



建築相談室から

2002・04・13

JIA

日本建築家協会関東甲信越支部建築相談委員会

[時事通信社より平成13年4月～8月まで全国地方新聞に配信されたものです]一部修正有り

日本建築家協会(本部東京都渋谷区)では、設立以来建築に関する無料相談を行っている。相談件数は年ごとに増加し、近年は年間400件近くになる。一戸建て住宅のトラブルに関するものが圧倒的に多いが、最近はマンションのような集合住宅の、結露とか遮音といった性能に関する問題が増えてきた。また、ほんのわずかであるが、家を建てたり、買う前の事前相談が増えているのは、良い傾向だと考えている。

相談の中には、もう少し事前の知識があれば防げたトラブルも多い。例えば、契約書に添付されている設計図が、口頭で約束した内容と異なっているのを確認せず契約したため、改修費用の負担責任を業者に問いにくくなったということがあった。

家を買うとか、建てるということになると、素人で何も分からないとあきらめて、他人任せにしてしまう人が多い。確かに、技術的な詳細を理解するのは素人には無理だろう。しかし、テレビを買うときに中の配線がどうなっているのか分からないと騒ぐ人はいない。どんな機能があって、どうすれば使えるのか、故障したらどうするのか、保証はどうなっているのかなどがはっきりすれば、安心して買うのが普通だろう。

建物を買うときも、まずその程度の常識的な心掛けで当たってみることが大切だ。平らな屋根やこう配の緩いバルコニーの床では、雨水はどこへ流れ、どうして漏らないのか不思議に思うのは当然である。その時、「なぜ？」と疑問を発することは素人の建て主でもできることであり、どうして漏らないのかを確かめる素直さが大切だと思う。

家造りに際して注文通りできていないときや、間違えてできてしまったときにはどうしたらよいかとか、代金の支払いはいつか、など、ごく当たり前に考えられることだけしっかり考え、確かめておけばよい。しかし、相談者の話を聞いていると、「素人だから分からない」ということと一緒に、この基本的姿勢まで忘れてしまっているように思えることが多いのだ。

この連載は、間取りを考える以前に知っておくべき家造りの基本姿勢と常識の一端を紹介することで、住宅にまつわる不安を解消し、トラブルを防止する一助となることを願っている。

【メモ】日本建築家協会は、建築家の資質向上のために1987年に設立。全国に10支部を持ち、面接形式の無料建築相談を行っている。相談の歴史は古く、協会の前身時代も含めると23年になる。



イラスト・青野達司

建物を建てたり買ったりする場合、土地の問題を切り離して考えることはできない。高度成長期以降、宅地開発は都市から農村の田畑や山林にまで及び、その土地が住宅建築に適しているかどうかはこの次となっているため、トラブルも起きやすくなっている。

最近の相談で、眺望が気に入って購入したこう配のきつい傾斜地に関するものがあった。住宅の工事に着手したところ、土砂がずり落ち始めて危険だと近隣が騒ぎだし、建築主が困っているというのである。しかし、土地の性質に絡む問題は、専門家に相談すれば、ある程度は防げる。

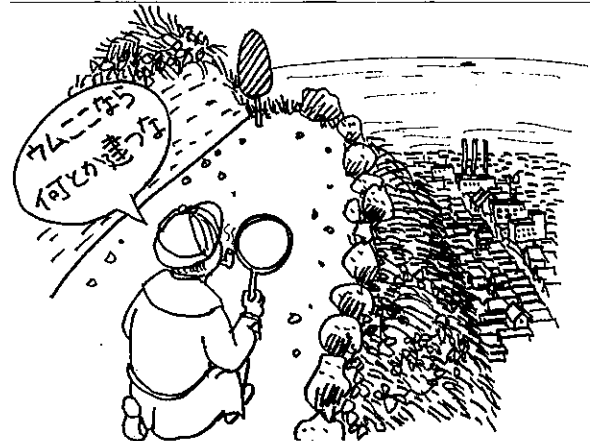
かつて設計依頼を受けた時に、敷地の現地調査をしたところ、その土地が「〇〇池」という地名だったことを知った。さらに調べると、そこは大きな沼を埋め立てた土地で、地盤が悪いことも分かった。そこで基礎は一般的な布基礎ではなく、地盤に見合ったベタ基礎を勧めた。工事が始まると、近隣の人が大勢見に来て「自分たちもこうすれば、家の床が傾斜したり、建具が開閉しにくくなったりすることはなかったのに」と、うらやましがられた。

この程度の土地の素性を知ることは、そう難しいことではない。工業者に任せきりにせず調べてみることは、建築主にとって重要な基本的課題であることを知ってほしい。埋め立て地とわかれば、工業者に地盤の状態と基礎設計の内容をよく確認した上で、工事を依頼すべきである。

土地絡みで、もう一つ気を付けたいのが道路との関係。建築基準法では、宅地は幅4m以上の道路に2m以上接して(接道)いなければならない。道幅が4m未満なら敷地を削ってでも4mにしなければいけないし、購入対象の宅地に接する道路が私道であれば、持ち主を知っておく必要がある。

建て売りの場合は、購入を検討する前に建築確認通知書や建築検査済証を見せてもらおう。というのも、1棟建てとして建築確認を取り、実際には敷地を二つに分けて、2棟を別々に建てる悪質な例が、間々あるからだ。このような場合、接道の長さが不足したりして、将来建て替えができなくなる。売買するにしても、傷物として買ったたかれるなど、財産価値のない物件となってしまう。

土地(宅地)には、ほかにもさまざまな制約や条件がある、不動産業や開発業者の説明だけで済まらずに、自分でも建築家などの専門家に相談して決める慎重さが必要である。



イラスト・青野達司

契約は厄介なもの、できればそんなことをせずに物事を済ませたい、とだれもが思うのではないだろうか。しかし契約行為をおろそかにすると、さまざまなトラブルが生じてくる。

例えば、建物が完成して、仮囲いが取れたら想像していた外観と違っていた、と訴えてきたケース。タイル張りの外壁は、流行のデザイン張りを期待していたのに、実際は全体が一様な平張りになっていたという。契約書を見ると、外壁はタイル張りとして書いてあるが、張り方の具体的な指示はなく、現場で打ち合わせするとの記載もない。契約の内容と建築主が思い描いていたイメージとの違いに、建物が完成するまで気付かなかったわけだ。

