

欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 4

1998年4月20日号

代表幹事・木村 達也

事務局 あべの総合法律事務所

事務局長 岩城 穰

〒545-0051 大阪市阿倍野区旭町
1丁目1番10号 竹澤ビル

TEL 06-636-9361

FAX 06-636-9364

「欠陥住宅110番」を終えて

相談部会長・川崎廣章建築士

欠陥住宅関西ネットでは結成以来初の「欠陥住宅110番」を単独で試みました。2月28日に開設しましたところ、多くの方が問題を抱え困られているのに驚きました。まず電話5台、スタッフ20名で午前10時に接続するや否や、ベルが一斉に鳴り対応におわれ、当初1件の相談を30分前後の予定でしたが相談内容等により時間がオーバーぎみになりました。この1日を担当して下さった消費者センター相談員の方、弁護士先生、建築士先生、事務局員の皆様、御苦勞様でした。

今回の内容としましては、前日の新聞報道で大きく3階建て住宅の問題点の記事が載っておりました関係でその反響がもっとも大きかったように思いました。一言、この件では電話相談が今でもあります。

また、電話相談を頂いた中でももう少し詳細にお知りになりたい方へ個別相談会を3月13日に、弁護士先生、建築士先生方がペアで相談等お受けしましたところ、14件の相談が有りました。相談会に多数の専門職の先生方が参加して頂き相談者の方は「ラッキーだったと思います」。待ち時間も少なく十分な対応が出来、相談者の方は満足して帰られた事と嬉しく思っております。

反省としては、熱心の余り相談時間を忘れ、2時間30分の中で1件の相談で2時



間程相談にのってあげたチームがありました。次回は順番待ちされている方のことも考えて、アドバイスをお願い出来たら有り難いです。相談者が当初の予定より少なかったことも重なり満足のいく相談会になったように思います。

相談内容の個々に関しては、説明を省かせて頂きますが、全体を大きく分別すれば①建物の壁、亀裂（クラック）②建物の揺れ③雨漏り④内装の仕上げ不良等がもっとも多いクレームであったように思います。

上記の問題について、職人の気質、技術の低下及び下請け、孫請け等により工事費用が圧迫される為、消費者は欠陥物件をつかまされてトラブルに巻き込まれ悲劇の始まりとなります。

このような問題を避ける為には、消費者の方も一生一度の大きな買物をする事なのでそれなりに勉強し、又は、専門家の相談コーナーが各所に有りますのでそれらを利用して知識を身につけ、努力して頂きたいと相談部会より願っております。（次頁）

これからは土地の問題で3階建て住宅の
需要が伸びて来るかと思われます。そこで、
3階建て住宅の注意点を－

1、鉄筋骨 1階柱・2階床梁

モルタルの被覆が必要

外壁 準不燃材料・防火構造等

開口部 建具・ガラス等

屋根 不燃材料

2、木造 間取りにもよりますが、筋交い

配置等（バランス）良い

仕口、納り等が美しい、

十分な金物を使用している。

木造3階建て住宅の許可が可能になって

まだ日が浅いために、職人の技術がおぼつ
かないのが現状です。一般の方で住宅購入
をお考えの方は建築士さんの事前相談をさ
れると、安全で快適な住まいが望めること
かと思えます。

