

欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 20

2003年11月1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>

「鑑定事例研究会」報告

建築士 木津田 秀雄

▷開催日=2003年(平成15年)9月3日

▷場所=弁護士会館

▷出席者=田中、鳥居、平泉、三浦、八木
(以上、弁護士)、川崎、木津田、辻、三木、
津村〔京都ネット〕ほか(以上、建築士)

☆ ☆ ☆

ネット所属の建築士による鑑定事例について、鑑定書の中で工夫した点、鑑定書提示後の事件の進展などについて、発表を行うと共に質疑応答を行った。

事例1=鉄骨4階建て店舗付き住宅における構造欠陥

調査により、確認通知書と比較して柱脚の設計変更(大臣認定工法→ピン接合)、柱梁断面の減寸、床デッキプレート→木造、耐火仕様の変更、耐火被覆中止などが確認され、また当然のことながら、検査済証がなく構造関係の報告書もない。

鉄骨工事は、個々の手間の積算ではなく鉄骨の総重量によって材料・加工費用が異なるため、安くするために部材の大きさを小さくするなどの手抜きが多い。また柱脚を認定工法で申請し実際には、安易なピン接合で施工されている。認定工法を使うと、柱・梁の断面を小さくできるので、ピン接



鑑定事例研究会の会場

合のままではたとえ上部構造に問題がなくても構造的に建築基準法違反になる可能性が高い。

また防火に関する規定についての道法意識が低い、この規模の建物では、耐火被覆などは施工されておらず、また外壁やガラスなどの耐火対策も行われていないケースが多い。

事例2=輸入住宅に関する紛争

裁判所から鑑定依頼を受けたが、その際、瑕疵の判断基準を裁判所から示されなかったため、鑑定人が自ら瑕疵の判断基準を「鑑定方針」として示し、鑑定事項として取り上げられた内容について鑑定を行った。本来、鑑定依頼の段階で、どのような基準等に照らし合わせて判断するのかを示されなければならないが、判断基準が示されて

いなかったため、苦勞したとのことであった。

輸入住宅(2×4など)については、大学の研究者がおらず専門家が不足しており、構造の専門家よりハウスメーカーの技術者の方が詳しいのが現状である。輸入住宅の普及自体、政治的な関係(外圧)の中で生まれており、計算で確かめればOKとの適用除外項目が多く、仕様規定が判断の基準になりにくい。

今回の事例では、鑑定項目が36項目におよびかつ比較的零細な内容が多く、鑑定事項外の構造の不具合なども存在した。本件訴訟の中での争点整理に専門家が加わっていない、また最初にかかわった専門家の調査不足などによって、本来最も重要な構造の瑕疵が争点になっていないという案件であった。

なお、裁判所の鑑定に頼るのではなく、私的鑑定同士を争わせることが、欠陥住宅訴訟においては望ましいとの意見もあるが、裁判所選任鑑定人としての経験からは、満足に争いができるだけの私的鑑定を見たことがないとのことで、私的鑑定の底上げが先に必要ではないかとの意見も出された。

事例4＝鉄骨3階建ての6戸の集合住宅

鉄骨の集合住宅であるが、確認後の戸数変更、床面積変更などが行われている。床面積の増床により、当初の構造断面では不足するとのことが、構造計算の結果確認された。また現地調査により耐火被覆の未施工、隣戸間の遮音対策などが施工されておらず、完了検査を受検したものの不合格となっている。

その他、階段についての大阪府条例違反、界壁の遮音性能不足などが指摘された。

訴訟では、構造計算の内容について被告

より、設計時の荷重と実際の施工した内容は異なる、荷重の分散方法も色々あるとの主張がなされ、新たな構造計算書が被告側から提出され、0.99で安全性がクリアしているとされた。

構造の不具合の他は、被告も非を認め、元々工事費用に入っていない耐火被覆工事代金(新築時に施工した場合の費用)を差し引いた額を基準に、早期の和解となった。

構造計算については、通常は荷重についても、安全率についても余裕をみた計算をしており、机上の計算だけでは、かなりの幅があるようであり、計算のみで争う場合は注意が必要である。今回のケースは入居者がいることから詳細な構造調査ができなかったことにより、構造計算によるしかなかったという事情もあった。

事例4＝木造2階建て

建物の構造の不具合が多数に及んでいる他、擁壁や基礎の根入れなどに問題があると予想される建物であった。木造2階建てについては、構造の詳細の規定がないため、住宅金融公庫の技術基準を鑑定の判断として採用した。

