

関東ネット通信

平成14年10月25日発行

欠陥住宅関東ネット総会結果報告.....	1	〔新連載〕夢の小さな一戸建注文住宅が欠陥住宅に	
会員紹介.....	2	化く.....	5
欠陥住宅関東ネット・第3回研修会の報告.....	4	お知らせ.....	6

欠陥住宅関東ネット総会結果報告

1 はじめに

2001年11月24日の設立後、初めての総会を、2002年6月27日午後6時30分から、霞が関の弁護士会館5階会議室で開催しました。

出席会員は、計27名で、以下のとおり今後の活動方針の決定や役員の選任等を行いました。

2 活動報告

田中峯子代表の力強いあいさつの後、谷合周三事務局長から以下の活動報告がなされました。

総会時現在の会員数は98名（内訳：建築士63名、弁護士17名、消費者等18名）であること

活動状況は、設立後6月20日現在で、相談受付件数48件であること。運営委員会、広報委員会等を随時開催し、相談受付対応方法、研修内容等の検討などを行っていること

会員研修会（1月31日、4月16日開催）は、欠陥調査の視点と報告書の作成目的と内容を中心に、毎回講師の方の報告の後、質疑応答を行っていること

埼玉を中心に北関東地域の研修会、消費者のための欠陥住宅勉強会等も随時開催し、3月23日には欠陥110番を実施したこと。また、3月13日には欠陥住宅被害者のための関東ネット通信創刊号を発行したこと

3 今後の活動方針等

以下のとおりの提案があり、承認されました。

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。

被害相談救済

会員研修

法廷傍聴支援

勉強会・事例報告研究会・地域会合等の実施

会員交流

広報等

4 会計報告

設立準備期間中から2002年6月18日までで、会費、協力金等収入（横浜全国大会収入を含む）が319万2419円、会議室使用料等支出（全国大会支出を含む）284万0876円、残高35万1543円（ただし、110番の際の電話回線使用のための保証金60万円がN T Tから返還される予定であり、これを加えると残高は95万1543円）と報告され、承認されました。

5 役員選任

以下のとおり選任されました。

代 表	弁護士	田中 峯子			
副 代 表	建築士	伊藤 學	弁護士	河合 敏男	
事務局長	弁護士	谷合 周三			
運営委員	弁護士	斉藤 博人（東京）	建築士	尾崎 英二（東京）	
	建築士	芦澤 弘樹（東京）	消費者	小原 恭子（東京）	
	弁護士	青木 勝治（神奈川）	建築士	松嶋 哲奨（神奈川）	
	建築士	大羽賀秀夫（埼玉）	消費者	宮崎みつよ（東京）	
会 計	弁護士	谷合 周三（補助者	成瀬 修）		
会計監査	弁護士	吉岡 和紀（神奈川）			

前期は会計監査であった消費者・宮崎さんに運営委員を、また、新たに吉岡弁護士に会計監査を担当していただくこととなりました。他のメンバーは前期から変更がありません。

6 おわりに

最後に、河合副代表から、関東ネット担当事案の紹介等があり、引き続き、欠陥住宅被害の救済と予防のための活動が必要不可欠であること等のあいさつをいただいて総会を終了しました。

会 員 紹 介

磯 野 重三郎 氏（建築士）

1 仕事をするうえで大事にしていること

今から20年ほど前のこと、ある方の住宅の改修工事を行った時のことです。工事が完成し、会食をしていたときにその方に言われました。「あなたは仕事に対して“愚直”ですね」と。一瞬、「何？」と不愉快になりましたが、よく考えてみれば、大変な褒め言葉であることに気がつきました。それ以後、仕事に対しては、いつも「愚直」を念頭におくようにしています。

2 欠陥住宅に対する問題意識

戦後の日本は焼け野原から、質・大きさを考える余裕もなく「住む」ところを何とか確保することに懸命でした。やっと、1970年頃になって、一応世帯数と住宅の数がほぼ一致するまでになったと思いま



す。その時期を前後して、日本経済がより一層産業の発展を指向し、「住まい」は他の建物、たとえば事務所、商業建築、工場等と異なる特異な面をもっているにもかかわらず、日本の産業発展の一翼を担うという名目の下に、それまでの日本建築とは異なって、見てくれがよいだけの、日本に元々あった技術・技能を用いない住宅が建てられ、結果として、数多くの欠陥住宅を生み出してしまったと考えています。

