

## 第1編 自己紹介編

### 第1章 弁護士坂和章平のホームページ

⇒ ホームページアドレス [www.sakawa-lawoffice.gr.jp](http://www.sakawa-lawoffice.gr.jp)

<ホームページ目次>

#### 1. 坂和総合法律事務所の概要

―― 坂和総合法律事務所ってどんなところ？

#### 2. 求人・採用

―― 就職希望の方へ

#### 3. 事件紹介

―― 阿倍野再開発・モノレール訴訟・門真土地区画整理事業など

#### 4. 講演、講義

―― 弁護士坂和章平が行なった大学・各種団体等での講義・講演・シンポジウムなどを掲載

#### 5. 著書（単著・共著）

―― 弁護士坂和章平が出版した著書を紹介

#### 6. 論文・小論文など

―― 弁護士坂和章平が雑誌等で発表した論文や小論文を紹介

#### 7. その他読み物（随想・コラムなど）

―― 弁護士坂和章平が書いたさまざまなコラム・小稿など

#### 8. 新聞掲載のページ

―― 弁護士坂和章平の新聞掲載記事を紹介

#### 9. 坂和章平による映画の採点と評論

―― すごい本数。そして映画評論も充実…。

#### 10. 趣味のページ

―― 1) フィットネス 2) ゴルフ 3) 映画 4) ミュージカル・演劇・落語会  
5) 将棋 6) カラオケ 7) レコード 8) 旅行記 9) 交遊録  
と多趣味な弁護士の趣味のページ。旅行記などは内容充実…。

## 第2章 経歴・仕事・趣味等

### 第1 経歴

1. 1949（昭和24）年、愛媛県松山市生まれ。中学・高校を松山で過ごす。

（1）松山は司馬遼太郎「坂の上の雲」の舞台（04年は日露戦争100周年）

明治日本の秋山好古・真之兄弟+正岡子規を主人公としたベストセラー

（2）人口30万人の地方都市の良さ

・道後温泉  
・きれいな街（城山・観光地）  
・便利（買物、映画、遊び）  
・社会資本充実（学校など）

（3）進学校（6年制一貫教育、男子校）の良いところ・悪いところ

2. 1967年 阪大法学部入学、71年 阪大法学部卒業

―― 17歳のころ

（1）70年安保の時代（佐藤首相訪米阻止）

(2) 学生運動(全学封鎖、東大安田講堂事件)――ビラ作りとアジ演説

(3) 団塊の世代

### 3. 司法試験の勉強(独学)

70年1月26日(21歳の誕生日)～71年10月(1年半)

4. 72年 司法修習生(26期)、74年 大阪弁護士会登録。

⇒ ①公害問題 ②消費者問題 ③都市問題

## 第2 坂和弁護士の仕事内容

1. 一般の弁護士業務は一般民事中心。事件数は多い。
2. ライフワークは都市問題・都市計画・まちづくりの領域。
3. 執筆活動(出版、論文、映画評論)
4. 講演(まちづくり、交通事故、保険、法律問題一般など)
5. 坂和法律事務所独自の仕事システム(事務局の重視)  
――事務局提要(H P参照)
6. 司法改革とのかねあい ――法曹人口の拡大、ロースクールとの関連

## 第3 坂和弁護士の趣味

1. 将棋(教育TV日曜日朝10:00～12:00)
2. カラオケ(ナツメロ、演歌から、あゆ、鬼束、K i n k i、Z O N E、  
島谷ひとみ、B o A、I w i s h、s h e l aまで)
3. 映画、演劇、ミュージカルの鑑賞+映画評論  
・ジョン・グリシャム原作 リーガルサスペンス映画の面白さ  
「法律事務所」、「ペリカン文書」、「依頼人」、「評決のとき」、  
「レインメーカー」、「相続人」など。
4. ゴルフ
5. フィットネス通い(自転車、ステップ、マラソン)
6. 旅行(記)  
00年8月大連旅行、01年8月西安・敦煌旅行、03年11月北京旅行  
04年4月杭州・紹興・烏鎮旅行、04年6月桂林旅行、04年11月  
昆明旅行、05年3月台湾旅行、05年10月青島・済南・曲阜・泰安旅行
7. 友人、依頼者との食事会や飲み会