本件は、建物の他、擁壁上に大きなテラスを構築しており、もともとの擁壁の安全性にも疑問が残るほか、テラスの工事も杜撰であった。

しかしながら、依頼者が他の建築士に相談したところ、公庫の技術基準で判断しているのはおかしいとの一方的な指摘を受け、鑑定書作成者との間で信頼関係が失われてしまっている。

鑑定書の作成では、図面などに不具合箇所などを赤書きすることで、不具合部分を目立つようにしているなどの工夫を行っている。

～建築訴訟の基礎知識～

建築士・三木 和彦

★ 簡易な地盤調査の一つである、スウェーデン式サウンディング試験について
(SS試験は手動と自動がある)

◎調査の目的

建物を建てようとする敷地地盤に対して、当地盤の支持力(地耐力)と沈下の両方に十分であるか否か、又、地耐力の調査時において基礎の形式(例えば、杭基礎、ベタ基礎、布基礎等)及び基礎底(基礎の根入れ深さ)の深さを決める重要な資料とする。

◎利点と欠点

利点は、簡単に又、迅速に試験が出来、低層住宅等には十分に活用できる。

盛土、切土の分布の範囲、地層の傾斜の判読が容易であり、
費用的に安価である。

欠点としては、土の標本が採取出来ない。

又、地中に建築廃材等の障害物があれば貫入不能であるので、位置をずらす手間がある。

砂質土、粘質土のもつ耐力については、標準貫入試験の耐力値と比較すると若干のずれがあり、運用面で安全側に補正する必要がある。

調査深度は最大で10m程度が限界である。

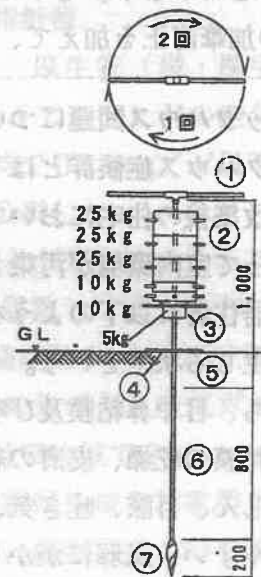
◎試験手順

- 1 仮ベンチマーク(BM=基準点)の設定をする。
(工事中も移動又は紛失等が無い所を土の0の基準とする)
- 2 試験ポイントのマーキングをする。
(敷地内で5カ所程度のポイントを決める
〈最低でも3カ所以上の測定が望ましい〉)
- 3 レベルの測定
(例えばベンチマークよりBM+100
又はBM-150と記入する)

◎試験方法

先端にスクリュウポイント(錐)を取り付けたロッドの頭部に100kgの荷重(錘)を加え、ハンドルを回転させ、1m当たりの半回転数($N_{sw}=180^\circ$)の回転を1回と数える)を測定し、その回転数と荷重(錘)の関係から地盤の強さを判断する。

特に軟弱な地盤では、10kgから順に加え、各荷重ごとに荷重のみによる貫入量を測定する。



- ① ハンドル
- ② おもり(220φ)
- ③ 載荷用クランプ
- ④ 底盤
- ⑤ ロッド(19φ、1000)
- ⑥ スクリューポイント用
ロッド(19φ、800)
- ⑦ スクリューポイント
(錐)

シックハウス事件・調停申立書より

弁護士 三浦 直樹（広報担当事務局次長）

とある分譲マンションで、多数のシックハウス症候群患者が発生し、室内空気からは厚生省指針値の約2倍もの高濃度のホルムアルデヒドが検出されました。

そこで、当ネット事務局長の田中厚弁護士が団長となり、関西ネットの会員を中心とする弁護士13名、協力建築士1名からなる弁護団が結成され、今夏、19世帯43名の住民が、マンションの分譲業者等に対する調停申立てを行いました。

これまで、シックハウス症候群ないし化学物質過敏症の被害に関する訴訟においては、横浜地裁、札幌地裁、東京地裁の3例ともに、予見可能性がないとして、業者側の責任が否定されていますが、今回のケースは、いわゆる厚生省指針値の公表後の新築物件である点で、この壁を越える可能性を秘めています。

また、この調停申立書の総論部分は、いわばシックハウス問題に関する議論の一つの到達点を示しています。そこで、約80頁に及ぶ申立書の中から汎用性の高い部分を抜粋し、若干の加筆訂正を加えて、ここにご紹介する次第です。

