

欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 13

2001年1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

更なる前進を～新生関西ネット集会に向けて

代表幹事・木村達也（弁護士）

「いい家に住みたい」という日本国民の悲願は戦後50年、消費者運動として結集されることはなかった。国民は「狭い国土で人口密度が高いのだから、遠くて高くて狭いのは仕方が無い」との政官財一体となった宅建業者側の騙し文句に長い間洗脳されてきた。それでも国民はせめて戸建て住宅に住みたいと長期の重い住宅ローン負担にじっと耐えてきた。金融機関にとって戦後、住宅ローンという商品はおいしいドル箱であった筈だ。

国民はようやく購入した住宅に欠陥があり、粗悪なものであっても、十分に補修工事をしてもらえず、損害賠償も得ることも困難な状況に永く放置されてきた。建築業者の「この位の価格の住宅はこの位のものですよ」との開き直りに多くは泣き寝入りさせられてきた。裁判所も弁護士も消費者も建築工事の専門技術の前に途惑うばかりであったし、素人の知識不足を補って援助してくれる一級建築士は少なかったのである。

しかし、私達は多くの国民の期待を受けて、平成8年12月、欠陥住宅全国ネットを立ち上げ、続いて、翌平成9年10月、関西を中心に欠陥住宅関西ネットを立ち上げた。こうして、弁護士と学者、一級建築士らが手を結び、欠陥住宅の予防と救済について、初めて専門的、継続的、組織的に研究と情

報交換を行うようになった。私達は次々に110番活動を行って、被害発掘を行い、行政政府に対して法律改正や実務の改善を求めるようになった。

全国ネット結成から丸4年、関西ネット結成から丸3年経過し、関係者の懸命な努力によってようやく、「欠陥住宅」という用語が国民の間にキーワードとして定着するようになった。木造3階建て住宅の欠陥を指摘した堺市役所を始め、各自治体の建築指導課の中間検査の実施を引き出すことができた。又、建築基準法の改正やいわゆる品格法の立法化を推進させたのも私達の運動の成果である。関西ネットはこの3年間、月1回の事務局会議を開き、互いに協力して、神戸、京都、和歌山に地域組織を結成させ、相談会や実務的な研究会活動を続け、弁護士と建築士、学者の間にしっかりとした結束ができた。

今回、全国ネットの組織上の要請から、関西ネットを大阪、京都、神戸、和歌山の4ネットに分離独立させることとなった。今後は各地域毎の活動を充実、強化させようとする趣旨である。いうまでもなくこの4つのネットは、今後も互いに協力しあって活動が続けるのであるが、それぞれの地域のニーズにあわせた被害の予防と救済に取り組むことになる。各ネットの活躍と発展に切に期待するものである。

事務局からの報告

事務局長 重村 達郎（弁護士）

新年あけましておめでとうございます。

今年は、関西ネットにとっても、再出発の年になります。全国ネット結成から既に4年余、関西ネット結成からも3年余がたちました。ともすれば、結成当時の熱気がうすれ、マンネリ化の波が忍び寄ってきています。

この1年近く、組織活動の基礎になる各部会については、月1回の相談部会によるメンバーの固定化した予防セミナー・個別相談会の開催を除いて、十分活動できませんでした。一方、事務局には、ネットのホームページや書籍・新聞等での民間相談窓口の紹介を見て、あいかわらず、欠陥住宅被害の相談や各種問い合わせ、講演依頼などが継続的に来ています。要するに、我がネットは欠陥住宅問題に取り組む有力なNGO団体として、社会的に認知され、大きな期待をもたれているにもかかわらず、会としての我々の活動がそれに追いつかない状態になっているのです。その大きな原因が、不十分な事務局の体制にあることを率直に認めざるをえません。即ち、事務局がこの問題に専従できず、また、実際に相談・調査活動に動いてくれるメンバーが比較的少数に固定化され、その負担が一部の会員に集中しているために、それがまた組織の活性化を妨げ、悪循環になっているのです。

しかし、一方、明るい材料もみえています。一つは、この間、とりわけ全国ネットのメーリングリスト上での会員の発言が活発化し、事務局と各会員との距離が従来より縮まって、日常的に情報を伝達する体制に大きな改善がみられたことです。現在作成中の全国ネットのホームページと既存の関西ネットのホームページ（活動実態を反映してあまり更新もできていないのですが）をリンクすることにより、有益な情報をより迅速に届けることができ、ネット活動の活性化につながることを期待しています。また、関西ネット独自のメーリングリスト