## 第4 情報収集(アンテナ張り)の重要性

1. 新聞(朝日、日経、読売、毎日、産経)のスクラップ
2. 弁護士以外の業種(コンサル、朝日21スクエア、各種企業)との交流
3. 趣味の付き合いからの情報

## 第3章 主な出版

### 第1 都市問題(問題提起)型

1. 95年4月『ルートは誰が決める?―大阪モノレール訴訟顛末記』出版
2. 85年8月『苦悩する都市再開発』出版(共著)
3. 89年2月『阿倍野再開発訴訟の歩み』出版(共著)
4. 87年7月『岐路に立つ都市再開発』出版(共著)
5. 90年3月『都市づくり・弁護士奮闘記』出版
6. 95年8月『震災復興まちづくりへの模索』出版(共著)
7. 00年7月『実況中継 まちづくりの法と政策』出版

8. 02年9月『実況中継 まちづくりの法と政策Ⅱ』出版

9. 04年6月『実況中継 まちづくりの法と政策Ⅲ』出版

## 第2 学術書（解説書・体系書）

1. 96年5月『まちづくり法実務体系』出版（共著）

2. 01年7月『Q & A 改正都市計画法のポイント』出版（共著）

3. 03年7月『わかりやすい都市計画法の手引（加除式）』出版

4. 03年9月『注解 マンション建替え円滑化法〔付〕改正区分所有法  
等の解説』出版

5. 04年2月『改正区分所有法&建替事業法の解説』出版（共著）

「第2章 建替事業の個人施行」、  
「第3章 権利変換手続による関係権利の円滑な移行」担当

6. 04年4月『ケースメソッド公法』出版（共著）

ロースクール用公法テキスト

(1)「法治主義と信頼保護 —— 韓国人年金支給拒否事件」

(2)「都市計画 —— 再開発反対事件」

7. 04年12月『Q & Aわかりやすい景観法の解説』出版

8. 05年4月 『実務不動産法講義』出版

## 第3 その他

1. 04年5月 『いま、法曹界がおもしろい!』出版

2. 05年8月 『がんばったで! 31年ナニワのオッチャン弁護士評論・  
コラム集』出版

3. 05年10月『いまさら人に聞けない「交通事故示談」かしこいやり方』  
出版

## 第4 映画評論

『SHOW-HEYシネマルーム』1～7

## 第4章 都市問題に関する主な論文（省略）

## 第5章 都市問題に関する主な講義、講演

1. 愛媛大学 法文学部・「都市法政策」集中講義

『都市法政策』①99年11月12日～15日

②01年12月7日～10日

③03年12月5日～8日

④05年12月2日～5日

2. 関西学院大学司法研究科（法科大学院）・「都市法」集中講義

①04年8月7日、21日、28日、9月4日

②05年7月30日、8月27日、9月3日、10日

## 第2編 アスベストの法的問題と対策

### 第1章 アスベスト問題の発生と法規制

第1 クボタによる被害実態の発表（05年6月30日）

- ・被害の深刻さと数の多さ
- ・工場労働者以外の家族や周辺住民の被害

⇒ 労働安全衛生問題から一般的大問題へ

## 第2 アスベストとは

### 1. 物質

- ・アモサイト（茶石綿）、クロシドライト（青石綿）、クルソタイル（白石綿）
- ・アンソイフィライト（直閃石）、トレモライト（透角閃石）、アクチノライト（緑閃石）

### 2. 形態

#### (1) 飛散性アスベスト（A）

- ① アスベストが建築物に吹きつけられたもの
- ② アスベストを含む保温材（B）

#### (2) 非飛散性アスベスト

アスベストがセメント、けい酸カルシウム等と一体に成型されているアスベスト成形板（C）

### 3. 対策

「封じこめ」

「囲いこみ」

「除去」

## 第3 法規制の概要——各省関係の法規制

### 1. 厚生労働省

#### (1) 労働安全衛生法・同施行令・労働安全衛生規則による有害物の規制

- ① 製造等の禁止（法55条本文）
- ② 名称等表示（法57条1項本文）
- ③ 文書の交付等（法57条の2、1項本文）
- ④ 健康管理手帳（法67条1項本文）
- ⑤ 計画の届出等（法88条4項）

#### (2) 石綿障害予防規則（平成17年2月24日厚生労働省令21号）

⇒ 平成17年7月1日に施行

⇒（立法者説明）今後の石綿ばく露防止対策等は、建築物等の解体等の作業が中心となり、事業者が講ずべき措置の内容が特定化学物質等障害予防規則に定める他の化学物質に係るものとは大きく異なることとなることから、新たに建築物等の解体等の作業における石綿ばく露防止対策等の充実を図った単独の規則として、石綿障害予防規則を制定した。

