

第三者検査の勧め

「設計施工」では異なった目での現場チェックができない

「設計施工」とは設計も施工も同じ会社で行うことをいいます。いろいろな分野の不祥事を見ても明らかなように、同じ会社（組織）内の人間では客観的で厳しいチェックを行うことはできません。

- ・確認申請書には監理者名が記入されていますが、書類の事務上だけで現場へは行かない監理者もいます。監理者には、現場に行くように要求しましょう。
- ・監理者が施工会社の社員や下請けでは、余分な費用のかかる手直しや問題点の指摘はできません。

第三者検査を断る業者とは、契約しない

第三者検査を嫌がる業者がいます。第三者検査は特別高等な理論・技術を業者に要求するものではありません。それを断る業者は、最低限の技術もなく、見られて困る工事をしていると判断しても間違いありません。工期が遅れる、工事費がかさむなどと建築主に説明しますが、そのような業者とは契約しないことです。

第三者検査では、地盤、基礎、軸組等が設計図面通り造られているか、あたりまえの技術のイロハがきちんとなされているかどうかを確認するだけです。

信頼できる建築士による第三者検査を活用しましょう

第三者検査とは、工事中の住宅が設計図通りに適切に施工されているかどうかを信頼できる建築士^(95-参照)が行う検査です。

- ・主に完成後は隠れてしまい、欠陥の要因となりやすい地盤、基礎、軸組等構造を中心にチェックします。
- ・業者の紹介する建築士、検査会社による第三者検査では十分なチェックができないのでお勧めしません。



配筋検査

自分でどうしていいか分からなくなったり、不安になったら？

信頼できる建築士^(95-参照)を訪ねて、話を聞いてみよう。

欠陥住宅は自己責任

欠陥住宅になると

欠陥住宅となってしまうと、危険で住めなかったり、たとえ住めたとしても一生を嫌々生活しなければなりません。また、家庭不和やノイローゼになってしまった例も聞きます。

知らなかったでは済まされない

トラブルや欠陥住宅の原因は、業者の言いなりの契約であったり、実質的な工事監理が行われていない場合がほとんどです。

特に工事監理に関しては、法律で“建築主は、建築士である工事監理者を定めなければならない。”としています。つまり、工事監理が行われない工事はできないということです。それほど工事監理は重要視されているとともに、建築主にも責任が課せられているのです。

欠陥住宅は、「何でも業者任せ」の人、「そんなに固いことをしなくても」と思っている人、「何か言って業者に嫌われるとまずい」と遠慮してしまう人たちが陥りやすいのです。

だれが守ってくれるのか

欠陥住宅になっても、法律が守ってくれるとは限りません。業者も費用のかかる補修は、なかなか行ってはくれません。まずは、建築主自身で予防するしかないのです。

そのためには、建築主の責任として最低限、次のことが必要です。

- ・手間を惜みず、自分の目で現場を確認すること(10頁参照)
- ・第三者チェックのシステムを組むこと(13頁参照)
- ・信頼できる建築士(9頁参照)に設計・監理を依頼すること

また、欠陥防止のためには適切な工事監理を行うことが重要です。第三者に委託する場合は費用がかかりますが、後で後悔しないためにも検討すべきポイントです。



【工事監理とは】

工事監理とは、建築士の資格を持った人が建物が図面通りに造られているかを確認し、不具合などがあった場合には是正の指示を行ったり、建築主に報告したりする業務を言い、法律で規定されているものです。これに対して「管理」とは、現場監督が行うもので、工程の管理や監理者の指示を職人に伝えたりすることで、「監理」と「管理」は違います。