたらよいか？というところについては試行錯誤の最中と言ったところでした。

6 欠陥住宅被害撲滅のためにこれからも 予防セミナー・予防活動の充実を！

被害救済と被害予防は、全国ネットの活動の二本柱とされています。

しかしながら、予防活動は、紛争が起きていない反面、あらゆる問題に備えなければならず伝えるのが難しいところもあります。そこで、消費者の味方として建築専門家が付く制度が実現できれ

ばいいのですが、設計施工分離やインスペクターが普及しているとも言い難い状況です。

そのような中で、予防セミナーは、消費者に情報を提供し、さらには社会に問題を提起するうえでも重要だと考えます。これからも、地域ネットの活動や全国ネットでの議論を通じ、会員の皆さんの智慧を結集し、より充実したセミナーや予防活動ができれば幸いです。



左から 千葉晃平（弁護士：東北ネット）、上田敦（弁護士：京都ネット）、
森友隆成（弁護士：中四国ネット）、脇田達也（弁護士：関西ネット）

予防セミナー1

地域ネット	東北	京都
実施の日時	平成25年12月15日	平成26年11月8日
タイトル	大丈夫ですか？東日本大震災後のあなたの住まい～「安全な住まい」を手に入れるための市民講座	住宅購入前の「これだけは！」
対象	主に新築（戸建・マンション）	一戸建て住宅を新築、購入を予定している方
セミナーの概要（趣旨、企画の概要、ゲストなど）	弁護士会員による基調報告／会員による50分×5の講座活動 ①住宅購入前の準備・必要性、②建築士の視点・欠陥住宅被害からみる予防のポイント、③弁護士の視点・欠陥住宅被害からみる予防のポイント、④マンション購入の留意点、⑤被害回復の方法と裁判の到達点からみる被害予防	①住宅取得までの大まかな流れ ②弁護士による住宅取得時に問題となる法的問題のレクチャー ③建築士による住宅建築時に注意すべきポイントのレクチャー
来場者数（うち一般来場者）	30名程度（募集が30名・参加費5000円）	25名（一般来場者のみのカウント）
広報手段	マスコミへの事前レク・新聞行事欄掲載依頼、東北ネットHP、弁護士会レターケース、消費生活センターへの告知等	チラシの折り込み（約2万部）、FBでの告知、知り合いを通じての案内
工夫した点、苦勞した点、成果・反省点など	概ね好評だったが、参加者から有意義な講座でありもっと広く市民に参加してもらえらる広報や実施場所（被災地現場近く）などを工夫されたいとの要望もあった。	京都ネットでは久しぶりの市民向けセミナーで、初めて京都府外（滋賀県草津市）での開催。消費生活相談員や、各人の口コミで予想以上の集客が見込めた。 建築士と弁護士のコンビ講師には目新しさを感じていただいた様子。 内容的にはやや盛り込みすぎた感があり、消化不良を感じさせた点は反省。 もっと軽い内容で、次への相談に繋がるような内容を検討すべきように思った。 工務店業者も参加していた。

地域ネット	関西	中四国（広島）
実施の日時	平成27年4月4日	平成25年3月16日
タイトル	欠陥住宅問題のブログが教える 中古住宅の選び方	欠陥住宅予防セミナー「家を建てる前に知っておきたい8つのこと」
対象	中古住宅の購入をお考えの方	主に新築
セミナーの概要（趣旨、企画の概要、ゲストなど）	<ol style="list-style-type: none"> 1 中古住宅は「お買い得」？ そのメリットとリスク 2 その宅地、大丈夫？ 3 中古一戸建て住宅購入の実際と、その落とし穴 4 中古物件のリフォームで押さえるべきポイント 5 中古マンション選びはここに注意 	風呂橋代表幹事による基調報告／会員5名による「8つのこと」のパネル 現状、予防活動こそが重要であるとの認識で、改めて消費者向けに予防セミナーを企画。「8つのこと」＝①土地、②木造、③建築業者、④設計、⑤監理、⑥法律、⑦契約・保険、⑧相談
来場者数（うち一般来場者）	94名（うち一般来場者58名）	60名程度（うち、一般参加者35名程度）
広報手段	新聞の地域告知欄（朝日・毎日・読売・大阪日日）、HP、FBでの告知、知り合いを通じての案内	広報特別班を作り注力：地元全新聞社・TV局に個別案内／地元新聞のイベント欄／チラシ：消費者関係の他、行政、建築三会、住宅展示場等／FBなどSNS利用
工夫した点、苦労した点、成果・反省点など	<ol style="list-style-type: none"> 1 総会シンポジウムとして、過去最高の参加人数を記録しました。中古住宅の情報には、ニーズがあるようです。 2 参加人数が増えた要因は、アンケート結果によれば、新聞（地域告知欄）に掲載されたためです。 3 後半は寸劇形式としましたが、アンケート結果によれば、分りやすかったと評価が上々でした。 4 中古住宅の情報については、不動産業者が行うセミナーなどにはありますが、安全性について真摯に検討している情報は、他にあまり見当たらないようです。また、近年、空き家問題などもクローズアップされています。 したがって、欠陥住宅全国ネットとして、「中古住宅の安全性」を、積極的にアピールしていくべきだと思います。 	<p>予防活動の重要性が議論になり、心機一転気合を入れた企画だった。広報は成功だったと思う。反面、パネル等は新たな企画で力が入りすぎてパネルのシナリオもどくなり、空回りした感はない。反面、やはり、長過ぎたこととテーマが絞り切れていないことに對する批評があった。</p>

予防セミナー2

地域ネット	東北	中四国（広島）
実施の日時	平成26年11月15日	平成25年7月4日
タイトル	欠陥住宅被害防止講演会（主催・石巻市）	ストップ欠陥住宅！消費増税前緊急予防セミナー「家を建てる前に知っておきたいこと」
対象	これから住宅を取得しようとする被災者	主に新築
セミナーの概要（趣旨、企画の概要、ゲストなど）	弁護士と建築士による講座 ①住宅購入前の準備・必要性、②建築士の視点・欠陥住宅被害からみる予防のポイント（全部で2時間30分 13:30～16:00）	川西幹事による欠陥住宅の具体例紹介／風呂橋代表幹事による基調報告／会員5名による新築の注意事項／消費税増税の駆け込み契約への警鐘 110番との同時開催。「8つのこと」でなくしたのは、前回の反省を踏まえて内容を整理したため。
来場者数（うち一般来場者）	47名	30名（15名）
広報手段	石巻市広報、貴社への案内・レク	基本的には報告1と同様。また、110番と併せて広報を行った。
工夫した点、苦勞した点、成果・反省点など	前回の講座を受けて、「被災地」の現場で行ったものであり、おむね好評であった。他の場所での開催が望まれる。	消費税増税による駆け込み契約を懸念する報道を機に、急遽110番とコラボ企画として実施。 予防セミナーを実施する場合、毎回、違うテーマのセミナーを企画しがちであるが、発想をかえて「新築を検討している消費者は一度しかこない」という視点から、基本的には報告1と同じ内容で行った。この方式は、準備が比較的楽なので臨機応変に開催できるといふメリットに加え、アンケートの声を反映して次回以降のセミナーを改良し、回を重ねる毎により充実し消費者の要望を反映したセミナーにできるといふメリットが大きいと考える。 内容面では、前回の反省を踏まえ、パネルではなく、各自担当のパートを説明する形式にした。それでも時間オーバー。内容面については前回より評価が良くなっていったが、難しいという意見もあった。

勝訴判決・和解の報告

[1] コンクリート設計強度不足事件 損害賠償請求事件

仙台地方裁判所 平成27年3月30日判決



弁護士 吉岡和弘 (仙台)

整理番号 -

報告日：平成27年5月31日 盛岡大会

報告者：Ⓜ 吉岡和弘

I 事件の表示 (通称事件名：コンクリート設計強度不足事件 損害賠償請求事件)

判決日	平成27年3月30日		
事件番号	平成23年(ワ)第1443号		
裁判官	山田真紀、内田哲也、尾田いずみ		
代理人	吉岡和弘	協力建築士	藤島茂夫

II 事案の概要

建物概要	所在	宮城県仙台市		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造8階建	規模	延床面積1756㎡
	備考	賃貸マンション		
入手経緯	契約	平成8年8月10日 請負契約	引渡	平成10年1月27日
	代金	建物建築代金3億4317万7000円		
	備考	実質的元請負人・高松建設、下請け・村本建設		
控訴の有無	被告等は控訴			

III 主張と判決の結果

争点 (相手方の反論)	<p>原告→本件設計図書上、コンクリートの圧縮強度は21.00 (N/mm²) のところ、実際のコンクリート圧縮強度は1階で17~20 (N/mm²)、2階17~19、3階11~12、4階15~16、5階20~22、6階16~22、7階16~17、8階13~16しかなかった。</p> <p>被告ら→検査済証が交付されており、コンクリート圧縮強度不足はない。建設省告示1102号によれば、強度試験は、材齢が28日の供試体を用いることとされている。原告主張の圧縮強度試験は、打設から10年以上後の2008(平成20)年8月28日に実施されており、圧縮強度不足の根拠とならない。シュミットハンマー試験においては、設計強度を満たしている。</p>
----------------	--

欠	陥	本件マンションのコンクリートの圧縮強度は、設計強度を満たしていない。 その他、鉄筋のかぶり不足、配筋不良、耐力壁のせん断力不足あり。
損害 (万円)	合計	5億1900万円余 / 5億4057万円余 (認容 / 請求額)
	解体新築費	4億2262万円余
	工事期間中の 賃貸収入	3310万円余
	賃借入の 立ち退き費用	1196万円余
	慰謝料	120万円
	弁護士費用	4718万円余
	損益相殺	本件建物の使用収益した利益は損益相殺の対象にはならない

IV コメント

1 先例的価値 (賃貸マンション事案)

(1) 最判平成14年9月24日(判時1801号77頁)は「請負人が建築した建物に重大な瑕疵があって建て替えるほかはない場合に建て替えに要する費用相当額を損害として請求できる」と判示した後、マンションについて、以下のとおり、解体・新築費用相当額を損害と認める判決が相次いでいる。

- ① 保有水平耐力比が1階で0.64のマンションにつき、確認業務にミスがあった民間確認検査機関(日本ERI)に対し、解体撤去費用、建替え費用相当額、慰謝料等、約14億円を認めた横浜地裁平成24年1月31日判決(判例時報2156号)
- ② 保有水平耐力比0.62のマンションにつき、買取り費用約10億円、解体撤去5880万円等を認めた静岡地裁平成24年12月7日判決(判例時報2173号)
- ③ 保有水平耐力比が1階で0.86のマンションにつき、「耐震強度不足は決して軽微な瑕疵ではない」、「耐震強度に関する錯誤は錯誤を主張する者に契約関係から離脱することを許容すべき程度に重大なものというべきであり錯誤無効となるから売買代金を返還せよ」とした札幌地裁平成22年4月22日判決(欠陥判例集第6巻348頁)、及び、同判決を指示した札幌高裁平成23年5月26日判決(同6巻370頁)。

