

第118号

NPO法人建築Gメンの会
〒142-0052
東京都品川区東中延 1-4-17-202
発行責任者：理事長大川照夫
TEL 03-6426-1350
FAX 03-6426-1351
E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp
Homepage URL
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- 住宅のリフォーム工事と建築士のアジェンダ……………1
- 建築Gメンだより「業者の言い訳と現実」…2
- 事務局からのお知らせ……………4

住宅のリフォーム工事と建築士のアジェンダ

文責 副理事長 川口 晴保
(一級建築士 建築Gメン)

リフォーム工事のトラブルやクレーム等に関して、当会に相談してくる一般消費者は後を絶たない。その原因として、契約内容の不備・施工能力不足・工事監理能力不足・双方の思惑の相違等々があるが、それらの背景にあるものとして、以下の軽微な建設工事は建設業の許可を要しないところにある。

(軽微な建設工事とは)

「工事1件の請負代金の額が建築一式工事にあつては1千500万円に満たない工事又は延べ面積が150㎡に満たない木造住宅工事、建築一式工事以外の建設工事にあつては500万円に満たない工事。」

このことについては、これまでよく論じられてきたことである。しかし、建設業の許可のない業者が、建築士法に違反している場合が多いことはあまり指摘されていない。

通常はリフォーム工事においても設計を行い、それに基づき予算を決め契約・着工する。(設計図書もないリフォーム工事は論外。) その際、建築士の資格をもたない業者は、

「木造の建築物で、延べ面積が100㎡を超えるものを新築する場合においては、その設計又は工事監理をしてはならない。」と建築士法で定められている。そしてこの規定は、「建築物を増築し、改築し、又は建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替えをする場合においては、当該増築、改築、修繕又は模様替えに係る部分を新築するものとみなして適用する。」とされている。従って、無資格の業者が延べ面積100㎡を超える木造住宅のリフォーム工事の設計を行った場合、建設業法には違反していなくても、建築士法に違反しているケースがある。そして建築士法に違反している場合、「1年以下の懲役又は100万円以下の罰金」との定めがある。更に、完成した建物が建築基準法に違反する重大な行為である場合は、「3年以下の懲役又は300万円以下の罰金」となり、これはリフォーム工事業者だけで

はなく、建築主が故意に指示した場合等も同様の罪となる。

リフォーム工事はその条件により無許可・無資格でも行うことのできる工事であるが、建築士はそれにも積極的に関与し、品質・標準的の施工水準等を確保するための社会的役割を果たすべきである。又、そうした考えが広く一般社会に認知されるよう、建築士自身が日常において努力する必要があると考えられる。設計・工事監理に関して、建築士が業務上の独占を与えられているのは、それなりの重大な責任・注意義務・社会的役割を担っていることを忘れてはならない。



《建築Gメンだより》

業者の言い訳と現実

文責 正会員 武田 学
(一級建築士 建築Gメン)

現場で瑕疵を指摘すると度々聞
く言い訳があります。

「そこまでやる必要はないはず
だ。言いがかりは止めてくれ」

このことを説明するときに、建築
がどのように進むのか、どんなこと
を元に現場が進むのか説明しなけ
ればなりません。

工事を進めるには、当然ですが設
計図面が必要です。

通常、建築を始めるには確認申請
を提出する必要があるので、確認申
請図書一式が基本的な図面と考え
て下さい。

「基本的な図面」と表現したのは、
この図面だけでは工事は進められ
ないからです。

例えば、内部のドアの高さ方向の
寸法は、この基本的な図面には表現
されません。すなわち、「独自の決

め事」か「別の仕様書」等が必要に
なるわけです。

通常は、特記仕様書を作ったり、
建具表、展開図などを作ったり、表
現する方法は様々です。

これらの図書類は、それぞれ発注
者の好みに応じて決められるもの
であることが多いものです。問題は
このことではないのです。

実はそれ以外に、工事に注意しな
ければならないことなどを記載し
た図書類があります。

しつこいようですが、建築は、建
築基準法関係を守って、「基本的な
図面」だけでは出来上がらないので
す。

これら以外には、構造計算基準、
建築工事標準仕様書、空気調和・衛
生設備工事標準仕様書、給排水衛生
設備標準、住宅金融公庫標準仕様書、
建築工事共通仕様書・各材料メーカ
ーの施工要領書など様々あります。
部位・内容によっては、「指針」と
して編集されたものもあるのです。