第1 シックハウス問題について

1 シックハウス症候群とは

新築や改築後の住宅において、化学物質等によって室内環境が汚染されているために、居住者に以下のような様々な体調不良が生じる状態をいう。

すなわち、目や鼻粘膜及び喉の粘膜刺激症状、粘膜の乾燥、皮膚の紅斑、湿疹やじんましん、目眩、吐き気、嘔吐、頭痛、疲れやすい、風邪にかかりやすい、息がつまる、ぜいぜいする、いろいろな刺激に過敏に反応する等々。さらには、集中力がなくなる、計算間違いが多くなる、物忘れが増える、思考力の低下、情緒不安定、視野が暗くなるなどの症状も報告されている。

その原因として、化学物質を放散する建材や内装材が使用されるようになる一方で、高気密住宅が増えたことが指摘されている。

2 シックハウスの社会問題化

欧米では、既に1980年代に、主としてビルにおける室内環境汚染が問題となり、1983年、WHOが「シックビルディング症候群」と定義した。

日本でも、特に1990年代以降、社会問題となり、1994年頃からは、マスコミも頻繁に「シックハウス」を取り上げるようになった。

現在、日本のシックハウス症候群患者数は約70万人とも言われている。

3 シックハウス症候群とホルムアルデヒド

原因物質となる化学物質の代表格は、ホルムアルデヒドである。

超揮発性有機化合物の一種であり、沸点が -21°C と極めて低く、常温では気体で非常に揮発しやすい。また、接着剤などに使用された後でも空気中の水蒸気と加水分解して空気中に放散される性質がある。コスト削減のニーズから、安価かつ施工性の高い接着剤・防腐剤として、ビニールクロスの施工用糊や合板・集成材等に使用されているが、人体に対しては有毒な物質である。

ヒトがホルムアルデヒドに暴露された時の主な症状は、目、鼻および咽喉の刺激であり、濃度依存症の不快感、流涙、くしゃみ、せき、はきけ、呼吸

困難であり、場合によっては、死に至ることすらある。また、変異原性・遺伝毒性（催奇性）、発ガン性、刺激性その他の毒性も報告されている。

4 ホルムアルデヒドに関する規制等

1955年、日本公衆衛生協会は大気汚染の問題として、ホルムアルデヒドの環境衛生基準（空気汚染の許容値）を、 0.1 ppm とした。

1979年、消費者センターが、食器棚の試買テストを通じて合板の接着剤に使用されるホルムアルデヒドの問題を取り上げ、家具のみならず住宅に大量に使われる合板類についても規制する必要性を指摘した。

1971年、農林省は、住宅用内装材のホルムアルデヒド規制の通達を出し、1972年には住宅用合板に対する指導方針を作成した。

1973年、JISにおいて、パーティクルボード等に関するホルムアルデヒドの放出量が規定された。

1975年10月、「有害物質を含有する家庭用品の規制に関する法律」によって、生後24か月以内の幼児用の衣類の繊維からホルムアルデヒドが検出されてはならないと規定され、ホルムアルデヒドが幼児の衣服に容易に移染しないよう、放散量の多い建材を幼児用家具等に使用することなどが禁止された。

1977年3月、日本消費経済新聞は、ホルムアルデヒドによる被害報告や規制内容を紹介しつつ、屋外での空気汚染に関

する前記環境衛生基準に照らして、いわんや家屋内で 0.1 ppm を越えるホルムアルデヒドがあつてはならないのは常識である、と警鐘を鳴らした。

1980年、合板からのホルムアルデヒド放散等級として、合板に関するJAS規格のF1・F2・F3が定められた（JIS規格のE0・E1・E2と同じく、等級数が大きいほど、放散量も大きい）。

1988年、日本産業衛生学会は、労働現場におけるホルムアルデヒドの空気濃度を 0.5 ppm 以下とすべきことを勧告値として提示した。

5 厚生省の指針値

1997年6月、厚生省（現：厚生労働省）は、ホルムアルデヒドの空气中濃度を「30分平均で 0.1 mg/m^3 以下」とする指針値を公表した。

これは、ヒトが空气中ホルムアルデヒドに短期間暴露して鼻やのどに刺激を感じる最低濃度は 0.1 mg/m^3 である、とするデータに基づき、空気ガイドライン値を「30分平均値で 0.1 mg/m^3 」としたWHO欧州地域専門家委員会の勧告を検討し、我が国においても指針値として採用したものである。

なお、この「 $0.1 \text{ mg} (=100 \text{ mg} \mu\text{g}) / \text{m}^3$ 」という数値は、体積比濃度に換算すると、室内温度 23°C のときの 0.08 ppm に相当する。