(2) 本件判決は、これらに続く取壊し建替え判決だが、本件事案は、上記各判決が区分所有者からの訴えであったのに対し、「賃貸マンション」オーナーが原告となった点で特徴がある。

2 瑕疵(コンクリートの設計圧縮強度不足)

- (1) 建築基準法20条、同施行令36条は、主要構造部は剛性・靱性を有すること、同91条は設計規準強度をもって許容応力度算定し設計せよとし、同72条、同74条、同75条、同76条、JASS 5.2.3.Bは「必要な圧縮強度を有するよう製造、打込み、養生せよ」と規定し、JASS5.13.1は「品質管理及び検査を受ける」と規定し、JASS 5.13.2.Dは「試験・検査の結果は設計図書…に適合していなければならない」と規定し、JASS5.13.4は「コンクリート工事開始前に呼び強度を表13・2により確認する」としている。ところが、本件建物は、コンクリートの設計圧縮強度は21.00(N/mm²)とすべきところ、上記のとおり、設計強度の約半分程度の強度しかなかった。
- (2) 被告らは「施工時、テストピースで強度は満たしていた。裁判時にもシュミットハンマー試験で強度は満たしている。仮に強度不足があるとしてもコンクリート強度の低下は地震動や中性化等、時間の経過とともに強度が低下する性質がある」などと主張し、友澤東大名誉教授の意見書等を提出して争った。

- (3) コンクリートの強度は時間の推移とともに強度は高まることが方程式で証明済。
- (4) 本件では、被告らが強度不足の事実を争ったため、裁判上の鑑定を行い、各階ごとに3個所づつコアを採取し、上記の強度不足を立証したところ、被告らは、同結果を不服として更に「小径コアによる強度測定が不可欠」と言い出したが、裁判所はこれを無視。

3 損害

- (1) 原告は、本件の瑕疵が或る特定部位に瑕疵がある事案と異なり、建物の全体のコンクリート強度が不足している以上、解体・新築するしか他に有効な補修方法はないと主張した。被告らは「I S値0.6を上回っている」などとして耐震改修が可能と主張した。原告は、建築基準法は一次設計（許容応力度設計）を充足することを求めており、これを無視するが如き補修案は失当と反論したうえ、上記最高裁判決、及び、解体新築を認めた判決を証拠提出し、「最高裁判決以後、判例の主流は解体・新築を認める方向に進んでいる」と裁判所を説得した。裁判所は「強度が不足するコンクリートを除去し、新たにコンクリートを打設するには、建物を解体し取り壊す以上の費用を要する。被告らはブレースによる耐震補強により瑕疵の修補が可能と主張するが、これはコンクリート材料の瑕疵を根本的に是正するものとは言い難く、瑕疵修補工事として不十分であるから採用できない」と判示し、本件建物の解体・新築費用相当額を損害と認める判決を言い渡した。
- (2) 損益相殺につき、被告らは「法定耐用年数の3分の1を超える17年者間本件建物を使用収益した利益は損益相殺の対象として損害額から控除されるべき」と主張したが、裁判所は、最高裁平成22年6月17日判決を引用したうえで、「本件建物は社会経済的な価値を有しないものと評価すべきであり、そうすると、原告がこれまで本件建物を使用収益したことによる利益については損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできない」

と判示した。

- (3) 損害拡大回避義務につき、被告らは「原告は立替えの必要がある瑕疵を認識しながら漫然賃貸借を継続した以上、公平の理念に照らし、賃借人に対する立退き料等について被告等は賠償義務を負わない」と主張したのに対し、裁判所は「本件建物の居室の賃貸借を継続しなかったことによる損害とを対比すれば、原告において損害を拡大させない条理上の義務に違反したとまでは言い難く、その他、次浮義務違反を基礎づける事情を認めることはできない」と判示した。

4 消滅時効

- (1) 被告らは、「平成12年9月末までに本件建物のひび割れが生じており、被告らが加害者であることを知ったはず」と主張した。これに対し、原告が認識したのは「ひび割れ現象」にすぎず「ひび割れの発生原因事実」ではなく、同原因を知らなくては、加害者も補修方法も特定できないばかりか、むしろ、被告らは「ひび割れの原因は「乾燥クラックでコンクリート部材に回避不能な現象である」と称していたのであり、そうした者が「ひび割れ現象」を認識した時点起算点と主張するのは背理であると反論した。
- (2) 裁判所は、「ひび割れの原因を知ったのは平成20年にコンクリート強度試験結果、及び、藤島建築士らの平成21年3月16日の報告書であり、本件訴訟提起により時効は中断したと認められる」と判示した。

- 5 遅延損害金につき、当初、訴状では、平成20年9月30日からの遅延損害金を求めたが、結審間際に、平成10年1月20日から年5分の割合による遅延損害金の支払いを求める旨請求の趣旨を拡張した。その理由として、東日本大震災後の建材や人工賃の上昇により震災前の建築費用は30ないし40%もの高騰が生じ、当初見積もった建替え費用では、到底、現時点における適切な建替え費用足りえず、しかし、仮にそうした

主張を展開すれば、再び、被告らから現時点における適正な建替え費用額の適否を巡って論争が生じ、本件の結審が遅延することになる一方、裁判所が平成10年からの遅延損害金を認めてくれれば当初の建替え費用を維持したまま、

なんとか現時点での建替え費用を確保できるのではないかと想定し、請求の趣旨の訂正申立てに及んだと説明した。裁判所は、本件建物の引渡しを受けた平成10年1月27日からの遅延損害金を認めた。

[2] 外壁塗装化学物質過敏症事件

大阪高等裁判所 平成27年2月24日和解



弁護士 田中 厚 (大阪)

整理番号 -

報告日：平成27年5月31日 盛岡大会

報告者：Ⓜ 田中 厚

I 事件の表示 (通称事件名：外壁塗装化学物質過敏症事件)

和解日	平成27年2月24日
事件番号	大阪高等裁判所平成26年(ネ)第2954号
裁判官	石井寛明、橋本都月、榎木純一(受命裁判官)
代理人	田中厚

II 事案の概要

建物概要	所在	京都府八幡市		
	構造	鉄筋コンクリート造4階建	規模	敷地 m ² 、延床面積 m ²
	備考			
入手経緯	契約	平成10年頃賃貸借契約	引渡	平成10年頃
	代金			
	備考	賃借物件(店舗)である		
相談(不具合現象)				

III 主張と判決の結果

争点 (相手方の反論も)	① 外壁塗装工事と化学物質過敏症の因果関係 ② 外壁塗装工事業者の過失の有無 ③ 損害の内容及び額 ④ 寄与度減額 ⑤ 過失相殺
-----------------	--

欠 陥	<p>平成22年の塗装工事当時、室内の化学物質濃度の空気測定をしておらず、その後、店を廃業し退去してしまっているのが客観的な欠陥による損害賠償請求との構成を取らず、直截に不法行為の要件すなわち、工事と原告の健康被害の因果関係、被告の過失を主張立証した。</p> <p>因果関係は、化学物質等安全シートにより外壁塗料に人体に有害化学物質が含まれていること、原告は外壁塗装工事直後に発症していること、外壁塗装工事による化学物質は原告店舗の換気扇と空気取り入れ口から室内に流入したことを主張立証することで、立証した。原告が化学物質過敏症に罹患していることは北里研究所病院のカルテと診断書で立証した。</p> <p>過失については、このような有害化学物質を扱う被告は、原告が被告従業員に心身の異常を訴えた際には、シックハウス症候群か化学物質過敏症を疑い、①原因を究明し、原告を専門医に受診させ、以後の健康状態を追跡し、②原告を本件ビルから退避させるか、③塗装終了後3週間は本件店舗に立ち入らないように指導するか、④本件工事を停止する措置をとるべき注意義務があった。被告はこれらの措置をとらなかったという注意義務違反がある、と主張した。</p> <p>原判決は、「原告が被告の従業員に対し体調不良を訴えた時点で同人自身も原告の体調不良を認識した以上、被告としては、原告に対し、工事内容を考慮し、塗装により本件店舗に化学物質が流入する危険を考えて、本件ビルから退避するなり、営業を停止するよう申し入れるべき義務があったと認めることが相当である。」と判示していた。</p>																		
	損害 (万円)	<table border="1"> <tr> <td>合 計</td> <td>440万円/3074万円 (和解額/請求額)</td> </tr> <tr> <td>代 金</td> <td></td> </tr> <tr> <td>修 補 費 用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>転 居 費 用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>仮 住 賃 料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>慰 謝 料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>調 査 鑑 定 費</td> <td></td> </tr> <tr> <td>弁 護 士 費 用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>そ の 他</td> <td></td> </tr> </table>	合 計	440万円/3074万円 (和解額/請求額)	代 金		修 補 費 用		転 居 費 用		仮 住 賃 料		慰 謝 料		調 査 鑑 定 費		弁 護 士 費 用		そ の 他
合 計	440万円/3074万円 (和解額/請求額)																		
代 金																			
修 補 費 用																			
転 居 費 用																			
仮 住 賃 料																			
慰 謝 料																			
調 査 鑑 定 費																			
弁 護 士 費 用																			
そ の 他																			
責任 主体 と 法律 構成	<table border="1"> <tr> <td>売 主</td> <td></td> </tr> <tr> <td>施 工 業 者</td> <td></td> </tr> <tr> <td>建 築 士</td> <td></td> </tr> <tr> <td>そ の 他</td> <td>外壁塗装業者。不法行為責任</td> </tr> </table>	売 主		施 工 業 者		建 築 士		そ の 他	外壁塗装業者。不法行為責任										
売 主																			
施 工 業 者																			
建 築 士																			
そ の 他	外壁塗装業者。不法行為責任																		

IV コメント

1 和解結果分析

1 審判決で責任論では勝利したものの、14級相当の後遺障害と、3割の寄与度減責の結果、わずか223万円の賠償が命じられたに止まった。1 審判決を基本的に維持する姿勢の控訴審裁判所に対

して、後遺障害の等級を上げるような大幅な増額はできなかったが、2 に述べるような工夫により、1 審判決のほぼ2 倍の440万円の和解金を勝ち取ることができた。

2 主張・立証上・和解交渉上の工夫

控訴審では、化学物質過敏症について11級を認定した判決や労災認定の例を提出し、後遺障害確定までの通院慰謝料や、転地療養費用を請求するなど損害の主張立証に力を入れ裁判官の説得に努めた。しかし、頑なに1審判決に近い判決しか出せないという担当裁判官の姿勢に、条件闘争に

