

欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 2

11月30日号

事務局

あべの総合法律事務所

事務局長 岩城 穰

〒545

大阪市阿倍野区旭町1丁目

1番10号 竹澤ビル7階

TEL

06-636-9361

FAX

06-636-9364

10月25日に欠陥住宅関西ネット（別名・欠陥住宅被害関西連絡協議会）が大阪市内で設立総会を開催。欠陥住宅被害の防止・救済に向けて始動することになった。なお、会員は11月末日現在で130人。

木村達也・代表幹事

欠陥住宅問題は従来、様々な形で問題が指摘されてきたが、ノウハウを蓄積して組織的に運動するには至らなかった。しかし、欠陥住宅被害全国連絡協議会と日弁連の消費者問題対策委員会土地・住宅部会が二人三脚で継続的にこの問題を研究する動きが始まり、住宅問題を社会に提起する活動が広がってきた。

こうした中で、最も大きい動きは、建築専門家が協力してくれるようになってきたこと。弁護士だけでなく建築士が専門家の立場から、しかも消費者の視点で立ち上がってくれなければ進歩はない。

住宅を住宅業界の商品から「生活する場」としての住宅作りを国民の手に取り戻すことが住宅問題の基本的姿勢ではないかと思う。欠陥住宅問題は消費者問題としてとらえ、被害救済は現場の声を大切にしておいて作業を進めていくことが大切であり、そこに運



動の基本的視点をおかなくてはならない。

又、現場の利害関係など業界の実情も知らなければ予防という観点では取り組めない。建築主事や工務店の実情も聞いたうえで、建築基準法改正問題にも意見を出せるよう取り組んでいきたい。

また、訴訟で法的責任を問うのも関係者に責任感と緊張感をもってもらう意味では必要だ。住問題に対する取り組み日本は遅れているが、息の長いスタンスで取り組むべきである。みなができることを担当してこの問題を大きくしていかなければならない。

トム・亀井氏（加フォルニア州構造技術者協会元副会長）

の講演をお聞き下さい

テーマ「アメリカのインスペクター（行政による住宅検査）制度について」

とき・ところ 12月1日（月）午後6時、大阪弁護士会館会議室（入場無料）

大阪弁護士会消費者保護委員会主催

10月25日結成総会記事

欠陥住宅関西ネット

岩城穰・事務局長

社会問題化している欠陥住宅発生の原因として①本来分離と緊張関係が予定されている設計・監理と施工を同じ業者が一括して請負うことが多く、監理が形骸化し②建築主事が権限を持つ中間検査をほとんど行なわず法律上義務付けられている完了検査さえも三割程度、行政によるチェックもほとんどなされていない。

また、知識や情報、施工の状態を施工業者が独占、瑕疵担保期間も二年程度とされているなど制度的にみても購入者に対する保護は極めて弱いものがある。

安全かつ快適な住宅に居住することは基本的な人権のひとつである。また、法律の改正や行政の運用改善をはじめとして、欠陥住宅発生の構造的原因を取り除き、被害の根絶が図られなければならない。

(基調報告より抜粋)

日弁連消費者問題対策委員会

新里宏二・副委員長

建築基準法改正にあたっては、消費者問題として予防するにたる法制にすべきである。

建築主事の権限を民間に移すという動きになっているが、中間検査が殆どなされておらず、完了検査も30%ということから民間に移行させることに疑問を感じている。

日弁連ですでに採択した意見書で一番の眼目は検査制度の充実。建築主事が足りなくて、増員できないなら第三者の民間の検査制度（インスペクター制度の日本版）をつくる必要がある。建築工事の五段階位で、施工業者から独立した第三者の民間検査機関が行政の委託を受け、その権限の行使を代行することで十分な検査が行なわれるだろう。

大阪弁護士会消費者保護委員会

関根幹雄・委員長

「欠陥商品110番」を実施してきたが、自動車、家電製品と合わせて最も多かったのが欠陥住宅問題。欠陥商品というのは一般的にはいえば不良品で、過失の問題だが、欠陥住宅は過失というより手抜きがあるので故意犯的のものであり、悪質な性格を持っている。今まで残念なことにほとんど泣き寝入りの状態にあったことに関西欠陥住宅ネットの結成は意義深いものと思う。

(社)日本建築家協会(JIA)

泉沢哲史・近畿支部長

監理に重点をおいた建物作りが大切なことだと思っている。工事監理に重点をおかないと施工不良が起きる。それはクライアントが厳しい値段で発注するからでもあり、元請から下請けに行くまで、どんどんしわよせがいき、最後の職人に影響してくる。この仕組みを変えないと改善できないという危機感をもっている。

欠陥住宅被害全国連絡協議会

吉岡和広・事務局長

昨年、建築士や弁護士三十人程が呼び掛けた欠陥住宅被害全国連絡協議会は一年で三百人以上の大きな団体に成長した。各地で分散する被害者と救済にあたる専門家が大同団結したことの意義は大きい。

建設省の建築基準法改正案では、中間検査の充実が盛り込まれている。私たちの活動や主張の影響が強いと思われる。

関西ネットは協議会の足腰を強めるものであり、地域支部設立を促すきっかけになると思う。全国の牽引的な役割に期待したい。欠陥住宅被害が早期に救済されることが必要。また、欠陥住宅を発生させないという予防の状況づくりが必要となっている。

シンポジウムでの意見要約

欠陥住宅被害全国連絡協議会

上野勝代・代表幹事

関西には、欠陥住宅の被害救済に関して消費者の為に永年支援頂いた全国に誇りうる建築士、研究者の専門家野の方々がおられる。関西ネット発足にふさわしい先達の方々を迎えてシンポジウムを開催したい。