〔専門家に相談される方へのアドバイス〕

1、相談時間は限られていますので、要領
良くお話しする。

2、資料等は整理して持参する。

3、相談内容等要点を整理しておく。

4、相談要点はメモを取り残すようにする。

5、不明瞭な点、専門用語、わからないこ
とは納得するように説明をお願いする。

「欠陥住宅110番」結果報告（2月28日）

大阪会場・弁護士10人、建築士17人、消費者相談員10人、他2人

神戸会場・弁護士5人、建築士6人

大阪会場 相談件数63件（電話回線5本）、神戸会場 同26件（同2本）

－大阪－

（内容）欠陥住宅相談45件、事前相談等14件

（形態）一戸建て45件、マンション4件

（一戸建て工事内容）新築38件（注文20件、建売18件）、中古2件、改装5件

（新築の構造）木造軸組30件、2×4 3件、鉄骨4件、鉄筋コンクリート1件

（新築の工法）在来34件、プレハブ4件

（新築の回数）2階18件、3階20件

（一戸建て欠陥内容）揺れ15件、亀裂7件、傾斜・床鳴り各4件、建付・遮音各3件

（マンション欠陥内容）断熱1件、結露2件、遮音2件

（改装）工事が悪い3件、工事中に倒産2件

（契約上トラブル）仕様違い4件、遅延1件

－神戸－

（形態）一戸建て16件、マンション8件、不明2件

（一戸建て工事内容）注文9件、建売7件

（一戸建ての構造）木造6件、2×42件、RC6件、木造鉄骨混合或いは木造RC混合3件

（欠陥内容）遮音5件、床鳴り・内装クレーム各4件、揺れ・上下水不良各3件、

雨漏り・傾き各1件、ほか5件

＝調査結果＝

- ・事前相談が多数あったことから欠陥住宅問題への消費者の危機感が高まっている（大阪）
- ・電話1本あたり30分にわたる長時間の相談が圧倒的に多く被害が深刻化している（同）
- ・震災後建てられた新築物件が多く占めた（神戸）
- ・新築物件では3階建ての選択の傾向が強く、今後3階建てに問題が浮上すると予測（同）

[建築紛争をめぐる判例紹介]

秋山 謙二郎 (弁護士)

神戸地裁平成9年8月26日判決

一、事案の概要

原告が平成5年11月購入した木造瓦葺2階建新築分譲住宅建物が、阪神大震災に罹災し、1階の高さの8分の1ないし9分の1(30~40センチメートル)北西方向に傾いて1階部分が倒壊したもので、特に、北西の隅柱と土台の仕口が大きく横ずれ(約40センチメートル)し、他の全ての柱が土台から引き抜かれた状態で倒壊。

原告は、本件建物の倒壊原因は、建物の耐力壁を構成する筋交いが有効に働かなかったことによるものであり、その原因は、柱と横架材及び筋交いの取付く柱と横架材の各仕口にかすがい等の補強金具が全く使用されていない等、その施工方法が建築基準法・同施行令に違反する著しい手抜き工事によるものであるとして提訴。

これに対し、被告は、本件建物に手抜き工事はなく、仮にあったとしても、本件建物倒壊は、阪神大震災という未曾有の大震災によるものであって、因果関係がないと主張。

二、判決要旨

1 請求額5、183万円に対し4、467万円を認容

2 理由

①本件建物の構造上の安全性能の有無は、建築基準法施行令を基準として木造住宅に通常備わるべき構造上の安全性能が備っているかどうかにより判断すべきである。

②公庫仕様は、公庫融資対象物件について定められているものであるが、公庫仕様は、遅くとも1年後には一般の建築においても取り入れられており、一般的に、木造建物を建築する場合、その公庫仕様に基づいて精度を確保するという手法がとられている。

③本件建物は、1階部分の柱と横架材の仕口の結合および筋交いと横架材の仕口の結合が、建築基準法施行令を具体化した、本件建物が建築された平成2年当時の公庫仕様に反し、性能不足であること、これに1階の東西の間仕切り壁の不足および配置のバランスの悪さが加わって倒壊したものである。

三、コメント

判決は、鑑定人の鑑定意見をほぼ全面的に取り入れたものであり、そのポイントは、木造住宅の設計に当たって、一般的には、建築基準法・同施行令に基づき基本的条件を整え、公庫仕様書によって具体的精度を確保するという手法が実施されているという点を認定したことであろう。

ただ、判決は、公庫仕様が直ちに一般建築の基準となるとするものではなく、公庫仕様が一定の時間差をおいて、通常的一般建築においても普及し取り入れて基準となっているとするもののようであり、この点に注意する必要があります。