相談に持ち込まれるトラブルの原因を探っていくと、「お互いに信頼しているから、紙切れ一枚の契約書なんか要らないけれど、手続き上必要だと言われて印鑑を押した」と打ち明けられることが少なくない。実際の約束事は口頭で伝え、それと大きく違うものが出来上がって、慌てるのだ。こうした事例は、お年寄りによく見られるが、契約行為に慣れているはずの現役のサラリーマンにも少なくない。

契約書を交わすということはひとつの形式だが、その前提として、お互いの信頼関係が不可欠である。信頼していれば必要ないのではなく、信頼あればこそ契約の形式が成り立つ。つまり、魂があって仏は成り立つということで、その逆はない。契約相手に迷惑を掛けないよう努め、相手とどんな約束をしたのかを明らかにしておくために、その内容をきちんと書き表したものが契約書なのだ。

家を建てる時の契約書の形式は

- ① 契約の対象物(新築や改修など)、工事期間、請負金額と支払い方法を記入し、当事者双方が記名、押印した契約書本文
- ② 双方が履行すべき約束事を詳細に記した契約約款
- ③ 対象物の具体的な内容を示す仕様書と、契約金額を構成する品質と価格を示す契約内訳書。これに内容を正確に示すための設計図書が添付される。

契約時に「細かく決めない方が、後で自由が利きますよ」と工務店から言われることがあるようだが、これでは工事をする側の自由を拡大するようなもので絶対避けなければいけない。

今、世の中は、情実社会から契約社会に入ったと思われる。各地域で地縁による人間関係を大切にしながらも、次第に広域化する社会生活の中で、契約行為を改めて考えることは、大切なことではないだろうか。



イラスト・青野達司

正しい契約には、契約書本文、契約約款、仕様・内訳書が必要だと前回述べたが、住宅を入手する場合、民法上、売買契約と請負契約の二通りの契約があり、法的取り扱いが違い、契約書の形式も若干異なる。今回は契約に関連する言葉を幾つか紹介したい。

売買契約は、土地や建売住宅、マンションを購入する際の契約である。一方、請負契約は、建物や塀などの新築やリフォームを工務店が「請け負う」工事で結ばれるので、工事請負契約とも言う。注文のできる建売住宅や、改修工事を伴う中古建物などを入手する場合には、どちらの契約であるか確認しておく必要がある。

売買契約も請負契約も、目的物に瑕疵(かし)があると、その補修や損害賠償を求めることができる。しかし、請負契約では、瑕疵があるだけでは解約できず、ましてやさら地の状態に戻すことなど、その費用を支払う覚悟なしにはできない。売買契約では、安心して住めるという契約の目的が明らかに達せられない場合には、解約が認められるが、補修が可能な場合もあって現実には難しい。契約するときは、簡単には解約できないことを覚悟して臨むべきであろう。

ある相談事例で、三階建ての建売住宅に入居したが、風が吹くたびに家が揺れて気分が悪くなる、と業者に解約を申し入れたケースがあった。この場合、業者は補修工事中の仮住まいの家賃、引っ越し料を負担した上で補強工事を行った。売買契約では、その目的が達せられなければ、解約に至ることを知っているからである。しかし、これが請負契約だったら、解決は容易ではなかっただろう。

「仮契約」と「手付け」も紛らわしい言葉である。仮契約は本契約の権利を確保するという意味があり、本契約に入らないなら違約金を支払う。また手付けは契約成立のあかしとか、一定期間内の解約の承認といった意味を持ち、一般的には、解約すれば手付金を放棄したり、倍返ししたりする。

そのほか金銭に関する言葉として、申込証拠金や交渉預かり金、内金などがある。厳密にはそれぞれが違う性質の言葉なので、支払う前にその違いをただしておくことが大事である。

契約に絡むこうした事項を知ってなお、現実の契約行為に直面したときに適切な判断を行うことは難しい。

今回は、安心な住宅を入手するために、契約に関して押さえておくべきポイントを考える。



契約行為と同じように、造られる住宅の中身を知るのもまた難しい時代となっている。この三、四十年の間に住宅の造り方は大きく変わった。建築主に知恵と経験があり、建築主の生活と考えを知り尽くした大工、棟梁が、専門技術と地場の材料を駆使して手間も暇もかけた、かつての家造りに代わって、新しい建築材料を使った生産効率の高い建築技術が普及した。それは都市ばかりでなく、小さな町でも日常見聞きすることである。

こうした変化により、小さな工事を一つ頼むにしても、その内容を明確にする契約約款と相互の考えを的確に伝える道具、すなわち図面が欠かせない。一昔前のような、「坪いくら」の新築も、「元のようによい」とするリフォームも、今は成立しないのである。

これは売買契約も同じで、図面の添付していない取引は、手に取って見ることができない商品を買うようなもので、契約とは言えない。契約書には必ず仕様、内訳書と、その基となる図面の添付が必要なのである。

これらの書類を建築では設計図、仕様書、内訳明細書(総称して設計図書)と言う。これらが契約書にないと、どんな財産権を委譲したのか、またはどんな成果物に対して報酬を払うのかははっきりしないことになる。設計図書を付けることによって、トラブルが起きても、例えば、その住宅が適正な強度を持ったものか、金額にふさわしい材料を使用していたか、機能上適切な配管、機器であったかなどをきちんと検討できるし、その契約の当否も判断できるのである。

言い換えれば、設計図書によって、住宅の入手側(建築主や買い主)と供給側(大工、工務店や売り主)とが、契約する住宅について同じ考えを共有できて、初めて正しい契約が成立する。また、契約後、工事中に内容の変更や追加があったとしても、正当で確実な、そしてお互い納得いく金額を算定することも可能となるのである。

しかし、こうした図面内容のチェックを、今一般の人がするのは無理なことある。それが、住まい造りの専門家が必要とされるゆえんで、その役割を果たすのが、建築の設計と工事監理を専業とする建築家なのである。信頼できる専門の建築家を選び、設計・監理またはコンサルタントの契約を結ぶことが、良い住まいを手にするための契約の第一歩と言えよう。



日本建築家協会建築相談室・竹ノ内洋一郎

新聞やテレビなどで、都市計画や建築にかかわる話になると、「建築家」の肩書を持つ人がしばしば登場する。新旧の東京都庁舎などを手掛け、海外からも設計を依頼される丹下健三氏や、関西新空港の設計者であるイタリアの建築家、レンゾ・ピアノ氏などは、ご存じの人も多いだろう。こんな話を聞くと、「建築家」とは大規模な建築物だけを手掛けるものだと思われるかもしれないが、住宅を設計する人もたくさんいる。

