

関東ネット通信

平成15年10月14日発行

「平成15年度第1回関東ネット相談員研修会」報告.....	1	〔連載〕夢の小さな一戸建注文住宅が欠陥住宅に化く(4).....	5
「シックハウス問題研修会」報告.....	1	質問コーナー.....	6
「欠陥住宅全国ネット札幌大会」報告.....	4	お知らせ.....	7
会員紹介.....	5		

「平成15年度第1回関東ネット相談員研修会」報告

平成15年(2003年)第1回目の欠陥住宅関東ネット研修会が、9月11日18時より弁護士会館において、建築士をはじめ一般の方と弁護士計約40名の参加を得て開催された。

冒頭に、関東ネット代表の田中峯子弁護士による「私が期待する相談員としての建築士像」と題し、正義に対する情熱、原因の追究への情熱、そして被害者の方への暖かい心、被害者の方へ納得できる説明(愛情をもって)、さらに調査における心得、根拠のある報告書の必要性などの講演で始まり、谷合周三弁護士による「欠陥住宅裁判における相談員としての建築士の位置付け」として、民事訴訟一般の構造・流れについて、そして欠陥住宅訴訟手続における建築士の役割、さらに民事訴訟を見通した相談対応などの講演をしていただき、その合間に石川、中神両建築士の欠陥住宅への思いや対応方法、そして感想、疑問などを交えながら討議をした。

最後に、この研修会に参加していただいた全国ネット幹事長の吉岡和弘弁護士に今回の研修会の感想、意見などをお話しいただき、無事終了した。

「シックハウス問題研修会」報告

建築士 野 沢 武

平成15年5月20日に開催された関東ネット総会後に、シックハウス問題に関する研修会が行われた。以下に、その概要を報告する。

1 シックハウスとは何か

(1) どのような病気で、どのような症状となるのか

症状としては、ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン等の化学物質揮発成分を吸引することにより、

吐き気、嘔吐、呼吸器障害、皮膚や目などの粘膜を刺激する。室内の空気が問題になるのであるが、基準値を設定しても個人差があり、どうやらその人が持っている許容量を超えるとアレルギーとして身体に出るようである。上記の化学物質は、工場や建設現場で高濃度に発生するのであり、その仕事に従事している人たちは、より重い症状が起こっていることになるのである。労働省（当時）は古くからこの問題に取り組んでいたが、厚生省（当時）は後手にまわり、国土交通省はつい最近になって力を入れ始めたところである。

(2) 何が問題か

では、化学物質だけが症状発生のすべての原因なのかといえばそうではなく、物理、化学的な影響のほかに、たとえば花粉、ウイルスなどの生物学的な原因やストレスなどの精神的な原因もある。これらが複合的に作用しあい、シックハウスという病気が発生しているようである。

(3) 症状はどのように変化するのか

医学では新築、改築した住宅等において、化学物質による室内空気汚染等により、シックハウス症候群となるが、この症状は悪い条件の現場から離れると軽減され、消失することもあるが、重い症状になると化学物質過敏症と呼ばれる状態になる。この状態になると、ごく微量の化学物質に対しても反応し、日常の社会生活に支障を来すことになる。

2 シックハウスの最近

(1) 人の生活変化

最近では、住まいの中で化学物質を多く使うようになった。具体的には、日常生活用品の中で家具の多くやビニール製品は化学物質を含み、また、床材、壁紙の接着剤、断熱材、塗料、新築時の白アリ防除剤など、生活の場にたくさんの化学物質が入り込んでくる生活様式へと変化した。

(2) 周辺環境とその対策

シックハウスの症状が現れると、会社、学校並びに現場仕事へ行くことができなくなるようになる。あるいは、周辺環境がとても住みにくく、結局その場所から別の家、職場、学校などに移ることで治療を行っている。