なお、本件は先ほど和解が成立しました。

日弁連イギリス・ドイツ住宅事情視察の報告

岩城 穰・事務局長（日弁連土地住宅部会幹事）

1 去る3月18日～26日までの8日間の日程で、日弁連消費者問題対策委員会土地住宅部会は、イギリス（ロンドン）、ドイツ（ボンとフランクフルト）を訪問した。参加者は弁護士5名（大阪からは重村、岩城）、建築士2名、その他1名（建築士の娘さんの高校生）の計8名であった。土地住宅部会としての海外視察は、96年3月から4月にかけて、アメリカのカリフォルニア州を訪問して以来、ちょうど2年ぶりになる。

前回の視察ではロサンゼルスやサクラメント市のインスペクション（住宅検査制度）の制度と運用の実情を知り、その後の日弁連や欠陥住宅被害全国連絡協議会の活動に大きな影響を与えたことは周知のとおりである。

今回の視察は、現在建設省が国会に提出している建築基準法改正案は建築確認・検査の事務を民間団体に開放しようとしているが、それはイギリスの制度をモデルにしているということを聞き、その実情を知りたいというのが中心的な眼目であった。

2 視察の概要は次のとおり。

【3月18日（水）】

夕刻、ロンドンへ到着。関係機関との懇談のセッティングに尽力して下さった渡辺研司先生とホテルで夕食をしながら打合せ。

【3月19日（木）】

午前中、イギリスの住宅についてガイドの方から説明を受けながらロンドン市内を回り、マンションの建築現場などの視察。

午後3時から、日本人の中田浩一郎弁護士の所属するクリフォード・チャンス法律事務所を訪問。ソリシター（事務弁護士）のM・J・エドワーズ氏から、イギリスにおける建築規制、新築住宅に対する検査（インスペクション）、中古住宅の売買における調査（サーベイ）、欠陥があった場合の責任追及などにつ



いて説明を受け、同席した中田弁護士、名古屋大学法学部助教授のベネット・フランク氏も交えて質疑、意見交換を行った。その中で、イギリスの建築規制はかなり詳細であること、回数は必ずしも多くないが中間検査が行われていること、イギリスの特に都心部では中古住宅の売買が多く、その際、ビルディング・サーベイヤー（建築調査士）が購入希望者から依頼を受けて、その建物の履歴や欠陥の有無についてかなり詳細な報告書を作成すること、それでも欠陥住宅は社会問題となっていること、などがわかった。特にエドワード氏がインターネットからダウンロードしてくれた「サンデータイムズ」誌の「We were sinking like the Titanic」（我々はタイタニック号のように沈みつつあった）という記事（98年3月18日付）は、貴重な資料であった。

【3月20日（金）】

午前中は、RICS（Royal Institute of Chartered Surveyors 調査士協会）を訪問。9万人（国内7万人、海外2万人）の会員を擁し、建物の調査や評価をはじめ、様々な分野に分かれて活動している。サーベイヤーは、インスペクションとサーベイの両方を行っているようである。新築住宅の性能を保証する組織としてNHBC（National House Building Council）がある。民間組織であり、ほとんどの建築業者がメンバーとなっている。金融機関から融資を受けるには、NHBCの保証書が必要。NHBCは独自の建築マニュアル