建築物をつくることは社会的影響や責任が大きいので、その設計や監理に携わる人は、一定の専門学歴と実務経験を経た上で国家試験を受験し、建築技術者の資格である「建築士」となる。

一級建築士はすべての規模の建築物、二級建築士は千平方メートル以下、高さ13メートル以下の建築物の設計監理を行う。設計事務所の主宰者として、あるいは建設会社や工務店、ハウスメーカー、建材関係の会社または役所の職員として、建築関係の業務に携わっている。

建築物を造る手順として、建築士はまず、建築主の条件に沿った計画設計を行う。そして建築基準法などの法的制約に基づき、規模、デザイン、安全性、性能、予算を勘案しつつ、設計図・仕様書などを作成していく。これを基に価格を積算し、工事者が選定される。工事が始まると、建築士は「工事監理」を行う。これは、工事が設計図書や工程表通り実施されているか否かをチェックする重要な業務である。設計図書通りに工事が行われていない部分をチェックしても、故意、または技術の低さのため修正していない場合は、建築主に報告する義務がある。トラブルに発展すれば、建築主に代わり工事者と直接交渉することもある。

工事会社による設計施工一貫事業では、設計担当者が第三者の立場で厳正な監理業務を行うのは難しいはずだが、残念ながら、わが国では多く行われているのが現実なのである。

建築関係のトラブルは専門知識を必要とするため、裁判所は事件となった問題についての調査、鑑定を第三者の専門家にゆだねて裁定の目安とする。これらは近年、建築士の重要な業務の一つとして再認識されてきている。「第三者の立場」で適正な業務を遂行できるのが「建築家」であり、そうでない建築士は単なる技術資格者でしかないと考える。



イラスト・青野達司

「建築家に頼んだら良い家が出来た」とか、「デザインは良いが、雨漏りでひどい目に遭った」など、建築家への評価は一様ではない。建築家にも得意、不得意な分野があり、医者と同様、オールマイティではないのである。

家造りを進めるに当たっては、建築家とじっくり「見合い」をすることである。自分たちの人生プランや住まい方、趣味などをよく話し、建築家がこれまで手掛けた住宅の写真や図面なども見て、その建築家の住まいに対する考え方を知ることである。

建築家は、住宅の企画・設計から完成まで、約半年から一年にわたって、さまざまな業務を依頼者に代わって遂行する。人間同士の長い付き合いになるので、気が合わなければだめである。

その間、双方に行き違いがあっては困るのだが、万一に備えて、設計監理契約を企画・設計・監理の段階に細かく分けて結んでおくのも一つの方法である。設計を頼んだものの、思惑と違ったので途中で断りたい場合、済んだ仕事に対してのみ対価を支払えばよいからだ。

「素人で建築のことは分かりませんから、すべてお任せします」「私どもを信用して、皆お任せください」。建築主と工事会社との間で、よく聞く会話である。この通りなら、欠陥住宅は一軒もないはずである。

相談者の依頼で、完成間近の建売住宅の現場調査に出掛けたことがある。二級建築士の責任者は、平面図のコピーだけを見せて「建築確認申請図面と現場は違うので、ほとんどの住宅は検査を受けないで済ませる。しかし、登記上は差し支えない」とあからさまに言う。これは明らかな建築基準法違反だが、こうした事例は少なくない。

建築家はさまざまな顔を持っている。建築主の夢や希望を形にし、オリジナルな空間で生まれるドラマを演出する演出家。家造りにかかわるさまざまな法的制約に配慮しながら、適切なアドバイスを行う法律コンサルタント。限られた資金を最大限生かして建築主の希望をかなえる財務マン。さらには、建物の「健康管理」を行う医師であり、町や自然との調和を考える環境専門家でもある。建築家の仕事は家が完成すれば終わりではない。

その後の住まい方、快適に過ごすためのアドバイスから、維持管理まで続いていくのである。

建築主と信頼関係で結ばれた建築家は、建物を通じての一生のパートナーなのだ。



イラスト・青野達司

「工事監理を知っていますか?」と題したパンフレットが国土交通省の肝いりで作られ、各都道府県の窓口で配布されている。近年社会問題となっている欠陥住宅を防ぐには、工事監理が適切に行われる必要があるが、一般の人にはほとんど知られていないからだ。

「工事監理」とは、建築主の意向を、図面を基に現場監督(正しくは工事管理者または施工管理者)に伝え、確認する行為で、建築士法では設計と同じように重要な業務と位置付けられている。これに対して「施工管理」は、工事の実施について職人に伝え、その工程や品質、安全などを管理する行為である。工事監理と施工管理が独立した立場で行われることによって、客観的に安全な、そして安心できる住宅ができる。

建築相談の中でも、第三者的な立場からの工事監理の依頼を打診する事例が増えているが、工事監理がきちんに行われるには、三つの条件が必要だと答えている。まず、設計図と内訳書がそろっていること。次に施工者の了解が得られること、そして建築主の要望は工事監理者を通して実現すること、というものである。

この三条件がそろわず、あきらめたとやってくる場合、たいていは施工者の同意が得られていない。こうした例は特に多少注文の利く建売住宅に多いのだが、第三者に見られることに不安を感じる自信のなさを指摘するのはうがち過ぎであろうか。

計画・設計、工事監理、施工という住まい造りの過程を近代社会での立法、司法、行政の制度になぞらえて、それぞれ独立した役割として考えるべきだという意見が、日弁連消費者問題委員会から強く主張されている。確かに、この三つの業務を分離することは、欠陥住宅を少なくする一手段ではあろう。しかし、第三者監理さえ行えば安心できる住まいが実現するというものではないと思われる。

住宅造りの仕事は、建築主の希望を多くの人手とたくさんの材料を使って実現するものであるだけに、それにかかわる人の仕事に対する誠意と協力が欠かせない。住まい造りが、建築主と設計者・工事監理者、そして施工管理者・職人との信頼関係で成り立つ共同作業であるとするれば、建築主の住まいへの思いを最もよく知る設計者が、工事監理をするのが確かな方法だと言えるのではないだろうか。



