

欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 19

2003年5月25日号

代表幹事 木村 達也

事務局 太平洋法律事務所

事務局長 田中 厚

〒530-0054 大阪市北区南森町

1丁目2番25号 南森町i sビル4階

TEL 06-6365-7292

FAX 06-6365-7293

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

欠陥住宅関西ネット第6回総会報告書

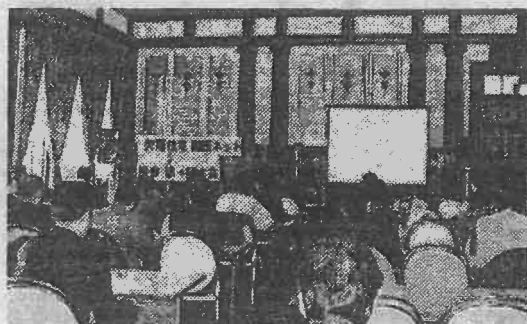
弁護士 平泉 憲一

※日時＝平成15年3月8日(土)

午後1時30分～午後5時

※場所＝大阪市中央公会堂3階小集会室

※出席者数＝75名



1 関西ネットの6回目の総会は、リニューアルされた大阪市中央公会堂で行われました。会場となった小集会室は、天井が高く、部屋全体が大正期ネオルネッサンスが甦ったような格調ある雰囲気、そのためか出席者も例年より格段に多かったようです。

2 今年は木津田建築士・鳥居弁護士が司会を務められましたが、ネット総会初の女性司会であり、出席者が多かったのは実はこのためかもしれません。

まずは、代表幹事である木村達也弁護士が開催の挨拶をされ、これを受けて来賓としてご出席いただいた大阪市立住まい情報センター所長生駒芳明氏及び欠陥住宅全国ネット事務局長の岩城穰弁護士からご祝辞をいただきました。

木村弁護士は欠陥住宅問題からホームレス問題にも言及され、改めて住宅問題の奥行きを広さを再認識させていただきました。

岩城弁護士からは、現在11ある各地域ネット(6月に札幌ができると12)の発

祥の地である関西ネットは原点に戻るべきでは、とのご意見も賜りました。

3 その後、当ネットの事務局長田中弁護士より基調活動報告があった後、本総会のメイン企画であるシックハウス問題を野池政宏氏(岐阜県森林文化アカデミー非常勤講師)からご講演いただきました。

野池氏は、シックハウス問題が顕在化して以来現在までの行政、マスコミ、司法界の動きなどを順を追ってご説明いただきました(資料集1・講演編3頁参照)。

これによるとここ10年の間に、徐々にシックハウス被害への対応が始まり、建築基準法改正(施行は本年7月)にまで至ったことがわかりました。また、シックハウス問題についての司法的判断も横浜地方裁判所及び札幌地方裁判所の判決2件であり、今回の建築基準法改正の内容も数ある原因物質のうち2物質のみ取り上げたのみで、

まだまだシックハウス問題の解決には多くの問題が山積していることなどもわかりました。

野池氏によると、当該建物の汚染度は、建材自体に含まれる物質側のファクター（種類、散布速度、散布量、散布期間）と、建物側のファクター（換気量、どんな建材を、どの部位に、どれくらいの量を使用しているのか）とで決まり、これに医学的なファクター（どんな汚染度で、どんな健康被害が、どの程度生じるのか）を通して、被害が決まってくるが、これらの各ファクターの相互関係やファクター自身がまだまだ未定のものも多く、シックハウス問題解決の困難性を来しているとのことでした。

野池氏のお話は、さらに対策や今後の課題にも触れられましたが、いずれにしても今後シックハウス問題の解決には、建材、医学、建築、法律の各専門家がチームを組んで取り組む必要があるという言葉が印象的であり、それはとりもなおさずシックハウス問題の困難性に他ならないとも思いました。

4 後半は関根弁護士に、欠陥住宅問題と弁護士費用敗訴者負担問題についてご講演いただきました。ご講演の内容については、資料集・講演編 16頁以下に詳しく書かれているので割愛しますが、現在、欠陥住宅訴訟にも敗訴者負担制度が導入されるおそれが極めて高く、今後導入反対の意見表明・運動を強く進めなければ取り返しがつかなくなることがよくわかりました。