また、厚生省は、このホルムアルデヒドに関する規制、その後、相次いで

第16回全国大会「長野大会」にトム・亀井氏が参加

11月29・30日に欠陥住宅被害全国連絡協議会第16回長野大会が開催されます。大会には、カリフォルニア州構造エンジニア協会の元副会長のトム・亀井氏がアメリカから来日、参加されます。トム・亀井氏は、1997年12月に、関西ネット会員が多く参加した大阪弁護士会館での講演会「アメリカのインスペクター制度」で講師を務めて頂きました。今回も非常に興味深い話に期待が寄せられています。

トルエン、キシレン、パラジクロロベンゼン、エチルベンゼン、スチレン、クロルピリホス、フタル酸ジ-n-ブチル、テトラデカン、フタル酸ジ-2-エチルヘキシル、ダイアジノン、アセトアルデヒド、フェノルカルブといった化学物質についても室内濃度指針値を公表している。

6 建築基準法の改正

2007年7月、ホルムアルデヒドに関する規制等を内容とする建築基準法が改正された(2003年7月1日施行)。

同改正法は、居室の種類及び換気回数に応じて、内装仕上げに使用するホルムアルデヒドを放散する建材の面積制限を行い、F☆☆☆☆の建材は無制限、F☆☆☆の建材は床面積の2倍まで、F☆☆の建材は床面積の0.36倍まで、F☆以下や無表示の建材は使用禁止とされた。なお、F☆表示は、ホルムアルデヒド放散等級に関する従前のJAS規格やJIS規格を改めたもので、ホルムアルデヒド発散建築材料を第一種から第三種および規制対象外に区分したものである。

また、全ての建築物に換気回数0.5回/時以上の機械換気設備の設置が義務づけられ、天井裏等については、下地材をホルムアルデヒドの放散の少ないF☆☆☆☆以上の建材とするか、機械換気設備により天井裏等も換気できる構造とすることが求められている。

これらは、ホルムアルデヒドの放散が増大する夏期において、また屋内外の気温差が少なくまた風速が小さい自然換気についての条件が不利となる状況下においても、ホルムアルデヒドの室内空気濃度が指針値を超えないような技術基準としての意味を持つ。

なお、同改正法は、この他、防蟻材クロルピリホスの使用を一律禁止した。

第2 被害救済のための法的構成

1 「瑕疵」「欠陥」について

建物の「瑕疵」とは、契約法の領域において、民法570条に言う「物ノ瑕疵」すなわち「物が契約に適合していないこと」を意味するところ、事業者が消費者に欠陥のない建物を給付すべきことは、黙示の合意として、契約内容になっていると考えられる。

また、建物の「欠陥」とは、不法行為法の領域において、建物が通常有すべき安全性を欠いている状態をいうと解されるところ、「通常有すべき安全性」の判断に当たっては、建築基準法令や、我が国の現在の標準的な技術水準を満足しているか否か、消費者の生命・身体・財産に及ぼす危険や危害の程度、及び、危害発生 of 蓋然性の程度(発生確率)などを勘案すべきであるから、いわば最低限の公的な基準である厚生省指針値や、それを住宅建設現場で実現するために定められた業界基準である各種指針に違反した結果、住民に重大な健康被害が発生している場合には、「通常有すべき安全性」を欠き、「欠陥」および「瑕疵」があるというべきである。

2 責任論

A) 売主 瑕疵担保責任、債務

不履行責任、不法行為責任

B) 施工業者 不法行為責任

C) 部材メーカー 不法行為責任

3 損害論

1) 補修費用

2) 仮住まい・引越費用

3) 特別対策費等

4) 調査費用等

5) 医療費等

6) 交通費等

7) 休業損害等

8) 慰謝料

9) 弁護士費用

以上

＜和解事例研究会についての報告＞

弁護士 鳥川 慎吾

平成 15 年 7 月 31 日、大阪弁護士会において、和解事例研究会が行なわれました。この研究会は、関西ネット所属の弁護士あるいは建築士が関与した事件のうち、裁判上の和解により事件が解決されたものを選び、担当した弁護士あるいは建築士により、和解の内容や和解に至るまでの経過などを報告していただき、議論するというもので、関西ネットにおいても初めての試みであり、関西ネット所属の弁護士（田中、鳥居、鳥川、平泉、三浦、三木、八木）、建築士（川崎、北尾、木津田、辻ほか）の他、神戸ネット事務局長の森竹弁護士にも参加いただきました。

