

欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 7

1998年11月15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 稜

〒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

関西ネット結成1周年を迎えて～私たちは何をしたか

代表幹事・木村 達也

1 私達は日弁連消費者委員会土地住宅部会の活動を運動面で支える組織として1昨年(1996年)10月、まず欠陥住宅全国ネットを結成させ、次に全国に支部を結成することとした。関西ネットはその第1番目の支部として結成された。

結成は1997年10月であるが、結成のため約1年間準備会を兼ねた学習会を重ねていたので弁護士と建築士間の信頼と協力関係はすばらしいものであった。

2 結成早々3つの部会を設けた。相談部会と制度部会そしてニュース部会である。

相談部会は、欠陥住宅被害の発掘と救済を目的とする。日常的に岩城事務局長の所に持ち込まれる相談への対処だけでなく弁護士会の協力を得て「欠陥住宅110番」を実施して、潜在的被害を掘り起こし、弁護士と建築士、消費生活相談員がその救済にあたることにした。これまで約200件位の相談を受け、建築士が鑑定意見書を作成した件数は30件、交渉、訴訟へと進んだケースは約20件に達している。

相談部会は、月1回程度の部会を開き建築士と弁護士による実務研修を行っている。実務に役立つ鑑定書をどう書けばよいのか、弁護士は訴状をどのように書けばよいのか、など毎回30名程度出席しての専門家同士の互いの白熱した議論が行われ誠に有意義である。

特に平野憲司建築士は今迄の豊富な鑑定経験に基づき指導的役割を果たされている。今般平野氏は、「3階建住宅が危ない!」民事法研究会発行、を上梓された。この相

談部会での議論が大いに役立ったものと思う。

弁護士と建築士との仕事は極めて相似性があり互いの業務への理解は極めて深まった。互いの業務の抱える悩みなども話し合うなど理解と信頼は大変厚くなり遠慮なく話ができるようになった。

3 制度部会は、欠陥住宅を生み出す日本住宅産業界の特殊構造や建築行政の現状とあり方などについて研究している。

過日建築基準法が改正され、中間検査と完了検査が義務づけられたがその行政運用を巡る法的研究並びに、民間に検査機関が開放されたことに伴う諸手続の検討。大阪市における木造3階建住宅急増に伴う住宅の耐力不足問題、次に予定される住宅性能保証とその建築審査会問題など研究すべき課題は多い。

経験と知識を持ち寄って継続的に情報交換と研究をすることの大切さを痛切に感じた次第である。大阪市は全国一建築完了検査率が低いがその原因は何かについても行政当局に懇談会の開催をお願いして、その実情と問題点にして意見交換を行っている。

4 また関西以外の活動をより地域に密着したものにするため、京都、神戸、和歌山地区に研究会を設置しお互いに情報交換と相談活動も協力している。月1回程度開催される事務局会議にはこの研究会から代表が参加して活動の連絡調整にあたっている。



昭和45年に建築基準法（以下「法という」）が改正され、共同住宅などの隣戸間の界壁に対する遮音条項が取り入れられた（法30条の2、令22条の2、告示1827号）。しかし、界床の遮音条項は法に取り入れられていない。

界壁の遮音性能は、壁面を透過する空気（伝搬）音を扱うものであるから、空気音の透過損失で界壁構造の技術基準が定められている。一方、床の遮音性能は空気伝搬音でなく、床の衝撃音を扱うものである。

床の遮音性能が問題になる場合、床の衝撃音とは何かを正しく理解することが出発点となる。

床の衝撃音は「上隣床に何らかの衝撃が加えられることにより床が振動し、その振動によって、下階室へ放射する音」であり、軽量床衝撃音と重量床衝撃音とに区別できる。軽量床衝撃音はナイフ、箸、硬貨、椅子などの比較的軽量物体の落下や移動に伴って、床に加わる衝撃により発生する音である。重量床衝撃音は、人が歩き、走り、跳んだりするなど重量物により、床に加わる衝撃が発生する音である。軽量床衝撃音はコツコツという比較的高音域の音であり、その遮音性能は床表面仕上げ材の衝撃に対する緩衝効果に依存する。重量床衝撃音はドスンという低音域であり、その遮音性能は床の振動を小さく抑える床構造の剛性や質量に依存する。

