

欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 16

2002年1月20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 リーブラザビル5階

TEL 06-6311-7688

FAX 06-6311-7689

Eメール LEP00474@nifty.ne.jp

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

日本の古都・小京都を訪ねて想うこと

代表幹事・木村達也（弁護士）

この1～2年、日本の古都・小京都と呼ばれる街を全国各地に訪ね歩いている。私が関係しているクレジット・サラ金・商工ローンの被害者救済運動の会議や集会が全国各地で開催される機会に少し足を伸ばしているのである。

例えば南から知覧・日南市飢肥、日田、竹田、島原、内子（愛媛）、萩、津和野、松江、備中高梁、奈良、京都、近江坂本、近江八幡、金沢、川越、長野、松本、木曽福島、妻籠、成田など。多くは観光目的で街を挙げての街並保存や文化的・歴史的財産保存につとめている街々である。城・城跡・武家屋敷ありの城下町、寺社仏閣ありの門前町、本陣、商家・旅籠、町家ありの宿場町、温泉街など。

これらの小京都は地方都市ということもあるがその静けさ、落ち着いた雰囲気になぜ魅かれるのである。それは街全体、住人・街道を往来する人々が醸す不思議な爽やかさでもある。

日本家屋には武家、商家を問わず、柱や廊下、床の間などの木造の優しさと暖かさがあ



り、欄間や畳建具に示される端正なデザインや職人技は安らぎと快い緊張感を懐かせる。小さくても手入れの行き届いた日本庭園、庭に向けられた縁側に座るとそこには人と自然との完全な調和がある。静かな風の流れがあり、連なった部屋と開け放たれた空間の美がある。磨耗した柱や板張りには使い慣らされた用の美がある。ここに座ることにより精神の疲れが癒されるのである。

科学技術や文明が格段に進んだ筈の現代の住宅街や商店街に何故かこの安らぎや穏やかさが無い。

その理由の第一は現代の建物は徹底した合理主義・効率主義・集中主義のため密集高層化しているので敷地に余裕が無く、青空に開かれた空間が無い。これが住む人に

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

eメール=LEP00474@nifty.ne.jp

目に見えぬ圧迫感を与えている。

第二は個性的なデザインはいいが街や街並みとの調和や都市環境に配慮が欠けている。屋根や建物の形が三角あり、四角ありでは調和が取れないのは当然である。こうした事情は地方自治体の都市設計者の責任でもある。

第三は大工・左官・造園師など施行業者の技術の低下やデザイン感覚の欠如などがあげられる。職員の技や技術への誇りが失われ、形だけ整っていればそれで良いとする思想がはびこっているためである。

第四は社会や生活スタイルの無個性化・グローバル化、均質化、平等化が進み、日

本文化、伝統芸術への尊敬が失われているのである。

考えれば住宅というものはその時代の生活だけでなく文化・芸術・思想・哲学と密接に関連していることに気付かせられる。住宅問題を考える上で私達は一度、これら古都・小京都を遊び、いにしえ人から日本古来の木造家屋の持つ深い住宅哲学・生活哲学を学ぶべきであろうと思う。

私達の欠陥住宅全国ネットが結成されてから5年、関西ネットが結成4年。初心に立ち帰って今年もしっかりと欠陥住宅問題に取り組みたいと思う。

マンション管理士試験セミナーについて

建築士 川崎 廣章（相談部会部会長）

マンション監理適正化法が成立し、施行されたのに伴い、国土交通省管轄の初回マンション管理士の国家試験が実施されることとなりました。そこで、ネット会員の方々にも受験し、資格を習得して一般消費者の方に充実したアドバイスを提供できるよう日夜努力しておりますが、多忙ゆえ受験用の時間を確保することは難しい状態です。そこでネット事務局では、会員の方に出題範囲を短期間にて習得して、受験に臨んでいただき、受験者全員が合格し、社会に貢献できることを望んで、3回に分けて講習会を実施させていただきました。講師をお願いしお受け戴いた3名の先生方