も早急に整備し、活用したいと思います。

次に、関西ネット創生期に被害相談を受け、調査・受任した訴訟における昨年の一連の勝訴判決は、全国ネットによる欠陥住宅訴訟判例集の発行とも相まって、瑕疵の判断基準や監理放棄建築士の法的責任等についての我々の基本的な考え方が裁判所に受け入れられつつあることを示しており、各会員に大きな自信を与えるとともに、新人弁護士研修への少なからぬ参加者数にみられるように、この問題への新たな担い手を生み出す条件が十分あることです。

第三に、昨秋、住宅品質確保促進法の制定に伴い、各単位弁護士会に設置された住宅紛争審査会に多くのネット会員建築士・弁護士が紛争処理委員として選任されるとともに、昨年6月から開始された大阪弁護士会館分館（市民法律相談センター）での住宅・建築の専門相談や大阪市立住まい情報センターでの専門相談（建築士・弁護士）における多数のネット会員の相談員としての協力等、活動分野が行政関係も含めて、より拡大したことがあげられます。

こうした肯定的な側面をのばし、今後の活動をより効率的かつ高い次元に引き上げていくために、関西ネットは、組織決断をし、京都、神戸、和歌山各地域ネット・グループを関西ネットの下部組織から切り離し、事実上、大阪ネットプラスアルファの陣容で、再出発することにしました。既に、各地域ネットが組織的に自立した活動をこの間展開しており、財政的にも自立できる条件が整ってきて、事務局にとっても、これら各地域ネットを抱えこむことが効率的な活動のうえで桎梏になってきたからです。我々は、いつまでも旧来の地位ややり方にしがみつ়くことなく、たえざる自己改革の道を果敢として歩み続ける、そのようなメッセージもこめて、来る2/3の第4回総会を開催したいと思います。

住宅問題は、日本にとっては、「ウサギ

小屋」の言葉に代表されるように、人間の基本的な衣食住の生活3要素の中で、最も弱い環として存在しています。そして、欠陥住宅問題は、建設業界の重層的な下請構造、さらには土地問題等現代日本の社会構造に根元的につきささっている問題であるが故に、この問題を通じて、世の中のありかたを集約的に問いかけることができます。

そして、住宅政策は、高齢化社会を前に、これまでの量的な充足から良質な社会資本

として住宅全体をストックする方向に大きく転換し始めており、私たちも、こうした動向をみすえ、より人間らしい生活を実現するために、良質で健康的な住宅に居住できることが重要な基本的人権であるという住居権の考え方を確立し、施策に反映させることを視野にいて、地道に活動していかなければならないと思います。今年がそのための新たな出発の年となるよう、ともに頑張りましょう。

大阪市計画調整局・建築指導部との懇談会実施報告書

制度部会部会長 平泉 憲一（弁護士）

平成12年10月25日午後3時～5時、大阪市役所建築指導課会議室

1、建築基準法が改正された後の実務の概況

- ・細則の一部が条例で定めることができるようになり、手数料等の値上げについてもこれによった（値上げについては諸般の事情とのこと）。
- ・検査団体についての現況。
- ・建築確認申請の数自体は、ここ2、3年景気の影響のためか減り気味。

平成12年10月中旬現在で全件数として4200件ほど。うち戸建住宅（2号、3号、4号もの）は3000件ほどで（この数字については、懇談会の翌日、大阪市から当職に数字の訂正がありました。）、さらにそのうち木造三階建て（混構造を含めて）は300件弱と特に減っている。S3（鉄骨3階建て）に換わってきているようだ。木3が中間検査の対象物件になったことによる影響であるとは思わない。

2、中間検査について

- (1)木3については、軸組状況を確認している。特に、金物、通し柱等注意している。中間検査申請から合格まで、だいたい2週間くらいか。
- (2)大きな物件については、地中梁やはい筋状況に注意してチェックしている。
- (3)中間検査申請については、木3で全体の80%くらいがなされ、大きな物件については申請件数は減っている。ただ、いずれも改正法施工後現在までの期間や工事の遅れの都合等を考えると、中間検査逃れの故意的な遅れは認められない。なお、パトロールは行っている。
- (4)中間検査に要する時間は、木3で1時間くらいか、かなり時間をかけて行っていると思っている。まともに、ずっと終わるのはほとんどない。
- (5)完了検査済証を融資の条件にすることは有効であるが、都市銀行は行っているようだが、他の金融機関はまだまだ。

3、基準法の性能規定化に対応する実務の状況

この件に関しては、まだ一件も出されていない。施工されてから間がなく、計算等が大変で、まだまだこれからの問題。

4、その他

Q：中間検査の対象を、木3だけでなくS3も加えてはどうか？

A：S3は申請件数全体の2/3ほどあり、人員の問題としても無理。

連載～シックハウス症候群 (2)

一級建築士 木津田 秀雄 (胡桃設計)