合計 6 件の事例について研究しましたが、そのうち 3 件については、請求金額の 8 割以上に当たる金額で和解が成立してしまし

た。これらは、いずれも構造上の欠陥あるいは耐火性能に関する欠陥が見られるケースでした。重大な欠陥がある場合には、和解という選択においても、かなりの被害回復が可能であることを実感でき、非常に勇気づけられる内容でした。

他方、事件を担当した裁判官や相手方代理人の個性についても様々な報告があり、被害者にとって納得のできる和解条件を引き出すためには、運が左右する面も否定できないなというのも正直な感想として残りました。

和解や調停による解決は、被害の救済という意味においては重要であり、今後とも、このような研究を続けることが有用であると考えています。

活動報告・予定

＜前回のニュース以降の活動日誌＞

5/19「関西ネット幹事・事務局会議」太平洋法律事務所・18時30分から、5/31・6/1「全国ネット札幌大会」（木津田秀雄、田中厚、中島宏治、平泉憲一、三浦直樹出席）、6/7「個別相談会」（北浜ビジネス会館・13時～17時）、6/27「関西ネット事務局会議」（太平洋法律事務所・18時30分～）、7/22「関西ネット幹事・事務局会議」（太平洋法律事務所・18時30分から）、7/31「和解事例研究会」（大阪弁護士会・18時～21時）、8/2「個別相談会」（北浜ビジネス会館・13時～17時）、8/25「関西ネット事務局会議」（太平洋法律事務所・18時30分から）、9/3「建築鑑定事例研究会」（大阪弁護士会・18時～21時）、9/24「関西ネット幹事・事務局会議」（太平洋法律事務所・18時30分から）、10/4「個別相談会」（北浜ビジネス会館・13時～17時）、10/23「関西ネット事務局会議」（太平洋法律事務所・18時30分から）

＜今後の予定＞

11/14「新人歓迎会」（大阪弁護士会・18時～21時）、11/26「関西ネット幹事・事務局会議」（太平洋法律事務所・18時30分から）11/29・30「全国ネット大会・長野」、12/6「個別相談会」（北浜ビジネス会館・13時～17時）

＜平成 16 年＞

2/7「個別相談会」（北浜ビジネス会館・13時～17時）4/3「個別相談会」（北浜ビジネス会館・13時～17時）。



情報媒体に関するアンケート結果について

弁護士・三浦直樹（広報担当事務局次長）

前回ニュース発行の際に実施した標記アンケートにつき、合計 17 名の方々から回答が寄せられました。

その結果ですが、HP や ML の利用率はいずれも 76 % と高く、IT 媒体が情報収集手段として浸透していることが窺えました。他方、ニュースの発行については（…ニュース自体、今後は不要、という声がなかったことには一安心しましたが）、メールマガジン等の IT 媒体への移行を望む声は 47 % と過半数に満たない、つまり、日常的に IT を利用されている方々の中でも、ニュースは紙媒体の方がよい、というニーズが意外に高いことが浮き彫りとなりました。

そこで、ニュースの IT 化については、今しばらく慎重に検討したいと思います。

アンケートにご協力いただいた方々、誠に有り難うございました。この場を借りて、御礼申し上げます。

なお、アンケート結果の詳細は、表のとおりです

欠陥住宅関西ネットニュース媒体アンケート集計結果
（回答数 17 通）

		回答数	%
HP について	知っている	14	82
	アクセスしている	13	76
	アクセスしたことはない	3	18
	知らない	1	6
	アクセスしてみたい	2	12
	興味がない	0	0
ML について	登録している	13	76
	役に立っている	10	59
	役に立っていない	1	6
	登録していない	3	18
	登録したい	3	18
	登録したくない	0	0
ニュースについて	今後も必要である	15	88
	紙媒体がよい	6	35
	郵送等で配布してほしい	2	12
	FAX でもよい	4	24
	IT 媒体がよい	8	47
	メルマガ形式がよい	0	0
	PDF がよい	6	35
	メール添付がよい	4	24
	HP にアップすればよい	4	24
	今後は不要である	0	0

全国ネットのホームページもぜひご覧ください

<http://homepage2.nifty.com/kekkanzenkokunet/>

編集後記：ついに 20 号。今回、全国大会に参加されるトム・亀井氏の講演会が大阪であったのも 1997 年のこと。改めて月日の早さを実感、勝訴判決も増えて充実した月日だったようです。

〒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、FAX 06-6360-2525 メール shigeko@nc-news.com