足音など重量床衝撃音の大きさを決定する要因は、床スラブの厚さ、密度、スラブ面積、周辺の支持条件などであり、建物の構造設計に直接関係しているため、居住者の自助努力では改善が困難であるという特質がある。この他、床組の施工方法や天井裏の空気層の共振も要因になる。このように床の衝撃音は多様な要因を含んでいるため、床の遮音性能を法として整備するには、技術基準の作成が困難である。

このあたりの事情が、床の遮音性能が法律に取り入れられていない理由だと思われる。法律に定められていなくても、共同住宅における床の遮音性能は、共同生活を成立させる基本的な性能であることに間違



いない。

この2年間に床の遮音性能問題に5件携わった。いずれも重量床衝撃音の遮音性能の問題であるが、原因は床スラブ厚の決定にあたって、構造チェックと併せて、遮音性能のチェックを行っていないという設計上の問題であり、建築士の技術力不足に起因している。

また、床組材及び床仕上げ材のカタログ表示にも問題がある。床組材及び床仕上げ材は軽量床衝撃音の遮音性能を高める効果があり、様々な商品が開発されている。商品の遮音性能は建築試験所で、その性能が試験され、結果がカタログに表示されている。カタログには軽量と重量の遮音性能が示されているが、重量床衝撃音は10㎡程度の床スラブでの試験結果であるため、カタログ表示の重量床衝撃音の遮音性能は20㎡を超える床スラブには適用できないものである。

しかし、カタログの遮音性能でもって、設計している建築士も少なくない。カタログの遮音性能には要注意である。

床の遮音性能に関しては法的に整備されていないが、床衝撃音に関する民事訴訟では、日本建築学会の適用等級が判断基準になるであろう。私は今、ライオンズマンションの重量床衝撃音の遮音性能に関する訴訟に関与している。調査鑑定書を作成し、技術面でサポートしている。床の遮音性能をめぐる本格的な訴訟としては、わが国で最初の時案ではないかと思われる。

1979年に日本建築学会は、建築物の遮音性能の表示尺度として、空間音圧レベル差の遮音等級Dと床衝撃音の遮音等級Lを中心とした遮音性能表示体系と、建築別

の遮音設計指針を示した「建築物の遮音性能基準と設計指針」を刊行した。これによって、国際的にも遅れていた遮音性能の認識が高められ、住宅金融公庫や住宅、都市整備公団の遮音性能水準が近年高められてきた。

住宅金融公庫の「アメニティー向上割増工事に係る遮音性能向上工事」の適用を受ける場合、戸界床の床スラブ厚は普通コン

クリートで20cm以上で、重量床衝撃音の遮音等級はL-50（1級）程度としている。また、遮音性能の確認方法として、公的試験研究機関の報告書を求めている。

現在、遮音性能の良好な分譲マンションを求める場合は、住宅金融公庫の「アメニティー向上割増工事に係る遮音性能向上工事」の適用を受けた物件をおすすめしたい。

第3回欠陥住宅「110」番 集計結果

日本弁護士連合会消費者保護委員会 土地・住宅部会

実施日・6月4、5日

開催箇所・全国37箇所

相談件数・1053件

(第1回・702件、第2回966件)

〈結果概要〉

①用途・工法別Ⅱ用途別では、居住戸建住宅が総数1153件中833件（全体の72・2%）。建物の工法別では、在来木造住宅が542件を占めており、過去二回の結果と同様の傾向にある。

②金額別Ⅱ有効回答数は849件で、最小額20万円（静岡県）～最高額6億円（福岡県）と幅広い被害額となっている。

③契約年別Ⅱ有効回答数1008件の内、最も多いのが1997年の205件。前年の第二回110番でも1996年の相談が227件と最も多くなっている。また、5年以内に契約した相談は646件と、3回とも過半数を超えており、建築中の建物や新築後間もない建物についての相談が多い。

④設計・監理依頼Ⅱ設計については、前回と同様に不明・無回答が567件と多く、設計を行った者が明らかな586件について見た場合、別の建築士に依頼したものはわずか92件にとどまっている。また、今回初めて行われた監理依頼では、建設業者とは別の建築士が監理を行ったというのは23件で、設計依頼と合わせて考えれば、設計、施工、監理が分離されていないことが、欠陥住宅発生の一要因となっていることが分かる。

⑤欠陥現象別Ⅱ▽雨漏りがする▽外壁や内壁に亀裂が入った▽床、外壁が傾いているⅡが、各回ごとに順位の変動はあるが、上位3位を占めており、三大欠陥現象であると言える。