5 その後、シックハウス被害に遭われた被害者の方からの報告がありました。

シックハウス問題については、我々も抽



野池氏による講演

象的には理解しているつもりでいましたが、実際に被害に遭われた方からお話を伺ってみると、その被害の深さ、難しさがよくわかると共に、やはりシックハウス問題について、我々一同、是非とも解決・予防に向けた対策が必要であることを再認識しました。関西ネットの最近の総会では被害者の皆さんの生の報告を受けることができましたが、やはり被害救済が我々の原点であり、今回被害者のお話を伺うことができたことは、本当によかったと思いました。

なお、現在、この報告をいただいた被害者の方の救済のために弁護士団を結成して取り組んでいくことが決定しています。

6 今回の企画の最後は、西岡芳樹弁護士（集合住宅問題研究会代表）に、最近のマンション法改正の動向についてご講演いただきました。西岡弁護士は、マンション法に大変詳しく、今回の改正にとどまらず、マンション問題について時系列的に詳しくご説明いただきました。内容については、資料集・講演編22頁以下をご参照ください。

7 最後は、予定時間がかなりオーバーしていたこともあり、急ぎ足で、役員の選任及び集会アピールを決議し、田中厚事務局長の挨拶で総会は無事終了しました。

第15回全国大会「札幌大会」にぜひご参加下さい

5月31日、6月1日に第15回全国大会が札幌教育文化会館（札幌市中央区）で開催されます。北海道はさわやかな気候の良い時期です。多くのご参加をお待ちしております。

「欠陥住宅・シックハウス・悪質リフォーム」110番実施報告

弁護士 田中 厚（事務局長）

1 今回の欠陥住宅 110番の経緯と趣旨

去る3月29日に電話相談「欠陥住宅110番」を実施しましたので、その経過をご報告します。

この110番活動は、もともと平成7年の阪神淡路大震災を契機に日本弁護士連合が全国の各都道府県に所在する弁護士会に呼びかけて平成8年から毎年実施してきたもので、昨年から、実質的にこの活動を担ってきた全国ネットの主催となっています。

この110番では、欠陥住宅被害者からの電話に対して、弁護士、建築士等が相談に応じ、被害救済の端緒となるばかりではなく、そこで収集された事例情報は、日弁連が住宅問題に関する立法提言を行う際にも貴重な情報源となり、また、国土交通省（旧建設省）などが立法を行う際の社会的事実としても注目されてきました。

今年は、従来の構造上の欠陥を中心とする欠陥住宅問題に加えて、①近時、大きな社会問題となり、本年7月施行予定の改正建築基準法に規制が盛り込まれた「シックハウス問題」、および、②不要不急の改築工事等を訪問販売によりセールスし、不当に高額な費用を請求する「悪質リフォーム問題」を取り上げ、これらの被害に苦しむ方々の相談にも対応することとしました。

大阪では例年どおり、大阪弁護士会に協力を呼びかけ、共催の形で行うことになりました。

2 事前の準備

今回は、上記のように新しい問題に取り組むこととなったため相談担当者の事前研修を充実したものにすることがありました。

そこで、3月14日に研修会を開き、シックハウス問題については、事件を数多く手がけている関根弁護士と、この問題に詳しくこの関西ネットニュースでも以前連載記

事を執筆されていた木津田建築士に、弁護士及び建築士の立場から専門的な内容について講義をしていただきました。また、悪質リフォーム問題については、特定商取法の定める訪問販売の場合のクーリングオフ制度や消費者契約法による不実告知、断定的判断の提供の場合の消費者取消権を活用して救済する方法について、私が解説をさせていただきました。

この研修会には、弁護士12名、建築士5名が参加し、救済方法について熱心な質疑・議論がなされました。

また、広報については、大阪地方裁判所内の司法記者クラブで、大阪弁護士会と共同記者会見をするほか、文書で各報道機関及び大阪市、大阪府の消費生活センター、大阪市立住まい情報センターに広報依頼をしました。また、大阪弁護士会のホームページや当ネットのホームページでも110番の告知を掲載しました。私は、2000年に発生した雪印集団食中毒事件の被害者弁護団長もしており、その関係で記者から取材を受けたり、記者会見を行ったりすることがあったのですが、その際に記者に110番の記事の掲載についてもお願いしました。

3 当日の相談状況

3月29日の当日は、大阪弁護士会館3階特別会議室に午前10時から午後4時まで電話を5台開設し、弁護士20名、建築士13名の体制で臨みました。シックハウス、リフォーム、一般の欠陥住宅の3種類の相談用紙（用紙を取り違えないように3種に色分けされていました）、相談マニュアルも準備しました。

