

欠陥住宅関西ネット通信 Vol. 9

1999年5月20日号

代表幹事 木村 達也

事務局 ひまわり綜合法律事務所

事務局長 重村 達郎

〒530-0047 大阪市北区西天満

4丁目1番20号 リーピラザビル5階

TEL 06-6311-7688

FAX 06-6311-7689

欠陥住宅関西ネット第2回総会・シンポジウム報告及び 新事務局長としての抱負

弁護士・重村 達郎

去る2月20日(土)、午後2時から、大阪駅に比較的近いホテルサンルート梅田で、第2回総会及び記念シンポジウムが開催された。1昨年10月の創立総会以来、2回目の総会で、この間やや期間があいたが、前年11月末に和歌山で全国ネットの総会の開催があったため、順延になっていたものである。

当日の会合には、一般の方を含め約60名が参加した。岩城事務局長による結成以来の活動経過を兼ねた基調報告に引き続き、最近京都及び長野での建築士の実態調査をまとめられた藤田忍大阪市立大学助教授から、欠陥住宅を生み出す社会的背景及び建築士の業態などについてのスライドを交えた講演、さらには増田靖仁建築士・当職も加わっての「欠陥住宅の予防と建築士の役割」と題したシンポジウムが行われ、欠陥住宅被害の予防のために専門家が果たすべき責任に加え、消費者教育の重要性についても問題提起がなされた。

更に、実際に欠陥住宅の被害にあわれた明石市居住の被害者及び石井修二建築士によるスライド報告を交えた詳細かつ怒りを込めた経過報告や門前武彦弁護士による一・二審で裁判所の判断が逆転した欠陥住宅訴訟の裁判報告があった。

また、この間、建築完了検査を経ていないすべての三階建て住宅についてパトロールを実施し、その結果、目視によるだけでも壁量の著しい不足など建物構造上の欠陥が多数発見されたことから、以後の相談等アフターケアも含めて欠陥住宅被害の予防・救済に向けて行政として最も先進的に取り組んでいる堺市計画調整局の職員から、その内容・結果等について報告をしていた。

各企画・報告とも密度の濃いもので、当初予定の3時間はあっという間にすぎた。

最後に、関西ネットに参加している各支部・グループ(神戸・京都・和歌山)からの活動報告及び会計報告と新役員の選出があり、今年5月末に開催される広島での全国ネット総会で全国ネット事務局長への転出が予定されている岩城事務局長に代わり、当職が関西ネットの新事務局長に、また、これに伴い、制度部会長に嶋原誠逸弁護士、会計に田中宏幸弁護士がそれぞれ選任された(川崎広章相談部会長、用貝成子ニュース部会長は留任)。

その後、同ホテル内での懇親会に移り、30人余りが参加して多数の人たちから挨拶や活発な問題提起などがなされ、なかなか雰囲気の中かで、幕を閉じた。(次頁)

関西ネットの組織及び財政は、総会や年数回の全体例会、2ヶ月に1度程度開催される各相談・制度部会等などに参加される会員や、調査・相談協力建築士・弁護士に登録して、「欠陥住宅110番」での電話相談及び事務局への依頼案件について日常的な欠陥住宅被害の調査・相談に応じてくださる建築士・弁護士など積極的に活動している会員だけではなく、これらには参加されないけれども、決して安くはない年8000円の会費を払い、こうした活動を人的・財政的に支えてくださる多くの会員の支持・協力のもとに成り立っている（会員数は、団体加入傘下の建築士・弁護士も加えると200名を超える）。

新事務局としては、会費に見合うだけの欠陥住宅被害の予防・救済にむけた良質かつ多様な情報を提供するとともに、各種会合への参加の機会を保証し、できるだけ多くの会員が積極的に活動できる基盤を整備したいと考えている。

・既に総会配布資料でお知らせしたように、事務局では、建築関連図書や、欠陥住宅



先の和歌山大会の会場

訴訟にかかる訴状・準備書面・判決及び会員建築士による予備調査・E本調査報告書・鑑定書を収集して、会員の閲覧・謄写に供するとともに、貸し出しも行っているのでもいつでも利用されたい。

また、今年は、従来からの被害相談への対応、救済にむけた諸活動はもちろんのこと、欠陥住宅をつかまされないための基礎知識修得にむけたセミナーを数回のシリーズで開催するなど、予防の方面にも重点をおいて活動していきたいと考えている。さらに、Eメール・インターネットの利用やホームページの作成も視野にいて、より効率的な情報の収集・伝達体制を整えていきたいと考えているので、会員諸氏のご協力をお願いしたい。