⑥構造的欠陥原因調査Ⅱ1053件の内、調査したと回答があったのは291件で、その内の168件が相手方の建設業者によって調査がされている。クレームを受けている業者自身が調査しているケースが多く、どれだけ正確に欠陥の原因究明ができているか疑問。

⑦構造的欠陥原因別Ⅱ延べ回答数は275件。最も多い構造的欠陥原因は軟弱地盤、基礎構造の問題で90件。次いで、重要な構造部分の緊結方法の問題が46件だった。



100年住宅の普及に向けて(住まいを優良な社会のストックに)

建築士・増田靖仁(株エム・デー建築事務所)

阪神淡路大震災をきっかけとして始まった欠陥住宅110番の活動が大きな社会の支持を得て着々と成果を上げ、その活動が定着しつつあります。

建築基準法、建築士法の改正は建築士に対して住宅性能への関心を向上させ、設計監理業務を更に確実にいき、建築主に情報を的確に伝える事を求めています。建設工事では工事の中間検査民間移管等により充実した検査が行われるよう検討されています。建築士事務所の業務に問題があった場合の対応機関として日本建築士事務所協会連合会が指定され、その対応をする事になりました。住宅メーカーや工務店に対しては建設した住宅の基本構造部分について10年間の瑕疵保証が義務づけられようとしています。このように欠陥住宅をなくすように各方面から手が打たれつつあります。

住宅が社会の良好なストックとなるように100年使える住宅づくりを目指して建設省技術研究所を中心として開発されてきた「ストラクチャー定借住宅」の建設ノウハウを普及させる為のセミナーがコーディネーターを対象に開かれています。大阪市や神戸市でも密集市街地の再開発計画コン

ペの実施や再開発組合への支援が行われています。

去る10月23日に広島で開かれたJIA(日本建築家協会)の年次大会の委員会で顧客満足度の調査結果が発表されていました。1990年代後半に英国、米国で建築家の業務と社会のニーズとのズレに対する関心が高まり、建築家に対して社会の要請に合った業務に取り組むようアピールがなされました。その報告と共に日本の建築家に対しても社会のニーズに関心を向けるよう呼びかけています。

昨今の第2次大戦後最大の不況に直面し社会システムが多くの面で見直しを迫られています。人々は住宅の入手についても慎重になっています。住宅を供給する側も、又それを支える社会システムについてもこれまで通りのやり方を改善しなければならぬ事により気づき始めています。自己責任の原則を基礎に地球を大切に考える社会を目指して、今、来世紀への移行時に真に市民にとって良好な住まい、生活づくりについて考え、発言し、実行する時が来ている。

欠陥住宅被害全国連絡協議会第6回大会 ー予定ー

11月14～15日、

和歌山市勤労者総合センター ☎ 07-34-33-1800)

- ・ 14日ー午後1時 和歌山ネット発足式
- 1時30分 開会あいさつ、基調講演
- 2時 パネルディスカッション「住宅品質確保促進法案を考える」
伊藤學(學建築研究所)、斎藤拓生(日弁連土地住宅部会長)他
- 4時30分 「欠陥住宅被害に関する裁判例の紹介と分析」吉岡和宏(弁護士)
- 6時 懇親会(東急イン)
- 15日ー午前9時 「名義貸し建築士に損害賠償を認めた裁判例の紹介」
澤田和也(弁護士)
- 「監理放棄建築士に対する行政処分申立」岩城讓(弁護士)
- 10時 「欠陥住宅被害救済の手法ーコンクリート等中高層建物の
欠陥を見抜く」藤島茂夫(藤設計事務所)
- 11時30分 事務局報告

三権分立の家づくり

欠陥住宅関西ネット会員の胡桃-K U R U M I -設計の一般建築士・木津田秀雄氏がこのほど「安全で快適な家をつくるための三権分立の家づくり」を自費出版した。

同書は「家を建てること…私たちのほとんどにとっては、一生に一度（あるかないか）の大事業、納得のいく家をつくりたい。でもどうやったらいい？」という消費者らのために書かれたもの。家づくりに関する知識の中でも、特に手抜き工事などによる欠陥住宅を生まないようにするための「仕組み」づくりや、建物を建てるまでに係わる人々の役割などについて説明している。

内容は「家は現地一品生産」「敷地と道路の関係」「建築設計事務所とは」「契約書の中味」「建築工事費の話」「現場監理者と現場監督」など建築に関わる「三権の立場」で書かれている。