前号ではシックハウス症候群の定義などを示すと共に、実際に現われる症状などについて解説した。今号では建材などに使用される問題のある化学物質について実際の規制値などを含めて基礎的な知識を紹介をおこなう。

※公的な規制について

現在公式な室内空気汚染の規制値としては、工場などの作業環境での空気汚染濃度を示す「労働安全衛生法」や「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」などしかない。これらは労働現場（オフィスを含む）での濃度の基準を示すのみで、住宅などの居室における室内空気汚染を規制する法律はないのが現状である。

※ホルムアルデヒド

厚生省がいち早く1997年6月の「快適で健康的な住宅に関する検討会議住宅関連基準策定部会化学物質小委員会報告書」によりホルムアルデヒドの室内濃度を30分平均で $0.1\text{mg}/\text{m}^3$ としてガイドラインを発表している。これが俗に言われているホルムアルデヒドの基準としてあげられている 0.08ppm の根拠である。しかし $0.1\text{mg}/\text{m}^3$ の濃度で 0.08ppm になるのは、室温 23°C 湿度 60% 気圧 1 気圧の時であり、その条件が異なれば異なった濃度（ppm）となることに注意が必要である。

$0.1\text{mg}/\text{m}^3$ とは、 1m^3 の空气中に 0.1mg の重さのホルムアルデヒドが存在することを示しており、ppmの単位は単位体積当たりの体積の割合を示すものである。従って気圧や温度、湿度によって対象とする物質の体積が異なるため、一定の条件以外では $0.1\text{mg}/\text{m}^3=0.08\text{ppm}$ ではなくなる。

この1997年当時の発表では具体的な測定方法までは示されておらず、測定方法の案が厚生省から示されたのは2000年5月のパブリックコメントの募集を行なった際に提示されている。しかしながらこの案では、

既存住戸の測定を24時間2サンプル以上で行なうなどとされており、その実行性に疑問が投げかけられるなどしており、最終的な測定方法のガイドラインは発表されていない。



ホルムアルデヒドは、沸点が -21°C の非常に揮発しやすい物質であり、多くの接着剤の溶剤として使用されていた。ホルムアルデヒドには発ガン性の他、急性中毒やアレルギーを起こすなどの症状が確認されている。1998年3月に健康住宅研究会が発表した「室内空気汚染の低減のための設計・施工ガイドライン」では、優先取組物質の一つとして取り上げられており、その際に厚生省の提案として先の $0.1\text{mg}/\text{m}^3$ が紹介されている。（ガイドラインや規制値との言葉はなし）

※ホルムアルデヒドの放出量について

ホルムアルデヒドの含まれた建材を評価する方法としてデシケータ法と呼ばれる検査方法がある。デシケータ法はホルムアルデヒドが水に溶解しやすい性質を利用した検査方法で、一定の建材のサンプルを密閉容器に入れその建材から放出されるホルムアルデヒドが水に溶解込む量を計測することによりホルムアルデヒドの放出量を判断するものである。したがって単位が mg/l になっており、 1l あたりに溶解込んだホルムアルデヒドの重さを示すようになっている。



健康建材としてF1仕様と呼ばれる建材が出回っているが、正確にはJAS（日本農

林規格)に示されたデシケータ法による区分の表示である。2000年5月よりJASの改訂により現在はFC0,FC1,FC2との表示になっており従来のF1はFC0に分類されることになっている。ちなみにFC0は0.5mg/l以下の建材になる。

しかしながら、どのようなホルムアルデヒド放出量の合板を使えば、どのような室内空気濃度になるのかについては、予測式があるものの建材の使用条件にもよるため信頼性については不明である。しかしながらこの予測式によれば、床にFC0の複合フローリングを使用した場合に、23℃程度の室温で指針値である0.08ppmを下回っていても室温が28℃程度で0.1ppm以上になることが分かる。したがってFC0の建材を使用することと、室内化学物質汚染を指針値以下にすることはイコールではなく、十分な注意が必要である。

※健康住宅研究会の優先取組物質とその後

健康住宅研究会が1998年3月に発表した優先取組物質とは、「3物質3薬剤」とも呼ばれている以下のものである。

- ・ホルムアルデヒド
- ・トルエン (油性塗料・接着剤の溶剤)
- ・キシレン (油性塗料・接着剤の溶剤)
- ・木材保存剤
- ・防蟻剤
- ・可塑剤 (プラスチックを柔らかくするための添加剤)

この発表当時に具体的な数値が取り上げられていたのはホルムアルデヒドだけであったが、その後厚生省からそれぞれについて指針値の案が示されている。2000年5月の案ではトルエンは0.26mg/m³ (0.070ppm)、キシレンは0.87mg/m³ (0.200ppm)が示されており、2000年10月には防蟻剤の一つであるクロルピリホスの室内濃度指針値を0.001mg/m³ (0.07ppb)但し小児を対象とした指針値を0.0001mg/m³ (0.007ppb)とされている。また可塑剤の一種であるフタル酸エステル類 (フタル酸ジ-n-ブチル)についても、室内濃度指針値を0.22mg/

m³ (0.02ppm)