昨年は、午前中はほとんど相談がなかったのですが、今年は、10時前後から電話が鳴り続け、ほとんど常時通話状態となりました。

テレビカメラも3社入り、昼のテレビニュースで放映されたため、午後からも4時に電話線の接続を切るまで、全ての電話がほぼ常時相談中の状態となり、結局77件もの相談を受けることができました（去年は51件）。

4 相談内容

77件の内訳は、一般の欠陥住宅が60件、シックハウスが9件、リフォームが8件（但し典型的な悪質訪問リフォームと思われるものは1、2件のみ）となりました。相談件数が昨年より約20件も増えたことと、シックハウス、リフォームが意外に少なかったことが印象に残りました。

当日寄せられた一般の欠陥住宅被害の内容としては、雨漏り（11件）、床・壁の傾斜（10件）、壁の亀裂（8件）、上下水の不良（7件）、建具の開閉不良（6件）等が多く、被害が重大ないし深刻であると思われるものもかなりありました。相談のあった建物の概要については、2階建及び3階建以上（マンションも含む）がほとんどで、工法は、在来木造住宅がトップでした。取得方法は、売買が32件、請負が16件でした。

シックハウスについては、既にシックハウス症候群の診断を受けているものが3件、空気測定を実施しているものが2件ありました。相談内容としては、「リフォームでホルムアルデヒドを使用しないと約束していたのに目や鼻に異常を感じるなどの症状が出た」、「化学物質過敏症と診断されている子供が小学校に入学するので学校にシックハウス対策を問い合わせをしても誠実に対応してもらえない」、「新築マンションを購入して入居したところ鼻やのどの痛み・頭痛・アトピー悪化等の症状が出て室内の



空気測定で指針値の2倍のホルムアルデヒドが検出された」、「新築戸建住宅に入居したところ、症状が出てシックハウス症候群の診断を受けたので、業者に対して調停を申し立てたが、不調に終わった」、「新築戸建住宅入居後、妻子が喘息になり、賃貸住宅に移ったところ症状が軽減した。壁紙を取り替えたり、ベイクアウトを施したりしたが、現在でも住めない状態である。」等といった深刻な相談が寄せられました。

5 事後のフォロー

当ネットと大阪弁護士会と共催の110番活動としてはこの日電話で相談を受け付けるだけで、その後の個別事件の救済活動を継続して行うことはできませんので、継続相談を希望した方については、当ネットが1週間後の4月5日に行う個別相談会（無料）を紹介してフォローすることとしました。

4月5日は、北浜ビジネス会館の大きな部屋を取り、川崎相談部会長の指揮の下、弁護士1人・建築士1人を1組としたチームを8組設けて、同時に8件の相談に対応しました。

こうして、午後1時30分から午後5時までの間に、21件の相談を処理することができました。うち7件が建築士の調査を希望しましたので、原則として相談を担当した建築士に対応して頂いております。

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

ハウスメーカーとの懇談会 報告書

文責 弁護士 平泉 憲一

※日時：平成15年1月24日（金）午後6時から

※場所：大阪市中央公会堂・第4会議室

※参加者：田中厚（弁護士）、豊辺弘也（建築士）、三木和彦（建築士）、三浦直樹（弁護士）、藤井孝治（司法書士）、平泉憲一（弁護士）、松尾拓也（修習生）、富本亨（建築士）、木田明生（一般）、一棟宏子（大学教員）、中西哲也（弁護士）



1 なぜ今回「工務店」なのか？

今回の企画は、「百年住める家で元気に暮らそう」をキャッチフレーズに住宅造りを続けておられる株式会社N工業（羽曳野市）営業部長の岡田英樹氏をお招きしました。これまで、工務店は関西ネットとの関係では相手方となることは多々あっても、実際、その内情やハウスメーカーとの関係など話を聞く機会はほとんどありませんでした。しかし、住宅を建築するのは工務店であり、欠陥住宅の直接の原因が工務店にあることを考えると、欠陥住宅出現の原因については工務店に聞くのが最も直截といえます。そこで今回、岡田氏に講演をお願いした次第です。

