

欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 12

2000年10月15日号

代表幹事 木村 達也

事務局 ひまわり総合法律事務所

事務局長 重村 達郎

〒530-0047 大阪市北区西天満

4丁目1番20号 リープラザビル5階

TEL 06-6311-7688

FAX 06-6311-7689

Eメール LEP00474@nifty.ne.jp

大阪府建築指導課との懇談会の報告

全体例会及び相談部会を7月1日に開催。大阪府の開発指導課などの方を講師に迎え、基準法改正の概要と違反建築防止等推進協議会の取組状況を解説頂いた。

1 基準法改正

法改正の2年目施行分が2000年が6月1日から実施。新技術導入促進のための、構造、防火等の性能規定化がその中心である。

詳細は解説書等に譲りたいが、欠陥住宅訴訟上では、性能規定化と合わせ仕様規定が明確化されたことが大きいと思える。基礎の構造、耐震壁の配置、仕口、継手など法律上安全であることの定義がなされた。

2 違反建築防止等推進協議会

建設省の建築物安心安全推進計画の大阪府下での実施のために1999年5月に設立され、市町村、建築・不動産等の関係団体とエネルギー供給事業者で構成。法の実効性確保のための総合的な対策を行い、完了検査合格が約30%（H10）が約35%（H11）に向上するなど徐々に実効を挙げている。また、中間検査は受検約90%、合格約80%。中間検査の指定は特定行政庁毎に決めるため実施時期や指定工程や異なるが、H12年度には府下特庁は全て指定をし、検査を実施する。基礎工程を指定した場合の方が、是正が速やかに行われるため、今後は基礎・建て方の2回の検査指定を検討するという。（現行は建て方1回が多い）

多岐にわたる実施計画の内、実効が特に挙げたのが、違反建築への融資制約を金

融機関へ要請したこと。ネット会員による欠陥住宅訴訟での融資先への責任追及の動きも牽制となり、大手銀行は違反建築への融資を拒否しだしている。公庫法改正により、新築公庫の融資条件に完了受検を制度化が課題と述べられた。（現在は上棟時の現場審査のみ）また、消費者への啓発・情報提供のためリーフレットや講演会への講師派遣等も積極的に実施。縦割行政のため、消費者相談がたらい回しになりがちなことの反省を踏まえ、住宅に関する相談の総合的な情報掲載のパンフレットの作成検討中である。

その他、ガス・電気・水道の違反建築への供給保留や完了検査と登記との連携も検討されているが、いずれもエネルギー関連の事業法や不動産登記法との整合性を図る必要があり、実施には時間がかかる、等を講演頂いた。講演終了後も活発な質疑があった。

※参考図書及びホームページ

・基準法改正は「改正基準法（2年目施行）の解説」（税別4,571円）や「改正建築基準法令集」（税別2,667円）、取扱＝大阪府建築家協同組合（6942-0887）

・大阪府建築物安心安全行動計画は大阪府開発指導課hp:<http://www.perf.osaka.jp/osaka-pref/dg/index.htm>

・中間検査指定状況はJIA近畿hp:<http://www.jia.or.jp/kinki>

～住宅品質確保促進法の紹介～

弁護士・田中 厚

1 住宅品質確保促進法の施行とその概略

本年4月1日から施行されている「住宅の品質確保の促進等に関する法律」は、欠陥住宅問題に関する重要な立法といえるので、その概略を紹介する。

同法は以下の三つを柱とする。

① 新築住宅の契約に関する瑕疵保証制度の充実

施行日以降に契約された全ての新築住宅の基本構造部分及び雨水の浸入を防止するための構造部分に関して瑕疵担保責任を売主、請負人に負わせる。従来の民法の規定に比べ、責任期間を引渡から10年間とし、これに反して期間を短縮する特約は無効としたこと、売買についても瑕疵修補請求権を認めたことで、業者の責任を大幅に強化したものである。

② 住宅性能表示制度の創設

構造の安定性、火災時の安全性、劣化軽減、維持管理への配慮、温熱環境、空気環境、光・視環境、音環境、高齢者等への配慮の9項目（更に小項目に分かれる）について等級を設け、住宅の性能の表示基準（日本住宅性能表示基準）を設定し、その基準に基づいて第三者機関（指定住宅性能評価機関）が性能を評価し、住宅性能評価書を発行する。表示された性能は契約の内容として保証される。この制度の利用は任意であるが、評価料約10万円及び、負担金4000円（後述の紛争処理機関の運営費用等に充てられる）を要する。