＜個別相談参加者より＞

先日は、悪天候の中、お忙しいところ、お手数をおかけしてしまい、申し訳ありませんでした。本当に有難うございました。

早速、5日に弁護士会館へ行って参りました。夫も少し遅れましたが、話しを聞くことができました。5テーブルぐらい用意されており（相談者は10数名おりました）。偶然にも私共の話しを聞いて下さったのは、平野建築士でした。ラッキーだったと思います。やはり幾つかの問題点があり、3年ぐらい経つと、傾きやゆがみがでてくるのではという事で、簡単な調査をしていただいて、どこがどう悪いのか、それではどうしたら良いか決めていこうと思っております。

弁護士の方は、工事監理者になっている建築士に責任を問えるというお話しでした。この家は、かなり雑なつくりなのでは？欠陥住宅なのでは？と不安を持ち初めてから、奈良県生活科学センターや奈良県建築士協会、奈良市役所市民相談に聞きに行ったのですが、埒があかず、どうしたらいいかしらと？と悩んでいる時に、貴方様の本に巡り会え、解釈の糸口を掴めたことにとっても感謝しております。

季節の変わり目ですので、御身体はくれぐれもお気を付け、益々の御活躍をお祈り申しあげます。

3月7日

違法住宅でも融資約束

大阪府内の都銀支店が文書配布

建ぺい・容積率 2割増し容認

大手都市銀行（本店・東京）の大阪府内の住宅ローン担当者が、違法建築であっても住宅購入資金を融資する内容の文書を、取引先の住宅販売会社に送っていたことがわかった。同都銀は文書の発送を認めたらうで、「違法物件に全く融資しなければ、実績が落ち込むおそれがあるから」と説明する。しかし、金融機関の違法物件への融資の実態は、違法建築が増え続ける要因のひとつとされておき、違法建築の追放運動をしている建築家から「法の軽視は安全性の軽視にもなりかねない」と指摘する声が出ている。

違法建築でも融資を約束する文書は、大阪府北部の同都銀支店の担当者名で昨年末、ファックスで送られた。「住宅ローンに関する新基準をお知らせします」として、土地面積は「五十

平方メートル以上」、建物面積は「建築確認通知書以内」などとしていたが、建物面積については手書きで「一二〇%まで可」と付け加え、建ぺい率や容積率の違反が規定の二割増しまでなら融資する内容になっていた。同都銀によると、違法物件への融資は昨上期（四一九月）で全国で約千件、融資金額では同行の住宅ローン全体の一割強にあたるという。一連の大蔵省幹部への過剰接待などで銀行のモラルが問題になったため、昨年から違法建築への融資も控えるよう内部で検討。昨年十月、新規の受け付け分から建ぺい率や容積率の順守を徹底するようにしたという。ところが、取引先からの融資に関する相談件数が極端に減り、支店のローン担当から「このままでは違反していない物件への融資までもほかの銀行に奪われてしまう」という声が出ていたという。同都銀が二、三月、関西地区の取引先を対象に実施した内部調査では、大阪市阿倍野区内の不動産業者は「取り扱っている物件すべてが建物面積で違反している」といい、大阪府東大阪市の住宅販売会社は「違反率は九割。土地面積も四十平方メートル以下でも融資してくれる銀行はある」と答えたという。同都銀広報部は「現状からして、うちだけが標をただしても違反はなくないのではないのか。全く違法を認めず、厳密にやっていくかどうかは頭の痛い問題だ」と話している。

欠陥住宅に詳しく、「二三階建て住宅が危ない」という著書がある大阪府堺市の一級建築士、平野憲司さんの話。違法建築への融資

は、現実には構造的に欠陥のあるものもある。住宅購入者の中には違反や欠陥だと知らずに購入してしまいが、欠陥住宅をなくすポイントだ。

～日ごろの疑問について～

1 はじめに

欠陥住宅問題については、すでに法律の分野でも、建築の分野でも、優れた先達がおられます。そして、現在では、その業績が、理論的にも整理された形で文章化されていて、単行本として、市中の各家さんに簡単に手に入れることができます。