切り替えた。当初裁判官は1審判決に遅延損害金を付した250万円に100万円の上乗せをし350万円の和解案を示していたが、当方からなぜ控訴理由を認めないのか厳しく追及した結果、400万円の和解案を提示してきた。最終日に、1割の最後の増額を迫り、和解金額を440万円までつり上げて終了した。

[3] 外壁タイル剥離事件

大阪地方裁判所 平成27年4月28日和解



弁護士 三浦直樹 (大阪)

整理番号 -

報告日：平成27年5月31日 盛岡大会

報告者：Ⓞ 三浦直樹

I 事件の表示 (通称事件名：外壁タイル剥離事件)

和解日	平成27年4月28日		
事件番号	大阪地方裁判所 平成26年(メ)第504号		
裁判官	徳岡由美子 (大阪地裁第10民事部)		
代理人	岩谷基、三浦直樹	協力建築士	橋本頼幸、藤原清貴

II 事案の概要

建物概要	所在	大阪市中央区		
	構造	RC陸屋根12階建	規模	敷地 m ² 、延床面積7080m ²
	備考	収益マンション		
入手経緯	契約	平成23年9月9日 売買契約	引渡	平成23年9月9日
	代金			
	備考	平成18年7月19日新築		
相談 (不具合現象)	外壁タイルの浮き・剥離			

III 主張と判決の結果

争点 (相手方の反論)	1) 欠陥論 (外壁タイルの浮き・剥離) 2) 損害論 (補修方法)			
欠陥	外壁タイルの浮き・剥離			
損害 (万円)	合計	全面調査・補修の実施+450万円 / 1億7000万円 (和解額 / 請求額)		

	代 金	
	修 補 費 用	全面調査・補修の実施+450万円／1億3400万円
	転居費用	
	仮住賃料	
	慰 謝 料	
	調査鑑定費	／ 100万円
	弁護士費用	／ 1500万円
	そ の 他	／ 2000万円（入居者への迷惑料）
責任 主体 と 法律 構成	売 主	瑕疵担保責任+説明義務違反
	施 工 業 者	不法行為
	建 築 士	（設計・監理会社）不法行為
	そ の 他	

IV コメント

1 和解結果分析

売主が50万円、設計・監理会社が150万円、施工業者が250万円の解決金を支払うとともに、施工業者の責任と負担において、チェアゴンドラで外壁タイル全面を打診調査し、A) 目視で浮きを確認できる部分、B) 打診で浮きを確認できる部分に分けた上で、養生シート付ゴンドラを用いて、A) はタイル貼替え工法、B) はアンカーピニング部分エポキシ樹脂注入工法で補修を実施し、補修完了後2年目と5年目には、再度、全面打診調査を行い、必要に応じて補修を行う旨の調停が成立した。

2 主張・立証上・和解交渉上の工夫

中古物件たる収益マンションの外壁タイル剥離が問題となった事案。

売主に対しては、旧管理会社の管理報告書にタイル浮きを指摘する記載があったことから、瑕疵担保責任のみならず、かかる不具合を知りながら説明しなかったという説明義務違反も追及した。

第1回期日に、施工業者側から現地見分の申し入れがあったことから、これを受け入れ、期日間に現地見分させたところ、相当程度の浮き・剥離が生じていること自体は認めるに至ったが、補修方法と費用については争う姿勢を見せていた。

第2回期日において、裁判官から「調停でも鑑

定は可能」と示唆された（根拠条文不明？）ことから、鑑定申請を行い、「①タイルの浮き・剥離が生じている範囲、②その原因、③相当な補修方法と費用」を鑑定事項とする手続が進められることとなり、まず、鑑定費用の見積作業のための予納金100万円について施工業者と折半することとなった。

ところが、鑑定費用860万円という見積もりがあがってきた途端、施工業者側が、「1000万円もかければ補修までできる。当社の負担で全面的に調査・補修する方向での話し合い解決を希望する。」と申し入れてきた。

そこで、別途負担してもらう解決金の額、調査の方法、補修の方法等について協議を重ねた結果、相手方3社に合計450万円の解決金を支払わせた上で、調査・補修の内容について比較的详细な「施工要領書」「工程表」を別紙とする形での調停が成立し、申立から約1年という早期解決が実現した。

なお、外壁タイルの浮き・剥離が「一般的には3～5%」とされていることの裏付資料というべき公益社団法人ロングライフビル推進協議会（BELCA）の「建築物のLC評価用データ（改訂第4版）」は現在廃版となっているが、国立国会図書館で入手したコピーを提出する前に解決してしまった。

[4] 構造欠陥の住宅紛争審査会申請事件

平成27年2月17日和解



弁護士 河合 敏 男 (東京)

整理番号 -

報告日：平成27年5月31日 盛岡大会

報告者：Ⓔ 河合 敏男

I 事件の表示 (通称事件名：構造欠陥の住宅紛争審査会申請事件)

和解日	平成27年2月17日
事件番号	二弁住紛190-013-100001号
裁判官	
代理人	

II 事案の概要

建物概要	所在	東京都目黒区		
	構造	1階S造、2～4階木造ツーバイフォー	規模	敷地93.67㎡、延床面積180.71㎡
	備考			
入手経緯	契約	H20年7月13日 請負契約	引渡	H22年12月24日
	代金	4894万4924円		
	備考			
相談 (不具合現象)	3.11の東北大震災の影響で、内壁に多数の亀裂が発生			

III 主張と判決の結果

争点 (相手方の反論)	1	補修方法及び補修金額
	2	故意・重過失か否か (保険会社の主張)
	3	保険金の直接請求が可能な「債務不履行」の解釈
欠陥	1	内部耐力壁を構造用合板2重貼りとすべきところ、石膏ボード2重貼りとなっている。
	2	構造用合板の釘ピッチが、設計上5cm間隔で打つべきところを10cm～20cm (最大50cm) 間隔で打っているところがある。その他、釘ピッチは平均して8cm～10cm。
	3	CN釘を打たなければならないところ、スクリーネイルを使用している。
損害 (万円)	合計	28,327,290/40,738,949 (和解額/請求額)
	代金	
	修補費用	26,173,248
	転居費用	

	仮住賃料	2,091,042
	慰謝料	
	調査鑑定費	63,000
	弁護士費用	
	その他	
責任主体と法律構成	売主	
	施工業者	瑕疵担保責任
	建築士	
	その他	

IV コメント

1 事件の概要

新築して間もないH23.3.11、東北大震災の揺れによって、建物内壁のクロスに広範囲にわたって亀裂が入った。建築士が調査したところ、上記の構造欠陥が判明した。本件建物は、混構造4階建ての特殊な建物のため、建築確認の際の協議においても構造用合板2重貼りや釘ピッチを5cmにするなど、特殊な仕様が決められた。

本件建物は、1階部分が母親、2～4階が息子の家族の2世帯住宅のため、瑕疵担保責任保険は上限4000万円まで枠があった。

2 和解結果分析

(1) 瑕疵については争いはなく、施工者との間の争点は、補修のための内装撤去後に材料を再利用できるかどうか等のもっぱら補修方法と補修金額であった。

(2) 申請人は、個人的に地震保険に入っており、そこから既に1000万円の保険金を得ていた。この保険金については、約款上保険会社の代位権が認められている。そのため、請求額から1000万円は差し引かざるを得なかった。

(代位の規定)

「損害が生じたことにより、被保険者が損害賠償請求権その他の債権を取得した場合において、当社がその損害を対して保険金を支払ったときは、その債権は当会社に移転します。」

3 主張・立証上・和解交渉上の工夫

(1) 本件の最大の争点は、施工者に故意・重過失

があったかどうか。釘ピッチが足りないことについては、施工者は、保険会社の中間検査のときに指摘されその是正を指示されていた。それにもかかわらず、是正されていなかった。

保険適用の有無は、申請人にとっても大きい問題であって、申請人が被申請人（施工者）のために、重過失ではないことを弁護するという奇妙な状況になった。

(2) 故意・重過失の場合保険会社は施工者に対して支払義務はない。しかし、保険約款1条2項により、「被保険者等が倒産等の場合など相当の期間を経過してもなお特定住宅瑕疵担保責任を履行しない」場合には、被害者の直接請求によって支払義務が生ずることになっている（保険約款5条(1)）。施工者の財務状況から債務不履行の可能性が高かったため、保険会社を説得して、保険金額の査定をさせ、それを和解条項に織り込むことになった。

(3) 今度は和解条項の書き方について意見が対立。施工者の「債務不履行」を判断する基準について、保険会社と意見が対立した。保険会社は、当初、「訴訟によって債務名義を取得し、強制執行しても回収できないこと」と主張し、その後、「少なくとも1年間の債務不履行」を主張した。申請人は、1ヶ月程度を主張。

(4) 結局、そのような交渉中に、被申請人（施工者）は、事実上倒産してしまったため、債務不履行の解釈について議論は無用となり、直ちに支払われることになって決着した。

[5] コンクリートガラ床下埋込事件

東京高等裁判所 平成27年2月25日判決



弁護士 鈴木弘美 (東京)

整理番号 -

報告日：平成27年5月31日 盛岡大会

報告者：㊦ 鈴木弘美 & ㊧ 柴和彦

I 事件の表示 (通称事件名：)

和解日	東京高等裁判所 平成27年2月25日判決
事件番号	平成26年(ネ)第1455号 損害賠償請求控訴事件
裁判官	福田剛久 塩田直也 中野琢郎
代理人	控訴人・鈴木弘美 被控訴人・本田清二、森定直行

II 事案の概要

建物概要	所在	東京都足立区竹の塚		
	構造	軽量鉄骨造 4階建	規模	敷地70㎡、延面積200㎡
	備考	対象となったのは4階改修工事部分のみ		
入手経緯	契約	平成6年	引渡	平成6年6月27日
	代金	不明		
	備考	(従前からの所有地に新築)		
相談(不具合現象)	平成17年に実施した4階部分改修工事の結果、床下に放置されたコンクリート粉塵が室内に大量に浮遊し健康被害が出ている。			

III 主張と判決の結果

争点 (相手方の反論)	① 床下に粉塵の原因となるコンクリートガラが存在するか ② 床下のコンクリートガラから、室内に粉塵が噴出する経緯 ③ 室内に浮遊する粉塵と居住者の健康被害の因果関係			
欠陥	補修工事中の養生不足による、コンクリート解体ガラからの粉塵の発生			
損害 (万円)	合計	5,179,262 / 10,698,462 (認容額 / 請求額)		
	修補費用	3,544,800 / 3,544,800		
	転居費用	900,000 / 1,239,200		
	調査鑑定費	123,370 / 123,370		
	弁護士費用	460,000 / 1,320,000		
	その他	151,092 / 4,471,092		
責任主体と法律構成	売主			
	施工業者	有限会社シャインオン		
	建築士			

