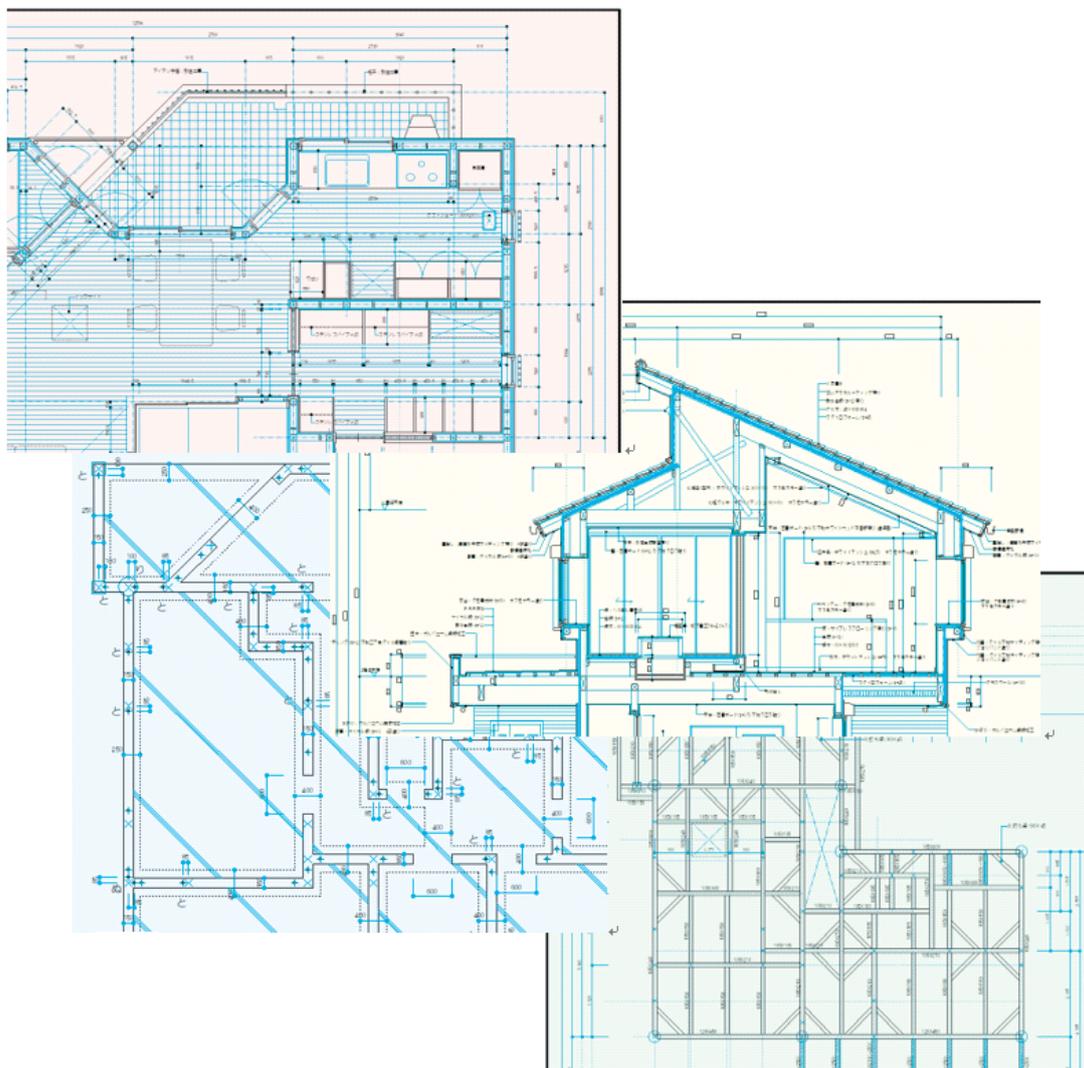


これから家を建てるみなさまへ

～欠陥住宅をつくらせないために～



欠陥住宅被害東海ネット

は じ め に

欠陥住宅被害東海ネットは、1999年11月に、住宅の建築主や買主の立場に立って欠陥住宅被害をはじめとする建築紛争の予防及び回復を目的として、弁護士、建築士及び市民により結成され20周年を迎えます。結成以来、弁護士と建築士が協力しながら研究を重ねつつ、欠陥住宅や建築を巡る契約トラブル等により被害を受けた方々の被害の回復のため、訴訟活動等に取り組んで参りました。私が欠陥住宅問題に取り組み始めた当ネット結成以前は、訴訟に協力してくれる建築士を探すことすら困難な状況でしたが、このような状況は劇的に改善されました。今では、欠陥住宅事件には弁護士だけではなく、建築士との協働が不可欠だということが常識となり、当ネット会員が勝ちとった建替相当額の賠償を認めるような事例も少なくありません。その意味で当ネットの活動が成果を上げてきたことは事実です。

しかし、欠陥住宅や契約トラブル等の被害に遭ってしまうと、たとえ建替相当額の賠償を得られたとしても、そのために必要となる費用、時間、労力は著しいものがあります。その間、被害者は、欠陥のある家に住み続けることを余儀なくされるのです。また、残念ながら、現在の裁判所の損害認定の水準は低く、不本意な和解を飲まざるを得ない等、被害が完全に回復されたと評価できるようなケースは多くはありません。ひとたび欠陥住宅の被害に遭ってしまうと、建築主や買主の負担は余りにも大きいのです。

私どもとしては、20年間の活動を通じ、いかに欠陥住宅や契約トラブルの被害に遭わないようにするか、すなわち、欠陥住宅を予防することが何よりも大切であるとの実感しております。そのような思いから、当ネットは、今般、弁護士と建築士で議論を重ね、消費者の方がこれから住宅を取得されるに当たって、どのようにして欠陥住宅を予防していくか、そのために大切なことをまとめました。

私どもは、人生設計をし、安全かつ幸せに生活を送って行くためのマイホームを取得したにもかかわらず、欠陥住宅を掴んでしまったり、契約トラブル等に巻き込まれ、その夢が打ち砕かれ、地獄のような日々を送った方々を数多く見てきました。皆様には絶対にそのような思いをして欲しくないと心から願っています。そのためにも、本冊子を是非活用していただき、欠陥住宅の予防に役立てていただければ、それ以上の幸せはありません。

2019年4月19日

欠陥住宅被害東海ネット代表

弁護士 柘植直也

目 次

第1章 家づくりの基礎知識

- Q 1 家づくりに失敗するとどうになってしまうのですか。…………… 3
- Q 2 家づくりの登場人物を教えてください。…………… 5
- Q 3 家を建てたいです。住宅展示場に行く以外にも何か方法がありますか？ …… 6
- Q 4 依頼先選びにあたっての注意点を教えてください。…………… 8
- Q 5 依頼先によって、住宅の完成までの流れは異なりますか。…………… 10

第2章 土地探しから設計までの注意点

- Q 6 土地探しで注意することはありますか。…………… 11
- Q 7 設計監理契約の際の注意点を教えてください。…………… 13
- Q 8 設計とはどのようなものですか。…………… 14
- Q 9 設計段階での一般的な注意事項を教えてください。…………… 15
- Q 10 他人と違うデザインの家を建てたいです。気をつけることを教えてください。… 17
- Q 11 法律を守っていれば、安全な建物になるのですか。…………… 18
- Q 12 行政等のチェックが通れば、建物は安全だと考えてよいですか。…………… 20
- Q 13 木造の建物を建てる際、安全性について何か注意することがありますか。…… 22
- Q 14 地震に強いという工法について、何か注意すべきことがありますか。…………… 24
- Q 15 ハウスメーカーなどの無料の地盤調査で安全性は十分に確認できますか。…… 25

第3章 請負契約にあたっての注意点

- Q 16 請負契約をする際の注意点を教えてください。…………… 26
- Q 17 代金支払方法についてはどんな注意が必要ですか。…………… 29
- Q 18 追加工事代金に関する紛争を避けるためにどのような注意が必要ですか。…… 30
- Q 19 瑕疵担保責任とは何ですか。請負契約時にどのような注意が必要ですか。…… 32

第4章 施工中・完成後の注意点

- Q 20 具体的には、どのような監理が行われると安心ですか。…………… 34
- Q 21 それでも建物に不具合が見つかったらどうすればよいですか。…………… 38
- Q 22 建物完成後に不具合が見つかった場合、どこまで直してもらえますか。…… 39
- Q 23 不具合是正の話し合いがうまくいかない場合、どうすればよいですか。…… 40

第1章 家づくりの基礎知識

Q 1 家づくりに失敗するとどうなってしまうのですか。

A 裁判をしたとしても回復できないような大きな被害を受けてしまうことがあります。

一生に一度の大きな買い物，マイホーム。もし，その家が欠陥住宅だったら…。
例えば，こんな事例がありました。

【トラブル事例1】 家が傾いてしまった！



眺めがよいのが気に入って購入した高台の擁壁の上に立つ家。

ですが，少しずつ傾き始め，ビー玉が勢いよく転がり，扉は閉まらない状態に。

建築士に調査してもらい，原因は，擁壁の下の土が弱いこととわかりましたが，そのときにはすでに売主の業者には資力がない状態…。

裁判で勝って，設計監理をした建築士から一部賠償を受けることができましたが，補修費用には足りないため補修に踏み切れず，傾いたままなうえ，ローンが残っている状態では家を売ることもできません…。

【トラブル事例2】 ぼったくり追加代金の請求！



2000万円で家を建てる契約をしたところ、工事終了後に、業者から追加の工事費用として1000万円もの高額な請求を受けました。工事中にそのような説明は一切なく、いくら何でもおかしいと思い、追加費用の明細を出してもらったところ、業者から示された選択肢の中で選んだ壁紙等の仕様が、グレードアップになるとして増額されていたり、途中で変更をしたけれどもサービスで良いと言われた工事の費用があげられていたりしました。

業者に抗議していますが、そもそも契約書には、工事費の詳しい内訳はなく、図面も間取りを書いた平面図がつけられているだけで、最初の契約に入っていたはずだという私たちの主張には、業者は一切耳を傾けてくれません。また、サービス工事についても、業者は、言っていないの一点張りです。

言われたとおり、1000万円を支払わなければいけないのでしょうか…。

このほかにも、業者などが原因や補修方法を争ったり、責任の存在を争うことで紛争が長引くことがまあり、その間、住宅取得者は、日々、瑕疵のある家に住みながら生活をしなければならないという苦痛を味わうこととなります。また、相手方から十分な賠償を受けられない、あるいは賠償を受けることができてもすべてを補修する費用には足りないなどの理由で、望んでいた補修ができないまま生活せざるを得ないこともあります。