家造りのかなめは設計であると言っても、過言ではない。しかし、一口に設計と言っても、その範囲は幅広い。例えば、「こういう家を造りたい」と建築家に依頼する場合、土地の選択に始まり、資金計画にもかかわってもらい、設計条件などすべての情報を提示することになる。有能な建築家なら、これらを総合的にプロデュースし、建築主の満足のいく結果を導き出そうとするだろう。

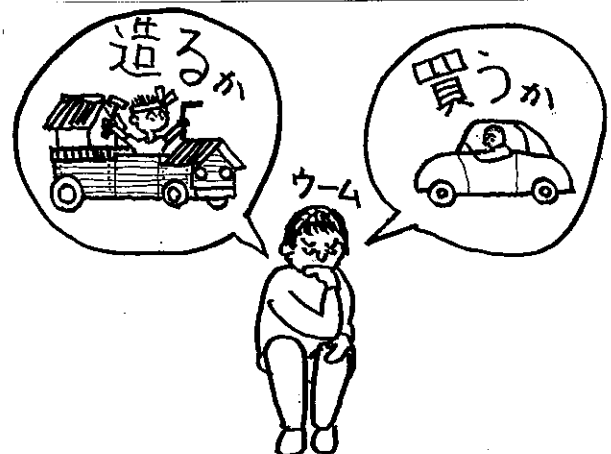
さらに、完成後の住まい方や建物の維持管理まで、建築家と話し合いながら計画していく過程も大事で、こうしたことすべてを「設計」と考えることができる。既に土地がある場合でも同じプロセスをたどるのが望ましい。

しかし近年、技術や製品が進歩する中で、建築の設計には、より高度な専門知識が必要になっている。そこで計画当初から、構造設計家や設備設計家などの専門家との協力が欠かせない。

住宅が地震、台風、水害などの自然の力に対して安全であるかを、構造計算を行って検証するのが構造設計家である。工法(在来工法、プレハブ工法、2×4工法など)と材料(木、鉄筋コンクリート、鉄骨など)の組み合わせが適切でなければ、いくら間取りや外観などのデザインが優れていても、その住まいは生命、健康と財産を保護する役割を果たせない。

ところが建築相談の中には、構造設計の不備が原因と思われる事例が少なくない。「ちょっと風が吹くと揺れる」という家を調査してみると、壁量の不足や部材の接合部が完全でない。「家が傾いてきた」という場合も、現場を見ると基礎の設計に不備があり、基礎が地盤沈下を起こしている。その結果、建物が変形したり、外壁にできた亀裂から雨漏りしたりしている。

設備設計家は、照明、給排水、衛生、空調、換気設備などを計画する。より快適な住環境が求められる現代では、設備設計家の役割もますます高まっている。「家を造る」ことは、こうしたさまざまな設計のプロセスを経て進めるもので、面倒なこともあるだろう。しかし、目に見えない所がきちんと設計されてこそ、安全で快適な住まいができるのである。最近では、物を買うような安易さで家を買う傾向が見られるが、満足のいく住まいを得るためには、もっとじっくりと家造りにかかわっていく必要があるのではないだろうか。



10 健康的な室内環境造り — 生活を見直し小まめに換気

日本建築家協会建築相談室・福富啓爾

部屋がカビだらけで、ダニも発生したという相談が何度もあり、現場調査を行った。見ると換気設備がなく、自然換気のための窓は、その位置や大きさが不適當で、断熱工事もずさん。相談者自身も終日冷暖房に頼り切りで、換気をしていなかった。その住まいは文字通り“シックハウス”であった。

高温多湿なわが国の気候条件の下で、室内環境を健全に保つには、次の三点が重要である。

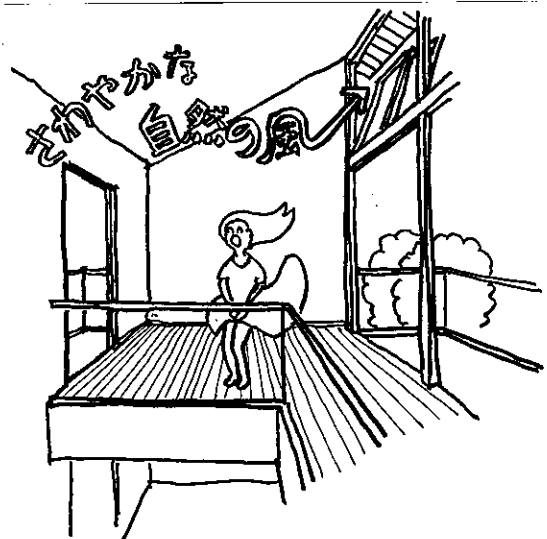
第一は、ぜんそくやアレルギーを引き起こすとされ、発がん性も疑われているホルムアルデヒドなど、有害な揮発性有機化合物を含む建材を使わないことである。木材の防腐剤やわら畳、シロアリ駆除剤など、従来毒性をあまり疑わずに使ってきたものにも、農薬などの有害物質が含まれていることがあるので、注意が必要だ。

しかし最近では、そうした建材を使用しないで済むさまざまな工法が工夫されたり有害物質を抑えた建材も出始めている。昔ながらのしっくいや板壁などは調湿性があり、健康建材としてもっと見直されてもいいのではないだろうか。

第二に、カビの増殖原因となる結露を防ぐこと。部屋の内外の温度差によって生じる結露は、除湿と外部に面した部分の断熱性を高めることなどにより防げる。適切な断熱材を選び、建物の隅など施工しにくい所にも確実に充填(じゅうてん)するよう、施工者に指示することが大事である。

第三は、部屋の中に発生した有害物質を、迅速に外部に放出できるように設計しておくことである。風を入れるために極力大きい窓を設け、反対側には風を出す窓を配して、効率よく自然換気できるようにするのである。屋根裏や床下にも空気が停滞するので、同様に換気口を設けて、湿気や汚れた空気を取り除く仕掛けが必要だろう。

しかし、設計者に注文を付けるばかりでは問題は解決しない。小まめに窓を開けて換気するよう心掛けるのはもちろんのこと、風の通り道を家具でふさがないように気をつけ、アレルギーの原因となるダニが発生しやすい家具の裏側や各種のエアフィルターの清掃を忘れないようにするなど、住み手自身も努力して健康な住環境を保つようにすることが、何よりも大切である。