そ の 他	施工会社に対しては瑕疵担保、不法行為、工事現場責任者（後に、会社代表者となった）に対しては不法行為で責任を追及
-------	---

IV コメント

1 判決分析（意義・射程・問題点等）

1フロアに2つのワンルームという構造の建物の4階部分を、施主が自宅として使用するために改修工事を行った事案

この工事の際、フロアのはほぼ中央に存在していた戸境壁、外廊下と各住戸を隔てていた壁、更にベランダ部分を取り壊した。また、床については旧ワンルームのフローリングは剥がさず、その上に新たにクッション性の高いフローリング材を敷いている。

取り壊し工事の際、養生がほとんどなされおらず、解体で出てきたコンクリートの粉塵はもちろん、相当の大きさのコンクリートガラまでが、剥がされなかった旧ワンルームのフローリング下付近を中心に残地された（清掃するかわりに、押し込んだ可能性もある）。

このため改修工事後に、居住者が入ると、床下（コンクリートスラブ上）に残地されていたコンクリートガラから粉塵が発生、壁と床の隙間、新たに敷いたフローリング材の隙間等から居室内に噴出し、居住者が喘息を発症するほどの健康被害を受けたという事案。

この施主側の主張に対し、原審判決は「床下にコンクリートガラが存在するとの証明ができていない」として、全面的に請求を棄却。

続く高等裁判所では、内視鏡カメラを使用して床下の様子を証拠として提出、その他、原審から提出されていた室内に浮遊する粉塵の化学分析結果や、施主の健康被害の状況を示す北里大学研究所病院の診断書等により、ガラが床下に入り、粉塵が室内に浮遊して健康被害を発生させているという原告の主張をほぼ認めた。しかし、旧ワンルームのフローリングを剥がさず工事をすれば、その下にガラが入り、今回のような事態になることはある程度予想がついたはずであり、「施主がその危険を認めていたはず」として、全損害額を建物のフローリングが二重になっていない部分（旧

建物での水回りなど）と二重になっている部分に按分し、二重になっていない部分の面積割合に対応する金額のみを損害として認容した。

これに対し、「粉塵被害を受けるような施工方法を施主として認容した事実はない」として、上告受理申立をしたところ、受理され、平成26年に最高裁が弁論を行って、原判決を破棄、高等裁判所に差し戻した。

本件はこの差し戻し審である。

差し戻し審では、ほぼ原告の主張が認容され、和解の試みが中心になされたが、被告側が手元不如意を理由に和解に応じようとしなかったため、判決となった。

2 主張・立証上の工夫

「床下にガラが存在すること」の立証には相当苦労した。

原審では、床の一部を開けて写真をとって提出していたが、そこにはガラが映っていたので、当然にこの点は認められるものと考えていたが、何故か否定（一部にすぎないということか）。

そこで、床全体を開けてしまうということも検討したが、費用面との関係で、内視鏡に使用するマイクロカメラで床下全体を撮影、その映像を高等裁判所に提出したことで、ガラの存在については認められたという印象である。

また、床下に存在するガラや粉塵がなぜフローリング床（特に一部は2重になっている）を突き抜けて室内に噴出するのかの説明についても、建築士の協力を得て、図面化する等で理解を得るとともに、粉塵計測器を借用し、実際に室内を歩いたときに粉塵量が増加する資料等を提出して、現象面からも立証を行った。

3 所感

自分にとっては当然と思える現象を裁判所がなかなか理解しない状況というのは、ストレスフル

である。

特に、本件はどのような形にしても、実物を提示することが困難であるため（粉塵は小さすぎて、その動きを見せることはできない）、建物の欠陥の立証というケースとは相当勝手が違い苦労した。

最初の高等裁判所では立証に成功したと思ったが、妙な理屈をつけられて、半端な認定となり、最高裁判所を経由する結果となったが、最終的には主張がほぼ認められてよかったと感じている（認容額の減少部分は、自営業の原告について、

健康被害による収入減少を主張した部分に相当し、ここは当初から因果関係の立証に無理があると感じていた）。

ただ、事件の規模というか、請求額の規模に比べ、立証のために様々な作業を行い、その費用が相当高額となったため（請求拡張してのせることはしなかったが）、依頼者にとっては経済的にどの程度得るところがあったのか、そのあたりは立証方法と共に、今後、検討反省すべき点であると考えている。

[6] 東日本大震災法面事件



弁護士 宇都 彰 浩 (仙台)

整理番号 -

報告日：平成27年5月31日 盛岡大会

報告者：Ⓜ 宇都 彰浩

I 事件の表示（通称事件名：東日本大震災法面事件）

和解日	平成25年12月		
事件番号			
裁判官			
代理人	宇都彰浩、山田いずみ		

II 事案の概要

建物概要	所在	仙台市宮城野区	
	構造	木造かわらぶき2階建て	規模 敷地：313.36㎡ 建物：1階・2階共110.25㎡
	備考		
相談（不具合現象）	東日本大震災で不同沈下し、傾く。		

III 主張と判決の結果

争点 (相手方の反論)	1 基礎工法選択の誤り	
損害 (万円)	合計	500万円／2414万1600円（認容額／請求額）

基礎補修費	1476万3000円
内装、外構等 復旧工事費	255万3600円
私的鑑定費用	52万2500円
土地評価額 下落分(10%)	110万0000円
慰 謝 料	300万0000円
弁護士費用	220万0000円

Ⅳ コメント

1 事案の概要

平成21年11月2日 原告①（母）の本件土地取得（北側が自然法面）

重要事項説明書に地盤補強工事等の必要性について記載。仲介業者からは工事必要との説明あり。

平成21年12月 被告施工会社より地盤改良工事についての見積書（約150万円）交付

平成21年12月9日 スウェーデン式サウンディング試験実施

平成21年12月24日 原告②（息子）本件請負契約締結

建物面積の2%相当部分の置換工法（1.5mについて碎石を入れる）を行う。

建築士は、基礎工事前に本件土地を確認していない。

平成22年6月12日 本件建物（2世帯住宅）完成・引渡

平成23年3月11日 東日本大震災 本件建物は北東側に不当沈下 最大1000分の12の傾斜

平成23年11月 ADR申立（金額折り合わず不成立）

平成24年7月 提訴

平成24年9月 被告が、住宅瑕疵担保責任保険法人と地盤調査を行った会社に訴訟告知。

双方とも補助参加

平成25年6月 現地調停

平成25年7月 地盤調査会社による再調査

平成25年12月 和解成立

2 主張・立証の工夫

(1) 建築士の責任

建築士が、現場確認をしていないことは本人

も認めていたので、建築士の義務（地盤調査に当たって、本件土地を確認し近隣を調査すべき義務）懈怠を中心に主張した。

(2) 被告らの東日本大震災が未曾有の災害であるとの主張について

建築後1年もたたない本件建物に1000分の12の傾きが発生していることから、構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性が高いことを指摘し（告示1653号）、また、本件建物所在地の震度を指摘し、未曾有の災害ではないことも主張した。

そのうえで、被告らにおいて、瑕疵がないことと未曾有の東日本大震災によって本件被害が発生したことを主張、立証すべきとの主張を行った。

3 所感

現場をみた裁判官の早期に和解解決をして補修工事をした方がよいとの心証のもと、地盤調査会社からの主張はなされていたが、施工会社との和解協議が進行した。

原告らは、補修費を上回る地震保険金を受領していたが、被告らは、同事実を把握していたが損益相殺の主張をしなかった。

また、和解にあたり複数社から複数の方法による補修工事の見積もりを取ったところ、請求金額よりも安く補修できそうであった。

その結果、裁判官の強い説得もあり、原告らも納得の上、和解に至った。

[7] 古川事件

弁護士 宇都 彰 浩 (仙台)

整理番号 -

報告日：平成27年 5月31日 盛岡大会

報告者：Ⓔ 宇都 彰浩

I 事件の表示 (通称事件名：古川事件)

和解日	平成26年12月18日
事件番号	
裁判官	
代理人	宇都彰浩、山田いずみ

II 事案の概要

建物概要	所在	宮城県大崎市古川		
	構造	木造瓦葺 2階建	規模	床面積 1階220.64㎡ 2階55.48㎡
	備考			
相談 (不具合現象)	東日本大震災により全壊			

III 主張と判決の結果

争点 (相手方の反論も)	1 除斥期間経過後の損害賠償請求		
欠陥	筋交・緊結金物不足 (必要壁量の40%程度・接合部は短ほどと釘1本のみで接合)		
損害 (万円)	合計	400万0000円 / 3473万7172円 (和解額 / 請求額)	
	補修費	2905万3672円 / 2905万3672円 (平成20年時の補修費含む)	
	仮住居設置費用	15万8500円 /	15万8500円
	調査費用	52万5000円 /	52万5000円
	慰謝料	0円 /	200万0000円
	弁護士費用	0円 /	300万0000円
	※和解案は、双方の負担割合を3：7とした上で原告が受領した地震保険金を控除		

IV コメント

1 事案の概要

平成元年 7月 本件請負契約締結

平成2年 11月 完成引き渡し

平成20年 6月14日 岩手宮城内陸地震発生

壁の下地石膏ボードに亀裂が入るなどの被害が

生じた

平成20年10月～平成21年3月 被告による補修工事

平成23年 3月11日 東日本大震災 本件建物全壊
(1階柱のほとんどに傾き)

平成23年 6月 ADR申立 (除斥期間の主張と見

舞金（10万円程度）の提案だったため不成立）
平成23年9月 提訴
平成24年2月 現地調停実施 現場確認（公費解体の申請期限が迫ったため）
平成24年4月 裁判官交代
平成24年8月 本件建物解体
平成25年1月 松本克美先生意見書提出
平成25年4月 裁判官交代 以後、主に争点整理を行う。
平成26年7月 裁判所から当事者双方へ本件建物建築時の事情についての聴取
平成26年11月 調停委員の意見書（本件建物には基本的な安全性を損なう瑕疵がある）
平成26年11月 調停案提示
平成26年12月 和解成立

2 除斥期間の主張について

(1) 原告の主張

- ① 起算点は平成23年3月11日である。
 - ア 筑豊じん肺訴訟（最判平成16年4月27日）の射程は本件にも及ぶ
 - ・「不法行為の時」は損害が発生した（損害が顕在化した）時
 - ・財産被害の場合にも及ぶ
 - イ 民法724条後段の期間は時効期間と解すべき
- ② 一連ないし競合する不法行為であり、起算点は平成21年2月27日（補修工事終了時）
- ③ 除斥期間の主張は信義則違反・権利乱用