#### (3) 作業環境測定法

#### (4) じん肺法

### 2. 環境省

#### (1) 大気汚染防止法に基づく粉じんに関する規制

#### (2) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律

### 3. 経済産業省

- ・特定工場における公害防止組織の整備に関する法律

### 4. 環境省・経済産業省

- ・特定化学物質の環境への排出量の把握等及び管理の改善の促進に関する法律

### 5. 国土交通省

- ・建築工事に係る資材の再資源化等に関する法律

### 6. 条例

- ・東京都 「東京都環境確保条例」
- ・大阪府 「大阪府生活環境の保全等に関する条例」改正案
- ・京都府 「京都府建築物の解体等に伴う石綿の飛散防止に関する緊急措置条例」(案)
- ・兵庫県 「兵庫県環境の保全と創造に関する条例」

## 7. その他

⇒ 製造物責任法、民法など

## 第2章 建物所有者におけるアスベスト問題と今後の展開

### 第1 建物所有者におけるアスベスト問題

—— 小澤英明弁護士「アスベストの法的問題と不動産投資への影響」

(『リアルエステートマネジメントジャーナル』05年10月号19頁)

#### 1. 管理、使用(賃貸)(平常時)

##### (1) 現状確認

###### ① 吹きつけアスベストがある場合

⇒ 石綿障害予防規則10条1項

「事業者は、労働者を就業させる建築物の壁、柱、天井等に吹きつけられた石綿等が損傷、劣化等によりその粉じんを発散させ、及び労働者がその粉じんにはく露するおそれがあるとき(※)は、当該石綿等の除去、封じ込め、囲い込み等の措置を講じなければならない」

※なお、天井裏や壁の中の吹きつけアスベストは影響が少ないといわれている。

- ⇒ ・上記の措置を怠った場合、石綿規則の罰則あり。
- ・将来労働者に健康被害が発生した場合、労働契約に基づく賠償義務を負うおそれあり。
- ・労働者以外の者についても契約責任 or 不法行為責任として賠償義務を負うおそれあり。

⇒ 調査の必要性——建物所有者には調査義務あり

吹きつけアスベストの有無を調べないと適切な対応ができないからというより、基本的には、所有者がまず行うべきことは「アスベスト調査」

(c f. 石綿規則8条 解体工事の発注者による石綿等使用状況の通知)

⇒ どのような調査をするか(小澤論文25頁以下)

(A) 吹きつけアスベストの有無

- ⇒ アスベストがあれば、飛散させる状態かどうかを確認する必要あり。
- ⇒ この確認は設計図書にすべて依拠するのでは不十分。現場における確認が不可欠。定期的に確認する必要あり。
- (B) 飛散性アスベスト含有物の使用の有無とアスベストの飛散のおそれの有無
- ⇒ 設計図書にすべて依拠するのでは不十分。置かれた状況等から飛散のおそれの有無につき専門業者の意見を聞くべき。
- ⇒ 今後、アスベストが使用された建物の改修・解体には適切な対策が厳しく求められること明らか。その実現を担保するための法令の改正も十分にあり得る。
- ⇒ そのような法令の改正にも適切に対応できるよう、アスベスト使用の有無について正確かつ詳細な記録を作成することは無駄ではない。むしろコストを減らすことになる。

###### ② 吹きつけアスベストがあり、賃貸している場合

- ⇒ 賃貸借契約上の付随義務として、建築物の壁、柱、天井等に吹きつけられた石綿等が損傷、劣化等によりその粉じんを発散させ、賃借人らがその粉じんにばく露するおそれがあるときは、当該石綿等の除去、封じ込め、囲い込み等の措置を講じるべき。
- ⇒ これを怠ると、将来賃借人らに健康被害が発生した場合、賠償義務を負うおそれあり。

③ 吹きつけ以外の飛散性アスベスト、非飛散性アスベストがある場合

- ⇒ アスベストはその繊維が空气中に浮遊した状態にあるのが危険といわれている。
- ⇒ 非飛散性アスベストは通常の状態での飛散のおそれはないといわれているため特段の措置は不要。
- ⇒ 吹きつけ以外の飛散性アスベストについては、管理の状況によって吹きつけアスベストと同様に危険。

