

住宅設計を設計工事一括で契約したが設計者の対応が不満で耐震性に不安がある

相談 内容	<p>全国展開している住宅メーカーと設計施工一括で契約を行い、設計図が出来上がってきたが、当初希望した内容と異なっていたため、変更を依頼した。しかし、図面に記載されている設計者（管理建築士）からは説明がなく、営業の担当が変更をしたくないと思われるような説明を重ねている。こうした業者そのものに不信感があるが、もともとローコスト住宅ということで選定した業者であり、また、図面が出来上がっており、さらに着工も伸びていることから、心配となっている耐震性に問題がなければ一定の判断をして着工したい。図面を持参したので見てほしい。なお、業者からは「耐震等級2」といわれている。</p>
回答 内容	<p>図面を見る限り、建築基準法の基準には適合していることの計算が図面上に記載されており、必要な金物の計算（N値計算）も図面上で記載されています。計算内容が正しいか否かは判断できません。</p> <p>なお、業者側が「耐震等級2」といわれていることについては、持参いただいた図面では判断できません。耐震等級2以上の場合は、住宅性能表示制度に基づく構造計算が必要です。等級2であることを確認したいのであれば業者にその根拠を示してもらってください。本来であれば、性能表示制度に基づく第3者機関（性能評価機関）によって評価してもらうことが望ましいといえます。</p> <p>耐震上の不安な箇所は業者に対して納得いくまで説明を求めることが必要です。この場合、業者（今回の場合設計事務所を兼ねています。）の管理建築士あるいはその指示を受けた所属建築士が説明すべきです。</p> <p>図面では一定の内容が図化されて、法的なチェックを含めて丁寧に作成されていると判断できます。強いていえば、床、梁及び屋根の伏図がありません。心配されている柱や壁の少ない箇所の梁の太さ等の構造上の判断はできませんので、具体的な架構方法を説明してもらうことも要求すべきと思います。</p> <p>また、図面内容や説明が設計段階で納得したとしても、問題は施工がしっかり行われるか否かが重要です。設計・施工を一括行う業者は、第3者の立場で行われることが望ましい「工事監理」が業者の内部で行うこととなるため、甘くなってしまうことが多いので、建築主がこの点に目を光らせていくことが重要です。一般的には瑕疵担保責任保険に加入することとなり、一定の工程での第3者機関によるチェックは行われますが、建築士事務所としての管理建築士が工事監理を行っているかを建築主の立場でもチェックしていくことが必要です。工事完了後には、建築士法に基づく工事監理報告書を建築主に提出することが義務付けられていますので必ず受け取ってください。そこに具体的な工事監理の内容が記されていますので確認してください。</p>