(2) 被告の主張

- ① 平成2年11月末の完成引き渡しから20年が経過している（民法724条後段）
筑豊じん肺訴訟の最高裁判決の射程は限定される（調査官解説）。
- ② 平成20年の補修工事は一連性にかける
- ③ 信義則違反・権利濫用の原告の主張は主張自体失当

(3) 裁判所の考え

どのような考えで除斥期間の主張を排斥したのかは不明。着任当初から除斥期間の論点には触れなかった。松本先生の意見書がすでに提出されていたからだと思われる。

3 その他の争点

被告より、①居住利益控除②経年減価控除③地震保険金による損益相殺④生活再建支援金による損益相殺⑤義援金等による損益相殺の主張がなされた。

和解案では、地震保険金（原告が支払った保険料控除）のみ考慮された。

4 所感

本件建物の瑕疵は一見して明らかなものであったため、裁判所としては、除斥期間で原告の請求を認めないことに躊躇したようである。和解時に「除斥期間については、高裁では違う判断がなされるかもしれませんね」との発言があったので、本件建物の欠陥があまりにひどいという特殊事情を考慮しての和解解決だったと思われる。平成24年度の1年間を担当した裁判官は、除斥期間の主張を認めそうであったため、裁判官の交代は本件原告にとっては有利に働いたと思う。

なお、地震保険金控除については、原告・被告の負担割合を決める前に行うべきと考えていたが、金額的には原告本人の納得を得られたこと（原告は、被告が近所に住んでいることもあり、責任を認めてくれればよく、金額にはそれほどこだわっていなかった）、被告の資力の観点から和解に至った。分割での支払いはすべて受領している。

本件和解解決は、松本先生の意見書により、除斥期間の主張を排斥出来たことにつきると思います。この場をお借りして、改めて感謝いたします。

[8] 新築瑕疵価値下落・慰謝料事件

本件は、東日本大震災の被災者（娘孫らを津波で失う）の方が、寒さ恐怖等にあった娘孫の慰安の場所との思いも込めて土地を購入し自宅新築を図ったところ、その自宅に大量のカビ等が発生し

た事案です。事案の概要等は以下のとおりですが、人手不足等による杜撰な建築が多発している被災地の被害としてもご理解いただければと思います。



弁護士 千葉晃平（仙台）

整理番号 -

報告日：平成27年5月31日 盛岡大会

報告者：㊦ 千葉晃平、宮腰英洋 & ㊧ 平山建治

I 事件の表示（新築瑕疵価値下落・慰謝料事件）

和解日	平成27年4月
事件番号	
裁判官	
代理人	千葉晃平、宮腰英洋

II 事案の概要

建物概要	所在	宮城県石巻市	
	構造		規模 1階81㎡、2階40㎡
	備考	平成23年3月土地売買、同24年2月施工等契約	
相談（不具合現象）			

III 主張と判決の結果

争点 (相手方の反論も)	1	新築住宅の床下カビとその損害
	2	前面通路の通行権、坪単価等の説明義務違反
欠陥	1	新築住宅工事中に雨水の侵入により床下部材の腐食等が生じたこと
	2	床下断熱材施工不良等
	3	前面通路の地役権設定未了など
損害 (万円)	合計	250万円（和解額／請求額）
	※床下補修は履行済（受任前） ※残代金請求80万円は放棄 ※「本日までに判明していない瑕疵」は引続き施工者が法的責任を負う。	

IV コメント

- 1 瑕疵補修があっても価値減損等を認めた裁判例
福岡高判平成18年3月9日（判タ1223号205頁）

新築マンションでの瑕疵
交換価値低下・代金の5パーセント、慰謝料も認め（2～30万円）

2 建物建築目的の強調（東日本大震災・親族死亡）

3 売買契約書等の不備の指摘（土地・建物の代金記載区別なし、追加工事契約書なし等）

コラム

「中二階」の悩み

弁護士 風呂橋 誠（中国四国ネット）

平成8年12月14日に、欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）が設立され、その後、全国大会を開催した地方に、新しい被害救済のネットワークを生み出す方式で、全国ネットは拡大していった。その結果、現在は、北海道から九州・沖縄まで、全国ネットがカバーできるまでになった。その拡大ぶりは、さながら全国統一を目指すゲーム「信長の野望」のようだとされている。

中国四国地方では、まず、平成11年5月の第7回広島大会において、広島欠陥住宅研究会が設立された。続いて、平成14年5月の第14回岡山大会で、欠陥住宅被害中国四国ネットが設立された。このとき、先に設立していた広島欠陥住宅研究会は、中国四国ネットの1つの支部となり、その他の県にも、順次、支部を設置していくことになった。

こうして、全国ネットと各支部との間に位置する、「中二階」のような中国四国ネットが誕生したのである。ちなみに、「中二階」とは、建築物の主要な階層の中間にある床であり、通常は階数に数えないものを指すようである。イメージ的には、1階の全国ネットの上に、各地で実際に被害救済にあたる地域ネット（支部）が2階部分として建てられ、独自に活動していく。しかし、2階を建築するまでに時間が掛かりそうな範囲には、当面、「中二階」を設置しておいて、最低限の活動を提供しつつ、将来の2階部分の建築をサポートしていく、という感じである。

実際に、中国四国ネット設立後、中国四国の各県で予防セミナーや勉強会を開催して、新しい支部を立ち上げて来た。また、支部ができていないところには、広島から片道5時間以上、車を運転して、予備調査に赴くなど、「中国四国ネットに連絡すれば、相談できる。」という体制を築いてきた。

しかし、中国四国ネットのメンバーは、日本海側、瀬戸内海の両側、太平洋側に分かれており、物理的に、一堂に会することが難しく、また、弁護士と建築士の協力体制が不十分な支部が少なくない。

そこで、中国四国ネットでは、現在、若手育成のために、ベテラン会員が各県を巡回して、勉強会を開催しようという企画が持ち上がっている。これによって、これまで支部は立ち上げたが、余り充実した活動ができていなかったところも、もう一度、組織を強化して、真の被害救済機関として独り立ちすることが期待されている。

中国四国地方9県すべてで支部が独り立ちすれば、中国四国ネットは、階数に数えられない「中二階」のように、独自の活動や存在意義が小さくなるかもしれない。しかし、それは、各支部の充実の証であり、欠陥住宅被害の予防と救済にとっては望ましいことなのである。

中国四国ネットは、「中二階」という微妙な立場で悩みながら、将来、全県に支部が設置され、立派な総2階建ての建物となることを目指しているのである。

日弁連・消費者問題対策委員会・土地住宅部会 活動報告

土地住宅部会 部会長、弁護士 森竹和政（兵庫）

第38回盛岡大会（H27.5.30～31）以降現在までの当部会での活動は、以下のとおりです。

1 平成27年度第1回部会（H27.6.26）、第2回部会（H27.8.27）と、2回の部会が開催されました。第1回部会において、前年度までの部会長平泉憲一弁護士（大阪）に代わり、今年度から、森竹が部会長に就任しました。第1回部会において、今年度の検討課題について議論し、以下のテーマについて検討を進めることになりました。

2 「欠陥住宅被害救済の手引」（民事法研究会）の改訂

直近の改訂（全訂三版）から約7年が経過していることから、前回の改訂以降の判例や論考を踏まえて改訂作業を行うことを検討しています。

3 シンポの企画

今年は、阪神淡路大震災から20年を迎えた年であり、土地・住宅部会の設立からも20年を迎えました。来年には、東日本大震災から5年を迎えることから、当部会のこれまでの活動を振り返り、いまだ解決されていない問題点について検討するためのシンポジウムの開催を検討中

です。

4 建材等の大臣認定システムの問題点の検討

本年3月に明らかになりました東洋ゴム工業の免震ゴム事件を踏まえて、建材等の大臣認定システムについても、その原因や問題点を究明していきたいと考えております。

5 住宅安全基本法（仮称）の立法提言に向けての検討

依然として根絶されない欠陥住宅被害に対し、現行法を検証し、「住宅の安全」に特化・一本化した法律の制定等、より直截な法制を目指して立法提言を検討しています。

6 民法改正について

現在進んでいる民法改正作業における問題点などについて意見表明等の検討をしています。

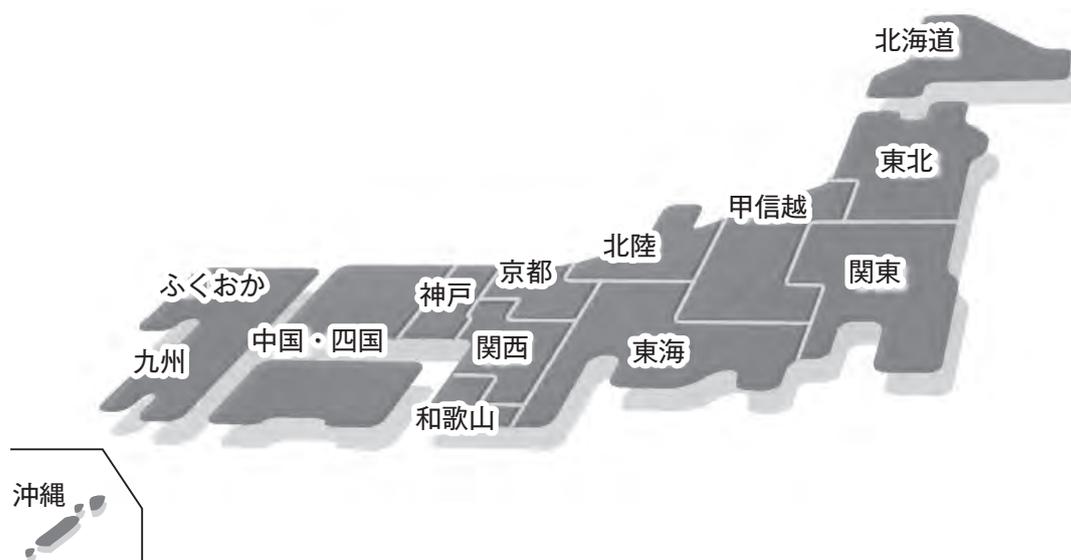
7 サブリース問題

地主に対し、長期間の一括借り上げを標榜し、借入の上賃貸アパート等を建築させた後、賃料の減額や中途解約をするなどする被害が発生しています。これららの被害の実態を調査した上、法律・制度の問題点を検討しています。

8 その他

脱法ハウスなどの賃貸借を巡る問題についても検討しています。

地域ネット報告



北海道

第1 勉強会の開催状況

2006年6月から、2か月に一度の頻度で、消費生活センター、消費者協会の相談員や一般消費者を主たる対象として、毎回、建築士1名、弁護士1名が講師となって、2時間の勉強会を開催している。

