

平成 21 年 7 月 24 日

住まいづくり支援建築会議 情報事業部会 戸建 WG 議事録

日 時：2009 年 7 月 24 日（金）16：00～18：00

場 所：建築会館 7 階創業サポートセンター会議室

出席者：主 査 水津牧子

幹 事 山本洋史，小檜山雅之（記録）

委 員 加藤晃敏，吉川徹

■資料

No.3-1. 議事録案

No.3-2. 国土交通省：住宅の瑕疵・不具合に関する消費者からの相談状況について

No.3-3. 櫻井一弥：紛争要因分析（司法支援建築会議ホームページより）

No.3-4. 櫻井一弥：調停実績報告書の概要（司法支援建築会議ホームページより）

No.3-5. 司法支援建築会議：鑑定・調停実績報告書データベース

No.3-6. 川上正倫・諸藤弘之：鑑定実績報告書（司法支援建築会議ホームページより）

No.3-7. 「マンションの選び方・育て方」をベースに戸建ての本を考えた時の目次のたたき台

No.3-8. 住まいづくりナビセンター：「住まいづくりのパートナー選び」サービス，「住まいの計画書づくり」のおすすめ

■議事

1. 議事録の確認を行った。内容について承認された。
2. 国土交通省：住宅の瑕疵・不具合に関する消費者からの相談状況について（資料No.3-2）
 - ・ 資料No.3-2 は平成 21 年度第 1 四半期の集計データ。
 - 年間供給戸数は約 100 万戸。
 - 相談件数は 1000 戸当たり約 4 件。
 - 大手（主な住宅供給事業者 24 社）は 1000 戸当たり 4 件以上から 1 件未満まで幅広く分布。
 - ・ 不具合事象は雨漏り，ひび割れ，はがれ・外れの順。
 - 大手では，雨漏り，ひび割れ，傾斜の順。
 - ・ 不具合部位は床・外壁，内壁，開口部・建具，屋根の順。
 - 大手では，開口部・建具，床，外壁，内壁の順。
 - 順位が不一致なのは，雨漏りの原因を特定しにくいことによるものと思われる。
3. 司法支援建築会議の紛争調停・鑑定資料について（資料No.3-3～3-6）
 - ・ 調停実績報告書は 65 件の集計。
 - 当事者間の関係は，注文者→施工者（20%），施工者→注文者（19%），近隣住民→施工者（17%）の順。構造設計者→意匠設計者（5%）というものもある。
 - 事件項目は 48%が損害賠償請求事件。

- 建物種別は、共同住宅・マンション（32%）、戸建て住宅（27%）。
- 不具合の原因は、施工（52%）、設計（24%）。
- 鑑定実績報告書は28件の集計。調停よりも少ない。
 - 当事者間の関係は、施主⇄施工（46%）、施主⇄設計施工（25%）。
 - 事件項目は68%が損害賠償請求事件。
 - 建物種別は、共同住宅・マンション（46%）、戸建て住宅（32%）。
 - 危険、不便、美観損傷に分け争点を分類。
 - 鑑定人の所感あり。
 - 平成17年3月までのアンケート回答の分析結果であり、現在は住宅性能表示制度や瑕疵担保履行法である程度解決されるものもあると考えられる。

4. その他の資料について

- 山本幹事が資料No.3-8を説明。
 - 住宅メーカー7社から2社を選択できる。一方、住宅展示場では、一か所で長時間の説明を受けることが多く、なかなか多くのメーカーを訪れ比較することができない。
 - サービスの目的は契約することではない。断る場合も代行してもらえるため、顧客が頼みやすい。
 - ハウスメーカーのシェアは約2割。資本規模で比較すると、ハウスメーカー>パワービルダー>工務店で、その他にも、不動産会社、建設会社、部材加工メーカーなど戸建て住宅を手掛ける会社は様々存在する。
 - 建築条件付き住宅が問題視されることがあるが、必ずしも品質が低いとは限らない。大手が行う場合もある。重要事項説明の段階で設計・施工会社の情報が十分伝わらない場合に問題になることもある。
- 水津主査が資料No.3-7を説明。
 - どこに住むか、土地の選び方が特に重要。
 - 土地は、軟弱地盤の地盤改良、杭基礎など技術的な事項もあるが、権利関係や位置指定道路、計画道路などで複雑な場合がある。
 - 上記に関し、重要事項説明がなされることになっているが、知識がないと問題を理解しにくいことがある。
- 重要事項説明をキーワードに今後の作業を進める。

5. 大会市民セミナーについて

- 2009年度大会関連行事の市民セミナーについて、小檜山幹事が進捗状況を報告。
 - 市岡先生がチラシを作成。
 - 情報事業部会のホームページに案内を掲示。
 - すでに申込が数件あり。
- 2010年度の市民セミナーについて、小檜山幹事が住まいづくり登録会員の小林英俊氏（(財)富山県建築住宅センター専務理事）に打診。8月12日に訪問し、説明を行う。

以上