2 N工業とは？

N工業は「百年住める家で元気に暮らそう」のキャッチフレーズのとおり、構造及び健康を最大限重視した家を造ることに徹底し、ハウスメーカーを通さず施主の口コミで売上を伸ばしてきた工務店とのことです。N工業の発想は、利益を出すために手抜きをするのではなく、利益を出すためによりいいものを造る、よりいいものを造ってさらに客を呼び、直受を可能にしハウスメーカーとの関係を絶つ、そしてハウスメーカーに搾取されていた分でコストダウンを図り価格競争力をつける、というように「よい家をつくる」ということを中心において経営力を高めてきた会社だそうです。このことは言うのは簡単ですが、高い技術力と施主の立場に立った営業的努力があっではじめてなし得ることで、ハウスメーカー・不動産会社の下請けが中心の工務店がほとんどの現状からすると稀な工務店であると岡田氏ご自身が述べておられました。

3 工務店の施工体制と欠陥住宅

岡田氏のお話によると、工務店が仕事を請け負った場合に、どのような体制で施工するかについては3態様あるそうです。すなわち、①下請工務店への完全丸投型、②監督だけやって自らは施工はしない型、③大工・土木の自社施工と協力業者管理型、の3態様です。通常、欠陥住宅が造られるのは、①②の場合が多いようです。

4 信頼できる工務店を見分けるにはどうすればよいか

では、どうすれば信頼できる工務店を見分けることができるのか。岡田氏は次のようなポイントを挙げておられました。

①知り合いが実際に自分が依頼している工務店を勧めるような場合

②当該工務店が築造した家を、その家で住んでいる施主さんと一緒に見せてくれる場合（工務店に自信がなければ、その家の方と同席して家を見ようとは言わない。逆に、その施主にほめられれば、工務店にこれ以上の宣伝効果はない）

- ③直接施工をしていること（施工に誇りと責任があり、工事費用の上乗せがない）
- ④直接設計（プランの実力があり、提案と図面、施工指示が正確）
- ⑤打ち合わせメモをとる（間違いや勘違いが少なく、誠実さと正確性を図れる）
- ⑥短いローンを勧めてくれる（施主に無理をさせない）
- ⑦最新の知識をもっている（自然素材、シックハウスやアレルギ－対策、住宅設備の最新情報など）
- ⑧整頓された現場、職人達の挨拶がきちんとしていること
- ⑨見積書が材木明細まで拾い出して分厚い（見積が正確で変更の際も根拠がわかる）
- ⑩棟梁ができる大工であり、職人も限定して指名している
- ⑪業者研修会を行っている（経営理念の徹底、現場での注意、クレーム処理）
- ⑫現場周辺への対策が十分できている



5 最後に

岡田氏には、その他にもいろいろな裏話など業界のお話を伺いました。

今回、N工業さんが、施主の立場を第1に考えた家造りを行い、それが経営として成功していることを聞き、決して儲からないから手を抜くしかないという図式しかないのではなく、手を抜くと儲からないぞ、きちんとやれば儲かるぞという当たり前のことが成り立つんだということが確認でき安心しました。N工業さんにはこれからも頑張っていていただき、その経営理念を広めていっていただきたいと願っております。

＜前回のニュース以降の活動日誌＞

活動報告・予定

1/24「講演会～100年住める家で元気に暮らそう」（中之島公会堂・午後6時から）1/30「関西ネット事務局会議」（太平洋法律事務所・午後6時から）2/1「第5回定例個別相談会」（北浜ビジネス会館・午後1時30分～4時30分）2/26「関西ネット事務局会議」（太平洋法律事務所・午後6時から）3/1・3/2「全国ネット幹事会・札幌」（田中厚出席）3/8「関西ネット総会」（中之島公会堂・午後1時30分～午後5時、終了後懇親会）3/19「関西ネット幹事・事務局会議」（木村・浦川法律事務所・午後6時30分から）3/29「欠陥住宅110番」（大阪弁護士会館・午前10時～午後4時）4/5「個別相談会」（北浜ビジネス会館・午後1時から午後5時）4/17「関西ネット事務局会議」（太平洋法律事務所・午後6時30分から）4/26「京都ネット総会」（田中厚、平泉憲一、三浦直樹、用貝成子出席）

＜今後の予定＞

5/19「関西ネット幹事・事務局会議」（太平洋法律事務所・午後6時30分から）5/31・6/1「全国ネット大会」（札幌）7/22「関西ネット幹事・事務局会議」（太平洋法律事務所・午後6時30分から）



編集後記：新たな会報作りに向かって議論が高まっています。ファクス通信、インターネット通信、それとも紙媒体。どれも一長一短というのが実際のところですよ。ご提案お寄せ下さい。

〒530-0054

北区南森町1-1-26 日本消費経済新聞社 用貝 成子

☎06-6314-1191、FAX06-6360-2525 メール shigeko@nc-news.com