**Q 2 家づくりの登場人物を教えてください。
また、それぞれの登場人物はどのような関係にありますか。**

A 主な登場人物は、建築主、建築士、施工者です。建築士は、設計と監理という役割を担当しますが、建築士と施工業者は、互いに協力し合うとともに牽制し合うという関係にあります。

まず、住宅を建てる上での登場人物を紹介します。

◆**建築主（けんちくぬし）・施主（せしゅ）**

住宅の注文・依頼者です。建築基準法上では「建築主」と呼ばれていますが、「施主」と呼ばれることもあります。

◆**建築士（けんちくし）**

国家資格で、設計できる建物の用途や規模に応じて一級、二級、木造に分かれています。いわゆる木造2階建ての一般的な規模ならすべての建築士が設計できます。工事中は、施工者の工事内容をチェックします（監理）

◆**施工者（せこうしゃ）**

工事の請負人のことです。いわゆるハウスメーカーや工務店は施工者に含まれます。

設計や施工という言葉にはなじみがあっても、監理という言葉にはなじみがないかもしれません。ですが、監理は、建物を建築するにあたっては非常に重要な役割です。

設計が適切に行われても、実際に建物を作り上げる段階で施工に手抜きやミスがあっては意味がありません。これを防ぐために法律では「監理」という制度を定めています。「監理」では、建築士が、設計どおりに施工されているかどうかや、施工ミスがないかなどをチェックします。この「監理」がしっかりと行われなければなりません。

→具体的な「監理」の内容についてはQ20をご覧ください。

このように設計と工事監理は、住宅の建築において必要不可欠な重要な業務であり、原則として、いずれの業務も専門家である建築士でなければ行うことができないこととされています。

この設計と監理を施工業者から独立した立場の建築士が行う方法を「設計・施工分離」または「設計監理・施工分離」などといいます。建築に関する業務の全てを施工業者が行う方法を、「設計施工」または「設計施工監理一体」などといいます。

後者の場合、自社の施工を自社で監理することになりますので、どうしてもチェックが甘くなったり、施主よりも自社の利益を優先しかねないリスクがありますので注意が必要です。

Q 3 家を建てたいです。 住宅展示場に行く以外にも何か方法がありますか？

A 家づくりには大まかに以下の3つの方法があります。住宅展示場では、ハウスメーカーや大手工務店にしか出会えないことを知っておきましょう。

注文住宅では、大きく分けて「ハウスメーカー」、「工務店」、「建築設計事務所」のいずれかに、まず家づくりを頼むことになります。

ではそれぞれの特徴をご紹介します。

◆ハウスメーカーに依頼する方法

ハウスメーカーとは、住宅建設を主として手がける施工会社のうち、全国展開したり、テレビCMを流すなどしている大規模な会社をいいます。

一からの家づくりというよりは、あらかじめ用意されたプランを選択していくというかたちでの家づくりになり、これらのプランに基づき、無料で間取り提案やCGによる完成予想図などを作成してくれます。営業担当者が窓口として対応することがほとんどです。

モデルハウスがあることから、実物を見ての比較検討が可能です。ただモデルハウスは、自社の中で、一番グレードの高いモデルの展示が多いので、予算との兼ね合いで完成のイメージを見誤らないようにしましょう。

また、ハウスメーカーに依頼する場合は、必然的に、会社の従業員の立場である建築士が設計と監理を行うこととなります。建築士が施主の立場に立って、会社の行った工事の問題点を十分指摘できるかについては、疑問が残ります。

◆工務店に最初に依頼する方法

工務店とは、ハウスメーカーほど大規模ではない施工会社です。ハウスメーカーと異なり、基本的にはオーダーメイドで一から家づくりができるというメリットがあります。大手工務店の場合は、住宅展示場にモデルハウスがある場合があります。この場合、モデルハウスが最高のグレードのものだという点は、ハウスメーカーの場合と同様です。近隣に過去に手がけた物件があることも多いので、外観等は参考にすることができます。また、打合せは、建築士資格のない営業担当者により行われる場合が多いようです。

最初に工務店に相談に行くと、工務店の内部の建築士や、工務店の下請的立場の建築士に設計と監理を依頼することとなります。この場合、ハウスメーカーの場合と同様、これらの建築士が施主の立場に立ってくれるかどうかについては疑問があります。

◆建築設計事務所に最初に依頼する方法

建築設計事務所とは、建築士が開設し、都道府県に登録され、建築設計や監理を行う建築士の事務所のことです。厳密には、前述したハウスメーカーや工務店の内部の設計事務所も含まれますが、ここでは、これらから独立した専門の設計事務所の場合で説明します。

展示場にモデルハウスはありませんが、ホームページで過去の設計例を閲覧できる場合もあります。また、相談時には、竣工写真を見せてもらったり、実際に建てた建物を見学させてもらえる場合もあります。

工務店やハウスメーカーでは提案できないようなデザインも提案してくれます。相談は、建築設計事務所所属の建築士と行うことがほとんどです。なお、提案にも費用がかかることがあるので、しっかりと確認しましょう。

施工はしませんので、多くの建築設計事務所は工事を請負う施工会社をその工事ごとに探します。そのため、建築士は施工会社から独立した立場にあり、施主の立場に立った工事のチェック（監理）が可能となるメリットがあります。一方、建築士の能力には個人差があります。また、設計事務所の中には、デザインだけを重視し、安全性や快適性を全く考えないような設計を行う事務所もありますので、注意が必要です。



Q 4 依頼先選びにあたっての注意点を教えてください。

A 次に述べるとおりです。

■ハウスメーカーに依頼する場合の注意点

- ・モデルハウスは一番グレードの高いモデルです。実際に建てる家とはイメージが大きく異なることがあることを知っておきましょう。
- ・大まかな間取りが決まっただけといった、かなり早い段階で請負契約の締結を求められることが多いようです。そのため、その後の具体的な仕様決定で、着工前に工事代金が当初より大幅に増額となることがあります。この場合、資金計画を超えるとして請負契約を解除すると違約金の支払いが必要となり、不本意な仕様で建築をしなければならなくなることもあります。
- ・一から家づくりをするというよりは、あらかじめ定められた仕様を選択していくというかたちでつくる家を決めていきます。仕様の選択肢が狭いことがあります。
- ・打合せの相手が、建築士ではなく営業担当者であるため、建築基準法や構造等についての専門的な知識はありません。例えば、営業担当者が可能であるといった間取りが、後に、構造上不可能だとか、法律上不可能だといって、変更を余儀なくされることがあります。さらには、これらの不備が指摘されず見逃され、そのまま建物が建ってしまうこともあります。そのため、場合によっては、ハウスメーカーから独立した立場の建築士に別途料金を支払って、工程の要所要所で施工ミスや手抜きがないかのチェックをしてもらうという方法も検討すべきです。

■工務店に最初に依頼する場合の注意点

- ・基本的には、上記ハウスメーカーの注意点と同様です。
- ・ハウスメーカーの場合よりも設計の自由度が高いにも関わらず、打合せは建築士ではない営業担当者であるケースが多くあります。この場合、設計の最終チェックをする建築士は、工務店の下請的立場の外部建築士となることが多く、一般的には、工務店に対し強く意見を言うことができず、ひどいときには名義を貸しているだけのこともあり、危険な設計が見逃されてしまうこともあります。

■建築設計事務所に最初に依頼する場合の注意点

- ・様々な建築設計事務所がありますが、雨漏りや住み心地を犠牲にしてもデザインを優先するような建築士もいます。ホームページ等でも耳障りのよい言葉が並んでいるだけですので、1箇所だけではなく、複数の建築設計事務所で、実際に会って相談をして依頼先を決めることをお勧めします。
- ・依頼した建築設計事務所が、構造的な安全性や雨仕舞い等について十分な能力を有

していない場合もあります。この場合、極めて重大な欠陥を有する建物ができてしまうことがあります。

- 建築士事務所によっては、建築士ではなく、建築士資格のない所員がほとんどの相談を行うところもあります。この場合は、ハウスメーカーや工務店に最初に依頼する場合と同様の問題が生じます。
- 建築設計事務所選びの際には、建築主からも色々な質問をして、どのような考え方の建築士であるかを見極めるようにしましょう。ヒアリング項目としては、以下のようなものが考えられますので、参考にして下さい。

(1) 構造について

木造住宅の場合は、壁量計算という簡易な構造のチェック方法がありますが、壁量計算だけではなく、希望すれば、より詳細な構造計算にも対応してくれるのか。(詳しくはQ13をご覧ください。)構造図を建築士ではないプレカット業者に任せるのではなく、建築士自身で作成するか。等

(2) メンテナンスについて

メンテナンスを考慮した設備や材料選びをしてくれるか。等

(3) シックハウスなどの安心について

TVOC (トータル有害物質) など法律で決まっていないことについての知識が豊富か。これらをどのように検討するか。等

(4) 施工会社の選定について

特定の施工業者をあらかじめ決めているのではなく、設計完成後に、複数業者の相見積もりで業者選定を行うか。等

(5) 工事中の監理について

現場に行くタイミングや回数を聞く。(詳しくはQ20をご覧ください。)等

(6) 建築賠償保険について

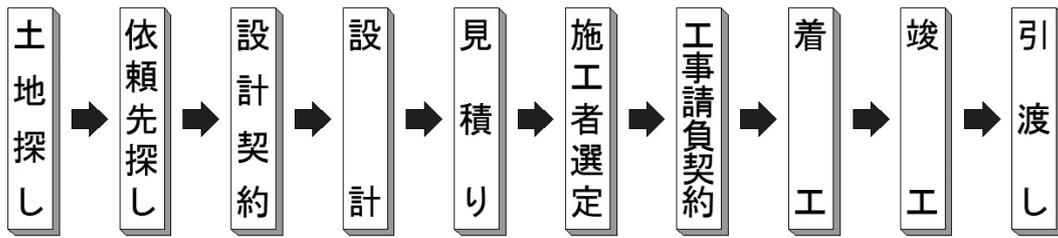
パーフェクトな人はいないので、何かの時に保険が必要になる。加入しているかの確認をする。