また、関西ネットなど、熱意をもって欠陥住宅問題に取り組む人たちの輪も広がってきていて、とても心強いかがりです。

しかしながら、一般には、まだまだ欠陥住宅問題についての正しい理解が不足していると思えない場面に出会うこともしばしばです。

そこで、今回は、むずかしい話はさて置いて、欠陥住宅の被害者側からみて、日ごろ感じている疑問をつれづれなるままに記してみたいと思います。

2 弁護士の目―建築基準法は守れない？

欠陥住宅の被害者としては、建築基準法令を根拠として、さまざまな違法性を主張するのですが、相手方からはほぼ決まって、「建築基準法令なんか守れないし、現に、本件建物だって容積率、建ぺい率に違反しているじゃないか」という反論がかえってきます。

これは反論として成り立つのでしょうか？

まず、建築基準法は、全部で7つの章があるのですが、そのうち特に大事なのが第2章と第3章です。この第2章は「建築物の敷地、構造及び建築設備」との表題がありますが、第3章は、この第2章の表題の前に「都市計画区域等における」という表題をたして「都市計画区域等における建築物の敷地、構造及び建築設備」という長い表題となっています。

これは分かりやすく言えば、第2章の規定というのは、住宅が、日本中のどこにあっても、たとえば北海道の原野にポツンとある一軒家であったとしても、いやしくもそれ

弁護士 嶋原誠逸・制度部会長(2級建築士)

が住宅である限り満たさなければならないことがらについて定めています。そのため、第2章の「建築物」の前には、何の制限もついていませんし、単体規定と呼ばれることもあります。

これに対して、第3章の規定は、都市計画法とリンクしていて、住宅が都市計画区域内にある場合、いわばお隣さんとの関係を踏まえて、街並みのなかに存在する住宅、という観点から必要となることがらについて定めていて、集団規定と呼ばれることもあります。そして、この典型例が、土地を所有しているからといって、敷地いっぱい住宅を建ててはいけませんよ(建ぺい率)とか、背高ノッポはいけませんよ(容積率)という制限なのです。

このうち、欠陥住宅の被害者が、欠陥として救済を求めているのは、主として第2章に関係する違反です。例えば木造軸組の2階建て住宅において、耐力壁が不足しているという欠陥がある場合、それは、この住宅が都市計画区域内にあるか否かとは関係なく、そもそも人が安全に居住するという大前提に欠ける住宅であることを問題としているのです。

ですから、相手方の「欠陥基準法なんか守れない」というのは、主として街並みについて集団規定についての言い分であって、決して、単体としての住宅、それ自体の安全性についての反論とはならないはずで

このように整理すると、当たり前だと思われるかもしれませんが、実際には、「施主の要望により、部屋を大きくしたから、法令は守れないのは当然」とか「買主の希望を入れて、部屋の間取りをしたのであるから、文句を言うのはおかしい」などと、もっともらしく主張されると、ついつい誤魔化されがちです。

弁護士としては、相手方の主張を正しく位置づけていくことが必要だと思います。

3 建築士の目—実質的に安全であれば良い?

次に、相手方からよく出てくる反論としては、「建築基準法令など守らなくても、実質的に安全であれば、何の問題もないはずであり、建築士から、実質的に安全である旨の回答を得ている」というものです。

この反論の具体的な中身は実にさまざまですが、「実質的」という中にすべての矛盾を隠してしまっている、というのが実情であり、多くの場合は、クリアすべき基準そのものを下げておいて、その低い基準をクリアしているから問題ない、という論法になっています。

しかし、本来、建設業界は約600万もの人が携わる巨大な業界ですし、扱うものも住宅や事務所であるなど、人が毎日生活する場所そのものであり、安全であって当然のところでは、安全であることが当然のところです。そのため、建設業者ごとに、安全性の判断基準や施工の詳細について、ばらつきが生じないように、建築基準法令を頂点として、非常に数多くの標準的な技術基準があり、これはある意味では、建設業者にとって免罪符としての役割を果たすものでもあるはずでは、ないかと考えられます。

ところが、いざ問題が生じると、法令をはじめ、これら標準的な技術基準のすべてを無視しても、安全性を確保できるという言い方がままたされるのですが、実に不思議です。特に、建築士の方で、基準を下回っていても安全性には問題ないと言われる方が結構おられるのですが、そのご主張に必ずしも根拠があると思えないときも多く、普段からどのような仕事をしておられるのか心配になることさえあります。