この症状は夏に起こりやすく、傾向として患者には中高年者が多く、また、女性のほうが多い。

対策を行っても必ずしもよい方向となるわけではないが、その負担は被害に遭った方々が受けもっており、大きな負担となっている。

これに対して、国の対応は厚生労働省、文部科学省、国土交通省が法規制をかけており、建築材料については規制基準、いわゆる性能規定という形で商品の質を分類している。最近では、特定の化学物質についても規制基準を設定し、シックハウス問題に取り組みはじめた。今後の問題解決の方向性として、医師、行政環境コンサルタント、建築士、弁護士がトラブルに対応していくことが必要である。

3 最近のトラブルと対応・問題解決等

(1) 工事トラブル事例

建築工事では、さまざまな仕上材に接着剤を使うことがあるが、トラブルの多くはトルエンという有機溶剤が接着剤を溶かす主成分として使われていることから発生する。トルエンは、工事完了後、接着剤から溶け出し、コンクリートを伝わって室内に侵入し、人体に影響を与えることもある。換気量の不

足が原因となっていることもある。

(2) シックハウス症候群の対応から問題解決に向けた動き

シックハウス問題解消のためには、発生源の特定、原因物質の究明、そして使用材料の選別が必要である。使用材料は、設計段階でよく調べておくべきである。解決策は、適切な換気計画であるともいえる。換気計画は濃度と部屋の大きさで検討する必要がある。

(3) 工事から工事完了後の生活の仕方までの注意点

工事段階では、極力ホルムアルデヒド、VOCの含まれた接着剤等を使わないことが重要であり、とにかく使用する材料については事前にチェックすることが大事である。また工期短縮、作業性向上という理由から、安易に有機溶剤を含んだ接着剤を使わせないことである。

工事中においては、換気、給排気のチェックを行う。暖房には、開放型石油ストーブを使わないようにする。24時間換気システムを勝手に切らない。このほか、3週間の換気を行ったうえで入居すること、夏場外出した場合には、帰宅後に窓を開け、十分な換気をした後にエアコンを入れるようにすることが肝要である。

4 問題の室内空気はどのように調べるか

(1) 室内空気の調査方法

これは事前準備であるが、検査対象物質を決めて計画する。

サンプリング方法には、ポンプで空気を吸引するアクティブ法と、捕集管を24時間吊り下げて捕集するパッシブ法に分けられる。前者は1日でサンプリングが完了するが、後者は2日間かかる。また、パッシブ法は遠方で調査する場合、あるいは居住者等が自ら行う場合にとるサンプリング方法である。

(2) 空気捕集方法

アクティブ法によるサンプリング方法に関して、厚生労働省が決定した捕集方法は、新築住宅で、まず30分間換気し、その後5時間以上密閉した後に、空気を吸引し捕集する。

空気を捕集する位置は、部屋の中央で床上1.2m～1.5mの高さである。その際、家具を開けておく必要がある。

パッシブ法によるサンプリング方法は、アクティブ方法と同様に、30分間換気後、5時間の密閉を行う。この場合にも家具は開けておく。床上1.2m～1.5mの高さで24時間サンプリング捕集管を吊るしておく。

(3) 分析方法と測定にあたっての注意事項

分析は、ホルムアルデヒドの場合は液体クロマトグラフ、VOCの場合はガスクロマトグラフ質量分析計を用いる。サンプリング後2週間で分析結果を報告する。

測定にあたっては、分析結果に影響を与えることがあるため、サンプリング室の近くで溶剤を用いる作業を行わないように注意する必要がある。また、ワックスかけ、クリーニング後ほこりを嫌って窓を開けていないことや、部屋に什器類が入っているということも影響を与えることがある。

「欠陥住宅全国ネット札幌大会」報告

建築士 磯 野 重三郎

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）の第15回全国大会が、札幌にて次の要領で開催された。

日 時：2003年5月31日 13：00～
2003年6月1日 9：00～12：00

会 場：札幌市教育文化会館4階講堂

出席者：約120名（うち、関東ネットからの出席者：消費者2名、弁護士6名、建築士3名の計11名）

1 第1日目〔5月31日（土）〕

大会に先立ち、広島、大阪、札幌の消費者8名と弁護士・建築士6名の計14名が参加し、札幌市教育文化会館1階において昼食をとりながら、11時30分から13時まで「欠陥住宅被害者による懇談会」が全国大会で初めて開催された。このような懇談会は、これからの全国大会において、定着していくことが確認されている。