③ 紛争処理機関、相談体制の拡充

②の性能評価を受けた住宅（評価住宅）にかかわる紛争に対しては、各都道府県に、専門的な裁判外紛争処理機関を創設し、紛争処理の円滑化、迅速化を図る。大阪府では、大阪弁護士会内に大阪住宅紛争審査会が設置され、本年9月頃以降業務を開始する予定である。

具体的には弁護士、建築士等が当事者の申立を受けて、あっせん、調停、仲裁手続により、紛争を処理する。申立費用が1万円程度であること、紛争処理委員の建築士が現場を見てくれること、紛争審査会は、同会を情報、財政面でバックアップする東京の住宅紛争処理支援センターを通じて前述の評価機関から評価住宅に関する情報を入手して紛争解決の資料とできる点にメリットがある。

なお、住宅紛争処理支援センターは、法79条1項7号により評価住宅以外の住宅（非評価住宅）の相談もその業務としており、建築士、弁護士などの相談員が本年4月以降専門相談を実施している（全国からの電話相談も受け付けている。電話番号03-3556-5147）。HPは、<http://www.chord.or.jp>

2 残された課題

品質の高い評価住宅よりも、むしろ非評価住宅（前記①瑕疵担保責任の強化は全ての新築住宅に適用される）に関する紛争が圧倒的に多くなると思われるが、この紛争は紛争処理機関の対象から外されており、専門相談も東京の支援センター一箇所のみで地方には窓口はないところに問題が残されている。

連載～シックハウス症候群

一級建築士 木津田 秀雄（胡桃設計）

欠陥住宅のひとつの種類としてシックハウス症候群が取り上げられているが、建築基準法での基準がなく、また正確な定義も行なわれないまま事態が進行しているのが現状である。基本的な知識と基準を持ち合わせていなければ、解決が困難であるばかりか、本来の消費者の保護（本来の目的は問題なく過ごすことができる住環境である）を達成することはできない。

1、シックハウス症候群の定義付け

まずシックハウス症候群の定義であるが、残念ながら国家機関等では明確な定義付けが行なわれていない。狭義に捉える場合は、建材等から揮発される化学物質の影響による健康被害のみを捉えることが多いが、実際の健康被害の面から見るとダニやカビが原因になっていることが多く見られる。

広義に住宅の構造に起因する病気と捉えると、室温度差（便所と居室など）による心筋梗塞や脳卒中、浴室などでの事故なども含まれることになる。

そこで私たちはシックハウス症候群を以下のように定義している。

シックハウス症候群…a.化学物質（有機化合物）による影響すべて b.ダニ、カビなどのアレルゲンとなるものによる影響、すなわち、化学物質だけでなくダニやカビによる影響も含んだ健康被害についての総称をシックハウス症候群と呼ぶことが、健康被害の対応には必要であると考えている。

2、健康被害について

シックハウス症候群による健康被害については、以下のように分類される。

- ・化学物質過敏症
- ・アレルギー反応

- ・喘息
- ・アトピー性皮膚炎
- ・花粉症
- ・中毒
- ・急性中毒
- ・慢性中毒
- ・その他

これらの症状がよく混同されて用いられているが（特にマスコミは十分に理解していない）、アトピー性皮膚炎はアレルギー反応の一種であり、また新築の住宅で目が痛くなる等の症状は軽い急性中毒の一種に分類され、化学物質過敏症ではないことを理解しておく必要がある。



これらの症状を正確に把握して問題の解決にあたらなければならず、その症状を引き起こした原因を追及し突き止めなければ解決には結びつかないのは、一般の漏水や構造的な問題を含む欠陥住宅と同じである。

3、化学物質過敏症とは

化学物質過敏症についても法的な定義が行なわれていないが、医学者の定義について紹介する。『かなり大量の化学物質に接触した後、または微量な化学物質に長期に接触した後で、非常に微量な化学物質に再接触した場合に出てくる不愉快な症状』（エール大学Cullen教授）