澤田和也・弁護士

欠陥住宅の問題点は「個別性が高いこと」。原因調査をして補修しても結果的に欠陥を増幅させることもある。それには消費者自らが理論武装するという意識向上を願う。

自ら被害者であったことから「財産より精神的被害」の大きさを強調。家族不和など「家庭や日本の平和社会を破壊するという認識が低い」と指摘。手抜き業者の横行に「建築家は最低限の基準を守らせなければいけない」とその役割を再確認し「求められる弁護士、求められる建築家を求める消費者に」と話した。

石井修二・一級建築家

「家を買うときには何を考えるのか」。

「広告でいとも簡単に決める」という住宅購入に対してのあまりにも低い社会の認識が欠陥住宅の要因とした。

また、補修しても再度同じ所に同じ現象がおこることが多い。欠陥現象だけを強調する前に、発生源を調べるのが補修にお

ける原則である。

スライドを使つての実例として住宅団地の「集団欠陥」なども報告。

平野憲司・一級建築家

主流となっている木造三階建て住宅に多発する欠陥の背景などを分析。①ブローカー的体質の建売業界②バブル崩壊と経営危機③コスト破壊④戸建志向と土地問題⑤住戸プラン⑥確認申請と検査⑦設計図面⑧職人技術⑨確認申請の工事監理者⑩銀行融資を掲げる。

また、大阪市建築基準法関係条例・細則集からも課題を掲げた。ここに示す「確認申請書に添付を省略することができる図書」では構造計算書を提出する必要性がないという実情を疑問視している。

本多昭一・京都府立大学教授

「設計と施工の分離。これは三十年來にわたって言い続けていることである」と主調、設計・施工・監理の分業の重要性をまず掲げた。

建築士には技術家としての認識を深めることを求めた。「ミスを見逃がしてはならない立場」として、雇用関係など左右されない専門家としての意識向上を重要視。

また、「役所が設計料を入札させるのも問題」。絶対に無理な価格を提示し業者から補填してもらうなどが起きているなどの問題を提起した。

収支報告<97.11.21日会計担当 重村達郎> (単位:円)

1. 準備会会計よりの繰越金①-②	109,550
①研究会費(計5回 延べ98名)	計178,000
②会場費・コピー代	計68,450
2. 結成総会準備費用 (送料・コピー代等) ▲	238,145
3. 結成総会当日収支 ①+②+③	13,798
①結成総会及び記念シンポジウム	99,005
②レセプション	▲75,365
③資料購入	▲9,842
4. 会費収入	482,000

個人 54名×8,000、団体1×50,000

残高 (1+2+3+4) 367,203、但し全国協議会へ上納予定あり

欠陥住宅関西ネット活動概要

(1) 全体例会 2ヶ月に1回程度で開催。幹事会を兼ねる。

・事例報告や具体的テーマに基づいた議論と交流や関係諸団体を招いての懇談

(2) 相談活動

・建築士と弁護士がペアの面接相談を行う定例相談会や欠陥住宅110番等の電話相談への対応の他、個別に調査や法的手続きの依頼があったものについては、建築士を紹介したり、弁護団を結成したりして協力していく。

(3) ニュース・広報活動

・イベントの案内と報告、欠陥住宅の基礎知識の啓蒙、判例等の紹介等
・建築基準法の改正についての議論

(4) その他対外活動

・各種団体、行政との懇談会や各種の提言活動

◆所属部会登録のお願い

11月13日の事務局会議で当面の活動を検討し、次の3つの部会を設置することになりました。会員の方は各部会への登録をして活動に参加してください。(複数可能)

○相談部会

個別の相談への対応と、事例に対して裁判の進め方や速やかな救済方法などを検討していく。同部会で今後問題視されていくと思われる事例などは、全体例会で取り上げていく。(部会長 建築士・川崎廣章 副部会長 弁護士・岩城穰)

第1回部会会合 12月10日(水) 18:30 プロボノセンター

○制度研究部会

建築基準法改正問題や住宅検査員制度など建設省の動きに対応し、研究・提言していく。(部会長 弁護士・重村 達郎 副部会長 建築士・松本 敏夫)

第1回部会会合 12月18日(木) 18:30 プロボノセンター

○NEWS部会: 会報の作成。登録に加え、ご寄稿もお待ちしています。

(部会長 用貝成子 副部会長 弁護士・三浦直樹、JIA・木田明生)

◆全体例会のお知らせ

11月13日の全体例会は都合により中止しました。仕切り直しの第1回例会を下記の通り企画しましたので、是非ご参加ください。

○第1回 全体例会 1月28日(水) 18:30-21:00 大阪弁護士会
会費 2,000円

内容 建築士 石井 修二 スライドによる欠陥住宅の実例紹介
弁護士 岩城 穰 「欠陥住宅被害救済の手引」(民事法研究会)を
テキストにした法的救済制度勉強会(継続予定)

*第2回全体例会は3月16日(内容:企画中)としましたのでご予約下さい。

■京都で研究会が発足。全国連絡協議会の支部の設立を準備中。

準備会事務局: 木内・白浜法律事務所(担当: 木内哲郎弁護士 電話 075-223-3444)

住所 〒604 中京区河原町竹屋町西入る1筋目上るオクムラビル2階)

編集後記: ご意見・ご要望等お待ちしております。また、経験不足なため不十分な内容となりましたが、今後一層の充実を図りたいと思います。

〒530 北区万才町5-9 日本消費経済新聞社 用貝 成子 TEL 06-314-1191