13時から、北海道ネット設立総会が開かれ、規約の採択、役員を選出、今後の行動提起、設立アピールの採択が行われた。

引き続き、13時30分より、欠陥住宅全国ネットの全国大会が開会された。

上野勝代代表幹事による開会挨拶、吉岡和弘幹事長による基調報告、神 哲弁護士による「シックハウス・リフォーム・欠陥住宅110番」の結果報告の後、今回の全国大会のメインテーマである「シックハウス問題」に関する報告、講演が進められた。

「シックハウス問題の本格的解決をめざして」と題された企画内容は、中島宏治弁護士による基調報告（「シックハウス問題の経過と到達点」）、大阪市・札幌市の被害者からの報告、房川樹芳弁護士による敗訴判決の報告、木津田秀雄建築士による講演（「シックハウスをつくらない建築士としての役割」）、田坂圭子氏（全国消費生活相談員協会理事）による講演（「シックハウスの見分け方」）、討論、シックハウスに関するアピール案の提案と採択、が行われた。

その後、田中厚弁護士による「弁護士費用の敗訴者負担導入の動きの現状報告とアピール案の採択」、各地域ネットの活動報告と進み、第1日目は終了した。

終了後、会場を札幌全日空ホテル23階に移して19時から21時すぎまで、懇親会が開かれた。各ネットの活動および会員の紹介が行われ、和やかな中にも真摯に欠陥住宅問題に取り組んでいる姿勢が汲みとれた楽しい一時であった。

2 第2日目〔6月1日（日）〕

第2日目は午前9時より、平山建治建築士による講演（「勝つための鑑定書づくり（絵を多用した補修内容と補修額の主張・立証方法 瑕疵の指摘から補修方法の指摘へ）」）、下村憲一建築士の講演（「建築士制度の動向」）、斉藤拓生弁護士による講演（「判例タイムズ社発行『住宅紛争処理の実務』の問

題点)」と続き、鈴木覚弁護士による勝訴判決報告（仙台地判平14・12・3）、事務局報告（出版企画の検討、次回開催地の決定（11月29日（土）～30日（日）、長野市）、会計報告等）が行われた。

正午、「シックハウス問題」をメインテーマとした第15回全国ネット札幌大会が終了した。

会 員 紹 介

田中 峯子 氏（弁護士）

欠陥建築紛争の事件に関与して約30年になろうとしています。弁護士として駆け出しの頃に、防火区画のできていないマンションの事件を依頼されたのがきっかけでした。この事件では、隣家の人声が聞こえるという被害者の話からの発見でした。また、一戸建て、通し柱が切られて梁と緊結していない事件では、被害者の「この辺を歩くとフワフワします」という訴えからの欠陥発見でした。

このように欠陥住宅の被害者の訴えに耳を傾け、その欠陥現象の建築学的な原因を究明することを大事にして問題解決を図ってきました。

しかし、欠陥住宅は後を絶たず、職人を育てる教育が行われていないことが致命的なようです。職人にわかりやすい教本づくりも今後の課題だと思います。



〔連載〕夢の小さな一戸建注文住宅が欠陥住宅に化く(4)

東京都在住 林 絵 里（仮名）

4 改修工事中断から建設工事紛争審査会の調停不調まで

平成9年4月に改修工事が中断されたわが家では、継ぎ接ぎだらけの外壁材にガムテープを定期的に貼り替え、開封されない段ボール箱が部屋を占領しての不自由な生活が続いていました。

I会社へ電話をかければ、「少々お待ちください。（しばらくしてから）社長は外出しております」との「居留守では？」と思わせる毎回同じ応答であり、不信感をもちました。

K氏よりI会社へ連絡してもらったところ、「直します」と回答があった。また、国民生活センターの相談員の方がI会社へ電話して下さったところ、「社長が直しますと約束してくれました」と報告してくれました。