前回の全国大会以降に開催された勉強会は、次のとおり。

第55回（6月17日実施）

「木造住宅の耐震診断・耐震改修」（中山建築士）

「建設工事に起因する隣地及び隣地上建物の被害」（石川弁護士）

第56回（8月20日実施）

「不具合事例のチェックポイント」（宮下建築士）

「名古屋高裁平成26年10月30日判決の分析」（山本弁護士）

第2 その他

メンバー、相談体制、広報の状況は、従前どおり



東北

1 東日本大震災関連の事案

前回下関大会報告後の動き

- ・南吉成の集団宅地被害に取り組んでいる



- ・被災者向け住宅取得講座を実施した
(H26.11.15自治体への協力)
- ・被災マンション、リフォーム関係等

2 構成等

- (1) 会員数 59名 (弁26、建17、一16)
- (2) 役員改選 現
 - 代表幹事 平山建治 (建築士 宮城)
 - 幹事 (副代表) 鈴木 覚 (弁護士 宮城)
 - 幹事 赤津重光 (弁護士 青森)
 - 幹事 小笠原基也 (弁護士 岩手)
 - 事務局長 千葉晃平 (弁護士 宮城)
 - 事務局次長 篠塚功照 (弁護士 宮城)
 - 事務局次長 伊藤祐紀 (弁護士 宮城)

3 活動報告等

- (1) 被害救済のために
 - ① 無料相談会 事務局・配点制
 - ② H P の立ち上げ 「欠陥住宅とうほくネット」 kekkan-jutaku.net
 - ③ 定期研究会・幹事会
- (2) 今大会 (盛岡) の準備をすすめてきた。
- (3) 『相談しやすさ』のため、『初回相談見積書』(案) を検討している。

4 盛岡大会以降の動き

- (1) 10月17日(日)13時00分～市民セミナー30分×5 + 1 「安心住まいるナビゲート～弁護士と建築士による寸劇と解説を通じて」(仙台弁護士会館) を開催する予定。
- (2) 今年も石巻市から予防セミナーの協力依頼を受け、11月29日(日)に実施予定。

関 東

1 2001年11月24日設立

現会員数102名 (建43、設2、管1、弁41、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

- (1) 通常相談 (設立から15年9月まで)
 - 469件 (110番からの相談含む。月平均2.8件)
 - 14年10月～15年9月 (14日現在) まで 11件 月平均0.9件
- (2) 定例相談 (05年10月～15年9月) (毎月第2土曜日開催)
 - 新規516件 (月平均4.3件)、継続520件 (月平均4.3件)



(14年11月～15年9月まで)

新規42件 月平均3.8件

継続46件 月平均4.2件)

4 活動状況 (14年11月下関大会以降)

(1) 2014年度研修会「基礎から学ぶ建築紛争解決」2015年2月14日

第3回 建築訴訟の事例分析

講師 河合弁護士、谷合弁護士、高木弁護士、中神建築士

(2) 予備調査費用、定義の改定

・ 1時間につき1万円の時間制とする。時間数には、現場までの往復時間を含む。

但し、往復時間のみ1時間につき5000円とする。

・ 調査費用は、建築士1人1日につき5万円を上限とする。

* 上限の適用除外 (関東エリア外、集合住宅等の大型建物)

(3) 定型契約書 (予備調査) の作成

(4) 2015年度総会及び講演会 6月13日(土)

講演会テーマ「地盤品質判定士資格制度の概要と地盤特有の見方概説」

講師 地盤品質判定士協議会 事務局長 中村裕昭 様

(5) 2015年全国ネット110番 7月4日(土) 相談件数76件

(6) 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)

(7) 運営・研修・広報委員会 月1回開催 (定例相談会終了後)

(8) 広報等 HPによる活動紹介・相談受付 (アドレス: kjknet.org)

関東ネット通信27号 (平成27年5月15日発行)

5 今後の活動予定と課題

(1) 2015年度研修会 11月、2016年2月 私的鑑定書の実例の検討会

(2) 定例相談会の広報

(3) 会員のいない地域 (北関東方面) からの相談対応、定例相談会場の確保等

北 陸

「欠陥住宅対策北陸ネット」は、平成27年8月22日(土)に第2回総会を開催し、2期目に入りました。(年度は9.1～8.31です)

現在、会員数25名 (弁護士21、建築士4) です。

今回役員改正はありません。

代表幹事 川上賢正 (弁護士)

事務局長 東畑慎治 (建築士)

幹事 8名 (弁護士)

1. この度の総会承認をもってHPを開設しました。



2. 盛岡大会で他の地域ネットで開催していることを知り、

北陸ネットでも予防講座「失敗しない住宅づくり」を開催予定です。

日時 平成27年11月13日(金) PM 6:00～7:30

会場 金沢ITビジネスプラザ

法律と建築の専門家が連携して欠陥住宅の問題解決にあたる団体であることを周知したいと思っています。

3. 上記予防講座の状況を見まして、福井や富山でも開催を検討したいと考えています。

4. 会員数の増強、特に建築士の増加が望まれます。

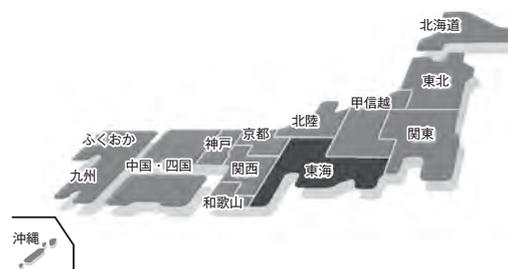
なぜ建築士の参加が少ないのか？ については、北陸ネットだけの問題でないでしたら、他の地域のネットの皆様と協議をしたいと思っています。

建築士に話してみますと、“建築士の報酬が見えない”とよく言われます。

東 海

第1 組織の現状

欠陥住宅被害東海ネットは、2015年4月18日現在、150名で活動しています（弁護士113名、建築士27名、全相協・その他一般10名）。



第2 活動報告

1 総会・例会

(1) 第76回例会 2014年12月3日 於：ウイंकあいち

全国ネット下関大会報告として、宅地被害について瀬瀬誠会員（建築士）から、宅地被害の法的救済について柴田将人会員（弁護士）から報告いただきました。

(2) 第77回例会 2015年2月16日 於：ウイंकあいち

第72～74回の木造、第75回の鉄骨造に引き続き、鉄筋コンクリート住宅の耐震構造につき、浅井洋樹会員（建築士）から講義いただきました。

また、マンション建替等の円滑化に関する法律について、柴田将人会員（弁護士）から報告いただきました。

(3) 第16回総会 2015年4月18日 於：ウイंकあいち

岐阜県立森林文化アカデミー准教授の小原勝彦先生から、「中大規模木造建築物の行方」と題し、木造住宅の防火に関する法改正の経緯や、構造上の技術的問題点・注意点、さらには最新技術について記念講演をいただきました。

(4) 第78回例会 2015年6月22日 於：ウイंकあいち

鉄筋コンクリート住宅の耐震構造のうち、構造計算について浅井洋樹会員（建築士）から講義いただきました。また、杭打ち見学会を受けて、その工事施工の報告を片山繁会員（建築士）からいただきました。柴田将人会員（弁護士）からは、全国ネット盛岡大会の報告をいただきました。

(5) 第79回例会 2015年8月19日 於：ウイंकあいち

浅井洋樹会員（建築士）より、「構造計算とは何か」と題して、構造計算ソフトの実演等の講義をいただきました。また、平成26年度の重要判例について石川真司会員（弁護士）から、免震ゴム偽装問題と大臣認定制度につき、今泉麻衣子会員（弁護士）、水谷が報告しました。

2 その他の活動

(1) 「愛知の建築」連載

公益社団法人愛知建築士会が毎月発行している『愛知の建築』に、2014年8月から2015年7月までの1年にわたり、「裁判例から学ぶ、建築士のトラブル防止策」を連載しました（全12回）。

(2) 東海ネットだより 第2号・第3号発行

2014年11月21日に第2号を、2015年7月1日に第3号を発行しました。

(3) 地域ネット間交流会 2014年12月6日 於：神戸

神戸ネット、中国四国ネットとの交流会は、4回目を迎えました。

戒正晴弁護士による「マンション・団地法制の最新動向」の講義、ネット相談における建築士報酬請求の説明方法についての議論が行われました。

(4) 鉄骨造現場見学会 2015年3月19日 於：名古屋市天白区

斎藤努会員（建築士）が設計監理を行っている建築中の鉄骨造店舗にて、現場見学会を開催しました。

(5) 杭打ち見学会 2015年4月11日 於：名古屋市南区

片山繁行会員（建築士）が設計監理を行っている現場にて、杭打ち工事の現場見学会を開催しました。

(6) 愛知建築士会青年委員会オリエンテーション

2015年5月9日於：愛知建築士会

公益社団法人愛知建築士会青年委員会のオリエンテーションにおいて、「建築紛争に関わる若手弁護士とのディスカッション」と題する座談会が開催されました。伊藤陽児会員・柴田将人会員・今泉麻衣子会員・水谷（いずれも弁護士）が出席し、青年委員会の会員が日々の業務で抱える様々な問題につき、意見交換を行いました。

(7) 建築士と弁護士による欠陥住宅予防セミナーと無料相談会

「建売住宅又は建築条件付土地を購入する前に最低限知っておくべきこと」

2015年7月11日 於：名古屋都市センター

名古屋には、建築士がつくる「NPO法人欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会」があります。110番の1週間後に、同会との共催で、市民向けセミナーと無料相談会を行いました。

3 相談

2014年4月から2015年3月までで、弁護士等との面談相談申込が18件ありました。弁護士の初回相談料は30分間無料としています。

第3 今後の予定

欠陥住宅被害東海ネットの2015年度の例会・総会の日程は以下のとおりです。

〈例会〉

2015年10月22日（木） 18時30分～

12月1日（火） 18時15分～

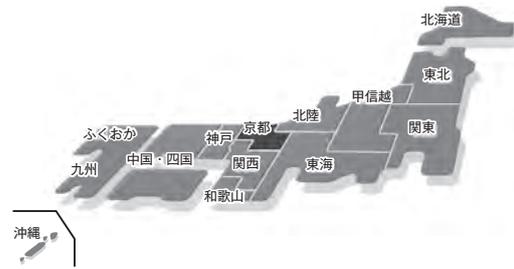
2016年2月15日（月） 18時30分～

〈総会〉

2016年4月16日（土） 13時30分～

〈個別相談会〉

2016年2月27日（土） 13時30分～16時（予定）



第1 京都ネットの活動

1 相談活動

(1) 日常相談 (2015年9月12日まで)

ア 日常相談申込受理件数の推移 (110番相談件数を除く)

98年	34件	07年	64件
99年	100件	08年	51件
00年	104件	09年	40件
01年	92件	10年	62件
02年	83件	11年	38件
03年	105件	12年	36件
04年	121件	13年	26件
05年	110件	14年	31件
06年	81件	15年	11件
		累 計	1189件