を有しており、メンバーはこれに適合するよう建築することが求められる。構造的な欠陥については、10年間保険でカバーされる、といった説明を聞いた。

午後は、比較的良質な住宅地区があるカムデン地区の区役所 (Camden London Borough Council) を訪問し、建築検査・規制課 (Building Control) のディレクターと懇談。スタッフは32名で、うちインスペクター (サーベイヤーという用語を用いるのが一般的) は19名。年間1500件の建築確認申請に対応する。建築規制 (Building Regulation) では①工事開始時、②基礎工事完了直前③給排水工事完了直前、④完了時にインスペクションをすることになっているが、②以外はサーベイヤーの裁量に委ねられる。インスペクションの結果、無条件合格は全体の20%、条件付合格は60%、不合格は20%。不合格のうち約半数は再申請の結果、合格している。印象に残ったのは、「施主は、自治体 (ローカル・オーソリティ) の検査とNHBCの検査のどちらを受けるかを選択できる。これらを競合させてサービスの質を向上させようというのが政府の方針であるが、これまでの事例からすると、建物の安全性の基準についてはNHBCよりも自治体の方が高い基準を設定している」「NHBCの検査は、抜き打ち的かつ表面的なインスペクションしか行っていない。NHBCのインスペクションはクレームが多く、いずれ崩壊する可能性がある」として、意外にも大変厳しい評価をしていたことであった。

【3月22日 (日)】

ドイツに移動。夜、ドイツでの関係機関との懇談をセッティングしていただいた水原渉教授 (滋賀県立大学) との打合せ。

【3月23日 (月)】

朝、水原教授に事前レクチャーを受けたうえで、ボンのドイツ連邦建設省を訪問し、

4名の関係者と懇談 (写真)。ドイツでは建築確認と完了検査はあるが、中間的な検査制度はなく、建物の瑕疵については連邦や州は直接関与しない、とのことであった。ただ、欠陥住宅について質問しても、もう一つ歯切れのよい説明がなく、やや建前論的な説明が多かったようにも思う。

【3月24日 (火)】

フランクフルト市の建設監視局訪問。ドイツではバオライター (建築監理者) による監理が義務づけられている。バオライターは現場にすぐ駆けつけられる近距離 (10分程度) にいなければならない。建築業者がバオライターを雇用することもでき、業者に従属することもあり得るが、欠陥が発覚したら責任追及される。バオライターが機能しているため、自治体は基礎工事段階と完了段階の2回の検査で十分である、とのことであった。ここでも欠陥住宅問題について質問しても、かみ合った議論にならず、はぐらかされた感じを受けた。

3 今回の視察結果の確認と、きちんとした総括はまだなされていないが、政府や自治体からの聞き取りだけでは、制度の概要はわかるものの、その現実の運用や欠陥住宅の実情がどうなのかについて、いま一つわかりにくかった。欠陥住宅被害者や欠陥住宅問題に取り組む消費者運動団体から聞き取りをしたり (イギリスでもドイツでも消費者の意識が高く、それを反映してマスコミも頻繁に欠陥住宅問題を取り上げているようである)、また現実に欠陥住宅訴訟に取り組む弁護士の話の聞いたりする必要があると感じた。

それにしても、建築業界が強大な力を持ち、欠陥住宅が横行している日本で、建築確認・検査を民間団体に行わせようという現在の建築基準法の改正の動きは、非常に問題があるということを強く感じた視察であった。

建築基準法改正についての申入書

日本弁護士連合会

建設大臣 瓦 力 殿

日本弁護士連合会

会長 鬼追 明夫

・申入の趣旨

平成10年2月付貴省作成の「建築基準法の一部を改正する法律案概要」（以下「法律案概要」という。）によれば、「建築確認・検査の民間開放」及び「四号建物についての中間検査制度の特例」が予定されている。

それらは、今回の建築基準法改正の柱の一つである中間検査制度の意義を大きく減殺するものであり、導入すべきではない。

申入の理由

1、2 省略

3、建築確認・検査の民間開放の問題点

法律案概要によれば、「建築確認・検査事務は、これまで地方公共団体の建築主事のみが行ってきたが、これを建築主事に加え新たに必要な審査能力を備える公正中立な民間機構（指定確認機関）が行うことができるものとする」（建築確認・検査の民間開放）とのことである。

しかしながら、当連合会が（上記意見書で）指摘したとおり、建築確認・検査の民間開放は、きわめて問題である。

すなわち、住宅は国民一般にとって高価な一生の財産であり、その欠陥は生命身体に重大な影響を及ぼし、社会問題となることもあるので、その安全性を確保するためには、例えば薬品行政と同じく、行政こそが、その安全性、とりわけ建物の最低限度の安全性に関する建築基準法令の規定が遵守されているか否かについて厳格な検査をすべき義務がある。したがって、建築確認、中間検査、完了検査のいずれについても、基本的には、行政が責任を追うべきである。