Q5 依頼先によって、住宅の完成までの流れは異なりますか。

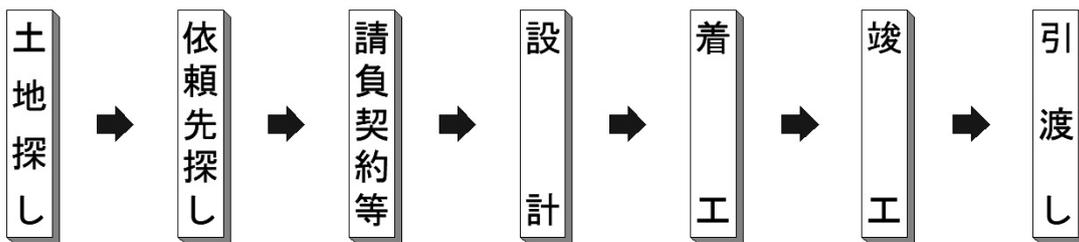
A 次の図のとおり、誰と、どの時点で、どのような契約をするかが異なります。

一般に、①建築設計事務所に最初に依頼する場合と、②ハウスメーカーや工務店に最初に依頼する場合とで、着工までの流れが異なります。

①の建築設計事務所に最初に依頼する場合は、最初に建築設計事務所との間で設計と監理についての契約（「設計監理契約」といいます。）を結びます。そして、この契約に基づく設計が完成してから施工者を探し、施工者と建物建築の請負契約を結ぶことになります。これに対し、②ハウスメーカーや工務店に最初に依頼する場合は、ハウスメーカーや工務店との請負契約と同時に、設計監理契約も結ぶことが多いようです。また、請負契約があるだけで、設計監理契約は結ばれない場合もあります。請負契約を結ぶ時点では間取りのプランができていく程度で、請負契約後に本格的に設計が行われるのが通常です。これらを図示すると以下のとおりですが、②については様々な形態があり、必ずしもこの図の流れのとおりでないこともあります。



①建築設計事務所の場合



②ハウスメーカー等の場合

①建築設計事務所に最初に依頼した場合、設計が完成した段階で、複数の施工会社に見積りを依頼するのが通常です。主に工事費の比較でそれらの中から施工会社を選定しますが、工事費だけでなく、業務実績（会社の規模や得意分野等）を選定基準に加えることも珍しくありません。建築士は、見積りの段階では、施工会社からの質疑に回答するとともに、提出された見積り内容をチェックします。また、施工会社選定にあたっては、工事費のみならず、業務実績等を踏まえたアドバイスを行います。予算との兼ね合いで、請負代金減額のための設計変更等を行うこともあります。

以上のような流れで施工業者を決め、その業者と請負契約を締結することになります。
→ 請負契約、設計監理契約に関する注意点についてはQ7、Q16をご覧ください。

第2章 土地探しから設計までの注意点

Q6 土地探しで注意することはありますか。

A 購入後に見込まれる費用を検討することが必要です。建築条件付き土地にも注意しましょう。

【土地探し】

すでに住宅を建てる土地がある方以外、土地探しは最初の大きな関門になります。まずは不動産会社を訪れてあれこれ相談してみてください。

購入後に、地盤が弱く基礎に多額の費用が必要となったというようなトラブルもあるので注意が必要です。この段階で、信頼できる建築士に同行してもらったり、資料を渡したりして相談することをお勧めします。付近一帯の土地地盤の強さの傾向、造成工事の費用見込みなどの土地購入の判断要素となる重要な事項についてアドバイスをすることができます。

なお、施主側でも、行政が作成しているハザードマップ等で特に危険が高い土地ではないか等を確認することができます。また、インターネットで古地図等が見られる場合もありますので、家を建てようとしている土地が以前は沼や川でなかったか等も確認しましょう。

【建築条件付き土地には注意】

土地の中には「建築条件付き土地」といわれるものがあります。「建築条件付き土地」とは、その土地を購入した場合、指定された特定のハウスメーカーや工務店に住宅の施工を依頼しなければならないという条件が付けられた土地です。多くの建築条件付き土地では、近隣の土地に比べ土地価格が低く設定されていますが、土地と建物全体で考えれば、特に安くなっているわけではありません。指定されたハウスメーカーや工務店は、土地について低めの価格設定をした分を、建物工事の利益で回収しているのです。むしろ、以下のようなトラブルも多くあるため、十分な注意が必要です。

まず、建築業者との請負契約を締結する期限が土地の売買契約から3か月以内など短い期間に設定されていることが多く、どのような建物にするかをじっくりと検討する時間的な余裕がありません。

また、請負契約を締結する建築業者が特定されていますので、その業者との間で信頼関係を築くことができなかつたり、納得できる仕様と工事代金で契約ができないような場合であっても、他の業者に変更することができません。そのため、やむなく納得できない内容の請負契約を締結してしまったというトラブルもあります。多くの建築条件付き土地売買では、一定の期間内に指定された建築業者との請負契約が成立しなければ、

土地の売買契約は白紙撤回されることが定められています。このような場合、本来であれば、納得がいかなければ請負契約をしなければ良いのですが、心理的に断りづらかったり、契約内容がよく分かっていなかったりして、不本意な契約をすることになってしまうのです。さらに、悪質なのは、この土地売買についての白紙撤回の定めがないケースです。この場合、不本意な契約をするか、違約金を支払って土地の売買契約を解除するか、のいずれかを迫られることになりかねません。

したがって、建築条件付き土地売買契約については、できるかぎり避けた方が無難といえます。まずは建築条件を付けずに土地を購入できないか交渉してみることをお勧めします。どうしてもその土地を諦めきれず、予算が許すようなら、建築条件を付けない代わりに土地の代金を増額するという提案をするのも一つの方法ですが、足元を見られてしまい不当に高額な増額を求められる可能性がありますので、あくまでも冷静に自分の中で予算を明確に決めた上で交渉に臨む必要があります。それでも建築条件付き土地売買契約を結ぶという選択をされる場合には、土地売買の白紙撤回の条項が契約書に入っているかだけは、必ずチェックしましょう。



Q 7 設計監理契約の際の注意点を教えてください。

A 具体的に、どのような設計や監理を行ってもらうのかを契約でしっかり定めておきましょう。

建築士に設計と監理を依頼するときには、必ず、依頼する業務の内容と費用を明確に記載した契約書（一般に設計・監理業務委託契約書）を取り交わすようにしましょう。まず設計業務の内容として重要なのは、どのような図面を作成するか、ということです。

設計には、施主と打合せをしながら建物の基本となる計画（建物の外観イメージや間取りなど）を立て、平面図や立面図などの図面を作成する「基本設計」と、基本設計に基づいて実際に工事を実施するために必要となる仕様や工法などを決めて、展開図、矩計図（かなばかりず）、電気設備図、給排水衛生設備図などの詳細な図面や仕様書を作成する「実施設計」があります。

こうした図面等が不足していると設計の意図が施工業者に十分に伝わらず、希望と異なる建物ができてしまったり、不具合が発生する原因となりますので、基本設計と実施設計において作成する図面の種類を契約書に明確に記載しておくことが重要です。

次に監理業務は、設計どおりに工事がされているかをチェックして問題があれば施工業者に是正を求めることが中心的な業務内容となりますが、具体的にどのような方法で業務を実施するのかが重要なポイントとなります。

法律では建築士が行う必要がある「監理」について、その具体的な方法や程度まで決められているわけではありませんので、具体的に取り決めておかないと十分な監理がなされないおそれがあります。

この点、国土交通省が定めた告示（平成21年国土交通省告示第15号）は、に設計監理業務における建築士の標準的業務の内容や作成すべき図面などが示されています。また、国土交通省が作った「工事監理ガイドライン」（国土交通省ウェブサイトに掲載）には、監理業務として各工程毎にチェックすべき内容の指針が示されています。建築士に依頼する設計業務と監理業務の具体的な内容を取り決めする際に、ぜひ参考にしてください。→具体的にどのような工事監理が望ましいかについてはQ20をご覧ください。

残念ながら、契約書上で作成する図面や工事監理業務の具体的な内容まで定めている例はほとんどないようです。また、建築士が行わなければならない重要事項説明でも、そこまでの説明はなされていないことがほとんどのようです。このような現状からすると、契約書上に、上記全てを記載することは困難かもしれませんが、少なくとも、取り決めた内容を打合議事録などに記録してもらうなど、何らかの形で残しておくようにしましょう。

Q 8 設計とはどのようなものですか。

A 建築士が、設計図などを作成する作業のことをいいます。一定規模以上の建物は建築士でなければ設計を行うことができません。

→ 設計の具体的内容に関する注意点についてはQ 9, Q10をご覧ください。

設計とは、建築物の建築工事の実施のために必要な図面や仕様書を作成する作業のことです。

一定規模以上の建物の設計は、建築士でなければできません。小規模な木造住宅であれば、建築士資格がなくても設計が可能な場合もありますが、建築物の構造等に関する専門的な知識が無ければ絶対に不可能な作業ですので、建築士に行ってもらうべきです。

具体的作業としては、提案時の間取りの図面等を基にして、構造や設備などさらに細かい点を詰めていき、建築士が様々な図面を作成します。

国土交通省の定めた建築士の報酬に関する告示では、木造戸建住宅についての設計図として、以下のようなものをあげています。

(1) 総 合	(2) 構 造	(3) 設 備
① 建築物概要書	① 仕様書	① 仕様書
② 仕様書	② 基礎伏図	② 設備位置図
③ 仕上表	③ 床伏図	(電気, 給排水衛生及び空調換気)
④ 面積表	④ はり伏図	③ 工事費概算書
⑤ 敷地案内図	⑤ 小屋伏図	④ その他確認申請に必要な図書
⑥ 配置図	⑥ 軸組図	
⑦ 平面図 (各階)	⑦ 構造計算書	
⑧ 断面図	⑧ 工事費概算書	
⑨ 立面図 (各面)	⑨ その他確認申請に必要な図書	
⑩ 矩計図		
⑪ 展開図		
⑫ 天井伏図		
⑬ 建具表		
⑭ 工事費概算書		
⑮ その他確認申請に必要な図書		

なお、ハウスメーカーや工務店に最初に依頼した場合は、建築確認申請 (Q12をご覧ください。)に必要な最低限の図面 (上記(1)の①~⑨)しか作成されないこともあります。しかし、本来、建物を建てるには上記のような様々な図面が必要であることを意識しておく必要があります。

Q 9 設計段階での一般的な注意事項を教えてください。

A 打合せは建築士と行い、分からないことはしっかりと確認しましょう。また、議事録等で打合せの内容も残してもらうようにしましょう。

1 打合せは建築士と

そもそも法律では、一定規模以上の建物の設計は、建築設計事務所に所属している建築士がおこなわなければならないことになっています。

しかし、ハウスメーカーや工務店の設計施工で家を建てる場合、設計段階の打ち合わせは、に営業担当者など建築士ではない人が対応する場合があります。(なお、営業担当者が建築士資格を持っていることもあります。ハウスメーカー等が内部に設置している建築設計事務所に所属していない場合は、専ら営業だけを行っている従業員であり、建築についての経験や知識は不十分だと考えた方が無難です。)