イ 地域別件数 (2014年12月末日までの統計)

京都市 14年20件 (13年11件、12年15件、11年14件)

京都府下 14年7件 (13年9件、12年9件、11年12件)

滋賀県 14年4件 (13年5件、12年7件、11年12件)

その他 14年0件 (13年1件、12年1件、11年0件)

(2) 「欠陥住宅110番」(毎年7月初旬に実施)

全国ネットで、計10か所で同時開催。

2015年実施の京都の相談件数計17件 (14年11件、13年9件、12年14件)

2 研究会、その他行事 (今後の予定を含む)

(2014年度)

14/5/10 総会・大会 (テーマ「水害を考える」)

14/7/5 欠陥住宅110番

14/8/1 暑気払い

14/8/29 第1回京都建築士会青年部との懇談会 (空き家対策について)

14/9/10 第1回定例研究会 (設備に関する基本的知識)

14/11/8 市民セミナー (「住宅購入前の『これだけは!』 草津市)

14/12/5 情報交換会 (簡易調査について)

14/1/30 第2回定例研究会 (新人研修会)

14/2/27 第2回京都建築士会青年部との懇談会 (建築士の困り事相談)

(2015年度)

15/04/30 12:30 総会 (パレスサイドホテル)

15/04/30 13:00 大会 (パレスサイドホテル)

15/07/04 10:00 全国ネット110番 (上田小川法律事務所)

15/07/21 18:00 第1回定例研 (弁護士会館) *住田浩史会員による事例報告

15/08/07 20:00 暑気払い

- 15/08/28 19:00 建築士会青年部会との懇談会（弁護士会）＊木造2階建てができるまで
- 15/11/20 18:00 第2回定例研（弁護士会館）＊民法及び建築関連法令の改正について
- 15/12/04 18:00 情報交換会（御池総合法律事務所）
- 15/12/04 20:00 忘年会（場所未定）
- 15/01/29 18:00 新人研修会（弁護士会館）
- 15/04/23 総会&大会（パレスサイドホテル）

3 事務局会議、幹事会（今後の予定を含む）

- 15/05/18 19:00 事務局会議①（上田小川）
- 15/06/16 19:00 事務局会議②（上田小川）
- 15/07/13 19:00 事務局会議③（上田小川）
- 15/08/07 18:00 幹事会兼事務局会議①（木内総合）
- 15/09/14 19:00 事務局会議④（上田小川）
- 15/10/09 19:00 事務局会議⑤（上田小川）
- 15/11/09 19:00 事務局会議⑥（上田小川）
- 15/12/07 19:00 事務局会議⑦（上田小川）
- 15/01/13 19:00 事務局会議⑧（上田小川）
- 15/02/08 19:00 事務局会議⑨（上田小川）
- 15/03/07 19:00 幹事会兼事務局会議②（木内総合）

4 広報活動

- (1) ネットニュース（年2回発行）
- (2) ホームページ（イベント情報、会員ページの整備）

第2 組織の現状と課題

- 1 会員数（2015年9月12日現在）
 - 合計 147名（弁護士116名／建築士26名／その他5名）
- 2 組織体制（2015年4月25日現在）
 - (1) 各部会体制
 - ① 相談部会：相談数減少の傾向
 - ② 広報部会：ニュース発行及びホームページの管理
 - ③ 総務部会
 - ④ 地域活性化部会

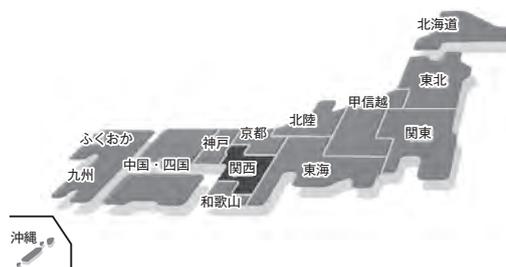
第3 今年度の課題

- 1 相談の掘り起こし
- 2 会員、特に建築士の増強
- 3 組織体制の強化、分業化
- 4 「住宅の安心・安全」の実現する活動

関西

第1 組織状況（2015.9.15現在）

- 1 総会員数：154名（ ）内は昨年3月時点と



の異動

(内訳)：弁護士：123名（－2名）

建築士：29名（－1名）

その他：4名

2 協力会員：102名（ ）内は昨年3月時点との異動

協力弁護士：83名…新人8名を含む（－1名）

協力建築士：19名

3 幹事・事務局体制（ ）内は昨年3月時点との異動

幹事：5名…会計監査1名を含まず

事務局：17名

4 現状の問題点 新人の建築士の勧誘や研修機会を増やしていきたい。

第2 活動状況（前回総会以降分）

1 概況

(平成27年)

4月4日(土) 関西ネット第18回総会

4月11日(土) 13:30～16:00 定例個別相談会(北浜ビジネス会館)

4月22日(水) 19:00～ 事務局会議(太平洋法律事務所)

5月9日(土) 13:30～16:00 定例個別相談会(エル・おおさか)

5月19日(火) 19:00～ 事務局会議(太平洋法律事務所)

6月6日(土) 13:30～16:00 定例個別相談会(ドーンセンター)

6月19日(金) 19:00～ 事務局会議(太平洋法律事務所)

6月29日(月) 18:00～ 110番事前研修(大阪弁護士会館)

7月4日(土) 10:00～16:00 欠陥住宅110番

7月11日(土) 13:30～16:00 110番後の個別相談会(ファミファミ新大阪)

7月29日(水) 19:00～ 事務局会議(太平洋法律事務所)

8月1日(土) 13:30～16:00 定例個別相談会(ドーンセンター)

8月25日(火) 19:00～ 事務局会議(太平洋法律事務所)

9月5日(土) 13:30～16:00 定例個別相談会(北浜ビジネス会館)

9月14日(月) 19:00～ 事務局会議(太平洋法律事務所)

2 被害救済活動

(1) 定例個別相談会

毎月第1土曜日に、北浜周辺の貸会議室にて、弁護士、建築士による個別相談会を実施している。相談料は2000円。

(2) 個別事件の対応

3 研究・予防等活動

(1) 中古住宅判例網羅

平成27年6月4日に開催しました。

発表担当者(脇田、荻野真吾弁護士)において、中古住宅取引についての裁判例(物理的瑕疵を中心とする)を、手当たり次第リストアップし、それぞれから争点を抜粋した一覧表を作成しました。抜粋した争点は、①瑕疵の判断、②期間制限、③「現状有姿」等の免責特約の解釈、④仲介業者の責任、⑤その他です。

勉強会では、一覧表に基づいて、争点ごとに検討しました。なお、多数の裁判例を検討する際には、(裁判例を順に検討していくと眠くなりがちですが、)争点ごとに検討すると、判例の傾向がわかってよいと感じました。「現状有姿」の文言はそれほど恐れるに足りないこと、物理的瑕疵については仲介業者の責任が認められにくいこと(責任を認めた例としては大阪地判平成15年11月26日等)などがわかりました。

当職の参加人数の読みが甘く、予想外に多数の方々に参加いただいたため、20人用の部屋が一杯となってしまいました。

中古住宅取引は今後、増加することが考えられ、法律相談のニーズも高まるかもしれませんので、勉強会のかいがあったと思っています。

(2) 『建築訴訟 リーガル・プログレッシブ・シリーズ14』勉強会

同書(青林書院)は、大阪地裁第10民事部(建築専門部)の、歴代および現在の裁判官が勢揃いで執筆しているものであり、中身も、建築技術面も含めて、非常に高度かつリーダーダブルです。

そこで、関西ネットとしては、負けておられないので(?)、頑張って検討する所存です。

勉強会の形式は、基本的には同書の読み込みですが、発表担当者(弁護士複数名)と、参加者との間でコミュニケーションを取ろうと考えています。

次回(第3回目)は、平成27年11月9日(月)18時30分から、大阪弁護士会館において行います。他ネット所属の皆さまにおかれましても、ぜひご参加ください。(第1回目は平成27年7月28日、第2回目は平成27年9月11日に開催済です。)

(3) 大阪市立住まい情報センター タイアップ事業 中古マンションの選び方(仮題)

大阪市立住まい情報センターには、民間とのタイアップ事業という制度があります。

<http://www.sumai-machi-net.com/tieup-info>

関西ネットも、いままで何度も応募したのですが、競争率が高く、落とされ続けていました。今回は、「中古マンションの選び方」で申し込んだところ、初めて合格しました。

本年4月の関西ネット総会シンポジウムで100名弱の参加人数を得たこと、寸劇が分かりやすいとアピールしたこと、中古売買についての安全性情報は、他に行く団体がなく、ニーズがあることから、合格したものと考えています。

来年、平成28年1月17日(日)の午後に開催予定ですので、他ネット所属の皆さまにおかれましても、ぜひご参加ください。

4 広報活動

(1) 欠陥住宅関西ネット通信(関西ネットニュース)

(2) ホームページ(<http://www.kekkan.net/kansai/>)

関西ネットの案内などを表示している。

(3) その他

5 今後の課題

- ・相談件数が低迷しているので、広報活動等を充実させていきたい。
- ・特定行政庁、他の諸団体等の協議会の開催も行っていきたい。

和歌山

1 会員数

会員数は弁護士23名、建築士13名、土地家屋調査士1名の合計37名です（前回報告と変わらず）。

2 活動報告

- (1) 平成27年7月4日(土) 欠陥住宅リフォーム110番（電話相談）を実施しました（担当者弁護士3名、建築士3名、応援弁護士3名）。相談件数は8件であり、前회가0件であったことと比して、午前午後とも相談件数は増加しました。

相談内容は、賃貸アパートのオーナーからの相談や隣家がいわゆる「不良空き家」であることから発生する諸問題についての相談など、多種多様なものでした（一方で法的技術的問題にならないものも含まれていました）。

相談件数が増加したのは、今年度は昨年度の結果を受けて、地域誌に有料・無料の広告記事を出稿したこと、全国紙の一部に相談実施を取り上げられたこと、当日午後のNHKニュースで放送された事等が奏功したものと思われます。

- (2) 次年度以降も、予算状況を見て、広告媒体への出稿を検討し、HPの更新やフェイスブックでの情報告知も行うことを検討しています。
- (3) 和歌山ネット独自のMLを改めて作成しました。
- (4) 今年2月に共同企画を実施したまちづくり団体（NPO法人）との、共催企画・共同定期相談会の実施を引き続き検討しています。

