

トラブルを防ぎ、自分の財産（家）は、自分で守る人のための家づくり情報誌

わが家塾通信

No. 1

平成18年1月

トラブルの要因は、工事監理者の不在から

- 建築基準法には、「建築主は工事監理者（建築主の代理人として設計図と施工状況を照合確認し、欠陥の発生を予防する建築士）を定めなければならない」とあります。つまり、法律では建築主が工事監理者を指名しなければならないのです。ところが、この法律を知っている人はほとんどいませんし、守っている業者もとても少ないのです。
- 標準的な工事請負契約書には、注文者・請負者の他に「監理技師」の記名押印が必要になります。確認申請書にも、建築主・設計者・工事施工者の他に「工事監理者」の記入欄があります。
- 工事監理者は、本来であれば建築主が選任すべきものであり、建築業者と利害関係のない第三者が行うべきものです。しかし、現状では建設会社の建築士か、その下請けの建築士に依頼することが多いようです。建築会社に雇われている建築士は、立場上、自分の会社が不利になるようなことは絶対に言えません。そんな中立性のない工事監理者に、公正なチェックも、正確な検査も、不具合の指摘も期待できないことは、みなさんにもおわかりいただけることでしょう。
- 昨今の、欠陥住宅・手抜き工事・耐震強度偽装・不正改造・・・などが起きる要因のひとつに、この辺の事情があるように思います。

こんな業者は、要注意です

- ①設計内容や仕様など、すべての詳細が決まらないうちに、急いで契約をかわそうとする。
- ②前もって契約書と契約約款のひな形を見たいと言っても、当日になってから提示する。
- ③見積書に内訳明細書がついてない。要求しても、一式いくらという形でしか出てこない。
- ④いろいろな理由をあげて、地盤調査書を出さない。地盤調査が不要である理由を並べる。
- ⑤確認申請書に記名のある工事監理者が打合せに同席しない。現場にも顔を出さない。
- ⑥弱みでもあるのか、雇い主である業者が、大工や職人に対してきちんと指示ができない。
- ⑦都合の悪いことでもあるのか、いろいろな理由をあげて、第三者機関の介入を拒む。