これらの場合は、建築の専門家との打合せとはいえません。建築の専門家ではありませんので、結果として、施主の要望であれば、雨漏りしやすい家や耐震強度が低い家、ひどい場合には法律違反の家となってしまうような要望でも安易に引き受けてしまうことがあります。

また、営業担当者と打合せたことが実際に設計をおこなう建築士に伝わっておらず、工事が終わってから気が付いてトラブルになったという事例も少なくありません。

打合せは、設計事務所所属の建築士（ハウスメーカーの場合は、ハウスメーカーが設置している建築設計事務所に所属している建築士）と行うようにしましょう。

2 打合せ議事録

打合せ議事録の作成は極めて重要です。話したつもりでも建築士に伝わっていないこともありますし、それを確認することもできます。そして何より、トラブルを回避できます。欠陥住宅訴訟で「言った。言わない。」などが争われることがあります。このようなトラブルを回避するためにもぜひ作成しましょう。

また、議事録があれば、契約前に、議事録を元に、打合せたことが全て図面に反映されているか説明を受けながら確認することもできます。

一般的に、議事録は建築士に依頼すれば作成してくれますが、作成してくれない場合は、自分で作って署名を求める等の対策も検討しましょう。

3 全てを任せないこと

それぞれの施主が慣れ親しんだ生活習慣や、住宅に対する夢は、千差万別です。これらは、建築士に積極的に伝えない限り、伝わることはありません。自分たちが住む家ですから、「自分たちが設計するのだ！」というくらいの意気込みで、積極的にか

かわりましょう。

また、打合せでは、納得できるまで、聞き、確認しましょう。これから一生を過ごす家ですから、納得できないままで設計を進めるようなことがあってはいけません。遠慮は、希望する家づくりの道から外れる第一歩となってしまいます。

4 時間をかけること

急いで、いい家づくりはできません。時間をおいて打合せ内容などを振り返ることで、伝えきれていないことや、問題点も見えてきます。ですから、「いついつまでに決めてください。」などと急がせる建築士やハウスメーカー、工務店には気を付けてください。希望する家ですから早く住みたいのは分かりますが、たかが2～3か月の時間短縮が一生の後悔にならないようにしたいものです。



**Q10 他人と違うデザインの家を建てたいです。
どんなことに気をつけたらよいですか。**

A 雨漏りや耐震性も考えてくれる建築士に依頼しましょう。

デザインを重視する場合は、多くの場合、建築設計事務所に依頼することになると思います。

見栄えの良い家に住みたいという希望は誰もが持っていますが、独創的な形の住宅を建てることには限界があることを知っておく必要があります。

シンプルな形の住宅は、構造耐力面（耐震性の面）からは理想的です。これに対し、アクロバティックなデザインや余り見られないようなデザインは、構造耐力的に無理が発生します。また、雨漏りなどの原因ともなりかねません。

残念ながら、奇抜なデザインばかりを押し出して宣伝をしている建築設計事務所の中には、これら耐震性や雨漏り予防について十分に考慮しないような事務所や、そもそも耐震性や雨漏りについての知識が不足しているような事務所もあります。

住宅の形の独創性と、耐震性や雨仕舞いの安全性は、一般には反比例するものであることを念頭に置いて、これら安全性についてどのように考えているのかをしっかりと確認しながら建築設計事務所を選ぶ必要があります。



Q11 法律を守っていれば、安全な建物になるのですか。

A 法律で定められているのは最低限の安全性であることに注意しましょう。

建物を建てる時にかかわる法律の中で基本中の基本が「建築基準法」であり、最初にはこう書かれています。

「第一条 この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。」

すなわち、建築基準法とはあくまでも最低限ラインを定めているのであり、この法律を守ったからといって決して安全に対しゆとりのある建物になるわけではなく、地震などへの備えに関しても同様に最低限で、ひとたび大地震に見舞われると倒壊は免れてもそのまま継続して住むには多大な補修費用が掛かったりします。

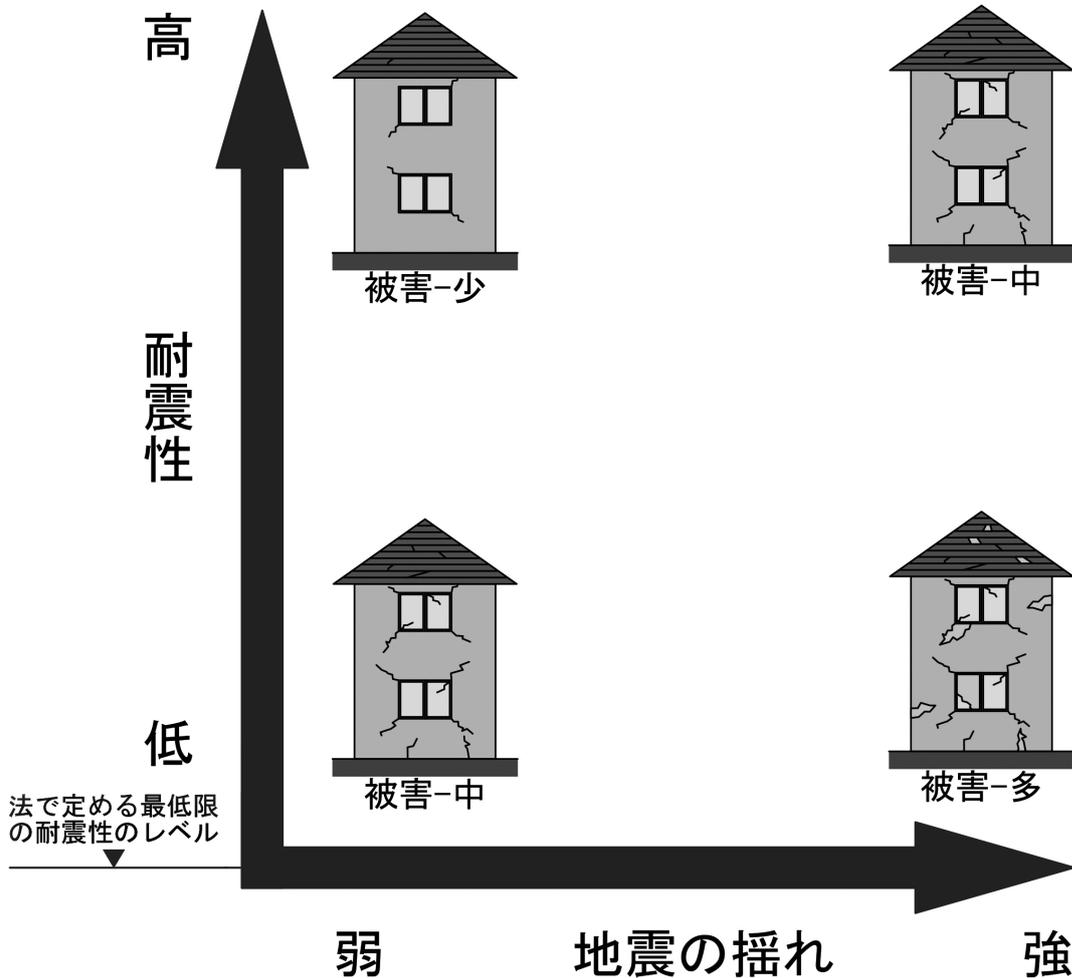
(次ページ「耐震性と地震の揺れによる建物被害の相関図」参照)

しかしながら住宅産業にかかわる一部の者は「この法律をしっかりと守っていますから安心です」などと言いながら安全性がぎりぎりの建物を消費者に買わせようとします。法律なのだからしっかりと守って当たり前で、さも安全性にゆとりがあるかの言い回しで誤魔化されてはいけません。

また、やたらにホームページでデザインばかりを強調する建築士にも注意が必要で、デザイン優先で安全性などを犠牲にしたひどい建物になった事例も少なくありません。

安全性は法律を守ったかどうかではなく、法律や基準の上にどれだけ安全性の上乗せをするかで考えましょう。

耐震性と地震の揺れによる建物被害の相関図



- ※耐震性を高めるには大きな余力をとったり、耐震等級2または3の高い等級を取得する方法があります。
- ※地震の揺れの強さは必ずしも震度やマグニチュード等に比例するものではありません。また、埋め立て地などの地盤の悪い地域では地震の揺れが大きくなります。

Q12 建物の安全性について、行政等のチェック制度は何かありますか。このチェックが通れば安全だと考えてよいですか。

A 建築確認・中間検査・完了検査という制度があります。但し、チェックの内容は建築基準法の一部についての適合性とどまり、また、提出を求められる図面も限られています。特に、木造2階建程度の小規模な住宅では、構造の安全性に関するチェックはほとんど免除されています。そのため、これらのチェックを経たとしても、それだけで建物が安全だと判断することはできません。

行政等による建築物のチェックには、建築確認・中間検査・完了検査という3つの制度があります。これらは、従前は行政機関のみが行っていましたが、現在では民間開放されており、行政が指定した民間検査機関が行うことがほとんどです。但し、このQでは、民間検査機関も含めて、「行政等」として説明します。

【建築確認】

建築確認とは、行政等が、図面が建築関係法令に適合しているかチェックする制度です。極めて限られた地域を除き、一般的には、建築確認がないと建物を建築することはできません。行政等に建築確認を求めることを建築確認申請といいます。

木造2階建程度の小規模な建物の建築確認申請で提出が求められる図面は、(地域によって多少の差はあるものの)概ね、以下のものだけです。

- ① 建築物概要書
- ② 仕様書
- ③ 仕上表
- ④ 面積表
- ⑤ 敷地案内図
- ⑥ 配置図
- ⑦ 平面図 (各階)
- ⑧ 断面図
- ⑨ 立面図 (各面)

したがって、建物の耐震性に関する重要な図面(軸組図や伏図等。なお、壁量計算書については、Q13をご覧ください。)は提出されません。そのため、当然、チェックの対象にもなりません。

【中間検査】

中間検査は、行政等が、建物の建築途中に、建築基準関係法令に適合した施工がなされているかを建築現場でチェックする制度です。

中間検査を行う建物や、行う時期については、地方自治体によって異なっており、木造2階建程度の小規模な建物では行われなくてもあります。

また、上記のような小規模な建物の場合、監理（Q20をご覧ください）を行う建築士が、建築基準関係法令に適合していると報告すれば、耐震性に関するチェックは免除されます。