3 定例会議・勉強会

① 平成27年4月15日

定期総会開催（代表幹事2名、事務局長、会計担当留任）
次年度（平成28年度）は役員交代予定。

② 平成27年6月12日

定例会議開催。7月4日の110番の広報・告知方法、ML作成について協議・決定

③ 平成27年7月31日

定例会議開催。110番の相談内容等の報告、暑気払い

④ 平成27年10月8日

定例会議開催

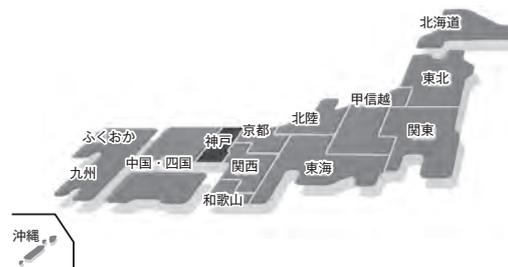


神戸

- 1 神戸NETの正会員数（2015年9月8日現在）

⇒ 25名（建築士11名、弁護士14名）建築士会員1名加入。

- 2 神戸NETの活動報告（2015年5月盛岡大会以降）



(1) 定例会

- ・毎月1回の割合で、定例会を開催。主な内容は、事件の配点及び進行状況の報告。
- ・後述のリフォームトラブル予防セミナーの続編を準備中。
- ・神戸NETパンフレットを改訂し、兵庫県下の各消費生活センターに設置を依頼した。

(2) 欠陥住宅110番

本年の110番は昨年比微増。有効な広報手段を模索している。

(3) 市民向けリフォームトラブル予防講座

- ・神戸市住まいの安心支援センター（すまいるネット）の連携セミナーに応募し、市民向けリフォームトラブル予防講座の続編を来年春ごろに開催を目指して準備中。

また、市町村や各消費者生活センターに向けて出前講座も募集しており、本年6月19日には、尼崎市立消費生活センターにて市民向けリフォームトラブル予防講座を開催した（詳細は神戸NETのホームページをご参照）。

(4) 神戸NETのホームページを随時更新

<http://www.kekkan-kobe.net/>

中国・四国

【1】会員数

弁護士・学者：99名 建築士等：35名

一般：13名／合計 147名（平成27年5月31日現在）

※支部ごとの会員数は以下の通りです。

広島……弁護士・学者：45名 建築士等：19名 一般：13名

岡山……弁護士：32名 建築士：7名

鳥取……弁護士：3名

山口……弁護士：9名 建築士：5名

愛媛……弁護士：2名

香川……弁護士：2名 建築士：2名

徳島……弁護士：1名

高知……弁護士：5名 建築士：2名

【2】活動報告（2015.3～2015.9）

1 欠陥住宅被害予防救済活動

- ・2015年4月18日（土）、おもてまち法律事務所において、岡山支部主催の勉強会を開催。
- ・2015年7月4日（土）、欠陥住宅110番を開催。電話・面談相談あわせて30件の相談がありました（広島支部25件、岡山支部3件、高知支部2件）。
- ・2015年7月11日（土）、岡山弁護士会館において中国四国ネット総会を開催。今後の中国四国ネットとしての活動の活性化や運営（会費等）について活発な議論を行いました。
- ・2015年9月29日（土）、山口支部第1号相談事案の調査を実施し、その後、山口支部総会を開催しました。広島支部会員もサポートで参加しました。
- ・2015年3月～ 広島支部は、毎月第1月曜日に例会を開催しています。予備調査の報告や今年度は「瑕疵」について集中的に議論をしており「ヘアクラックは瑕疵ではないのか?」「図



面と異なる施工＝主観的瑕疵か？」などテーマ設定して議論しています。

2 今後の活動について

2015年7月11日、中国四国ネット総会を開催しました。各支部によって活動が活発であるところとそうでないところがあること、中国四国ネットとしての活動が不十分であるという現状の課題を共通認識とし、活動の活性化にむけた活発な意見交換がされました。

今後、以下の活動を中国四国ネットで行うことが確認されました。

- (1) 若手会員の研鑽、新規会員の獲得のため、活動が活発でない地域を中心に、各県持ち回りで中国四国ネット主催の講習会の実施。
- (2) 中国四国ネットは平成29年に設立15周年を迎える。これにあたって記念誌を作成する。その準備として1年に1度のペースで会報発行を検討しており、第1号瓦版を島田建築士（高知）が作成し、中国四国ネットML上で配布した。

ふくおか

1 会員数

49名（建築士9名、弁護士40名）
（福岡、佐賀、長崎、鹿児島）

2 活動報告

(1) 定例会議・勉強会

① 12月2日 勉強会

建築検査、瑕疵検査の実例から学ぶ施工不良（瑕疵・欠陥）のいろいろ～建築検査・建物調査（瑕疵検査）に関する説明写真～第3回

② 2月13日 勉強会

建築検査、瑕疵検査の実例から学ぶ施工不良（瑕疵・欠陥）のいろいろ～建築検査・建物調査（瑕疵検査）に関する説明写真～第4回

③ 4月9日 総会、勉強会

1. 傾いた建物の測定例
2. サウンディング調査方法の簡単な写真説明
3. ボーリング調査方法の簡単な写真説明
4. 地盤改良（表層）の方法の簡単な写真説明
5. 高齢者のリフォーム詐欺の実例

④ 6月16日 盛岡大会の復習

⑤ 9月1日 建築検査、瑕疵検査の実例から学ぶ施工不良（瑕疵・欠陥）のいろいろ～建築検査・建物調査（瑕疵検査）に関する説明写真～第5回

「外張り断熱工法住宅の断熱施工不備と、外壁（屋根）通気工法の不備による壁内結露」

※ 毎回20名近くの参加を得ております。

(2) 一般相談

2件問い合わせがあり。

(3) 110番

平成27年7月

相談件数 20件（一般12、マンション6、リフォーム2）

うち、1件を受任。

(4) ホームページ



オープンしました。

<http://www.kekkan-fukuoka.net/>

初動調査のやり方も、前回の下関大会の発表などを踏まえて策定しました。



事務局だより

欠陥住宅全国ネット事務局長 弁護士 平 泉 憲 一

平成27年5月30日～31日に開催した盛岡大会ではたくさんの方にご参加いただきました。ご参加いただいた皆様、ありがとうございました。

また、現地事務局をお引き受けいただいた岩手弁護士会の小笠原基也弁護士をはじめ東北ネットの皆様には、大会開催に多大なご尽力いただき、本当にありがとうございました。改めて御礼申し上げます。

さらには、大会でご講演・ご報告いただいた皆さまには、当日のみならず大会後もこの「ふぉあ・すまいる」の原稿をお寄せいただき本当にありがとうございました。大会もふぉあ・すまいるも皆さまのご協力の賜物です。今後ともよろしくお願い致します。

さて、次回大会は、平成27年10月31日～11月1日に、鹿児島市にて開催いたします（場所：10月31日：サンプラザ天文館 6階Aホール、11月01日：同2階ホール）。

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。宅地の地盤調査方法の主流はスウェーデン式サウンディング試験であるところ、同試験結果を評価を踏まえた基礎の選定等の法的規制は適切なものか、問題はないかについて検討します。

また、各地の活動シリーズの一環として、「各地の相談体制を考える」をテーマにわれわれの活動のあり方を考えます。欠陥住宅被害の予防救済にとっての第一歩である「相談」を受ける体制は各地域ネットで様々であるところ、各地の長所短所や問題点を報告のうえ協議し、よりよい相談体制を目指します。

その他これまでどおり判決和解事例報告も満載です。ぜひ、ご参加ください。

皆さまに鹿児島市でお会いできることを楽しみにしております。

鹿児島大会のご案内

1 大会テーマ

平成27年10月31日(土)、同年11月1日(日)に鹿児島市のサンプラザ天文館で第39回欠陥住宅全国ネット大会が開催されます。

鹿児島大会は、宅地の地盤問題をテーマに行われる予定です。

宅地の地盤問題については、私が所属している、日弁連消費者問題対策委員会土地住宅部会でも、これ迄、2回シンポジウムを開催するなど、重点的に取り組んでいるテーマであり、特にシラス台地で軟弱地盤の多い鹿児島では切実な問題と思われま



当日は、地元の業者による宅地の地盤調査方法のレクチャーや、各地で実際に問題となった事例の紹介、地盤の専門家の方の講演などが予定されており、地盤問題について知見を深めることが出来る内容となっています。

2 交通機関のご案内

会場となるサンプラザ天文館は、鹿児島市の繁華街である天文館にあり、比較的分かり易く、交通の便も良いところにあります。

飛行機で来られる方は、鹿児島空港から高速バスに乗り、天文館で降車されると、会場まで徒歩約1分です。

なお、鹿児島空港から天文館までの所要時間は50分～1時間程度です。

新幹線で来られる方は、鹿児島中央駅で降車後、市電の鹿児島駅行きに乗車され、天文館通で降車されると、会場まで徒歩約2分です。

なお、鹿児島中央駅から天文館通りまでの所要時間は10分程度です。

3 宿泊先のご案内

大会後の懇親会は、会場と同じ天文館にある、ホテル・レクストン鹿児島で行います。

会場がある天文館周辺には多数ホテルがあり、また、鹿児島中央駅周辺にも多数ホテルがあります。

ただ、大会当日は、鹿児島で開催される国民文化祭(国体の文化祭バージョン)の初日と重なっており、県外からの宿泊客が多いため、早めに宿泊先を確保された方が無難です。

メーリングリストでもご案内していますが、私の方で、知り合いのホテルに頼んで数部屋確保していますので、まだ確保されていない方は、お早めにご連絡下さい。

4 鹿児島の楽しみ方

鹿児島は、黒豚、黒牛、黒さつま鶏の3つの黒肉の他に、鰹、首折れ鯖、キビナゴといった海の幸も楽しめます。

天文館も鹿児島中央駅も、周辺には飲食店が多数ありますので、お酒が好きな方は、芋焼酎(お湯割りがお勧めです)と一緒に鹿児島の食を是非堪能下さい。

個人的には、鹿児島中央駅にある「かごつまふるさと屋台村」が、温泉水で前割りした焼酎と共に、鹿児島名物を色々と食べることが出来るのでお勧めです。

観光としては、西郷隆盛、大久保利通といった偉人の史跡、指宿、霧島の温泉、桜島、屋久島、奄美の自然、最近世界文化遺産に登録された尚古集成館等の遺跡(明治日本の産業革命遺産)があり、屋久島、奄美以外は日帰りでも十分楽しむことができます。

5 最後に

桜島の警戒レベルが上がったり、お隣の熊本のア蘇山が噴火したりと、活発な火山活動が心配な方もいらっしゃるかもしれませんが、警戒レベルは通常レベルとなっており、火山灰は鹿児島市民にとって日常的なもので噴火しても特に影響はありませんので、安心してお越し下さい。

鹿児島では久々の大会開催であり、現時点で、ふくおかネット会員は鹿児島に私1人しかいないため、何かと行き届かない点があるかもしれませんが、鋭意準備中ですので、沢山の皆様のお越しをお待ちしております!

ふくおかネット所属 弁護士 安田周平(鹿児島県弁護士会)