



特集：第五回大会

欠陥住宅被害全国連絡協議

i n 京都

欠陥住宅被害全国連絡協議会 第5回大会の報告

欠陥住宅被害全国連絡協議会第五回大会は、平成10年4月25日と26日に、京都市左京区のホリディ・イン・京都で全国から約百十数名が参加しておこなわれました。

(京都弁護士会・石川 泰久)

第一日(4月25日)

1. 開会の挨拶(京都弁護士会会長・寺田武彦氏、全国協議会代表幹事・京都府立大学教授・上野勝代氏)

寺田氏からは、弁護士としての立場から、個別の事件における救済のみならず、情報提供やシステムづくり等による、一般的な救済(予防)にも積極的に取り組んでいかなければならないと話がありました。

上野氏からは、この協議会が、弁護士や建築士などの専門家だけによる単なる勉強会で終わってはならず、実際に被害に遭っている人を救済し、援助していく会にならなくてはならないとの訴えられました。

2. 三階建て住宅に関する事例報告(建築士・平野憲司氏)

平野氏からは、近年、急激に三階建て住宅が増加していること、その多くが違反建築であること、開発主体に不動産屋が多く、不況の中で債権処理と絡んだ小規模分譲開発が増大していること、等の報告がありました。その中で、木造三階建住宅の構造(耐力壁)についての簡単なチェックシートの紹介があり、会場からは、このような簡単な計算方法などの情報を協議会で収集、公開していくべきだとの声がありました。そこで、協議会でも、今後そのような情報に取り組んでいくことになりました。

【平野建築士が作成したチェックシートの一部】

3. シックハウス症候群に関する報告（建築士・みつ和総合環境研究会関西支部事務局長・吹上晴彦氏）

吹上氏からは、まず、ビデオを使って、シックハウス・化学物質過敏症の説明がありました。その後、ホルムアルデヒド規制の現状や、スライドを使っただけの相談事例の報告などがありました。

シックハウスで訴訟に発展した場合の法的な論点について、京都の会として検討中で、中間の問題提起がおこなわれました。

4. 「秋住」の欠陥住宅被害の報告（糸賀景子氏）

緊急として、千葉県山武町の糸賀氏から、「秋住」（秋田県の第三セクター「秋田県木造住宅株式会社」の子会社）の欠陥住宅被害の報告がありました。報告では、「秋住」の欠陥住宅被害が深刻であること、「秋住」が破産寸前であり、今後の救済には秋田県の誠意ある対応が必要であることなどと、現在訴訟の準備中で、支援の協力訴えがありました。

5. 欠陥住宅被害に関する裁判例の紹介と分析（弁護士・鈴木寛氏）

鈴木氏から、欠陥住宅被害に関する裁判例の紹介（昭和39年から平成9年までの欠陥住宅裁判判例63例）と分析があり、建て替え費用や慰謝料を認めた事例の報告や、請負代金債権と瑕疵修補に代わる損害賠償請求権を相殺した場合の、履行遅滞の時期についての説明などがありました。

6. 建築基準法改正案、性能保証制度の立法化について（弁護士・吉岡和弘氏）

吉岡氏から、建築基準法改正案についての報告があり、改正法案の問題点の説明や、多くの国会議員が、法案が問題だという認識になっていないとの指摘などがありました。特に、建築業界の反応のなさが指摘されました。

大会で、被害を告発

地盤沈下に手抜き。嘘ばかり。

千葉県より参加した糸賀さんが購入した分譲住宅は、秋田県の産直住宅をする第三セクターの子会社が首都圏で販売したもので、湿田の造成が不十分で、150棟の内、90棟で地盤沈下が発生。特に41棟の被害が大きく、傾いた為に炊飯器もうまく炊けない状態。また、調査に入ると、構造材にボルトがない、床の束柱がないなど異常が多発。マスコミの取材の中で、建築士から震度4で危険と判定され補強工事が急ぐ。また、「秋田の杉」を売り物にしていたが外材と判明するなど「嘘」ばかり。販売会社は実質倒産で、秋田県を相手に訴訟も検討中だが、法的には難しく、要望するしかない、涙ながらに訴えられました。

産直住宅と偽った販売用の看板



7. 日弁連土地住宅部会訪欧団報告（弁護士・日弁連土地住宅部会幹事・斉藤拓生氏）

斉藤氏から、日弁連消費者問題対策委員会土地住宅部会で、イギリス（ロンドン）、ドイツ（ボン）の建築規制制度の視察に行かれた報告がなされました。日弁連としてはアメリカ視察（2年前）に続く調査ですが、建築基準法改正法案が国会に上程された中でおこなわれました。

イギリスでは、公的な検査と共存して、今回の法改正に盛り込まれている民間機関によ

る検査がおこなわれています。NHBCという建築業者がつくった組織がありますが、銀行融資を受けるにはNHBCの保証書が必要です。会員は独自の施工基準で工事し、検査もしていますが、4段階の検査の内、基礎工事以外の実地検査については検査官の裁量にゆだねられ、自治体の検査よりも甘く、問題点の指摘を受けていました。詳細な建築規制を加えているイギリスでも欠陥住宅が社会問題になっていると、話されました。

8. 最後に、建築基準法改正案についての緊急アピール宣言案が読み上げられ、採択されました。(別項参照)

9. 懇親会

一日目のプログラムの終了後、懇親会が行われました。



初日終了後は、立食で懇親会。十数名がスピーチして交流しました。

第二日(4月26日)

1. 欠陥住宅被害救済の手法についての報告(弁護士・木村孝氏)