そのため、このような建物の中間検査では、極めて短時間の、限定的な箇所のチェックにとどまることが多いようです。

【完了検査】

完了検査は、行政等が、建物完成後に、建築基準関係法令に適合した施工がなされているかを建築現場でチェックする制度です。

中間検査と同様、木造2階建程度の小規模な建物の場合、監理（Q20をご覧ください）を行う建築士が、建築基準関係法令に適合していると報告すれば、耐震性に関するチェックは免除されます。

また、完成後のチェックであるため、基礎や壁の内部、天井裏といった耐震性に関する重要な内部構造部分をチェックすることは物理的に不可能です。

以上のように、行政等のチェックだけでは、建物の安全性は確保されないと考えた方が良いでしょう。

Q 13 木造の建物を建てる際、安全性について何か注意することがありますか。

A 壁量計算という方法の特性を知った上で、場合によっては建築士に構造計算を依頼しましょう。

1 壁量計算について

木造住宅の安全性はどのように担保されているか皆さんご存知でしょうか？例えば一般的な木造住宅の場合、壁の中に「すじかい」と呼ばれる木材を斜めに入れたものや構造用合板を貼ったりして地震や台風などの力に抵抗します。

このすじかいや合板などが入った壁を耐力壁と呼びます。法令では建物の規模や形状に応じて耐力壁の量やバランスが規定されており、この規定をみたすかどうかの計算を「壁量計算」といいます。一見すると法令で定められているのだから何がしかの形で行政等のチェックを受けているものだと考えがちですが、実はそうではありません。一般的な木造2階建て住宅の場合、チェックが免除されており、かつ行政などが行う現場検査項目に上がっていないこともあるので、実際に耐力壁の量が規定を下回る住宅がそうとは気づかれずに市場に流通している場合もあります。

これらは前述の通り行政等のチェックが行われないことなどが原因ではあるのですが、残念ながら住宅供給を行う建設会社やハウスメーカーがこの制度を悪用し、ろくな図面もないままに契約を結んで工事を行い、欠陥住宅となった事例が後を絶ちません。

このような事態を防ぐには、目に見えない壁の中のことも正しく設計を行う必要があります。耐力壁の配置も、吹き抜けなどがあると力がスムーズに流れないなどの法規制以外で専門知識が必要な場合もあり、これらの事柄も含め適切に対処してくれる建築士を選択することが大切です。

2 構造計算について

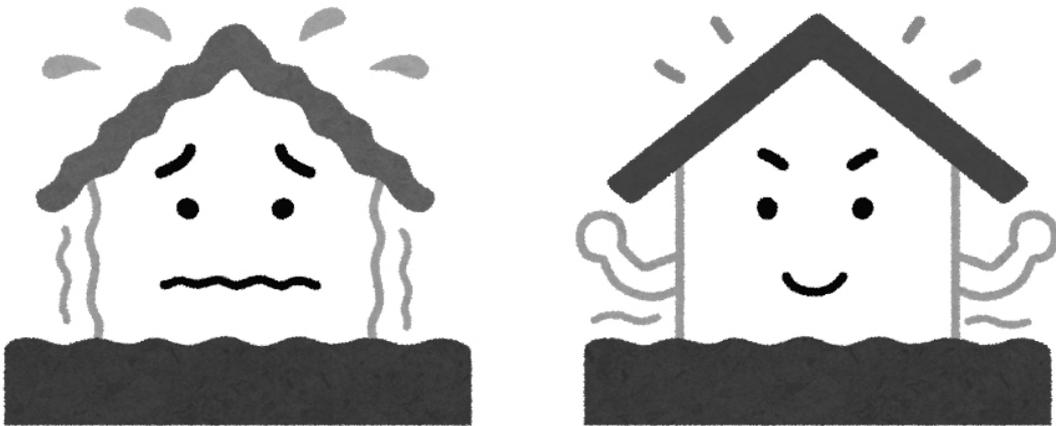
木造住宅の安全性を担保する方法で壁量計算のほかに構造計算という手法があります。これは壁量計算とは違い、耐力壁の量で定義するだけではなく、建物の構造体にかかる力を数値化し、例えばこの梁にはこれだけの力がかかるのでこのくらいの大きさの木材を、この柱は地震の時にはこれだけの力がかかるのでこの金物を、といったように、より詳細かつ適切な設計ができます。また、壁量計算では評価しにくかった吹き抜けなども数値化して設計することができます。

このように構造計算は壁量計算よりも詳細に検討することができるので、安全性が高まるのです。

ところが構造計算という方法は、木造3階建ての建物は法令で義務付けされていますが、2階建て以下では任意であり、壁量計算を行っていれば法的には問題ありません。

ん。これを逆手にとって木造2階建て住宅では構造計算は法的に不要とって住宅取得者に構造計算の選択肢を選ばせない建設会社やハウスメーカーがあります。これは、構造計算をするためにはそれなりの費用や時間が掛かかったりする等、住宅供給をする側の勝手な都合が優先された話です。

より高い安全性を手に入れたいと考えるなら木造2階建てであってもぜひ構造計算をしましょう。そしてそれを渋るような相手には家づくりを依頼しない事です。



Q14 ハウスメーカー等が地震に強いとうたっている工法について、何か注意すべきことがありますか。

A 工法のみで安全性が確保されるわけではありません。建物全体が法律よりどの程度上乘せされた安全性を有するのが重要です。

住宅展示場へ行けば様々な建設会社やハウスメーカーのモデルハウスがずらりと並んでいます。パンフレットやカタログには「〇〇工法だから安心」「△△工法で耐震性向上」などとうたわれています。これらは本当に安心なのでしょうか？

実は地震に耐える性能を指す耐震性は、工法で分類されるものではありません。実際にその建物にかかる地震の力と、その建物に存在する強度との比較であらわされます。Q13の壁量計算で例えれば、耐力壁の量(長さ)が基準で10m必要な建物に実際に15m存在したとしたらその建物は基準の1.5倍の耐震性を持ち合わせていることになり、これが建物全体での耐震性の評価になります。

大切なのは何を使ったかではありません。表面上は強度が高い特殊材料を使用して耐力壁の強度を上げることをアピールしながら、強度の上がった耐力壁の量自体を減らすことで実際は建物全体として見ると1.0倍ギリギリの耐震性しか持ち合わせていないというトリックを一部の工務店やハウスメーカーが使ってくる場合がありますので注意が必要です。

やたらに特殊工法のメリットばかりをアピールし、その特殊工法で建物全体の耐震性がどれだけ上げられるかをきちんと説明できない業者には家づくりを依頼しないようにしましょう。

Q 15 ハウスメーカー等で、地盤調査を無料で行うと言われました。この調査で安全性が十分に確認できるのでしょうか。

A 無料又は安価に行われる調査は、スウェーデン式サウンディング試験という簡易な調査であることがほとんどです。これだけでは地盤調査として不十分な場合がありますので、注意が必要です。

一般的な住宅で行われる地盤調査の手法の中で「スウェーデン式サウンディング試験」と呼ばれる調査方法が多用されています。これは調査用のドリルのようなものを地面に突き刺して硬さを調べるもので、大変安価に調査を行うことができます。

実はこの試験方法は大きな問題があります。数値が計測不能くらい軟弱地盤で木造2階建て住宅を建てるのにどう考えても強度不足であることが予測できても、計算値としては何故か一定の支持力が出てしまうという特性があるのです。さらにこの結果を鵜呑みにする設計者がいるために結果として住宅が傾いた事例も少なくありません。

また、地盤保証会社などがこの試験方法でも保証書を出します、と言っていますが、多くの保証会社は地震で傾いた場合などは保証されないなど問題も多く、結果として地盤保証も十分ではありません。

このような事態を防ぐには、「標準貫入試験」と呼ばれる調査方法を用い、敷地の状況によってはスウェーデン式サウンディング試験も併用するなどして適切に地盤の特性を把握する必要があります。この標準貫入試験は地盤の固さだけでなく、土質や石の大きさ、地盤面下の水位など詳細な資料を得ることができ、結果として適切な地盤補強などに役立てることができます。そのような特性を理解せず、安価であることだけでスウェーデン式サウンディング試験だけを採用しようとするような業者には家づくりは依頼しないようにしましょう。

Q11～15のお話の内容はいずれも一般の住宅取得者自ら何かするというものではなく、これら諸問題を適切に把握したうえで最適な設計を行う建築士を見つけることが何よりも大切です。



第3章 請負契約にあたっての注意点

Q16 ハウスメーカーや工務店を含め、一般に請負契約を結ぶ際の注意点を教えてください。

A 請負契約書では、どのような建物を建ててもらふ契約なのかを明確にする必要があります。ペラ1枚の契約書や、代金の明細が細かく定められていない契約書で契約をしてしまわないようにしましょう。

→ 代金支払方法についての注意点はQ17をご覧ください。

→ 瑕疵担保責任についてはQ19をご覧ください。

1 契約の重要性

マイホームは一生に一回の大きな買い物です。そして、買い物とはいっても、住宅は、自動車のような工場で大量生産される工業製品とは異なり、多くの人の手によってゼロから作り上げられるもので、一つとして同じ物はありません。そのため、施工業者と契約をするときには、どのような住宅を作るのかを契約時に明確にしておかないといけません。

また、住宅の建築工事には、多くの関係者が関わり、着工から完成までに相当の期間がかかりますので、その途中で様々な出来事が発生する可能性があります。たとえば、生活状況や経済状況が変わったことにより、仕様をダウングレードするなどの変更が必要になったり、場合によっては建築そのものを取り止めざるをえない状況も発生しないとはかぎりません。そのため、契約する際には、このような契約後に生じる可能性のある状況にどのように対応するのかについても決めておく必要があります。

そのために重要なのが契約の内容であり、どれだけ慎重にしても慎重すぎるということはありません。ご自身でも情報収集と勉強をしっかりとするとともに、弁護士や建築士などの専門家に相談する手間と費用を惜しまないようにしましょう。

「急がば回れ」、「急いてはことを仕損じる」とは、まさに住宅を建てようとする人のための金言です。

2 契約するときに取り交わすべき書類とチェックポイント

こうした施工業者との契約の内容については、口約束だけではお互いの認識に食い違いがあったり、後で言った言わないの争いになってしまうことがありますので、トラブルを防止するために書面で明確にしておくことが必要不可欠です。

契約時に取り交わすべき書類としては、①契約書と契約約款、②設計図書（設計図面と仕様書）、③見積書と請負代金内訳明細書、④工程表があり、これらの書類に記載されている内容が一体となって具体的な契約の内容が明確に定まることとなります。