(2) 修繕義務

- ⇒ アスベストが賃貸している建築物に用いられている場合、賃借人から修繕請求される可能性あり。
- ⇒ 賃貸人は賃貸物の使用及び収益に必要な修繕を行う義務あり（民法606条1項）。一般的には次のとおり（注釈民法210頁）  
「修繕の必要とは、抽象的にいえば、修繕できない賃借人が契約によって定まった目的に従って使用収益することができない状態となったことをいう（判例・通説）。したがって、賃貸人の義務は、単に賃借人をして賃貸物をその用法に従って使用収益させるのに必要な限度にとどまると解するのが相当であり（大判昭和5・9・30新聞3195・14）、たとえ賃貸物に破損や障害が生じたとしても、その程度が賃借人の使用収益を妨げるものでないかぎり、賃貸人は修繕義務を負わない。もっとも、どの程度の破損をもって、賃借人の使用収益を妨げる状態とみなすかについての判断は、具体的には困難な場合も少なくない」
- ⇒ 賃貸借契約上の付随義務（上記(1)②と同様）  
吹きつけ以外の飛散性アスベスト、非飛散性アスベストがある場合

(上記(1)③と同様)

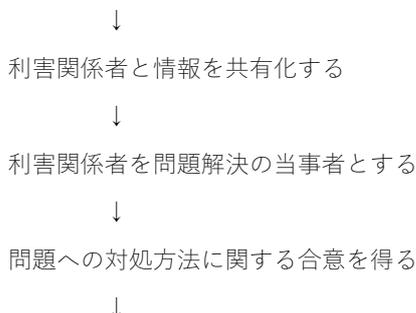
- ⇒ まず現況調査を行って措置の必要の有無・程度を定めることが必要。

(3) リスクコミュニケーションとは？

- ⇒ 『汚染不動産の基礎知識』（汚染不動産リスク研究会編）97頁以下
- ⇒ リスクコミュニケーションとは「危険が生じるかも知れない事項について相互に情報を共有化すること」

(目的) 情報を皆に提供し、汚染除去が十分に行われることを納得してもらえば  
逆に会社の対応への理解を得ることができる。

(方法) ハザードの発生・リスクの発見



問題が解決するまで情報の共有を続ける

⇒ 紛争を未然に予防するという意味で情報提供が望ましい。

#### (4) 費用の負担

⇒ 処理費用、調査費等の負担が生じた場合、これを他の者に請求することは可能か

##### ① v s 売主——瑕疵担保責任

・民法570条

「売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第566条の規定を準用する。

ただし、強制競売の場合は、この限りでない」

・民法566条1項

「買主がこれを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる」

「契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる」

##### ② v s アスベスト製造業者——製造物責任

・製造物責任法2条2項

「欠陥とは、当該製造物の特性、その通常予見される使用形態、その製造業者等が当該製造物を引き渡した時期その他の当該製造物に係る事情を考慮して、当該製造物が通常有すべき安全性を欠いていること」

##### ③ v s 不動産仲介業者——説明責任

・宅建業法35条

宅建業者（取引主任者）は一定の重要事項を書面にして交付したうえで説明する義務あり。

⇒ 現時点で宅建業法35条にはアスベストに関する事項の定めはないが、今後の法改正で追加される可能性あり。

#### (5) 健康被害を受けた人からの賠償請求等

##### ① 労働者の場合

⇒ 労災保険の適用。労災保険で足りない場合は労働契約上の損害賠償（安全配慮義務違反）

##### ② 労働者以外の場合

⇒ 不法行為責任の追及？民法709条は過失の有無が問題。

⇒ 結果の予見可能性が争点？

⇒ 石綿を取り扱う業務以外の場合、賠償責任はどこまで認められる？

e x . 文具店に約33年間勤務していた男性が、壁に毒性の高い青石綿が吹きつけられ露出していた倉庫において1日30回以上商品の出し入れ、月1～2回掃除を行っていて中皮腫で死亡した例あり。使用者責任は？