率直に言って、これは、建築士の間でも事実の認識について意見が分かれるようなむずかしい問題があるからではなく、対象となる住宅は客観的かつ物理的に目の前に存在しているのですから、後はつまるところ、立場の違いが端的に結論の違いになって現れたというだけのことで考えられます。

そうであるなら、欠陥住宅の被害者とし

ては、現行の建築基準法令を頂点とした標準的な技術基準にそって救済を受けられて当然であり、それを下回る基準や不明朗な独自の基準を押しつけられるいわれはないはずです。

4 2つの眼の融合

そうすると、欠陥住宅の問題というのは、弁護士が建築基準法令を頂点とする標準的な技術基準に精通し、建築士が対象となる住宅についての事実調査を行って、客観的かつ物理的に精確なところを把握することによって、ちょうど車の両輪が揃い、争点がズレたりボケたりせずに、早く、かつ有効に被害者の方を救済できるものと考えます。

5 参加のご案内—相談部会内の研究会

関西ネットの相談部会では、2つの眼の融合を図るべく、「構造（再）反論研究会」（仮称）を立ち上げ、さる平成11年4月23日に第1回の会合をもちました。

この研究会では、相手方が持ち出す独自の基準が何が具体的に間違っているのか、どの標準的な技術基準と抵触するのか、相手方が行う（構造）計算が本当に正しいのか、通有性のあるものなのか、について、突っ込んだ議論を行うことを目的としています。

つまり、当方から提出した鑑定書に対して、相手方の建築士などから提出のあった反論書をもとにして、主として構造の観点から（再）反論を試みようとするものです。

なお、第1回では①混構造（1階RC造、2・3階木造）における1階RC造の許容応力度の算定方法、②S造3階建て、ラーメン構造の接合部・保有耐力接合と具体的な溶接継目の関連性、についてオープンな意見交換が行われました。

この研究会では、構造を専門とする建築士の方をはじめ、参加者を募集しています。

参加希望の方は、関西ネット事務局・弁護士・重村達郎（FAX06・6311・7689）までご連絡ください。現在、第2回研究会の日程調整中です。

以上

欠陥住宅関西ネット収支報告（９９．２／１３～９９．４／２９）

会 計 田 中 宏 幸

1、前回よりの繰越金	1、934、705円
2、収入	520、999円
(1)年会費収入	8、000×22名=176、000円
(2)関西ネット紹介事件負担金収入（５％）	145、450円
(3)第２回総会参加費収入	49、000円
（弁護士・建築士・学者 1、000円×40名=40、000円）	
（一般・学生 500円×18名=9、000円）	
(4)第２回総会レセプション参加費収入	150、000円
（5、000×30名=150、000円）	
(5)預金利息収入	549円
3、支出	515、741円
(1)第２回総会運営費	452、252円
①総会会場費	66、780円
②レセプションパーティ代	165、375円
③上記①②の振込手数料	315円
④総会資料コピー代（振込手数料含む）	103、896円
⑤事前打ち合せ費用	2、100円
⑥講師謝礼	30、000円
⑦会場準備費	82、106円
⑧当日図書購入費	1、680円
(2)欠陥住宅１１０番（２月１９日）運営費（振込手数料含む）	17、652円
(3)相談部会（３月１８日）運営費	26、900円
(4)図書購入費（振込手数料含む）	13、937円
(5)交際費（香典）	5、000円
4、残高	1、939、963円

活動日程

- ・ 欠陥住宅全国連絡協議会広島大会（５月２９日～３０日）
- ・ 「欠陥住宅をつかまされないためのセミナー」（６月５日、７月１７日）
講師・尾崎信人・建築士、１３時３０分～１６時、北浜ビジネス会館
- ・ 制度部会（６月７日、７月２６日）１８時３０分～２１時、木村浦川弁護士事務所
- ・ 「欠陥住宅１１０番」（６月１８日～１９日）未定
- ・ 事務局会議（６月２８日）１８時３０分～２１時、木村浦川弁護士事務所
- ・ 個別相談会（７月２日）未定
- ・ 相談部会（７月９日）１８時～２１時、北浜ビジネス会館

編集後記：ホームページ作成について検討中ですが、難航しています。内容などにご提案などがある方、またご協力頂ける方は事務局までご連絡下さい。よろしくお願いします。

〒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 06-6314-1191、FAX 06-6360-2525