各仕様書・規準等

これらのものは、法律で規定され
た技術基準ではないのですが、標準
的な仕様として広く社会に理解さ
れているものであり、一般的な技術
基準として位置づけて考えても良
いものです。

例えば、鉄筋コンクリート造など
の構造計算を行う場合、建築基準法
関係では詳細は規定されておらず、
鉄筋コンクリート構造計算規準な
どの考え方にに基づき、構造計算を行
い、確認申請図書に添付するのです。
このことから建築基準法だけで
は建築が進まないことがわかり
ます。

もう少し詳しい話をします。
工事(標準)仕様書等には、独特の
書き方がされています。

一緒に活動しませんか！

会員の種類：

正会員、消費者正会員、一般会員、団体一般会員の4種あります。「義務と権利」、「会費」が異なります。

●会員の種類	●年会費
正会員	----- 24,000円
消費者正会員	----- 12,000円
一般会員	----- 6,000円
団体一般会員	----- 48,000円

※ご入会の際は入会申込書が必要です。
事務局までご連絡ください。



▽正会員

「正会員」は、会の中核を担う存在で、総会の議決権を持ち、会の目的達成のために必要な活動をし、会の運営に携わるものとします。相談等の業務への対応は消費者正会員を除く「正会員」である必要があります。

▽一般会員

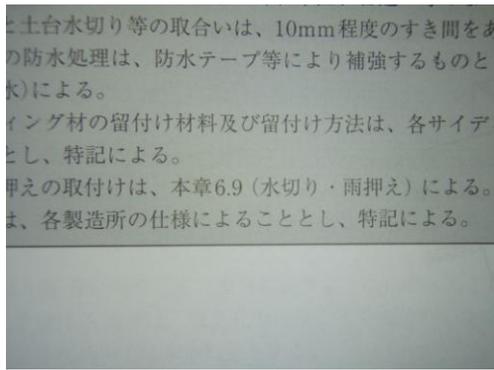
「一般会員」は「正会員」に比べ賛助会員としての性格を帯びています。もちろん積極的な参加もできますが、イベント参加や情報提供だけで良いという方向けのものです。会社など団体に登録される場合は「団体一般会員」となりますが、会社の責任者が別途正会員になる必要があります。また、団体一般会員であることを宣伝したり、名刺等に表記できません。

(例)
受け材を用いた構造用面材の貼り方は次による。

- イ 〓を縦張りとする。
- ロ 〓を用いる場合は縦張りまたは横張りとする。
- ハ 〓は縦張りとし、やむを得ず

という書き方です。

時には、これらに続いて「その他の場合は特記による」とかかれているのです。



発注者は、正しく作ってもらうことを当たり前と考えるのですから、これらの決め事の中から時には選別し、時には特記事項を決めて進めていきます。

その為、本来の設計者とすれば、工事業者が間違えないよう設計図書類に直接記入したり、「〓標準仕様書」を添付したりしてわかりやすくするように本来するべきであり、そのようにしている現場もあります。

これを良くない現場を別な視点で考えてみます。

建売業者などの多くは、下請け設計事務所への支払いを極限まで下げたいので、「基本的な図面」まで終わらせるように仕向け、下請け設計事務所も報酬が少ないので余計な記入をしません。「余計なことを書くな」と指示されることもあります。

だから、現場は数枚の図面で、各種仕様書なども見ずに、本来正しくない施工でも、自分の勝手な判断で間違った工事を進めてしまうことになるのです。

そして、瑕疵が発生してしまうのです。

現場で瑕疵の指摘をすると施工業者の言い訳は、「そんなこと聞いてないし、書いていない」と言う。

建売業者の多くは、「規定や規準・基準は法律ではない」だから、「法律だけ守ってりゃいいんですよ」となってしまうのです。

業者いわく、「余計なことをすれば、設計費も高くなるし、工事費も高くなる。だから発注者のためにならない」、「発注者の負担を増やさないのが俺たちの使命だ」と言い出す始末です。