イラスト・青野達司

日本建築家協会建築相談室・福富啓爾

住宅取得の際に、設計内容を検討する時間を省いたために後々後悔する人が多い。こんな事例がある。

平面図、外観透視図、概要説明書の載った建築条件付き住宅のパフレットを見て、間取りは問題ないし、価格も手ごろと飛びついて契約してしまったAさんからの相談である。

いざ入居してみると、予想に反してたいへん住みにくい設計であると実感した上、次々と不具合が発生。すっかり住み続ける気がなくなり、できることならキャンセルしたいという。

あなたなら、設計にめどが付いて、後は施工者に任せておけばいいと思うのはどんなときだろうか。おおよその間取りと仕上げ材が決まった段階だろうか。それとも、住宅展示場でこれはすてきな家だなと思ったときだろうか。もしそうだとしたら、一生を託すことになる住宅の取得に際して、あまりにも安易過ぎると言わざるを得ない。

なぜなら、住宅の設計は、丈夫で長持ちか、いつまでも使いやすいか、生活条件が変わっても容易に増改築などによって対応できるよう考えられているか、さらにいえば、街並みに調和し、美しいかなど、多角的に検討されなければならないからである。

そのためには、平面や立面、断面から各部の詳細、構造や設備などたくさんの図面を用意しなければならないのであって、簡単なパフレットのみで決めてはいけないのである。

注文建築の場合は、着工して現場が進むにつれ設計条件が変わったり、図面では理解できなかったために設計変更せざるを得なかったりする場合も出てくる。

そして、「こう変更してほしい」「わかりました」と、口約束で工事を進めてしまうことが多い。

日本では、いちいち文書を要求すると、相手を信用していないように思われがちだが、後になってトラブルを避けるためには、変更は文書にして相手の了解を得ておくことが重要である。

工事費の変更を伴うなら、積算見積もりを付記させるのを忘れないこと。

サービスでやってくれると思いきや、終わってから高い変更料の請求がきてトラブルになるケースが多いからである。

工事前の設計図、仕様書、見積明細書と契約書による約束と、工事中文書による約束が、トラブルの少ない家造りのポイントである。



日本建築家協会建築相談室・小島孝豊

先日Iさんから、うんざりした声で電話がかかってきた。昨年春、私が建築相談室で相談を受け、現地調査をした物件の依頼者である。代金の残金未払いで、工務店に訴訟を起こされたというのである。精密機械の設計者のIさんは、工事中からその仕事ぶりに不信を抱き、引き渡し後の段階で手直しが先か、残金が先かのごたごたで、ますます態度を硬化させていた。

現地調査で訪ね、初めて室内を見た印象では、まあまあ普通の出来、という印象であった。Iさんの指摘箇所は、少し揺れるとか、仕上げ材の伸縮による壁と床のすき間といった、たわいのない内容に見えた。

神経質過ぎるのではと思いながら、念のためIさんに手伝ってもらい、基礎を見るために地面を掘り返してみると、コンクリートの厚み不足など重大な欠陥が見つかった。そのほか、構造材の断面欠損など明らかなかき(瑕疵)が、次から次へと判明。Iさんの予想を超える展開になってしまった。

この種の構造上の欠陥は、外観を見ただけではほとんど分からないのが問題である。完成してしまえば、専門家でさえ分かりづらい。しかし、10年、20年たつと、倒壊の危険さえある。

工事を手掛けた工務店は、Iさんが知人から紹介を受け、そこが実際に手掛けた住宅を何軒か見た上で、Iさん自身も気に入って工事を依頼したという経緯がある。

施工業者の選び方としては、慎重なやり方だと言えるだろう。しかも、この工務店は欠陥業者というより、むしろ地場では中堅の業者で通っている。社長も、欠陥を指摘されるまで、自分たちがこのような手抜き工事をしたとの自覚は無かった。それなのに、このような事が起こるのはなぜだろうか。

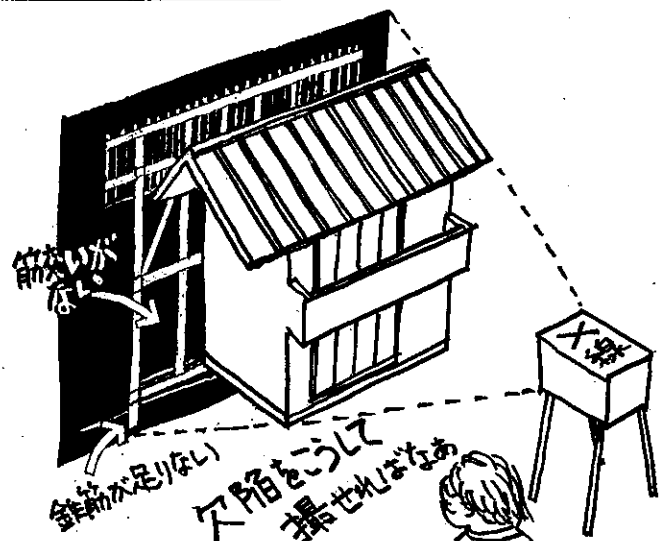
Iさんの家は公庫の融資を受けていたが、設計図は事実上なく、代願屋が作成し、建築確認申請のために役所に提出した、図面らしいものがあるだけであった。

工務店を信頼して任せた、俗に言う“設計施工”である。設計施工一括請負による住宅建設工事は、日本で昔から一般に行われている。

しかし、住まいの造りや工事の進め方が大きく変わった現代において、Iさんのような事例は、むしろ氷山の一角と言えるかもしれない。

仮に工務店が親せきでも起こり得るように思う。

Iさんの裁判はまだまだ続きそうである。こうしたトラブルを避けるためにも、今回はその背景や、リスク回避の手だてを考えてみたい。



イラスト・青野達司

昔の木造住宅は、一人の棟りょうが、すべての工事の工程にかかわって仕事を完成していた。いい大工に任せれば、間違いのない住宅が完成した。

しかし、このような家造りを今も踏襲している工務店は少なくなった。主に木造住宅を請け負う業者でさえ、建設工事のやり方はゼネコンとあまり変わらない。すなわち、いくつもの専門業者が個別にかかわって、一つの建物を完成させる仕組みである。往々にしてその専門業者自身も工事は職人任せなので、現場チェックがなおざりになりやすい。

ところが、こうした事情が一般の人にはまだ十分理解されていないようである。信頼できる棟りょうにすべてを任せるようなつもりで、設計施工一括請負工事を依頼しても、残念ながら、期待通りの結果が得られないということが起こっているのである。