法律案概要は、「公正中立な民間機関」

の創設を企図し、株式会社も含むとされている。その場合、既存の建築業界等が中心となって株式会社が設立されることになると考えられるところであるが、そのような営利を目的とする株式会社が「公正中立」な立場を保持できるとは到底考えられない。また、手抜き工事等の欠陥住宅を生み出す建築業界の実態・体質、業者に依存せざるを得ない建築士の現状等を踏まえれば、民間の検査機関によりどれほどの効果が期待できるかは、甚だ疑問である。

せつかく中間検査を導入しても、建築主事による検査のほかに民間の検査機関による検査も認めることになれば、中間検査制度がその実効性は十分発揮できなくなるおそれがある。

4、四号建物についての中間検査制度の特例の問題点

法律案概要によれば、中間検査制度を導入しつつも、建築基準法6条1項4号の所定の建物（木造戸建住宅等）については、「建築士による適正な監理がなされていることの確認方法を厳格化することを前提として、建築士による工事監理が適正になされていることが確認されたものについては、実地検査を省略する。」との特例を設けるとのことである。そして、担当者の説明によれば、「建築士による適正な監理がなされていることの確認方法を厳格化すること」とは、何時、どのような監理を行ったかについての書面を提出させるという方法を考えているとのことである。

上記特例が設けられれば、現在最も被害が深刻で社会問題となっている居住の用に供する建物（住宅）については、建築士が監理を行ったとする書面を提出しさえすれば、実地の中間検査が不要となってしまう。「建築士による適正な監理がなされている

ことの確認方法を厳格化すること」自体は評価できるが、問題は、それと引き換えに、実地の中間検査を省略することを認めることが、中間検査の目的である欠陥住宅の防止との関係で問題はないかどうかである。

この点、上記意見書でも既に指摘したとおり、建築確認申請書には、施行業者と雇用関係や経済的従属関係、ないし事実上一体関係にある建築士が建築確認申請書監理者として記載されたり、まったく監理をしないことを前提に建築士が「名義貸」をするケースが多く、このような「監理者」は、現実には全く監理を行わなかったり、建築主の立場から法が予定する適正な監理を行っておらず、建築基準法の予定する監理が形骸化しており、そのことが欠陥住宅被害発生の最大の原因となっている。

このような現状のもとで、「建築士による適正な監理がなされていることの確認方法を厳格化すること」と引き換えに、実地の中間検査を省略することを認めてしまえば、現在最も被害が深刻で社会問題となっている居住の用に供する建物（住宅）の大部分について、実質的に中間検査が実施されない結果となり、中間検査制度を導入することが無意味となってしまう。特に、ハウスメーカー等による建売住宅の場合、住宅の購入者は工事監理を依頼することすら不可能であり、ハウスメーカーから独立した公正中立な立場からする実地の中間検査の必要性は極めて高いにもかかわらず、上記特例が認められれば、実地の中間検査は行われないことになる。