現実には、このような工事現場が多数存在します。建売購入者から時には「自分たちは貧乏だから仕方がない」と諦めているのか騙されているのかわからない人もいます。

高額な出費なので「最低限」しか守っていない建物で満足いくはずはありません。

※最低限さえも守れない業者も多いのです。
簡単な間取り図と立面図しか渡されないうでしたら、仕様書やその他の図面を要求するべきです。確認申請に提出された書類でさえ、発注者に渡さない(購入者に渡さない)場合もあります。

要求してもこれらの図書類を渡されないなら、契約や現場の進捗を再考した方が良いと思います。

あなたの家は大丈夫ですか？

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問がある方は、「[住まい110番名簿](http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html)」(http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html)に掲載されているお近くの相談員まで、直接アクセスして下さい。

誰に相談すれば良いかわからないなど、不明な点がございましたら、事務局にお問合せいただければ、適当な相談員をご案内します。

TEL : 03-6426-1350 / FAX : 03-6426-1351
E-mail : jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

事務局からのお知らせ

□ イベントのご案内

東京グループによる

建築無料相談会のご案内

▽日時 2013年3月23日(土)

13時30分～15時30分

▽会場 品川区立総合区民会館(き

ゆりあん) 5階第1講習室

▽交通 JR/東急線「大井町駅」

▽入場料 無料(要予約)

▽主催・問合せ先 建築Gメンの会

・東京グループ(原田まで)

TEL 03・5496・9841

□ 実例欠陥建築集

不定期連載のお知らせ

次号より、会報新企画として、実例欠陥建築集を不定期連載いたします。

これまでの活動を振り返り、私たち建築Gメンがこれまでに遭遇したさまざまな欠陥事例を具体的に世に紹介することで、欠陥をなくすことの手助けになればとの思いから、多数の建築Gメンの協力をいた

だいて、今回、欠陥事例集をまとめることとなりました。具体的には10周年記念事業委員会を結成し、建築Gメンから寄せられた事例について、「欠陥」と位置づける法的根拠や、当該欠陥によっていかなる障害が起きるか等々についても検討を重ねて、今後類似の事例に対処する際の参考となりうるよう纏めています。まず、木造建築の欠陥事例をまとめ、皆様にお届けする運びとなりました。

なお、当会ウェブサイトにおいても、同事例を掲載しておりますので、ご覧ください。ウェブサイトでは、週1事例程度の頻度で、新しい欠陥建築事例を追加掲載していきます。

～編集後記～

昨年末には政権交代がなされ、様々な対策・方針等が打ち出されてきておりますが、これからは経済・社会そして国際情勢が好転し、人々の暮らしや将来に安堵と希望が持てる社会になって欲しいと願うばかりです。

さて、次号からは新企画として、「連載(不定期連載)」「実例欠陥建築集」をご紹介します。これまでに建築Gメンが欠陥建築と取り組んできた蓄積データを基に、厳しい討議を重ね編集したものです。一般消費者・愛読者の方々に、欠陥建築を防止するための参考知識としてご活用下さい。

今後より充実した内容の編集に努めてまいりますので、会報「楔」を引き続きご愛読頂きますようお願い申し上げます。(H・K)



書籍の紹介

当会 顧問 田中峯子(編)

【改訂版】

建築関係紛争の

法律相談

青林書院

4620円(税込)



内容

第1章 土地・建物を取引するときの

注意

第2章 私道・近隣をめぐる問題

第3章 建築工事請負契約を締結する前の注意

第4章 建築工事着工後の問題

第5章 建築の瑕疵に関する問題

第6章 建築紛争における損害賠償

第7章 建築工事をめぐる紛争

※お求めはお近くの書店にてお願いします