工事の品質を確保するため欠かせない「工事監理」については、国土交通省が冊子を作って啓発を進めていることをこの連載でも紹介した。具体的には、屋根や塗装など個別工事の仕上がり具合や、それぞれの接合部などを設計図と照らしながら、総合的にチェックをいれていくものである。

例えば、基礎コンクリート工事では、次の三点が設計図通りとなっているかを見る。

- ① 鉄筋の太さ種類と本数
- ② コンクリートの幅と高さ
- ③ 基礎の深さ

こうした検査が適正に行われるには、設計と施工が分離されていることが望ましい。しかしながら、前回の事例のように、第三者による工事監理は、まだまだ日本では普及していない。

長引く不況で工務店の倒産が増えている昨今、工事請負契約に工事保証を特約で付け加えることも勧めたい。

当初工事を請け負った工務店が、何らかの理由で契約通りの工事を行えない場合に、代行してくれる工務店を確保しておくもので、大規模工事では一般に行われている、いわゆる連帯保証人を立てるようなものだと考えればいだろう。住宅ではまだあまり例がなく、なじみが薄いかもしれないが、国の機関が普及を進めており、今後広がっていくとみられる。

工事保証があれば、工事契約を結んだ後で工務店が倒産した、といった場合にも途方に暮れなくてもいい。また、工務店側にとっても、客に安心して契約してもらええるメリットがある。



念願のマイホームを購入し、入居してみたら、わずかな風でも揺れるという相談が後を絶たない。多くの場合、これらは木造3階建ての建売住宅である。今回はその背景を見てみよう。

建物が揺れる要因は幾つか考えられるが、一つは外力による条件である。地震による揺れ、風による揺れ、道路を通る車からの振動や、鉄道沿線の電車の振動など、周辺環境による揺れが挙げられる。

二つ目は、建物が持つ条件によるものである。建売住宅の場合、販売価格などの制約から、一つの敷地を二分割して2棟を建設することが多い。このため間口の狭い建物になって、揺れを防ぐための耐力壁がプラン上、取りにくくなるのである。加えて、確認申請を済ませた後に、客の要望などで窓を大きくしたり、間取りを変更したりして、荷重を支える耐力壁を取ってしまうこともあるようだ。

外力と構造上の問題が重なって建物が揺れる。揺れの感じ方は人それぞれだが、特に風による揺れは、風の強弱によって一方向に微妙に揺すられるので、船酔いに似た不愉快な気分させられる。

建築基準法では、木造3階建ては準耐火構造にした上で、建物の揺れを一定範囲内にとどめることが義務付けられている。層間変形角と呼ばれるもので、地震時の揺れは、床から天井までの高さの1/150以内でなければならないと決まっている。例えば、木造住宅の1階の階高(1階床から2階床までの高さ)を2.70mとすると、1.8cm以内の揺れなら許される。

ただし、これは家を支える構造材の場合の話である。建物には耐力壁に加算されない下がり壁や建具があり、実質的には、揺れの範囲はもっと小さくなるようになっている。

しかし、多くの建て売り木造3階建ての場合、この余力がないことが多い。特に少しの風でも揺れるという苦情が出る場合、風を受ける面積の大きい方向に対する耐力壁が少ないのが特徴である。

相談を受けていると、物件を何軒か見ただけで、内容の違いはよく分からなかったが、営業マンの人柄と価格で決めたという話をよく聞く。しかし建売住宅を入手するなら、第三者の専門家に相談してみることをぜひ勧めたい。相談室でも、依頼を受けて現地調査を行っている。調査費が多少かかるが、一生に一度か二度の大きな買い物には、それくらい慎重であってほしいものである。



建売住宅を購入する場合、外観や間取りに目を奪われて、基本的な造りや安全面のチェックをなおざりにしやすい。しかし、相談室に寄せられる建売住宅に関するトラブルは増える傾向にあることから、購入前のチェックポイントをまとめてみたい。

戸建て住宅に関する相談記録を見ると、不具合内容の上位は、ひび割れ、雨漏り、振動・揺れ、水漏れなどという結果である。現地調査してみないと正確には分からないが、不良工事、手抜き工事が原因とみられるものが多い。

ひび割れは壁や基礎に多く見られ、地盤や構造に欠陥がある場合が多い。特に、基礎のひび割れは地盤沈下の疑いが濃厚だ。例えば、新しい造成地で埋め立てた所と元の地盤にまたがって建物を建てると、埋め立てた地盤が建物の重みで沈んでしまう。

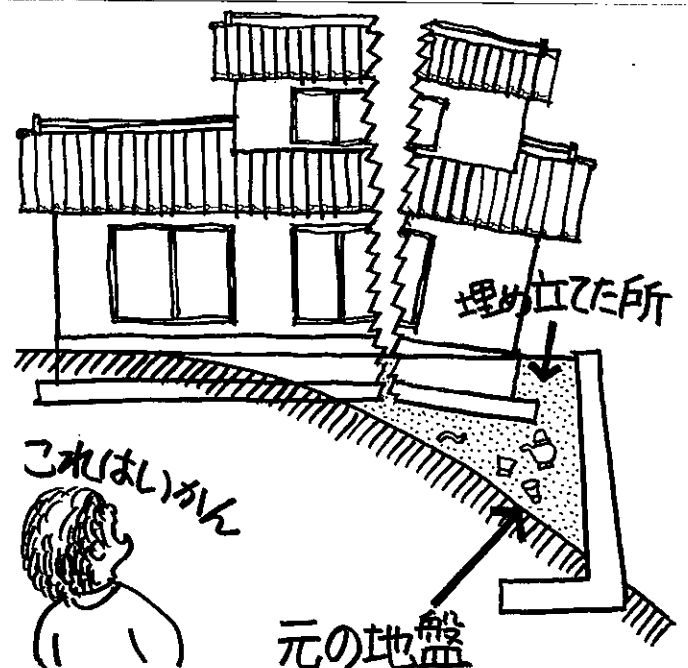
建売住宅を購入したAさんから、こんな相談を受けたことがある。引っ越しが済んで、造園業者が工事を始めたら、庭から瓦やコンクリートの塊がごろごろ出てきた。産業廃棄物で埋め立てたのではないかと言うのだ。もしそうなら、将来、建物が傾いたり、ひびが入ったり、給排水管がずれたりといった問題も生じるだろう。こうした見えない部分を調べるのは困難だが、土地の素性などは近隣の人に話を聞いてみることはできるのではないだろうか。