・第1回 関西分譲共同住宅監理協議会事務局 佐藤隆夫先生

－マンションの管理について

・第2回 石井生活環境設計室 代表 一級建築士 石井修二先生

－マンションの構造について

・第3回 マンション問題研究会 代表 弁護士 西岡芳樹先生

－マンションをめぐる法規制について

には、大変ご苦勞をお掛け致しました。ここにおいて心から御礼を申し上げます。

当講習会においては、弁護士、建築士、一般の会員の参加者で各回、10数名の方々が真剣に聴き入っており、ポイントとなる箇所はメモをとられており真剣そのものでありました。

マンション管理士については、資格制限がなく、受験したい方ならば受験手数料を納入すれば受験資格が得られるとあって、学生から年配の方まで幅広く受験され、30,000人程度の受験者だったそうです。私の受験場所（500名）についても日曜日の行楽と重なり混雑しておりました。また今年度（14年度）も12月ごろにあるかと思いますが、お時間があれば必要不可欠の要素の一つであるマンション問題に挑戦してみてください。



震度6弱以上なら

耐震診断は98年8月から今年7月までに実施した3万7685件で、対象は在来工法の2階建て以下の木造住宅（平均築年数22年）。「安全」が2205件（6%）、「応安全」が7327件（19%）、

耐震工事「考えず」46%

「工務店など」の日本木造住宅耐震補強事業者協同組合は28日、震度6弱以上の地震に対し、木造住宅のほぼ半数が倒壊する危険があるとの耐震診断結果を発表した。費用がかかるため耐震工事を考えていないという人が4割強に達するとのアンケート結果も明らかにした。

事業者組合3万件調査

「やや危険」「倒壊の危険」を合わせた「既存不適格住宅」は75%にもなる。建築基準法の改正で81年から耐震基準が強化されたが、それ以降に建った住宅でも「やや危険」が28%、「倒壊の危険」が35%。80年以前に建った住宅では「倒壊の危険」が60%だった。アンケートの回答数は、

木造住宅の倒壊の危険

98年6月朝日新聞

98年6月から今年7月までの2年間に実施した耐震診断のうちの3840件。耐震改良工事を「考えている」が41%、「考えていない」が46%だった。耐震工にかける予算は100万円未満が67%。工事を考えていない人の48%が「経済的な理由」を挙げた。

欠陥住宅 建築士も責任

大阪高裁 判決

違法建築の監理が職務

木造住宅を購入した大阪府堺市の会社員が「欠陥住宅だった」と、販売した不動産会社や工事監理者の二級建築士など四者を相手に、約四千万円の損害賠償を求めた訴訟の控訴審判決が七日、大阪高裁であった。一審・大阪地裁判決は不動産会社と同社長の責任だけを認めたが、同高裁の太田幸夫裁判長は「建築者は建築基準法に基づき、他人の生命や健康、財産を侵害しないようにしないといけないのに、これに違反した」として「審判決を覆す、会社が、太田裁判長は「違法建築士を含む全員が連帯して約三千九百万円を支払うよう命じた。

原告代理人は「消費者側に立つ受審判断」と評価している。判決によると、会社員は三階建て住宅を購入、一九九七年から住み始めたが、一昨年、筋交いの取り付けや防火面に問題があることが判明した。建築士は「設計図と違う住宅が建つとは知らなかった」と主張した。太田裁判長は「違法建築物が建たないよう監理するが職務」と述べ、賠償額のうち約一千六百万円分の責任を認めた。

読まれ

2001/11/8

連載～シックハウス症候群（5）

一級建築士 木津田 秀雄（胡桃設計）

※ダニ・カビについて

現在シックハウスの原因として主に議論されているのは、化学物質汚染によるものです。しかしながら実際にアトピー性皮膚炎などのアレルギーの方に話を聞くと、ダニやカビ、ハウスダストなどがアレルギーになっている事例が数多くあります。私たちはシックハウス症候群と呼ばれる症状の原因は、化学物質だけでなく、ダニやカビについても問題があると考えています。

☆ ☆ ☆

ダニやカビの種類などについては、ここでは詳しくは述べません。これらの生物は化学物質とは違って、初めから建材などに含まれているものではありませんから、単純に建材を選定することでは防ぐことができません。ダニについてもカビについても基本的には「水」と「栄養分」である餌がなければ発生しませんので、これらのものをできる限り発生させないことが対策のポイントになります。