と示している。

厚生省はこれらの指針値についてパブリックコメントの募集の形で、メーカー

や施工者、消費者の意見を聞き回答を発表している。これらの経緯は随時インターネットの厚生省のホームページでも閲覧でき、興味深い議論が行なわれている。またシックハウス (室内空気汚染) 問題に関する検討会の審議会議事録についても、時間差があるものの基本的に公開されており (環境ホルモンに関する部分は非公開になっていたが) 各委員の議論を知ることができる。

※指針値の意味について

特に注意が必要なのは、厚生省もこの数値が「万人にとって安全な指針値」とは解釈していない点である。シックハウス症候群の依頼者の住宅をこれらの指針値以下にすれば事足りるのではないことが非常に重要である。すなわち実際に現場を測定して指針値を下回することで、化学物質過敏症やアレルギーの人でも問題なく居住することができるの環境になったわけではなく、これらの人にとってはこの指針値はまだまだ高い数値なのである。

したがって、例えば新築住宅に入居することによってシックハウス症候群になった依頼者がいた場合に、改善工事を行ない室内空気がこれらの規制値以下になったとしても、依頼者にとっては問題の解決 (健康の改善) に繋がらない可能性がある。また新築時に正確な測定が行なわれて指針値を下回る数値であっても、入居者のこれまでの化学物質の暴露の程度や健康状態によれば健康被害が発生する可能性はあるため、一概にこれらの指針値をもって事を判断するには注意が必要である。このような場合の法的な判断については、施工者の注意義務や、契約時の状況によって判断が異なる



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

eメール=LEP00474@nifty.ne.jp

と想像される。

◇ ◇ ◇

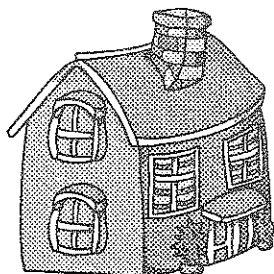
我々が求めるべきは、依頼者の健康の改善であるはずで、指針値のみにこだわり誤った判断を行なわないように気をつける必要がある。

※その他の規制値について

厚生省は先に取り上げた化学物質以外に、衣類の防虫剤などに使用されるパラジクロロベンゼンについて $0.24\text{mg}/\text{m}^3$ (0.040ppm)、溶剤の一種であるエチルベンゼンについて $3.8\text{mg}/\text{m}^3$ (0.88ppm)、樹脂モノマーの一つであるスチレンについては $0.225\text{mg}/\text{m}^3$ (0.05ppm)の指針値案を提示している。

また2000年10月には、個々の化学物質の濃度がクリアされても総合した状況で一定量を超えれば健康被害が発生する可能性が高いことから、これらの揮発性化学物質の総量を規制するためにTVOC(トータルVOC)の濃度も示されている。暫定目標値ながら $0.400\text{mg}/\text{m}^3$ としており、新築の場合はこれを $1.00\text{mg}/\text{m}^3$ と緩和している。

VOCとはすべての揮発性化学物質を示すのではなく、一定の沸点範囲に含まれる化学物質をまとめてVOCとしている。ちなみにさらに揮発性の高い化学物質はVOCと分類されており、これらについては建材に使用されていても住宅として使用される時には既



に揮発してしまっているものとされるために指針値などが示されていない。

◇ ◇ ◇

厚生省が想定する適用範囲は、住居(戸建、集合住宅)、オフィスビル(事務所、販売店など)、病院・医療機関、学校・教育機関、幼稚園・保育園、養護施設、高齢者ケア施設、宿泊・保養施設、体育施設、図書館、飲食店、劇場・映画館、公衆浴場、役所、地下街、車両、その他となっており、基本的に住環境に関する全ての領域が対象とされていることが分かる。

◇ ◇ ◇

*参考資料：厚生省のホームページ

<http://www.mhw.go.jp/>

*参考文献：「建築知識」1998年9月号

「室内化学物質汚染問題の整理」

野池政宏：0727-60-3301

◇ ◇ ◇

※前号の修正

シックハウス症候群による健康被害の分類を階層的に示す予定であったのが、箇条書きになってしまっていたので以下のように修正します。

・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

編集後記：関西ネットは4つの団体に分かれて活動することになりました。でも、会報を通じてそれぞれの活動を報告して交流を深めていきたいと思います。ぜひご一報下さい。

〒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)

☎06-314-1191、FAX06-360-2525 メール shigeko@nc-news.com