雨漏りは壁、開口部回り、屋根、バルコニーに多いから、ひさしの出が十分あるか、バルコニーの床と壁・サッシの接合部の防水立ち上がりが十分か、サッシ回りの取り付け部分の防水施工が完全かぐらいは調べることにしよう。

揺れの問題は、接合部に問題があることが多い。基礎と土台、土台と柱、柱と梁(はり)が、緊結金物でしっかり固定されていなければならない。しかし、これは見えにくい所なので確認しにくい。

建売住宅は完成品が見られるから安心と思わず、目視できる所はしっかりチェックし、できない所は、契約時に重要事項説明書のチェック、建築確認通知書と添付図面、検査済み証などを受け取って内容を確認し、さらに建物との食い違いが無いか確認しておこう。

欠陥問題が生じ、相談に来て初めて、建物と図面とが違っているのに気付いたという相談者がいたが、自分の財産は自分で守るという姿勢をぜひ持ってほしいものである。



売建て住宅は、庭付き戸建て住宅を手っ取り早く入手する手段として広がってきたが、ここ15～6年ほど前から、施工業者を変えることはできないが、設計変更のできる「売建て住宅」が見られるようになった。

消費者のデザインや間取りなどに関する要求のレベルが上がり、売建て住宅では満足できなくなってきているため、要望を設計に反映できる点をアピールして、顧客獲得につなげようというわけだ。

売建て住宅の契約では、まず土地の売買契約と建物の請負契約の二本立てでスタートし、設計プランがまとまった段階で、土地と建物の契約を一本化して一つの売買契約に作り直すことが多い。土地の原価がはっきりしていると、業者の利益操作がやりにくいから、というのが、どうやらその理由のようである。

売建て住宅で失敗しないためには、建物の契約のときに、通常の工事請負契約と同様に、設計図書(平面図、立面図、断面図、仕上げ表、設備図など)をまとめてもらい、工事内容が分かる内訳明細書付きの見積書を添付してもらうことである。

売建て住宅を建売住宅の便法として利用している業者はこれを嫌がるが、そのような業者は相手にしない方がよい。設計図書と内訳明細見積書のない契約は、トラブルが発生したときに解決が難しくなるからだ。

8年ほど前に弁護士から相談を受けた事例で、建主が玄関ドアをグレードアップすることや、窓を出窓にするなどの要望を出したにもかかわらず、それが反映されなかったため解約となったことがあった。建築主は自分なりのこだわりを実現できると考えていたのに、売り主は建売住宅の感覚のままだったのが問題の原因だったようだ。契約時に設計図書と内訳明細書がそろっていれば、通常の追加工事と同様、差額精算すれば済むことであった。

別の事例で、サッシのグレードアップ、食器洗い器の設置など追加注文を出したら、大幅な追加工事費を請求されたとの相談があった。この時は、契約当時の内訳明細書を業者に提出してもらって追加工事の見積書をチェックした結果、当初請求額の6割が妥当だと判明し、それで話し合いが付いた。

土地がさら地で売られることの少ない現状では、売建て住宅は思い通りの住宅を手に入れる一つの方法ではあるだろう。そのためにも、売り主との契約関係を書類ではっきりさせておかななくてはならないのである。



イラスト・青野達司

日本建築家協会建築相談室・左 知子

建物は、少しずつ手を加えてかわいがっていかねば、長く住み続けることができない。リフォームへの関心は年々高まっているが、トラブルも意外と多い。

住む側が、ちょっとした工事と思って安易に注文し、業者側も体制の整っていない零細業者が多いのが原因である。建築家などのプロも介在しにくく、トラブルになると、うまく解決できずに泣き寝入りするケースもたくさんあると思われる。60代の独り住みの女性から、こんな相談が寄せられた。雨漏りのする1階屋根のふき替えを、チラシで見た大手リフォーム業者のチェーン店に依頼。見積りでは約60万円の工事だった。工事が始まると、業者から外壁も修理する必要があると説明され、了解。さらに、戸袋が傷んでいると言われ、修理と塗装を依頼した。ある時、「バルコニーがもう少し広かったら」と話すと、業者は「いいですよ」と言って、2週間後に見積りを持ってきた。145万円という数字に驚いて問い合わせると、「アルミの鋳物だから、そのくらいは当然」との答え、それなら中止します」と申し出ると、もう製作したのでキャンセルできないと言われ、業者への不信感が爆発したというので相談にみえた。

現地調査に出向き、屋根に上って見てみると、見積書と大方は合っているし、戸袋も、周囲の傷み具合から、塗装し直す前の傷み具合が想像できた。バルコニーの手すりも立派なもので、結局、工事には不都合な部分は見いだせなかった。

問題は、発注したか、していないかで、それを2時間ほどかけて説明すると、こんな言葉が返ってきた。「担当の人が感じの良い人で、つい自分の気持ちを理解してもらえると錯覚してしまった。見積額を見て決めるという言い方は、しなかったかもしれない」

こうしたトラブルを避けるにはまず、工事の条件をはっきりさせることである。

- ① 何を
- ② どこまでの範囲で
- ③ どのように
- ④ いつまでに
- ⑤ いくらで依頼するか。

これらを文書化しておくことが必要である。先方がこれを渋れば、頼む側が用意して見積書に添付してもらってもよい。どこまで修理すればいいかわからなければ、業者と一緒にその部分を見て回ってもいいだろう。中には、それをわざとあいまいにして、できればサービスでやらせてしまおうと考える依頼主もいる。しかし、これで生計を立てているこの道のプロに勝てるはずはない。



日本建築家協会建築相談室・左 知子

リフォーム工事は、はっきりした見積りを出しにくく、説明や事務手続きの不得意な小さな会社が多い。工事範囲と金額の関係を明示してくれる業者を選ぶのがポイントである。

まず欠かせないのが、どこまでを工事範囲とし、どう直すのかを整理した図面である。設計者が図面を作り、工事現場を監理してくれれば、まず、問題は起きない。設計者がいなくても、図面の書ける業者であれば、図面化してもらうのが一番である。仕様も明記されていなければならない。これで工事のグレードが分かるからである。