以下、各書類のチェックポイントを説明します。

① 契約書と契約約款

住宅の請負契約では、契約書は、A3用紙1枚程度に、工事名称、請負代金、支払時期、工事期間（着工日と完成引渡日）などの基本的な事項だけが記載されているだけで、詳細な契約条件については、一般的な住宅の請負契約に共通する契約条項をまとめた契約約款（建築工事請負約款）によるとされることが一般的です。

契約書と契約約款は、通常、施工業者が準備するものですが、必ずしも公平な内容になっているとは限りません。契約書と契約約款の条文をしっかりと読んで理解し、施主に不利益な条項が入っている場合は、遠慮することなく修正を求めるようにしてください。とはいっても、特に契約約款に使われている用語は専門的で難しいものも多く、また、意味は理解できても、それが公平で妥当な内容なのかどうかを判断することは難しいかもしれませんので、契約を締結する前に弁護士に相談してチェックしてもらおうとよいでしょう。

なお、日本弁護士連合会（日弁連）は、施主の立場に立った契約約款として「住宅建築工事請負モデル約款（日弁連）」を作成して公表するとともに、「消費者のための家づくりモデル約款の解説」（民事法研究会）を出版しています。この書籍にはモデル約款だけでなく建築請負契約書や後述する請負代金内訳明細書のひな形なども収録されていますので（モデル約款と建築請負契約書のひな形は日弁連のホームページ <https://www.nichibenren.or.jp/contact/information/iedukuri.html> でもダウンロードできます。）、ぜひ参考にしてください。施工業者に日弁連のモデル約款等を使用するよう求めるのもよい方法です。

契約書等の内容で特に注意した方がいい項目としては、請負代金の支払方法と瑕疵担保責任（2020年4月1日からは民法の改正により「契約不適合責任」と呼ばれるようになります。）の期間があります。この点はQ19をご覧ください。

② 設計図書（設計図面と仕様書）

どのような建物を建てるかを明らかにするのが設計図書です。小規模な住宅であっても、数十枚の設計図面とどのような材料や製品を使うのかを具体的に特定する仕様書が必要です。

しかし、工務店やハウスメーカーが工事だけでなく設計も行う契約（設計施工）の場合、契約するときには建築確認申請手続に必要な最低限の図面（平面図、立面図など数枚程度）しか渡されないことがあります。

そのまま契約をしてしまうと、渡された図面に記載されていない事項は契約の内容に含まれず、施工業者が自由に作っても構わない、ということにもなりかねません。

契約する前に、必ず施工業者に設計図面と仕様書（Q8もご覧ください。）を交付

してもらい、自分でもしっかり確認するとともに、実際に建物を建てるために十分かどうかを一級建築士にチェックしてもらうようにしましょう。

③ 見積書と請負代金内訳明細書

請負代金は、通常、工事の内容別に必要となる人件費や材料・設備などの数量と単価をかけ合わせて算定されますが、その明細を明らかにする書面が見積書や請負代金内訳明細書です。設計図書と合わせて、工事の内容と使用する材料・設備のメーカー、種類、グレードなどが特定されることとなります。

しかし、よく見かけるのは、具体的な工事内容や数量・単価の記載がなく、「○○工事 一式」とだけ書いてある、いわゆる「一式見積り」と呼ばれる数枚程度の見積書です。このような簡単な見積書しか渡されていない場合、例えば、工事の途中で施主の希望により使用する材料や設備を変更する場合に追加代金の支払いが必要かどうかははっきりしませんので、後から想定外の多額の追加・変更工事代金を求められてトラブルになることがあります。また、万一、工事途中で契約を解除しなければならなくなった場合には、出来高による代金の精算の計算が難しくなります。

契約する前に詳細な見積書や請負代金内訳明細書の交付を求め、その内容を十分に確認するようにしましょう。(Q18もご覧下さい。)

④ 工程表

工事の進行予定を示した書面です。工程表があれば、施主としても工事が予定どおり進んでいるかどうかを把握することができますし、監理者による監理の計画を立てやすくなります。契約時に詳細な工事日程を決めることまでは難しい場合がありますが、できるかぎり詳しい工程表の作成を求め、監理者に確認してもらうようにするとよいでしょう。



Q17 請負契約の際、代金支払方法についてはどんな注意が必要ですか。

A できるだけ前払い（工事の進捗を超える代金支払の約束）を避けるようにしましょう。

請負代金の支払方法には注意が必要です。

民法の規定では、請負代金は完成した建物の引渡しと同時に支払うこととされており、後払いが原則です。

しかし、実際には、工事を進めるためには人件費や資材の購入などの費用が随時必要になるという事情もあって、ハウスメーカー等の契約書や約款では、代金は着工時、上棟時、竣工（完成）時に3分の1ずつ支払うものとされ、工事の進捗を超える代金を支払う形（前払い）が一般的となっています。

過去にハウスメーカーが倒産した事件では、大幅に代金を値引きすると勧誘されて、その条件として契約時に請負代金の大部分を前払いしていた方が多大な被害を受けました。

代金を前払いにすると、こうした業者の倒産リスクがあるほか、建物に瑕疵（不具合）があることが判明した際に補修するまでは残代金の支払いを拒否するという方法に出ることができません。

したがって、施主の立場として最も望ましいのは、完成した建物の引渡しを受けて瑕疵（不具合）がないことを確認してから請負代金の全額を支払うものとするのですが、それが難しい場合は、工事の進捗状況（出来高）に見合う金額を分割して支払うこととしたり、やむをえず前払いが発生するとしても、支払回数を多くすることによって前払いの金額をできるかぎり少なくするよう求めるようにしましょう。

また、住宅ローンを利用して請負代金を支払う場合は、金融機関から業者に直接支払うのではなく、いったん自分の預金口座に振り込んでもらってから業者に支払う形とする方がよいでしょう。

Q 18 工事が終わった段階で高額な追加工事代金を請求された等という話を聞くことがあります。これを防ぐため、施主としてはどのような注意が必要ですか。

A まず、当初の請負契約の金額の内訳をしっかりと確認しておくことが必要です。その上で、工事の追加や変更を依頼する際には、口約束ではなく、できるだけ書面に残すようにしましょう。

1 追加変更工事をめぐるトラブルもよく見られるところです。

最初の請負工事代金の範囲内だと思っていたら、追加や変更工事だから別料金だと言われて追加変更工事代金を請求された、手直し工事だから無償だと思っていたら追加変更工事代金を請求された、サービス工事だと思っていたら追加変更工事代金を請求された、といった相談があります。

また、追加変更工事にあたり、別料金が発生することは認識していたけれど、その時点で金額を決めなかったためにあとから予想外に高い追加変更工事代金を請求された、といった相談もあります。

2 施工業者との間で、その都度、これからやろうとする工事が追加または変更工事になるかどうかを確認され、かつ、その工事代金が決められてから追加変更工事に着工されれば問題は起きないのですが、追加変更は、建築途中、工事が進められる中で発生することも多く、いちいち、工事を止めて見積書の作成を求め、それを承認するといった手順を踏んでいられないということも多いと思います。

その時点では口約束で合意ができたと思っていても、あとで、工事代金の支払を巡ってトラブルになると、言った言わないの問題となって、大変です。

3 追加・変更工事代金をめぐるトラブルの問題は二段階です。1つは、当該問題となる工事が追加または変更工事にあたるか、それとも当初契約で定められた工事（以下「本工事」といいます）に含まれるか？もう1つは、追加または変更工事にあたるとして、追加して支払うべき金額はいくらか？です。

本工事か追加変更工事かは、本工事に関する契約図面や工事の見積書、内訳明細を見て、問題となる工事が当初図面や見積書、内訳明細に記載がなければ追加変更工事、記載があれば追加変更工事でない、と一応は整理できます。

しかし、本工事の契約の際に作られた図面が平面図、立面図程度の簡単なものしかなかったり、見積書や内訳明細の記載が「一式」になっていたりする場合もまだ多く、こうした場合には、追加変更工事にあたるか否かの見極めができず、トラブルの解決が難しくなります。ひどい場合には、早く契約を取りたい業者から、「工事をやりながら決めていけばいいですからとりあえず契約をしましょう」などと言われて簡単な

図面だけで契約をしたために、着工後、追加変更工事にあたるかをめぐって大きなトラブルになる事例もあります。

また、追加変更工事を発注する際に、金額を決めないまま、工事が進んでしまうような場合には、後日、工事代金をいくらと確定するかで揉めてしまいます。

- 4 施主としては、まずは、本工事の契約までに、時間をかけて、着工後の追加変更ができるだけ発生しないようしっかりと打合せをすることです。そして、契約時には、契約書に詳細な図面、工事の内訳明細の作成・添付を求めることが必要です。こうした施主の要望に応えられない業者は危ないと考えた方がよいでしょう。

また、建築途中、追加変更をする場合も、安易に口約束だけで済ませず、その都度、追加変更工事代金が発生する工事か否かを確認し、追加変更工事代金が発生する場合には見積りを取るよう心がける必要があります。建設業法第19条2項は、設計の変更があった場合には、その変更の内容を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならないと定めていますので、追加変更が発生する場合にはそれを書面で確認するようにして下さい。

追加変更工事をめぐるトラブルの多くは、口約束だけで工事を進めることが原因で発生します。そのときは信頼関係があると思っても、万が一揉めた場合に備えて、打合せ記録を作成するなどして、後日の証拠となるものを残しておく必要があります。

多くの場合、家づくりは一生に一度のことです。施主も、建築業者任せにせず、できる限り現場に顔を出すなどして、家づくりに主体的に関わっていくことが必要でしょう。

- 5 以上の説明は、施主が、施工業者に設計監理・施工を一括して発注する場合を念頭にしています。

施主が、設計・監理を建築士に委託し、施工のみを建築業者に発注する場合には、建築士が施主に替わって追加変更工事についても建築業者との間で調整することが期待できるといえます。

**Q 19 瑕疵担保責任とは何ですか。
請負契約時にどのような注意が必要ですか。**

A 建物に不具合等があった場合、建築主に対し、施工業者が補修や損害賠償を行わなければならないという責任のことで、一定の重大な不具合を除き、施工業者が責任を負う期間は請負契約で自由に定められるので、これが短すぎないかのチェックが必要です。