近年になって、十分とはいえませんが、住宅の品質確保の促進等に関する法律も動きはじめ、国の視点も国土交通省第8次5カ年計画で示されているように、ストック重視に向けられているようです。消費者、建築士、弁護士がお互いに協力し目を光らせていけば、今後新たに欠陥住宅が建てられるということは、甘いかも知れませんが、減少していくのではないのでしょうか。

ただ問題は、現に存在する欠陥住宅であり、これから建築する建物の欠陥をなくすためにも、長年建築にかかわってきた者としては微力ながらも、協力したいと考えています。

3 何をやりたいか、得意な分野は何か

約35年間、種々の建物の現場管理・監理をしてきました。ある程度、建物を見て、欠陥の大体の原因を判断する目はもっているつもりです。また、幸いにして、マンション管理士に登録しています、今後マンションの劣化予防を重点にした管理の手助けをしたいとも考えています。

青木 勝治 氏 (弁護士)

1 仕事をするうえで大事にしていること

紛争の解決にあたり、依頼者が満足し、弁護士も満足し、しかも結果が公平であること。

2 欠陥住宅に対する問題意識

小さな欠陥でも、欠陥は欠陥として業者に責任をとらせること。

3 何をやりたいか、得意な分野は何か

欠陥を未然に防ぐ法令の整備。

拙著『交通事故とPTSD』(文芸社)が平成13年度国際交通安全学会賞を受賞しました。ぜひ読んでください。



伊藤 學 氏 (建築士)

存在している物事は必要にして十分な条件の基にある、とヘーゲルも言っている。すなわち、存在しているものは必然性があるのである。必然性がなくなると消滅する。

デザインという創造行為は、多様を統一することである。さまざまな条件を満足する状態にまとめ上げる行為である。一石多鳥の行為といえる。

建築における設計者、すなわちデザイナー(創造者)は、ちょっとした見た目の格好ばかりをつけるのではなく、使える物であり、安全であり、快適な物を造らなければ、その物も、その人も存在する意味はない。そして、その3条件は生活と同じ持続性がなければならない。



吉岡和紀氏（弁護士）

依頼者の話を納得のいくまで聞いたうえで、依頼者との間の意思疎通、信頼関係の構築を重要視しています。

私の行っている他の分野の仕事同様、欠陥住宅で悩む方達に微力ながらも尽力したいと考えています。それと同時に、自分の弁護士としての幅を広げるためにも、ネット会員の皆様のお話をいろいろと聞かせていただいて、住宅問題に対する理解を一層深めていくつもりです。

最後に、何分若輩者ですので、いろいろと皆様にご迷惑をおかけすることもあるかと思いますが、今後ともよろしくお願い申し上げます。

欠陥住宅関東ネット・第3回研修会の報告

去る7月16日(火)弁護士会館にて、「3階建欠陥住宅の調査方法、報告書のまとめ方、および訴訟における建築士の役割」と題し、大阪で活動しておられる一級建築士・平野憲司氏を講師に研修会が開かれました。

最初に事務局長の谷合弁護士のあいさつ、続いて伊藤學建築士より平野氏の紹介があり、本題に入りました。

まずはじめに、今回取り上げる、木造ないしは木造との混構造による3階建ての建物が建てられるようになった経緯、法律的根拠の説明がされ、次いで氏が実際にかかわってきた欠陥事例、部位の主なものの説明がありました。

続いて各論に入り、建物調査の方法については、まず、調査についての金銭的な合意を得たうえで、どこを調査するかは、事前に集めた資料を分析し、ねらいを定めて行うこと、その際中心になるのは構造的欠陥であり、施工上の問題（キズ等）は取り上げないこと、また、その際判断基準となるのは建築基準法、学会規準、公庫仕様等であること、などを述べられました。

また、報告書のまとめ方としては、確認した諸事実には諸規準を当てはめ、瑕疵を明確にすること（＝経験、推測、主観で書かない）、そのまま裁判に使用されるという前提で作成すること、その際の留意点は、裁判官、弁護士等専門家でない人が理解できるよう、専門用語は避け、読みやすい活字、行間、分量とし、特に欠陥理由の論理構成を大事にし、争点をはっきりさせることなどを述べられました。

