

夢のマイホームを求めている皆様には、「安全・安心な住まい」を手に入れられることを、心から願っています。一生に一度の人生を懸けた高額な買い物だけに、失敗は避けていただきたいと思います。

しかし現実には(残念なことですが)、私たちの会へ、平成〇〇年から今日まで〇〇〇件の電話相談が寄せられました。それらの中から、「マイホーム取得に役立つ」と思われる内容を Q&A のカタチに分かり易くまとめましたので、参考にして下さい。

更に詳細について聞きたい・質問したい場合は、メールフォームにて投稿してください。或いは当会の無料電話相談へ連絡をください。電話番号:052-684-4162

さて、マイホーム取得について、再確認したい事があります。

1、「法律」について

御存知かと思いますが、住宅という皆さんの大切な財産を守ってくれる法律の一つに「建築基準法」があります。第1条に「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」とあります。この法律に基づき建築士が住宅を「設計」し「工事監理」することになり、従って「最低限の安全・安心」を担保できることとなります。逆に捉えれば、基準法に基づかない「設計」や「工事監理」にて建てられた住宅は、「最低限の安全・安心」を担保できないということになります。平たく言えば、「これくらいでいいだろう・・・」「きっと良いに違いない・・・」「たぶん大丈夫だと思う・思いたい・・・」など等が該当します。

2、設計図について

住まいを造る為には設計図が必要になります。工事の内容を紙に描き込んでありますから、図と専門用語・記号の羅列で、一般に建築士が設計図書を作ります。

当然ですが、素人向けには作られていないので建築主にはさっぱり判りません。となると、皆さんの要望がきちっと設計図に反映されているのでしょうか???

まさに「たぶん大丈夫だと思う・思いたい・・・」では駄目で、積極的に説明を受けていただく、そして理解する・納得することが重要です。相談事例の中には、「何が書いてあるのか未確認のまま契約した」「ちゃんと伝えたから反映されていると思った」というのがありました。後から後悔しても手遅れなことが大変多いのです。

3、工事監理というのは

聴きなれない言葉ですが、住宅が設計図書通りに造られているのか、工事が適正に行われているのかを(建築士が)チェックすることです。つまり、手抜き工事・欠陥工事(あってはならないのですが)を予防することに繋がります。

「現場監督が来て指図していたから安心していた」という声を聞きますが、工事監理を行っていたかは不明です。工事監理者が自身の責任で設計図書と照合することとは異なるからです。更に現場監督さんは、現場を何件も担当している為、各現場に十分に目が届かないようです。「工期に間に合うよう段取りをし・指図をするのが精一杯」という話を耳にします。つまり下請け業者任せにならざるを得ない場合も多くあるということです。

幸いにも問題が何も起らなければ特筆することではありません。しかし、トラブルが起きている事例の中に「工事監理が適正に行われなかったことがそもそもの原因だった」というケースが多々あるのです。工事は正のターニングポイントを失うこととなります。

4、工事監理者について

更に、工事監理が工事監理者により、設計図書に基づき客観的に適正に行われる必要があります。従って、工事業者側と工事監理者との間に、利害関係が無いことがベストです。

皆さんの住まいの「最低限の安全・安心」を担保する為の、必要条件と言っても過言ではないと考えます。