しかし、夏から秋、そして冬へと季節が移っていきましたが、改修工事はいっこうに進展しませんでした。

そこで私は、東京都、区役所に再度相談するとともに、知人の弁護士にも相談してみました。すると、私の建築請負契約書に、「四会連合協定工事請負契約約款」が添付されており、その30条（紛争の

解決)では「建設工事紛争審査会……によってその解決を図る」となっている

裁判となると長期化するため、建設工事紛争審査会による解決のほうが早期に解決するという2点の理由から、I会社管轄地の県庁へ連絡しました。

建設工事紛争審査会の担当者から、契約書の条文の確認があり、紛争審査会の手引が郵送されました。建設工事紛争審査会は、斡旋、調停、仲裁という手続があり、それぞれ解決方法、手続に要する金額が異なります。私は、建築士、弁護士、県職員の3名で行われる「調停」で審理してもらうことにしました。

平成10年3月に調停の申請書を提出し、同年6月に第1回の審理が行われることになりました。

その第1回審理では、冒頭にI会社社長は欠陥の原因について、「地盤沈下している」と発言しました。調停委員から、これまでの経緯や欠陥箇所について等の質問があり、弁護士の調停委員からは「次回から建築士のK氏も同席していただきたい」との要求がありました。

8月初旬になり、第2回審理が行われました。欠陥箇所や現況等について、双方に質問がありました。弁護士の調停委員からの「地盤沈下がどの程度か、K氏立会いでレベル調査し、審査会へ報告するように」との要求が了承されました。

9月下旬になって行われた第3回審理では、前回の宿題であった地盤沈下レベルの調査報告を行う予定でしたが、調査期日を決めていたにもかかわらず、I会社社長は5、6回にわたって約束をすべて放棄したため、測定はできませんでした。

審理は、調停委員の方々と個別に審理されました。I会社社長には「どこを改修工事するのか、書面で審査会に提出するように」との要請がありました。K氏に対しては「I会社社長も、申請者(私)もあなたを信用しているのだから、中に入ってあげなければだめだ」と弁護士調停委員から説得され、K氏は同意していました。私には、「そろそろ裁判にもっていくことを考えたほうがよい。そういう時期にきている」との助言がありました。

第4回審理は10月下旬に行われました。I会社社長は欠席し、審査会が要求していた書面の提出もありませんでした。「このまま調停を続けていても、時間稼ぎともとれるし、意味がないと思う。長年の経験から判断すると、I会社社長の態度、発言、行動から真剣に対処する意思はなく、逃げているものと思われる。建設工事紛争審査会は強制力がないので、強制力のある裁判を考えたほうがよいと思います」というのが、調停委員全員の意見でした。

建設工事紛争審査会から、11月2日付けで「当事者間に合意が成立する見込みがないと認められる」とする不調の通知が届きました。

質問コーナー

Q

「瑕疵」って何でしょうか? 「欠陥」や「不具合」とは違うのでしょうか?

A

「瑕疵」とは、住宅が、契約で予定された性能や品質を欠いていることです。

「瑕疵」がある場合、請負業者や販売業者は、その瑕疵について法的責任を負うべきこととなります。ここでいう法的責任とは、瑕疵を補修すること、あるいは瑕疵を補修するのに必要な費用(補修

費用)を損害として賠償することです。

「瑕疵」といえるか否かは、実際の住宅が、「契約で予定された性能や品質」を欠いているといえるか否かで判断されます。

実際の住宅の内容については、調査等で確認します。

問題は、「契約で予定された性能や品質」です。請負契約や売買契約が、具体的かつ明確な設計図書(設計図、仕様書)や見積書等に基づいて締結されていれば明らかですが、必ずしも明確な設計図書等がないことがあります。