☆ ☆ ☆

しかしながらどんなに掃除をしても、人間が生活する以上、新陳代謝によって剥がれる皮膚やふけ、埃などは全くなしてしまふことは不可能です。ダニについては、アレルギーになっていることが判明すれば、布団や畳、ぬいぐるみなどを徹底的に掃除する事が必要です。電気掃除機をゆっくりとかけるだけでかなりの量のダニが排除されることが、保健所などの調査で分かっています。ダニの場合、噛まれることでアレルギーが発生するのではなく、ダニそのものやダニの糞や死体がアレルギーになります。ですから、できるだけこれらの糞や死体を排除することがアレルギーの低減につながります。

布団や畳が特に問題と考えられるのは、

夜寝るときに顔の近くに長時間存在するからです。当たり前ですが、布団は寝るためにありますから、顔を近づけて使用します。そうすると布団の中のダニの糞や死体を吸い込んでしまい、アレルギーを引き起こしてしまいます。ハイハイをするような赤ん坊や寝ている時間が長い病人などにも、影響が大きくなります。

☆ ☆ ☆

ダニを完全に排除することは難しいですが、新築やリフォームの際にできるだけ畳やカーペットなどの部屋にせず、板張り（無垢材）にすること

が基本の対策になります。しかし畳が必要な場合に、何かダニが少なくなるような畳がないかと探して、炭化コ



ルクや備長炭を床にした高価なものを求めることもあるようですが、実際にダニが生息しているのは畳表の部分ですので、床を炭化コルクにしたことでダニが生息しないようになるわけではありませんので、どの程度の効果があるのかは不明です。当然ですが、ダニがつかないように防虫シートを縫いつけてあるような畳は避けるべきです。防虫シートにはスミチオンなどの農薬が染みこませておあり、現代の気密化の進んだ家では、化学物質による空気汚染を引き起こしてしまいます。後で述べる湿気との関係もあり、現在の合板を下地に使った和室の床では、藁床にこだわる必要はあまりなく、かえって軟質繊維板などの畳床の方が良いのではないかと考えています。ただ特に注意しておかない限り畳には防虫シートが縫い込まれてしまいます。シックハウス症候群を訴えて相談に来られた方の中には、和室に入ると気分が悪くなるといった方も

いらっしゃいました。

☆ ☆ ☆

カビについても同様に、「水」と「栄養分」がなければ生息することができません。主にカビが生えるのは水回りや外壁に面した家具の後ろなどです。水回りには水分が多くありますので、対策としては乾燥を行なうように換気扇を長時間作動させるなどの方法が必要です。最近では浴室乾燥機が売られていますが、実際には普通の換気扇でも一日中回しておけば浴室は殆ど乾燥状態に保たれます。私が賃貸マンションに住んでいた3年間で戸建て住宅に移って3年間、24時間ずっと換気扇を回しています。浴室のハンガーに掛けているタオルが翌日には

完全に乾くほどで、排水口の廻りなど空気の移動が困難な部分以外には殆どカビは発生していません。また換気扇自体も故障もしませんでしたし、電気代も一ヶ月で50円程度です。冬場に換気扇を回したまま風呂にはいると風が冷たいので、逆に風呂に入っている間は換気扇を止めて、それ以外の時間にはずっと回転させることで問題ないようです。

☆ ☆ ☆

外部に面する壁に置いた家具の後ろなどでカビが発生するのは、結露によるものと考えられます。家具の後ろは空気の移動が少なく、湿気が排出されません。難しいのは空気自体は移動しないのですが、部屋の

建築判例検討会報告

弁護士 重村 達郎（事務局長）

今年からの新しい試みとして、全国ネット会員担当事件等で、関西ネット事務局で収集・保管している判例集未登載の注目すべき新判例について、若手事務局員弁護士が分担して各判決の意義及び問題点等を報告し、質疑・検討するという形式で、建築判例検討会が4/24と9/25の2回にわけて開催された。各回とも、全国ネット判例集登載以降の新判例について5-6件ずつ報告・検討がなされ、各々建築士・弁護士計20名近くが参加し、熱心な議論が開催された。