木村氏からは、建築士と弁護士の協力体制、インターネットを用いた情報の入手方法、ビデオやファイバースコープなどを利用した現場調査など、欠陥住宅問題への弁護士の取り組み方について報告がありました。

特に、建築情報の収集と整理にパソコンの活用が有効なこと、建築士との協力関係の中で、構造力学などの難解な専門用語を避けて、裁判官に対しては平易な言葉に翻訳する力を

持たないと理解されないこと。弁護士も建築士にすべてお任せではなく、できる調査は自分でやる姿勢が大切だと、具体的に説明されました。

2. 講演「建築基準法改正について思う」(京都大学名誉教授・日本建築学会名誉会員・横尾義貴氏)

横尾氏からは、現行の建築基準法の問題点、改正法案の問題点、日米の建築法規の比較についての講演がありました。

現行法(昭和25年制定)の制定にもふれ、法の遵守という点では「ザル法」であること。アメリカで実施されているような中間検査の必要性を主張。しかし、改正法案が4号建築物の特例を、そのまま引き継いでいる為に、小規模住宅では検査が実施されないと批判。建築主が高い検査料を支払っても、きちんとした検査をすべきだと強調されました。

会場の質疑では、建築士法の改正とセットで考えないと片手落ちだという議論にもなりました。

3. 欠陥住宅問題と建築士の責任追求についての提案(弁護士・岩城穰氏)

改正建築基準法の国会審議が、連休明けにも衆議院を通過する可能性があり、会場は危機感に満ちた雰囲気でしたが、その中で、大阪の岩城穰弁護士より、世論を喚起する為に、非常に悪質な欠陥住宅の監理建築士(代願設計)を連名で告発しようという提案がありました。しかし、会場から、「会」として告発するには、建築士の問題について議論が不十分であるという意見が出され、有志で取り組むことになりました。

多彩で活発な論議がおこなわれた大会でしたが、事務局から、次回は、広島が名古屋で、9月頃に開催したいと提案されました。最後に、全国協議会代表幹事の上野勝代氏から閉会の挨拶があり終了しました。

特別企画

木造三階建見学会

大会終了後、特別企画として、問題になっている木造三階建住宅の現場見学会を実施しました。遠方からの参加者も入れて29名が参加しました。京都市内で見学会ができる事例を探るのは大変で、運良く京都市や監理設計士にも協力していただき、京都建築構造研究会の村松和夫氏（構造設計）の丁寧な説明で、基礎から軸組部まで、留意点・チェックポイントを聞きました。



建築基準法改正法案の問題点（骨子）

改正法案の骨子

- 公的な建築確認・検査等で、一定の条件を充たす民間検査機関にも開放する。
- 完了に加えて中間検査を導入する。
- 建物の性能規定化。
- 型式適合認定制度の創設。
- 袋路等容積率規制の緩和。

改正法案の問題点

- 名ばかりの中間検査制度。特定行政庁の判断に任す。検査基準も不明。強制力を持たない。
- 大半の住宅（4号建築物）は特例で、検査の省略が可能。（建築士責任増大）
- 指定確認検査機関が厳しく検査したら再受注が取れない。採算に合うのか
- 検査費用が建築主事と二本立てになるが料金をどうするのか。
- 仕様規定から性能規定にする目的が曖昧
- 型式認定で中小の建築業者は営業面で不利になる。

建築基準法改正案についての緊急アピール

- 一 政府は、一九九八年三月一七日、建築基準法の改正法案を今国会に上程することを閣議決定し、五月上旬から本格的議論が開始されようとしています。
- 二 右改正案では、「特定行政庁が一定の構造、用途等の建物について、中間検査を受けるべき工程を指定する。建築主は、当該工程について、建築主、指定確認機関の中間検査を受けなければ工事を続行してはならない。」とする中間検査制度の導入が予定されています。
- 三 問題は、改正法案が、「建築確認・検査の民間開放」と、「四号建物（居住用建物）」についての中間検査制度の特例を導入しようとしている点です。
- 四 まず、改正法案では、「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関（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）としています。
- 五 しかしながら、住宅は、国民一般にとって高価な一生の財産であり、住宅の欠陥は、生命身体に重大な影響を及ぼします。したがって、例えば薬品行政と同じく、行政が、その責任において、建物の最低限の安全性に関する建築基準法の規定が遵守されているか否かについて厳格な検査を行うべきです。
- 六 改正法案は、「公正中立な民間機関」の創設を企図し、株式会社も含むしていますが、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ません。
- 七 また、改正法案では、中間検査制度を導入しつつも、建築基準法六条一項四号の所定の木造戸建住宅等（いわゆる四号建物）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。」との特例を設けています。
- 八 しかし、そのような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用建物（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になり、その結果、中間検査制度を導入することの意義が大きく損なわれてしまいます。とりわけ、住宅の購入が工事監理を依頼することすら不可能となっているハウスメーカー等による建売住宅の場合には、極めて問題です。
- 九 さらに、今回の建築基準法改正作業の過程で、国民各層、とりわけ欠陥住宅被害に重大な利害関係を有する消費者から意見聴取を行うことなく、改正法案が作成され、国会に上程されようとしていることは、建築基準法が国民生活に重大な利害関係のある法律であるだけに、手続き上、極めて問題です。
- 十 以上をふまえて、わたくしたちは、今回の建築基準法改正にあたり、少なくとも左記の二点を盛り込むことを求めます。

記

建築基準法令の規定が遵守されているか否かについての検査、とりわけ中間検査を、行政の責任において行うこと
いわゆる四号建物についても、実地の中間検査を実施すること
右決議する。

平成一年四月二六日 欠陥住宅被害者全国連絡協議会 第五回京都大会 参加者一同