A4版・60頁、定価1000円（税別）。申し込みは胡桃物設計（FAX06・767・7624）。



民事法研究

会から実務法律学全集14「マンション紛争の上手な対処法～日本～紛争現場からみた法的解決ノウハウ～マンション学会法律実務研究会編」がこのほど出版された。

同書は、マンションの現場で紛争解決や管理業務の指導を行っている弁護士が、その体験と研究の成果などをまとめあげた手引書。マンション現場で起こる可能性のある紛争、解決指針を明示し、さらには関係判例や通達など集録している。

目次は第一章の「総論」から「マンションの建築と紛争」「マンションの購入にかかわる紛争」「マンションの管理体制と紛争」「マンションの財務についての紛争」「マンションの日常生活を巡る紛争」「マンションの補修・復旧・建替えるを巡る紛争」「不良入居者を巡る紛争」のほか、「判例総覧・関係通達」などで構成されている。

定価5300円（税別）



3階建て住宅が危ない

急増する“欠陥三階建て住宅”の危険性を警告し、かつ誰にでもできる欠陥調査方法から被害救済策までを記した欠陥住宅関西ネット会員で一般建築士・平野憲司氏による「3階建て住宅が危ない！～命を奪われない住まいを手にするために～」が民事法研究会からこのほど発行された。

三階建て住宅は間口二～三間の狭小敷地と車庫付住宅を特徴としており、大半が業者によって住宅市場に供給される都市型住宅。大阪府下では平成4年から急増、現在では年間約1万9千戸建設されている。また、大阪市内では年間7千戸建設されており、住宅着工棟数の7割を占めているという。さらには他の大都市でも急増しているが、これらの大半が耐震性能と耐火性能に欠陥があり、命を奪いかねない状況である。

同氏は欠陥住宅の発生原因として銀行ローンのあり方と金融公庫の基準を問題視。銀行ローンでの建築では、確認申請を通すための図面が作成され、結果的に実建物が異なるということが多いことから「公庫並みの中間検査が必要」と改善点を指摘。また、金融公庫が敷地100㎡以上でなければ受けられないというのが、この銀行ローン利用を拡大しているという面から「敷地55㎡位にすべき。土地不足で狭小敷地での住宅が増えていることから、その実態にあった規模にしなければならない」としている。さらに金融公庫での住宅は現地審査が義務づけられていることから、「狭い敷地でも検査が受けられるようになるので欠陥あるいは違法住宅を防ぐことができる」と公庫基準を緩めることが被害防止につながると話している。114頁、価格は2000円（税別）。



欠陥住宅関西ネット収支報告（98.6/1～98.10/26）

会 計 重 村 達 郎

（単位：円）

1. 前月よりの繰越金	798、670
2. 収入	651、063
①年会費収入 8000×7名+5、000円×1名	110、000
（会費納入済累計 130名）	
②6/19全体例会	54、000
③関西ネット紹介事件負担金	386、731
④京都グループからの還付金	100、000
⑤利息	332
3. 支出	439、997
①6/5、13欠陥住宅110番電話架設代（電話料、運営費）	90、425
②全体例会、個別相談回、相談・制度部会	100、915
（会場費、講師謝礼金、資料代）	
③事務局費用（あべの綜合法律事務所立替分清算）	207、440
④被告相談事例資料集印刷代	37、762
⑤書籍代・振込手数料等	3、455
4. 残高 1+2-3	1、009、736

- ・第6回相談部会（9月11日）
澤田和也弁護士が7月29日大阪地裁判決の報告。平野憲司建築士が予備調査報告書や本調査報告書の作り方を紹介した。
- ・第7回相談部会（10月29日）
京都建築構造研究会の会員を迎えて「木造3階建の構造設計」などの構造設計者からの助言として話を聞いた。
- ・第3回制度部会（9月24日）
性能表示・保証制度の最近の動向などについて重村達郎弁護士が報告

活動日程

- ・第2回総会（2月20日予定）詳細は未定
結成一年にあたっての第2回総会。1年間の活動報告、役員改正、会費徴収などを行う予定。
- ・第8回相談部会（1月13日）18時30分～21時、北浜ビジネス会館
- ・第4回制度部会（11月26日）18時30分～21時、木村達也弁護士事務所
大阪市との次回懇談会の項目について検討。
- ・大阪市との懇談会（12月8日予定）

編集後記：結成から1年余。和歌山ネットがこのたび発足、既に活動している神戸ネットからも姫路グループが生まれるなどより地域に密着した活動に期待しています。

〒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