最近、建築訴訟については、大阪地裁・東京地裁においては、新件はすべて建築専門部（大阪は民事10部）にまわされ、不調停への振り分けや専門家を交えた早期の争点整理と集中審理、建築関係団体の協力による鑑定人名簿の作成・鑑定人選任体制の整備等、専門訴訟の改革が進んでいる。

それとともに、裁判所の側も、建築の瑕疵をめぐる訴訟において、統一的な扱いを模索・実践しつつある段階であり、とりわけ、債務不履行責任の有無、損害額の認定、契約解除・建替請求の可否などにおいては、欠陥住宅被害者にとって厳しい判断に向かう傾向もみられるところである。

このような中で、判例集未登載でありながら注目すべき新判決及び関連する論点について紹介し、相互に情報を共有して相談・訴訟にあたることは有益である。幸い、この試みは好評であったので、今後とも、年2回程度、同様の形式で判例検討会を実施したいと考えている。

関西ネットで現在収集・保管している判決の日時等概要（会員は判決全文のコピー入手可）及び検討会での報告書の有無については、HPで公開しているので、参照されたい。

また、ネット紹介会員担当の事件等で、判決に至った事件については、事務局に事件処理報告・負担金納付とともに、判決のコピーを送付されたい。

中で発生した湿気は速やかに部屋中に拡散してしまい、部屋のどこでも同程度の湿度になってしまいます。断熱が十分でなく外壁に面した壁が冷やされた場合に、部屋の中の空気が湿気ていると、外壁に面した部分で結露が発生します。すぐに乾いてしまえば良いのですが、冬の間長期間にわたり連続して結露が発生すれば、壁紙の糊などの栄養分などを使ってカビが発生します。これらのカビもアレルゲンとなります。

☆ ☆ ☆

結露によるカビを発生させないためには、まず結露が発生しないだけの断熱工事と、室内の湿度を上げない配慮の両方が必要になります。居住している建物では、断熱工事は完了していますので、著しく断熱が不足している場合以外は、基本的に湿気の発生量（暮らしかた）に左右されます。特に暖房器具については、ストーブやオイルファンヒーターなどは、燃焼時に水蒸気を発生させますので、基本的には現代の家ではそのまま使用することは避けた方が良いでしょう。FF式（給排気塔が外部に接続されている）を使用するか、電気や輻射熱を利用した暖房器具など室内に湿気を発生させない器具を使用することが必要です。

☆ ☆ ☆

昔のすきま風が感じられるような家なら、ストーブの上にやかんを乗せていても、すきま風が外部に運んで行ってしまい湿気がこもりませんが、現在の一定の気密が確保された家では、外の空気の温度と室内の温度差がある程度大きくなり、湿気も排除されないという条件が揃えば、結露を引き起こしてしまいます。また浴室や台所で湿気を発生させる場合には、必ず換気扇を使用することも必要です。

今回はダニとカビについて書きました。最近新しくシックハウス症候群にも触れた分かりやすい本が出版されましたので紹介しておきます。「シックハウス事典」は、QアンドA方式で基礎知識から具体的な対処方法まで幅広くシックハウスについての内容を網羅してあります。「健康な住まいづくりハンドブック」は、シックハウス対策だけでなく、環境問題や持続可能社会のありかたなどまで含めた視野を広くしてまとめています。どちらも最新の情報を正確に紹介してあり良書と言えます。

「シックハウス事典」技報堂出版 日本建築学会 編 ￥2,200+税

「健康な住まいづくりハンドブック」建築資料研究社 ￥1,600+税

活動日程

- ・第5回総会（2月23日）13時～17時、南森町・東興ホテル（葵の東の間）
講演「木造伝統技術の継承と失敗しない家づくり」講師・大森健司（宮大工）、
「欠陥住宅訴訟勝訴判決報告」「21世紀の住宅政策と中古住宅の検査・性能表示制度について」、他ネットの名称変更を含む規約改正、役員選出、事業計画、会計報告等、
終了後懇親会
- ・欠陥住宅110番（3月23日）

編集後記：「引越したが、欠陥マンションで住んでいられない。でも、家主は補修する気もない」。こんな訴えが寄せられた。今では敷金返還トラブルに。欠陥住宅問題は広く、深い。

〒530-0054 北区南森町1-1-26 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