例えば、塗装の剥げた門扉を塗り替える計画があったとする。

「安くしておきますよ。一式5万円」と言うA社と、「7万円以下ではできない」と言うB社の違いは何か。

A社の考えている工事は、塗装業者が門と左右の柱のほこりを払った後に上塗りするものだ。B社は、金属のヘラとサンドペーパーで現在の塗装を一度落として、再度さび止めをした上で上塗りを掛ける。ここまで説明されると、むしろA社が高く、B社は安いという評価になるが、金額のみに注目していると評価を間違えてしまう。

通りがかりの業者に外壁改修をしてもらった70歳の男性から、こんな相談を受けた。外壁の洗浄、再塗装を予算内で契約した。工事日の午前11時ごろ、業者が数人で来て、仕上げを翌日に残して夕方4時ごろ帰っていったが、洗浄をした形跡がない。翌日、仕上げが済むと見違えるほどきれいになったが、洗浄してないのではという疑念がぬぐえないと言う。請求書が届いた後に相談に見えたのだが、「時すでに遅し」である。

事前によく工事の説明を受け、部分ごとに確認したいと伝えておくべきだった。

工事が多職種にわたる場合は、工事監督を付けてもらえるかどうかポイント。工事の窓口を一本化するためだ。

「大工さんが来たら、ここは水道工事が終わるまで手を付けないように言ってくれ」とか、「追加の塗装は直接塗装業者に言ってくれ」とか頼まれているうちに、自分の生活が乱されてしまい、大きなストレスになってしまうのである。

ストレスと言えば、リフォームは住みながらの工事が多いので、相性の良い業者を選びたい。言葉遣いが悪い、時間にルーズ、服装がラフである、60歳を過ぎた主婦に「おばあちゃん」を連発するなど、工事から離れたところで、ストレスが生まれるケースも多い。



イラスト・青野達司

日本建築家協会建築相談室・飯田 旭

家を建てる場合、住宅雑誌などで気に入った住宅の設計者に依頼することがある。これも一つの方法ではある、「〇〇誌」に掲載されていたのだから、絶対に間違いはないだろうといった思い込みは禁物である。

当相談室でも、住宅雑誌で見つけた建築家とのトラブルで、相談を受けることがある。

建て主は、その建築家がこれまで手掛けた家を何軒か見た上で設計を依頼。最初はよく話を聞いてくれたのに、打合せを続けるうちにいつの間にか建築家のペースで進められ、建て主のライフスタイルとは懸け離れた住まいになった、と訴えてくるのである。

雑誌に掲載される情報には限りがある。写真写りの良い住宅を造った建築家が、あなたにとって良い建築家であるとは限らない。建て主にとって住みやすい家になるかどうかは、建て主と建築家の共同作業の結果なのだという視点を、忘れないでほしいと思う。

安全性、性能などの技術面やデザインは、建築家がリードする仕事だが、住まい方や予算の配分は、建て主が判断しなければならない。価格を第一に考えて、性能については我慢するのか、デザインを優先して、完成後のメンテナンスには多少目をつぶるのかを決めるのは、建て主自身なのである。適切に判断するには、専門家の知恵が欠かせない。建築家のアドバイスに耳を傾ける姿勢を大切に、分からないことがあれば遠慮なく質問してもらいたい。質問に適切にアドバイスをしてくれない建築家は、あなたにとって不適任だと判断した方がよい場合が多い。そのときは、依頼を断る勇気も必要であろう。

家造りにおける建て主の責務とは、

- ① 自分たちの日ごろの暮らし方を考えて、こんな住まいが欲しいという確固たる信念を持つ。
- ② それを建築家に的確に伝える。
- ③ 建築家の提案するアイデアや図面をよく理解するよう努め、分からなければ質問して確かめる。
- ④ 建築家の提案を理解した上で、最終的にOKかNOを出すのはあなたである。

設計図の承認に始まり、工事終了後の竣工検査まで、建て主がOKを出さねばならないことはたくさんある。建築家に依頼した場合に限らず、相手が工務店であれ、ハウスメーカーであれ、建て主には同様の責務がある。

厳しい言い方をすれば、そもそも、その相手を選んだこと自体が、あなたの責任なのである。うまくいかなかったことを、他人のせいにしても始まらない。

一つ一つの場面で納得のいく判断を下す

よう心掛け、気持ちの良い住まいを造りたいものである。



イラスト・青野達司

「^{じゅげむ}寿限無」という落語に「食う・寝る所に住む所」ということばがある。

「食う・寝る所」とは住宅のことであり、「住む所」とは地域や街のことであろう。よい子に育つようにと願う親心からおめでたい名前をつなげてしまったという落語であるが、「食べて寝る=住まい」というシンプルな機能、そして地域とのつながりの中で、昔の人々は安心して暮らしていくことができたのである。

時代は変わり、今や、住宅に関する情報が不必要なまでにあふれている。子供たちには個室、台所にはシステムキッチン、高齢化に備えてバリアフリー、そして、高气密・高断熱…。膨れ上がったマイホームへの夢と希望を、限られた予算と敷地の中で実現するためには、正確な情報としっかりした住まい方の信念を持って、コーディネートしないと、思わぬ失敗を招くことになる。

自分の住まいのことしか考えずに、家づくりを進めることも少なくない。その結果、敷地の狭い住宅で屋根の積雪対策をしなかったため、落雪で隣家的高级車を傷つけてしまった、といったトラブルも起きている。

住まい方はどうだろう。窓ガラスの結露がひどいのでペアガラスにしないといけないかと相談してきたお宅は、暖房費節減のため床暖房設備を使わず、石油ストーブを焚いて室内に洗濯物を干していた。台所の流しからドブ(溝)の臭いがするというお宅では、調べてみるとトラップ(封水)が付いていない。聞けば、ごみが詰まって臭うので、取り外してしまったという。こうした住まい方に起因する不具合や事故を、「欠陥」ではないかと相談してくる例は少なくない。

建築に限らず、私たちは何か問題が起きると、専門家に相談すればすべて解決すると考えがちである。しかし、問題によっては専門家でも判断が分かれることがあるし、専門家自身も、深い専門性や異分野の問題が絡むと、別の専門家の判断を仰がなければならないこともある。

相談を受ける側も、実は容易ではないのだが、建築に関する問題で困惑している人々に、専門家としての知識、情報、判断を提供するために運営しているのが、当相談室である。多くの方々が、専門家に相談する第一歩として当相談室を利用されることを期待している。



イラスト・青野達司