そして、訴訟時の建築士の役割（心構え）として、実証的な鑑定書・報告書であれば、不安はないこと、法廷は観客（裁判官）がたった一人の劇場と心得、観客を魅了し、証人尋問を楽しむこと、などと述べられました。

（当日配布資料）

- ・レジュメ「3階建て欠陥住宅の調査方法、報告書のまとめ方および訴訟における建築士の役割等に関するメモ」
- ・「東大阪市における建売住宅に関する損害賠償請求勝訴判決全文」
- ・「木造住宅安全チェック（堺市開発調整部）」

新連載 / 夢の小さな一戸建注文住宅が欠陥住宅に化く(1)

東京都在住 林 絵 里 (仮名)

関東ネットの方から、「欠陥住宅について経験を書いてほしい」と依頼を受けました。文章を書くことが苦手な私ですが、何かのお役に立てば.....と引き受けました。

また、一審判決後、張りつめていた糸が切れて集中力が欠如しております。わかりにくい点がありましたら悪しからずお許しください。

私が建てました住宅の概要を記しておきます。

〔時 期〕 平成 8 年 8 月から同年 12 月

〔場 所〕 東京都

〔建 坪〕 12坪 2 階建て

〔工 法〕 枠組壁工法

〔費 用〕 坪 40 万円 (3 回に分けてほぼ支払済み)

1 新築計画から施工業者決定、契約まで

私は、平成 8 年春頃、小さな家を新築する計画を立てました。そして、14、5 年前に知人より紹介してもらっていた建築家の K 氏に相談しました。以前から「よい建築業者を紹介してあげる」という話を何度も受けていたのです。

「住宅展示場等のハウスメーカーに依頼すると高くなる。直接建築業者に依頼したほうが安く、半額程度で済む」とも言っていました。12月中旬入居の場合、いつまでに建築請負契約を済ませるべきかなど、すべて話し合いのうえで K 氏に建築業者紹介の依頼をしました。すると K 氏は、「業者を紹介する以上自分が図面を書く」と設計の仕事を強要してきました。私は、地形や小規模住宅、単純設計、予算等の理由から、設計・施工業者の紹介を希望しましたが、受け入れてもらえませんでした。

私は、在来工法の家を希望し、方眼紙に、間取り、家具の配置まで書き込み、結局 K 氏に設計・監理を口頭にて依頼しました。間口 3 間半の在来工法の図面ができあがりしましたが、家族からのクレームがあり、間口 3 間に設計変更されました。

私の予算では、在来工法の住宅は無理ということになり、2 × 4 工法の I 建築会社を紹介されました。

当時、円高で 1 ドル 80 円でした。I 会社は、平成 5 年頃より輸入住宅を取り入れ、直接カナダから資材調達をしており、自社の住宅展示場を設けていました。また、前年に K 氏の親戚の家を I 社で建築しており、私は入居前の建物をみせてもらうことができました。

I 会社の相談役 (建築家) から、2 × 4 工法住宅の特徴は、「安かろう、悪かろうではないバリアフリーの家」との説明を受けました。平成 8 年 8 月に、K 氏の一級建築士設計事務所にて、建築請負契約が締結され、私の希望により外壁から内装・設備までを白で統一することになりました。大きな夢のある小さな家の契約でした。

(つづく)

お知らせ

1 第5回関東ネット相談員研修会

〔日 時〕 11月28日(木) 午後6時から

〔場 所〕 弁護士会館(予定)

〔テーマ〕 未 定

〔参加費〕 1000円

2 戸建ての欠陥住宅勉強会

〔日 時〕 11月15日(金) 午後6:30～8:30

〔場 所〕 谷合周三法律事務所

〔連絡先〕 世話人・小原恭子(TEL 03-3351-1708)

〔参加費〕 無 料

3 欠陥住宅全国ネット鹿児島大会

11月23日(土)、24日(日)の二日間、鹿児島において欠陥住宅全国ネットの全国大会が開催されます。

お問合せは、谷合周三法律事務所(TEL 03-3512-3443)まで

4 設立からの問合せ件数など

設立後、2002年10月15日までで、問合せ件数107件、相談受付件数52件となっています。



(事務局) 東京都千代田区麹町6-4 麹町ハイツ502
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：田中峯子(代表)
編集責任者：谷合周三(事務局長)