化学物質過敏症で特徴的なのは、大量の化学物質に接触（暴露）することにより化学物質過敏症になってしまい、その後環境が改善されても「微量な」化学物質によってさまざまな症状が発症することである。そのメカニズムは十分に解明されていないが、大量に暴露した化学物質と異なる化学

物質についても反応することが多く（「多種性化学物質過敏症」と呼ばれる）香水やシャンプーに含有される化学物質にも反応するため、電車にも乗れない状態になるとさえある。

◇

◇

発症する状態は多種に渡り、自立神経系・神経精神系の異常・気道、消化器、感覚器、循環器、免疫、泌尿生殖器などの異常が見られるばかりでなく、「この化学物質に暴露すればこの症状がでる」といったような因果関係も解明されていない。そのため化学物質過敏症と診断されても、原因が住宅に起因しているのか、仕事での業務によるものかなどを確定することが困難になっている。

◇

◇

またその状態は一定しない場合が多く、実際に化学物質過敏症になっているにも関わらず、一般の疾病であると判断して一般医院で検査等をおこなっても特に異常がないとの診断がくだされて、途方にくれているような例も潜在しているものと考えられる。特に新築で入居時に化学物質過敏症になった場合は、引っ越し疲れや環境の変化として済まされることもあり注意が必要である。

◇

◇

現在化学物質過敏症になっているかどうかの判断を正確にできるのは、北里大学しかないのが現状である。（病院自体にも化学物質が蔓延しており、正確な検査ができる状態ではない）

◇

◇

したがって、相談者の健康面での障害について上記のような症状があるようであれば、北里大学での診断を受けておくことで、原因を特定することはできなくても対策を検討することは可能になる。一般の欠陥住宅でも同様であるが、問題を解決するため

に交渉や訴訟等へのアクションを起こすと共に、依頼者の真の目的（この場合には、健康的な問題の解決）について相談にのることが重要であると考えなければならない。

◇

◇

一旦化学物質過敏症になってしまった場合、その治療方法は体内に新しい化学物質の侵入を防ぐとともに、体内に蓄積された化学物質を排除してゆくのが基本になるようである。アメリカでは、スチールハウスと呼ばれる、金属とガラスだけでつくられた治療所で生活するなどを行なっている。日本でも自然素材を使った治療所などが計画されているようである。

◇

◇

北里大学での診断によると、化学物質過敏症になった原因として新築・リフォーム時と判断される例が約1/3であり、その他の2/3については殆ど不明であるのが実体である。

4、アレルギー反応について

化学物質過敏症にも似た症状がでるため、その境界が不鮮明である。アレルギー反応のメカニズムは、体内に異物「抗原」（蛋白質やダニなど）が入り、それらの異物を排除する機能が働き「抗体」（蛋白質）がつけられるが、この「抗体」のひとつにアレルギー症状を引き起こす「Ige抗体」があり、この抗体によって様々な症状（喘息、アトピー性皮膚炎、花粉症等）が引き起こされることから発症する。

◇

◇

アレルギー反応については、健康な人がアレルギー症状を「引き起こされる」段階とすでにアレルギーを持っている人がその症状を「悪化させる」段階がある。一般的に「悪化させる」方が、化学物質等は少ない状態で反応することになる。したがってもともとアレルギーを持っていない人が、

新築住宅などでさまざまな原因によりアレルギー体質になってしまう場合もある。



アレルギーを引き起こす「抗原」は、化学物質であるばかりでなく、一般的に知られているように牛乳や卵のような蛋白質の場合や、ダニやカビなどの生物的なものの場合もある。また「抗原」として認められている化学物質もある。

5、中毒について

すでに述べたように、新築の建物で目がチカチカしたり鼻が痛くなったりするのは軽い急性中毒の症状である。中毒については、化学物質過敏症と比較すると工場棟での事故などによるデータが整備されているが、一般家庭での状況や慢性中毒についてのデータは少ない。



また欧米で“シックビルディングシンドローム（シックビルディング症候群）”と呼ばれるものは、中毒症状と考えられているうちでメカニズムが解明されていないものを指す。化学物質過敏症との大きな違いは個人差があまりないことや、汚染された室内を離れると症状がなくなることである。我が国で捉えられているシックハウス症候群とは内容がまったく違うので情報を読むときには注意が必要である。