5 省略

欠陥住宅被害全国連絡協議会第5回大会案内

4月25日～26日 ホリデイ・イン京都

25日（午後1時～同5時50分）

・基調報告 上野勝代・代表幹事

（京都府立大学教授）

・「3階建住宅に関する事例報告」

平野憲司・建築士

・「シックハウス症候群～住宅建材から出る
化学物質による健康被害～」

吹上春彦・建築士（みつ和総合環境研究会関西支部事務局長）

・「欠陥住宅被害に関する裁判例の紹介と分析」 鈴木覚・弁護士（仙台弁護士会）

・「建築基準法改正案、性能保証制度の立法化について」吉岡和宏・弁護士（事務局長）

・「日弁連土地住宅部会訪欧団報告～イギリス、ドイツの住宅法制視察の報告」

斎藤拓生・弁護士（日弁連土地住宅部会幹事）

・アピール宣言

・終了後、懇親会

26日（午前9時～同12時）

・「欠陥住宅被害救済の手法～被害救済に取り組む弁護士と建築士の視点～」

木村孝・弁護士（第2東京弁護士会）

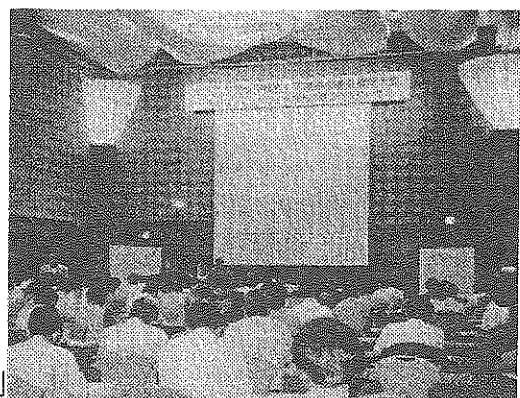
・講演「木造住宅の諸問題（仮題）」

日本建築学会名誉会員・元会長・京都大学名誉教授 横尾義貫先生

（建築構造専攻・工学博士）

・事務局報告

などを予定



活動報告

・府県別グループの結成について

正式発足予定として既報の京都グループは、全国協議会及び関西ネットとは共同関係を持ちつつ、別の規約・会費などを定めた独自組織として発足することと決定。

既に、府県別グループとして活動中の神戸グループに続いて、和歌山でも結成予定。

奈良でも現在、始動に向けて調整中。

第2回相談部会（2月3日）

建築士の平野氏より鑑定事例の報告があった。

概要・高性能をうりにした分譲マンションで、上下階の遮音性で係争となる。

鑑定結果・販売条件等より重量床衝撃音L-55が期待されたが計測結果はL-60から70で受忍限度を越えている。

遮音性能の低さの主な原因・床のスラブ厚に比べ、大梁区画面積が大きい。天井材の選定ミスによる共振、床材のカタログ表示に問題があった等。

本件は、公庫付のため、公庫住宅の遮音規定や建築学会の規定を準用して鑑定の根拠とした。しかし、基準法では共同住宅の住戸間隔壁には遮音性の規定はあるが上下階にはなく、今後の争点となると思われる。また、転売価格が下落する可能性から管理組合は訴訟を断念し、強硬派が継続。マンション訴訟の困難さが露呈した。

第3回相談部会（3月16日）

先に行われた「欠陥住宅110番」の結果を受けて、問題点を討議した。

「揺れ」に関する相談が多く、ほとんどは構造的欠陥があると推測される。購入可能な条件（3000万台）から大阪市内中心に狭小敷地での木造3階建が激増しているが、建築士に木造3階建の構造に関する知識が不足している上、敷地条件からも耐力壁の適正配置は難しい。

また、ほとんどは申請とは床面積や形状が異なり、実際建築する建物での構造計算もされていない。これらは申請だけを施工者や建売業者から依頼され、実際には工事監理をしない「代願」建築士のモラルの低さも原因である。

構造的に適正な木造3階建モデルの提案や訴訟によるモラルの低い建築士への牽制等の対策検討が今後の関西ネットの課題である。

今後の活動日程

- ・第4回相談部会（5月20日）18時30分～21時、北浜ビジネス会館
- ・第2回制度部会（5月29日）同上
- ・第3回例会（6月19日）同上
- ・日本弁護士連合会主催「欠陥住宅110番」を実施（6月5、6日）

場所と時間は追って紹介します。ご協力よろしくお願いします。

編集後記：神戸グループの「110番」で震災による復興が遅れている地域からの相談がほぼ皆無であったことがわかりました。改めて震災関連で尽力されている先生方の苦労を実感しました。

〒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）

TEL 06-314-1191、FAX 06-360-2525