

ホントにこわい監理者不在の話

設計図と違う住宅を建てられて困っているという依頼人の話です。窓の大きさや位置が違います。外観のイメージも違います。和室まわりのデザインもかなり違うようです。設計図では、シンプルなデザインの住宅なのですが、建てられた住宅は、凝った民家風という感じのものでした。完成から二年間、業者と手直しの話がかみ合わず、悩み続けているということです。

経過を整理してみると、友人の紹介で工務店を決めて、設計者はその工務店が連れてきたのだそうです。しかも、設計者は図面を作成し確認申請をとるだけで、工事監理はしないという契約でした。現場では、業者の好みや成り行きで、図面と違う形で進んでいき、抗議をしても、専門的な説明をされるだけで、話は聞いてもらえなかったということでした。

ここには、依頼人にも落ち度が二つあります。一つは、設計者は建築主自身が選定すべきものです。もう一つは、設計者の仕事は、設計図の作成が半分、工事監理が半分です。工事監理者が不在ということは、現場のチェックが一切ないということです。これは、規模や中身は違いますが、一昨年世間を騒がせた「姉齒事件」と同質の問題だといえます。

この問題は技術的なことよりも、民事的な紛争という意味合いが強いので、私たちの業務範囲を越えるものでした。しかし、図面とのくい違いを確認中、あることに気がついたのです。あるべき壁が

ところどころないのです。和室まわりの耐力壁をことごとく取り去り、大きなサッシに変更しているのです。二階の部屋の揺れが大きく、床鳴りがします。外壁の亀裂も目立ちます。

念のため、一般診断法による耐震診断をしてみたら、0.71「倒壊する可能性がある」という結果です。この結果は無視できません。建築主と工事業者との話し合いの席に同席し、調査結果を説明させていただきました。ここに至る経過については、技術者が口を挟むべきことではありません。しかし、耐震不足については黙っているわけにはいきません。

結果は、話し合いがスムーズに進み、耐震補強・二階の床補強・外壁の亀裂補修については、業者が瑕疵責任を認め、無償で改修することになりました。補強のために一部を壊すことになるので、和室まわりのデザインも一緒に改修することになりました。

この工事業者は、いまだき信じられないほど身勝手に、無責任です。しかし、建築主はもう少し情報を集め、いろいろな人に相談する慎重さが欲しいものだと思います。