その場合、建築物の最低限の構造安全性等を確保するための基準を定めた建築基準法令や、住宅金融公庫仕様書、日本建築学会の建築工事標準仕様書等が、「契約で予定された性能や品質」であるべきだと考えます。この基準や仕様書に違反した施工結果がある場合には、法的には「瑕疵」があると評価されるべきなのです。

「欠陥」とは、住宅については「瑕疵」と同じ意味と考えてよいと思います。ただし、不動産である住宅には適用されない製造物責任法(PL法)で、「欠陥」とは「当該製造物が通常有すべき安全性を欠いていること」と定義されています。ここでいう「欠陥」とは、電気製品や自動車等について「通常有すべき安全性を欠いていること」です。住宅に関する「欠陥」と、電気製品などに関する「欠陥」とは意味が違いますので、注意しましょう。

「不具合」も、瑕疵、欠陥と同様の意味で用いられることがあります。しかし、通常、住宅が傾斜している状態や、亀裂が入っている状態そのものをいう言葉として「不具合」が用いられることが多いようです。

以上、「瑕疵」「欠陥」「不具合」という言葉は、紛らわしいですが、使う場合に、どのような意味で使うかを明らかにしておけば、誤解を招くことはないでしょう。また、文献等を読む際には、その使われている文脈に即して、その言葉がどのような意味で使われているかを確認するようにすれば、誤解を避けることができるでしょう。

この質問コーナーでは、今後も、欠陥住宅に関する素朴な疑問、質問に回答していく予定です。疑問、質問のある方は、メール、ファックス、手紙などで、関東ネット事務局までお問い合わせください。

お 知 ら せ

1 会員紹介欄原稿募集

広報では、顔が見える関係の構築、情報の共有等を目的として活動しております。今回、自己紹介欄を設けましたので、会員の皆様から原稿を募集いたします。

内 容：氏名、職業、自己紹介文(建築の仕事をするうえで大事にしていること、 欠陥住宅に対しての問題意識、 ネットの中でやりたいこと、 その他、自己PR・趣味等・今までの主とする仕事・得意分野、のうち一つを選択(すべてでもかまいません))

分 量：400字程度

送付先：関東ネット事務局

FAX 03-3512-3444

E-mail:stmichele3@aol.com

そのほか、できれば顔写真(似顔絵も可)をお送りください。掲載は、先着順とさせていただきます。

2 シックハウス部会(仮称)が発足します!

関東ネットでは、運営委員会での決定を待っている段階ですが、住宅におけるシックハウスの問題と対策を目的として、シックハウス部会(仮称)を立ち上げます。相談員事例報告会等の中から、研究議論を重ねていきます。皆様の参加をお願いいたします。日時・場所につきましては、メーリングリスト等でお知らせいたします。お問合せは、部会責任者の磯野重三郎建築士(0471-27-1480)まで。

3 第2回欠陥住宅相談員研修会のお知らせ

平成15年度第2回欠陥住宅相談員研修会は、11月7日(金)18時からです。場所につきましては、後日お知らせいたします。

今回の研修会では、鈴木弘美弁護士(予定)による講演「私が求める建築士像」、鈴木弘美弁護士と高橋・尾崎・藤島建築士によるパネル・ディスカッションを予定しています。皆様ぜひお越しください。

4 消費者勉強会のお知らせ

10月23日(木)18時30分より、消費者勉強会を谷合周三法律事務所で行います。皆様ぜひご参加ください。

5 相談事例検討会のお知らせ

関東ネットで相談を担当した事例について、担当者の方から報告をしてもらい、意見交換を行う検討会を、10月31日(金)18時30分より弁護士会館5階502DEF会議室にて行う予定です。今回は、シックハウスの事案を中心に検討します。皆様ご参加ください。



(事務局) 東京都千代田区麹町6-4 麹町ハイツ502
谷合周三法律事務所内 〒102-0083
TEL 03-3512-3443 FAX 03-3512-3444

発行：欠陥住宅関東ネット編集委員会
発行責任者：田中峯子(代表)
編集責任者：谷合周三(事務局長)