6、発ガン・その他について

室内化学物質汚染と発ガンとの調査は行われていないが、室内で検出されている化学物質や建材に含まれている化学物質（揮発しているかどうかは不明）の中に発ガン性が指摘されているものもあり、発ガンのリスクが増えることは明確である。



室内から検出される化学物質には、催奇形性や変異原性が指摘されているものあり

その濃度が安全であるかどうかの基準などが存在しない。また環境ホルモンと呼ばれている物質も建材には含まれており、今後規制等がすすむ可能性が高い。



このようにシックハウス症候群についての内容を整理することから、その対応を考える必要がある。また化学物質の具体的な測定方法なども確立されておらず、厚生省のガイドラインをクリアすることで誰にでも安全な室内環境をつくれるわけではない。測定方法が規定されず、数値が一人歩きしており、測定数値を元にした係争は不利益であるばかりか本質的な解決につながらない可能性すらあることに注意が必要である。



今後は、重要視しなければいけない化学物質やダニ・カビについての基礎知識を紹介できればと考えている。



※ここで言う私たちとは、自然住宅について定義を行ない自然住宅をつくるための約100名の勉強会である「関西自然住宅推進ネットワーク」を指す。（ちなみにまだ私たちの定義した自然住宅をつくる方法は確立していない）連絡先・事務局（0774-88-4812）。



【参考文献】

「化学物質過敏症」かもがわ出版 石川哲・宮田幹夫、「からだのアレルギーのしくみ」、日本実業出版 上野川修一「室内汚染とアレルギー」井上書院 吉川翠

<http://member.nifty.ne.jp/kansainet/index.html>

eメール=LEP00474@nifty.ne.jp

インスペクター神戸NETが発足

欠陥住宅被害にあわないように未然防止をしようと欠陥住宅被害全国連絡協議会の神戸ネットの建築士らが中心となって構成される「インスペクター神戸NET」が、このほど設立された。優良な物件を選択して不良物件を淘汰することで、欠陥住宅のない社会づくりをするのが設立の趣旨。

「インスペクター神戸NET」は、消費者が欠陥の無い家を手に入れることができるように、住宅の計画段階、施工段階において、建築士が調査や検査を行う。また、同時に住宅の購入の際に必要な予備知識などを取得してもらうために勉強会も開催する。建築士の「監理業務の放棄」が欠陥住宅の要因となっていることから「監理」の重要さを消費者に理解してもらうと同時に建築士の監理放棄問題や名義貸し行為など

の問題からも本来、建築士として発揮すべき「職能」を活動の柱にする。

活動は大きく分けて、専門家会員による検査業務に現場監理作業と設計・監理業務など。住宅を購入する際や竣工前等の調査をはじめ、設計・施工の分離を徹底。確認申請の内容と実際の建物が違ったり、施工の手抜きを防止し、設計図書通りの建物を建ててもらうことを目的に、同会の建築士が第3者の立場から監理業務を行う。また地盤調査などの事前調査から、現場監理・竣工検査まで統合的に行い、施主の望む性能の実現を図る。

同会の特徴としては、技術委員会を設置したこと。単独で判断できない事や重要な問題はビデオや写真で、委員会で協議するという体制をとる。

活動日程

- ・制度部会（10月25日）15時～17時、大阪市役所3階会議室、計画調整局建築指導部、指導課、監察課との懇談会を予定。内容は、①建築基準法改正に伴う施行令の改正と従来との主な相違点について②建築基準法改正に伴う建築確認・検査の民間開放の確認・監督行政の変化について③建築物の中間検査及び完了検査の実施状況について④建築物安心安全実施計画の実施状況について
- ・新人弁護士研修会（11月6日）18時30分から、大阪弁護士会館4階小会議室
- ・欠陥住宅予防セミナー（11月12日）13時～17時、大阪市立住まい情報センター
- ・事務局会議（11月17日）18時30分～21時、木村浦川法律事務所
- ・「第10回北九州全国大会」（11月25日～26日）別紙参照

編集後記：全国ネットの会報ができたために原稿もだぶりがちとあって発行回数が減ってきています。関西ならではの原稿がこれからの課題。投稿お待ちしております。

〒530-0028 北区万才町5-9 日本消費経済新聞社 用貝 成子（ニュース部会長）

TEL 06-6314-1191、FAX 06-6360-2525