⇒ 建物所有者は「工作物責任」に注意

・717条1項

「土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない」

・717条3項

「損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者

は、その者に対して求償権を行使することができる」

## (6) 請求に関する時効の問題

### ① 瑕疵担保責任

⇒ 知ったときから1年（民法566条3項）

### ② 製造物責任

⇒ 知ったときから3年、引き渡したときから10年（製造物責任法5条1項）

### ③ 不法行為責任

⇒ 知ったときから3年、行為のときから20年（民法724条）

## 2. 改修・解体に際して

⇒ 改修・解体の際には、アスベスト繊維が空气中に浮遊した状態となる危険が高い。

⇒ 解体する建物所有者に防止義務あり。怠ると損害賠償の義務を負うおそれあり。

（石綿規則8条）「建築物又は工作物の解体等の作業を行う仕事の発注者は、当該

仕事の請負人に対し、当該仕事に係る建築物又は工作物におけ

る石綿等の使用状況等を通知するよう努めなければならない」

（ 〃 9条）「建築物又は工作物の解体等の作業を行う仕事の注文者は、石綿

等の使用の有無の調査、建築物又は工作物の解体等の作業等の

方法、費用又は工期等について、法及びこれに基づく命令の規

定の遵守を妨げるおそれのある条件を付さないように配慮しな

なければならない」（大気汚染防止法18条の19も同趣旨）

## 3. 売却（買主からすれば購入）の場合

### ① どの程度の調査をする義務があるか。

（売主側）できるだけ調査を行い、その結果を伝えて隠れた瑕疵の状態をなくすべき

⇒ 瑕疵担保責任の追及を免れられる。

⇒ 買主に質問され、間違った回答をすれば賠償請求されるおそれあり。

⇒ 除去が終わっていなければ売買代金は減価されるだろうが、後から賠償

請求されて支払うより遅延損害金や弁護士費用の分だけでもマシ。

⇒ どのような対策まで認めるかについての協議も可能となり、リスクコミ

ュニケーションの観点からも望ましい。

（買主側）対象物の査定においてできるだけ詳細に調査すべき

⇒ 将来、除去費用が必要となる場合は相当分を減額する。

### ② どのような約定をしておくべきか。

・リスクを明らかにして当事者間で適正な費用の分担を定める必要あり。

・免責条項を入れることもOK。

### ③ 不動産鑑定評価への影響

⇒ 減価要因となるのは間違いない。

・小澤論文27頁

「アスベストが使用されているか否かは、将来の建物の改修や解体時のコスト

（建築廃材の処理コストを含む）に大きな影響を与えるし、アスベストの使用方法

によってはアスベストの飛散の有無を今後適宜調査しなければならない可能性

もあることから、今後の管理コストにも影響を及ぼしうる。また、アスベスト

が使用されていること自体建物の利用者にとって快いことではない。従って、

アスベストが使用されている建物で使用されていない建物に比較し、市場にお

いて低く評価されることは当然」

・不動産鑑定評価基準運用上の留意事項 3 頁

「II 「総論第 3 章 不動産の価格を形成する要因」について

2. 建物に関する個別的要因について

(4) 有害な物質の使用の有無及びその状態

建設資材としてのアスベストの使用の有無及び飛散防止等の措置の実施  
状況並びにポリ塩化ビフェニル (P C B) の使用状況及び保管状況に特に  
留意する必要がある」(国土交通省平成 1 4 年 7 月 3 日全部改正)

⇒ どの程度減額されるか。裏を返せば、アスベスト使用のために要するコストの  
見積りはいくらか。

⇒ アメリカでは、アスベストを使用した不動産の価格は 2 4 % 安くなり、売却までの  
期間も 8 ヶ月ほど長くかかるという論文がある？

4. その他——保険

⇒ 保険契約は粉じんについて免責 (e x. じんあい又は騒音に起因する事故)

⇒ 今後、紛争が生じるかも知れない。

いつの保険契約に対応する保険事故か？

⇒ アメリカでも、事故をいつの保険会社が負担するかは争いとなった？

## 第 2 不動産投資への影響

1. 投資物件の新旧がポイント

2. 不動産価格とアスベスト除去費用——これからのテーマ

3. 不動産賃料への影響——？

4. J. R E A T (流動化、証券化) への影響——？

## 第 3 不動産業界 (関係者) が学ぶべきこと

1. アスベスト問題への危機感が大切

⇒ P C B、土壤汚染

震災リスクと同じウエイト

2. 情報公開、透明性——風評被害が最悪

3. 勝ち組 v s 負け組

・勝ち組：必要なコストをかける

・負け組：ケチる企業

4. 新しいビジネスチャンス (危機こそチャンス)

—— アスベスト対策、除去専門の不動産業への期待

## 第 4 まとめ

1. ビルオーナーはアスベスト問題にどう取り組めばいいか

⇒ 今後、行政の対応が進めば新たな防止措置が出てくる可能性あり。

現所有者に対して望まれる部分が増えていくはず。

⇒ 現時点で対応が必要。

2. 建物所有者の法的責任と賠償責任は？

⇒ まずはアスベストの使用について調査を行い、今後どういう問題が生じるか予測を  
たてて予防措置を講じるべき。

⇒ もはや社会問題となっているため、危険性を知らなかったという弁解は通らない。

3. アスベスト汚染がビルの資産価値に与える影響度合いは？

⇒ 減価要因になることは間違いのないため、それを最小限に留める措置が必要。