1 瑕疵担保責任について

建物に瑕疵（不具合や契約とは異なる工事）がある場合、施工業者に補修や損害賠償を求めることができます。

そして、施工業者に補修等を求めることができる期間（瑕疵担保責任期間）は、法律では、瑕疵の部位や建物の構造によって、次のとおり定められています。

瑕 疵 の 部 位	瑕 疵 担 保 責 任 期 間
① 構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵	建物の引き渡しを受けてから10年間
② その他の部分の瑕疵	建物の引き渡しを受けてから5年（木造の場合）または10年（鉄骨造、鉄筋コンクリート造などの場合）

しかし、施工業者が作成した契約書では、法律の規定よりも期間を短くしていることがよくあります。

建物の瑕疵は、目に見えない部分に原因があることも多く、必ずしもすぐに判明するとはかぎりません。大きな地震や台風によって初めて発覚するケースも少なくありません。

したがって、瑕疵担保責任期間は、少なくとも法律で定められた期間どおりとするよう求めてください（なお、①については、契約書で法律の規定よりも短い期間を定めても無効です。）。

この点、営業トークで「〇〇は私が保証します。」などと言われることがありますが、その法的な意味は必ずしも明らかではありませんし、言った言わないの争いになってしまうことがほとんどですので、このような発言があったからといって安心して契約しないように注意してください。保証するというのであれば、その内容を契約書に明記するよう求めましょう。

また、防水層など特定の部分の補修などについて保証書が発行されることがあり、その範囲と内容が明確であれば、瑕疵（不具合）かどうかにかかわらず補修や損害賠償を請求できる場合がありますが、保証書には責任を負わない場合（免責事由）が定

められていることがあり、常に請求できるとは限りませんので、予めよく確認しておく必要があります。

2 住宅瑕疵担保責任保険について

住宅瑕疵担保責任保険とは、新築住宅に、1において説明した①構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分について瑕疵があった場合に、補修を行った事業者が、20000万円を限度として保険金が支払われる制度です。

保険の対象となる瑕疵が限定されていること、事業者が倒産した場合などの一定の場合を除き、保険金は事業者が支払われるものであること、保険金の上限が2000万円と限定されたものであることから、この保険があれば建物に瑕疵があっても完全にカバーされるというものではありませんので注意が必要です。



第4章 施工中・完成後の注意点

Q20 Q2で、監理（工事が適切に行われているかのチェック）は建築士が行うとありましたが、具体的には、どのような監理が行われると安心ですか。

A 以下のような監理がなされることが望ましいと考えます。

1 監理とは何か

監理とは、狭い意味では、工事と設計図とが整合しているかを建築士がチェックすることを意味します（この狭い意味での監理を、特に「工事監理」と呼ぶことがあります。）が、工事中に建築士が行う業務は、これにとどまらず、具体的な施工方法について施工業者と協議し、これを承認したり、追加工事が必要となる場合には工事内容や代金額の適正さをチェックするなど多岐に渡ります。広い意味では、建築士が工事中に行うこれらの業務の全てを「監理」といいます。

2 監理の重要性

一般的に施主には建築に関する専門知識がないため、建築現場に足繁く通ったとしても、工事のミスや手抜きを発見することは困難です。

専門家である建築士でなければ、これらが発見することはできません。

建物の安全性確保にとって、建築士による監理は、設計と同レベルの極めて重要な要素であることを知っておきましょう。

→ 契約で監理の内容を定めるべきこと、ハウスメーカー内部の建築士・設計事務所の下請的立場の建築士による監理には限界があることについてはQ8をご覧ください。

3 監理の時期や方法

(1) 監理の時期（タイミング）について

監理は、いつ行うかが重要です。「間違っているけど、後で直せば良い」とお考えかもしれませんが、しかし、工事が進行してしまえば、そもそも間違えた箇所が隠れて見えなくなってしまう。

また、出来上がってからの手直しは他の部分も壊さなければならないことが多く、手間と時間を要します（場合によっては余計な費用がかかることもあります）。

さらに、やり直しの仕事は作業スペースが狭いなど制約条件が多く、結果満足できる仕事内容にならないことも多くあります。

したがって、間違った施工が適切な時期に発見できるようなタイミングで、監理を行う建築士に現場に出向いてもらうことが重要です。

この点、行政等による中間検査・完了検査（Q12をご覧ください。）の際には、どのような建築士であっても、これに立ち会うことが一般的です。しかし、この2

回だけでは、施工ミスや手抜き工事のチェックという点では不十分です。

(2) 監理の方法について

監理の方法については、法律の定めはありません。施工会社からの提出資料を書類でチェックする方法もありますが、施工業者が、自ら施工ミスや手抜きの写真を提出することは期待できませんので、できるだけ現場で実際にチェックしてもらいようにしましょう。

(3) 木造住宅の監理の具体例

以上のような観点から、木造住宅について必要な監理の具体例をあげると、以下ようになります。

工 程	内 容	回数目安	
やりかた	建物の位置や高さなどを実際の現場で確認します。	1回以上	写真1
地盤改良・杭打ち工事等	現場で、改良材の種類・改良の厚さや範囲、杭の長さなどの確認を行います。	1回以上	
掘削時	基礎を施工するレベルまで地面を削り取った時点で、現場において、土の様子を地盤調査報告書と照合します。	1回程度	
地業	基礎下に施工する砂利のサイズ・厚さ、締め固めの状況や、その上に施工される防湿フィルム・捨てコンクリートの状況を、現場で確認します。また、捨てコンクリートの上に基礎の配置が墨書きされますから、それが設計図どおりかを確認します。	2回以上	
基礎配筋	基礎の鉄筋が施工された段階で、コンクリート打設前に現場に赴き、鉄筋の太さや間隔が設計図どおりになっているかを確認します。	1回以上	写真2
コンクリート打	基礎コンクリートの打設時に、現場で、指定された強度の生コンが搬入されているか、打設作業が適切に行われているかなどを確認します。 ベース部分と立上り部分で2回コンクリートを打つので、打設時には、2回以上現場に行くことになります。また、型枠を外した段階で、大きな隙間などがいないかを現場で1回確認します。	合計3回以上	写真3.4.5
材料検査	主に、使用する構造用の木材の検査。木材販売業者に赴き、材質と等級を確認します。場合によっては、木材生産地の森林組合や材木市場に出かけることもあります。	1～2回	
建前	柱や梁、屋根の構造材を一気に組立てる工程です。多くの大工が集まり、通常、1日で組み上がります。組み上がった段階で、建築士が現場でチェックします。	1回	写真6.7

補強金物等の 検査	建前後、施工の進捗状況に応じて現場に赴き、柱と梁を固定する金物や、屋根外壁の防水材が適切に施工されているかを確認します。	3回程度	写真8
屋根葺き工事	屋根の材料や施工状況が適切かどうかをチェックします。	1回程度	写真9
中間検査	行政等により中間検査が行われる場合は、これに立ち会います。	1回	

その他、工事の進捗に合わせ、週1回程度のペースで現場に出向きます。

十分な監理を行うと、以上のように相当な業務量となります。当然、相応の費用のかかる作業です。工務店が、下請的な立場の建築士に設計・監理を行わせる場合、その設計監理料は、一般的に建築設計事務所が一から設計監理を行う場合の設計監理料に比べて、極めて低額です。このような場合、そもそも、上記のような十分な監理業務を行うことは、全く予定されていませんので、注意が必要です。

また、建築士の中には、高い設計監理料で契約しておきながら、設計が完了した時点又は工事業者が決まった時点で設計監理料の8割～9割ほどの支払いを受けて、それ以降は、全く現場へ姿を見せない建築士もいます。したがって、契約前にどのような監理を行うのかはしっかりと確認しておく必要があります。



写真 1



写真 2

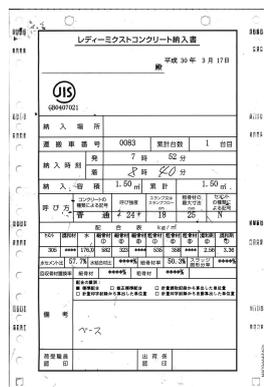


写真 3

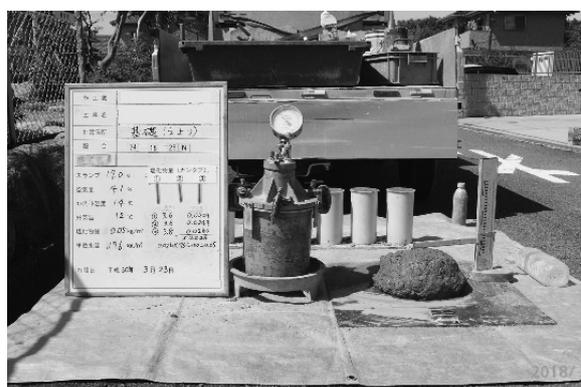


写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



Q21 それでも建物に不具合が見つかったらどうすればよいですか。

A 施工業者との交渉がうまくいかない場合は、施工業者と利害関係のない建築士に調査を依頼し、意見を求め、その結果を踏まえて交渉を行うことが考えられますが、その際の建築士の選び方には注意が必要です。

建築中、完成後、いずれの場合でも、建物に不具合が見つかったら、どうすればよいのでしょうか。

多くの場合、まず施工業者に対し、不具合について是正を求めることになるでしょう。問題なのは、それでも施工業者が対応してくれない場合です。

建築設計事務所に設計と監理を依頼している場合は、その建築士に相談することで施工業者の対応が変わることがあります。監理を行う建築士は、法律上、設計図どおりの施工を施工業者に求めるという業務を行わなければならないので、特に工事途中の場合は、建築士からの是正指示は解決の有効な手段になり得ます。

ハウスメーカーや工務店と契約をされていて、建築士とのやり取りがほとんどない場合は、施工業者と直接交渉をせざるを得ませんが、その際には、交渉を行った状況について、なるべく記録を残すようにしましょう。

また、建築途中の不具合については、工事の進行により、不具合箇所が見えなくなってしまうことがあります。できるだけ写真を撮るなどして、不具合の状況が客観的に分かるようにしておきましょう。

施工業者との間で、不具合を直す義務があるのかどうかで意見が分かれるときには、施工業者と利害関係のない建築士に、調査を依頼し意見を求めるという方法もあります。この場合、注意が必要なのは、建築士であれば、誰でもこのような調査を行う能力があるわけではないことです。不具合の現象だけではなくその原因を調査し、その原因が、法律や標準の仕様と比べて問題のある施工なのかという意見を出せる建築士に依頼をするようにして下さい。

また、建築士は、施工業者との交渉で、施主の代理人となることができません。自分で交渉するのが難しいときは、弁護士への依頼も検討して下さい。なお、施工業者の対応や不具合の程度から、将来的に弁護士への依頼が必要になる可能性がある場合は、建築士への調査依頼と同じタイミングで弁護士へも相談することをお勧めします。弁護士と建築士が協力することで、今後の見通しや方針がより適切にたてられるようになります。将来、調停や訴訟を行う場合でも、弁護士と建築士が協働することは必要不可欠なので、弁護士を選ぶ際には、建築士と十分な意思疎通や意見交換ができる弁護士かという点も考慮することをお勧めします。

**Q22 建物完成後に不具合が見つかりました。
施工業者にはどこまで直してもらえますか。**

A 施工業者が任意に直してくれない場合、法律上、全てを直してもらうことは難しいことがあります。

1 法律上、請求ができる場合

建物完成後には、法律上、施工業者に対し、不具合のある部分を補修せよという請求（瑕疵修補請求）と、補修費用を賠償せよという請求（損害賠償請求）ができます。但し、建物の不具合全てについてこれができるわけではなく、その不具合が、法律上の「瑕疵」（かし）に該当する必要があることに注意して下さい。

「瑕疵」に該当する場合とは、大きく分けて、①契約で決めた重要な内容と違っている場合、②建築基準法等の法令に反している場合、③標準的な技術水準に違反している場合のことをいいます（「瑕疵判断基準」と呼ばれています。）。そのため、建物のあらゆる不具合が「瑕疵」となるわけではないのです。

また、この「瑕疵」に該当するか否かは、不具合の現象ではなく原因について判断されます。例えば、コンクリートの壁面にひび割れが発生している場合、そのひび割れ自体が「瑕疵」なのかどうかを判断するわけではなく、それがコンクリートの施工不良なのか、それとも構造上の問題があるのかなど根本的な原因を調べたうえで、その原因が、上記の瑕疵判断基準に反しているかにより、法的に責任を追及できるかが決まってきます。

なお、2020年4月1日から、民法が一部改正され、民法上は「瑕疵」という言葉はなくなりますが、上記判断の枠組みには変更はないものと考えられます。

2 法的手段には期限があることに注意！

上記1で述べた法的手段には期限があることにも注意が必要です。一定の期限が過ぎてしまうと請求自体ができなくなってしまうことがあります。そのため、建物に不具合が見つかり、法的手段を検討しなければならない場合は、早めに弁護士等に相談しましょう。

3 以上のおり、完成した建物の不具合は、全てを直してもらえとは限らず、一定の期間が経過してしまうと、何も請求できなくなってしまうこともあります。何よりも、不具合のない建物となるよう予防することが大切です。

Q23 不具合の是正について施工業者との交渉がうまくいかなかった場合、どのような手続がありますか。

A 最終的には裁判（訴訟）を行うこととなりますが、それ以外にも、様々な話し合いのための手続があります。

交渉がうまくいかない場合、次のような紛争解決手続があります。

調停といって、簡易裁判所で中立の第三者（調停委員）に間に入ってもらい話し合いを行う手続があります。調停では、建築紛争の場合、調停委員には、一級建築士など建築知識のある人が選ばれることが多いようです。

同様に他の機関を利用して話し合いを行う手続としては、住宅紛争審査会のあっせん調停手続、全国の弁護士会で行っているあっせん手続がよく利用されています。

住宅紛争審査会のあっせん調停手続は、新築住宅のうち、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく建築住宅性能評価書が交付された住宅、中古住宅のうち、同法律に基づく性能評価を受けた住宅、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく特定住宅瑕疵担保保険が付された住宅について行うことができます。この手続では、弁護士と一級建築士が、両者から意見を聞いて調整を図ってくれます。

また、全国の弁護士会で行っているあっせん手続等は、住宅の種類によって利用が制限されることはありません。基本的には弁護士が両者から話を聞くこととなりますが、必要な場合は建築士も関与することがあります。

以上は、第三者を交えての話し合いの手続ですので、話し合いが決裂してしまえば、紛争は解決しません。これに対し、裁判（訴訟）手続では、裁判中に、建築士の調停委員が関与して話し合いのための調停手続が行われることがほとんどですが、話し合いがつかなければ、最終的に判決により決着がつくこととなります。



お わ り に

1 欠陥住宅被害東海ネットの沿革

欠陥住宅被害東海ネットは1999年11月、当時は愛知県を活動範囲として、市民・建築士・弁護士で結成された団体で、その沿革は、日本弁護士連合会の活動にあります。

すなわち、1995年1月17日の阪神大震災を契機に、欠陥住宅問題が大きな社会問題であることが明らかになったことから、日本弁護士連合会（日弁連）の消費者問題対策委員会は、同年6月、土地・住宅問題に消費者の視点から取り組むことを目的とした「土地住宅部会」を設置し、その最初の課題として、この「欠陥住宅問題」を取り上げることになりました。その後土地住宅部会や消費者問題対策委員会は、「欠陥住宅110番」の実施、各種シンポジウムの開催、その時々テーマについての意見書や提言の発表、欠陥住宅問題についての書籍の出版、海外の住宅事情の調査など、現在も精力的に活動しています。

このように、日弁連は精力的な活動を行っていますが、弁護士だけの狭い取り組みでは、欠陥住宅をなくす取り組みを市民的な運動にしていくことはできません。また、欠陥住宅の被害救済や予防の提言には、建築士や学者・研究者との協力関係が不可欠です。

そこで、上記土地住宅部会のメンバーが中心となって呼びかけを行い、全国各地の弁護士・建築士・研究者、欠陥住宅被害者や消費者問題に関わる多くの市民の賛同のもと、1996年12月14日、大震災の被災地神戸で、「欠陥住宅被害全国連絡協議会」（別名：欠陥住宅全国ネット）が結成されました。

その後、欠陥住宅全国ネットは、年に2回程度の大会・シンポジウムを全国各地で開いて、欠陥住宅被害の実情や裁判への取り組みの交流、時々情勢に即したアピールや提言を行なっています。また機関紙「ふおあ・すまいる」の発行や「消費者のための欠陥住宅判例」の出版なども行なっています。

また、欠陥住宅全国ネットは、各地域に、その地域ごとのネットワークである「地域ネット」を有し、地域に根ざした様々な活動を行っています。この地域ネットとして、東海地区では1999年11月に「欠陥住宅被害愛知ネットワーク」が結成されました。

そして2005年4月、欠陥住宅被害愛知ネットワークは、その活動範囲が愛知県のみならず、静岡・岐阜・三重となっていたことから、欠陥住宅被害東海ネットと名称を改め、2019年3月31日現在、166名の会員（弁護士128名、建築士26名、学者1名、一般11名）が、これら東海4県の具体的欠陥住宅被害の解決にあたっています。

2 欠陥住宅被害東海ネットの活動

欠陥住宅被害東海ネットは、欠陥住宅による被害の予防及び被害回復、住まいに関する市民の権利の確保、実現を目的とした会です。

具体的には、以下の活動を行っています。

(1) 被害事例の相談、訴訟等

欠陥住宅被害東海ネットでは、随時、欠陥住宅問題でお困りの方からの相談を受け付けています。

弁護士による電話相談は無料でおこなっています。また、弁護士による面談相談も、初回30分間は無料です。2018年度の電話相談・無料面談相談は合計93件でした。

また、2か月に1回、弁護士と建築士がペアでご相談に応じる無料相談会を開催しています。2018年度には、67件の相談をいただきました。

(2) 勉強会等の開催

欠陥住宅被害東海ネットは、2か月に1回、例会を開催しています。

例会では、勝訴事例の報告・検討、建築関係法規や文献の学習、訴訟における主張立証方法の検討、新たな欠陥調査方法の検討等を行っており、2018年6月までに93回の例会を開催してきました。

また、年に1回、総会を開催しています。総会では、裁判所調停委員や建築関係・法律関係の学者をお招きし、講演やパネルディスカッションを行っています。

3 本冊子ご活用のお願い

以上のとおり、欠陥住宅被害東海ネットの活動の大部分は、具体的な欠陥被害を前提とした被害回復を目的とするものとなっています。

しかし、我々が20年間の活動を経て痛感しているのは、被害予防の重要性です。

我々の20年間の活動にも関わらず、前述のとおり、未だ多くの被害相談が当ネットに寄せられています。そして、本冊子Q1でお伝えしたとおり、一旦被害に遭ってしまうと、その回復は非常に困難です。この20年の間に、立法により、雨漏りや構造の欠陥については業者が10年間は責任を負わなければならないことが明確化され、これらの欠陥については保険等の制度も創設されました。しかし、保険法人の査定は十分とはいえず、また、住まいの快適さの問題や美観の問題等については、裁判による回復は未だ難しい状況にあります。

多くの市民の方にとって一生に一度である家づくりで後悔しないためには、市民の方々が家づくりについて学び、何が重要なのかをお考えいただきたく本冊子を作成いたしました。

我々は、安全で快適な家づくりには、建築について十分な知識を有し、建築主が信頼できる建築士が関与することが最も大切だと考えています。もちろん、現在ではハウスメーカー等に建築を依頼される市民の方も多いでしょうが、そのような場合でも、本冊子を是非ご活用いただき、どのような部分に注意しなければいけないのかを是非ご確認下さい。市民の皆様が、間取りやデザインの部分だけではなく、建物の安全性にも目を向け、積極的に家づくりに関与いただくようになれば、欠陥住宅問題は激減するものと

信じています。

なお、本冊子の作成にあたっては、NPO法人欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会に多大なご協力をいただきました。この場を借りて御礼申し上げます。

4 欠陥住宅被害東海ネットの相談窓口

欠陥住宅被害東海ネットでは、下記事務局にて、欠陥住宅の予防を含めた住宅問題についての相談を、随時受け付けております。

弁護士による電話相談・面談相談は、初回30分間は無料です。

相談ご希望の方がみえましたら、下記事務局までご連絡下さい。

欠陥住宅被害東海ネット事務局

名古屋市東区東外堀町3番地 CS東外堀ビル301号室 水谷法律事務所

欠陥住宅被害東海ネット事務局長 弁護士 水谷 大太郎

電話:052-228-0586

FAX:052-228-0587

ホームページ <http://www.tokainet.com/>

メール info@tokainet.com

※メールによる相談は行っておりません。

電話相談・面談相談は、メールでお申し込みいただくことができます。

2019年4月19日

欠陥住宅被害東海ネット事務局長

弁護士 水谷 大太郎

欠陥住宅被害東海ネット

2019年4月19日発行

事務局 〒461-0017 名古屋市東区東外堀町3番地

C S 東外堀ビル301号室 水谷法律事務所内

電 話:052-228-0586 F A X:052-228-0587

