



住宅設計監理の
50の心得

若き建築家・法律家に贈る

住宅の設計監理研究会 編著

彰国社

はじめに

建築をつくることは、古来からある崇高な仕事です。建築は社会そのものです。なぜなら建築は、人間がいなければ存在しないからです。人間に希望や夢や情熱があるからこそ、建築は存在します。つまり建築は人の心でつくられているのです。そして、それら一つ一つの建築で街は構成され、人々の歴史や文化や価値観を如実に表現していきます。それゆえに、建築は社会そのものといえるのです。

建築家という職業は、日本では明治時代に誕生しました。建築家の仕事は、人々の希望や夢や情熱に耳を傾けるところから始まります。対話が続けながら「建築主の夢や希望をどのよう
に実現させるか？ さらに喜んでいただくためにはどうしたらよいか？」を夢中になって考
えて、最良と思われる案を提案し修正を重ねていきます。建築主がその提案に対して感動し、全
面的に賛同してくださったときのみ、建築をつくるための資金が用意され、建築が生まれま
す。建築家は委任された契約事項・法的条件・機能・予算・スケジュール・生命・心身の健康・安
全・安心といった諸々の事柄に心を配りながら、各部の設計と品質確保のための監理に情熱を
注いでいきます。

このように建築主に最大の喜びと満足を味わっていただくために、日々、覚悟を持って努力し、付加価値の高い成果を出すのが建築家の仕事です（日本では建築士の資格を持っていることが建築家の必要条件ですが、十分条件かどうかは判断の分かれるところです）。

新しく建築をつくり出すには、大きなエネルギーが必要です。建築主、建築家、施工者は、それぞれの立場で協力しながら、お互い大きなエネルギーを傾けて幸せな建築を世に送り出そうとします。

ところが近年、建築主との間で、建築家が予想もなかった事柄で苦境に陥り、不毛な争いに時を費やさなければならぬような事態になるという類の話が増えてきたように思われます。建築をつくるためには、互いに信頼し合い、また感謝し合い、それぞれの義務を果たしていくことが原則です。たとえ何らかの理由で不具合が生じて、互いに心を交わせ、よく話し合うことで、解決の道が開かれます。それでもなお、建築主と建築家の間でトラブルが起きるのはなぜなのでしょう。

私たちはその原因として、設計と監理の正しい内容が社会の共通認識として、まだ明快に定着していないからだと気がつきました。

現代社会では、ほとんどのことが契約という約束事で成り立っています。契約者の双方が、具体的な事柄に対して義務と責務を明記して契約は成立します。しかし、建築家が建築主と交わす契約では、建築をつくる上で最も大事な細部が具体的に決まっています。工事現場の状

況によっては工事方法の変更も生じますし、工事の進捗につれて設計内容を修正したほうが良いと判断して設計変更をすることも生じます。建築工事では設計変更が生じることもあるということを理解しないで建築行為を進めていくと、建築主と建築家の間に齟齬が生じてきます。

建築の設計・監理業務の契約は「建築主の了解を得ながらではありませんが、工事現場における変更は起こり得る」ことを前提にしないと成り立ちません。社会全般に通用している契約は、約束した内容どおりに実行するという相互理解のもとに成り立っているのに対して、そもそもの出発点が違うのです。建築家が建築主と交わす契約は、医師や弁護士と同じように「委任」という契約概念でないと、設計・監理業務をなすことはできません。この点についても明らかにしたいと考えています。

建築の設計・監理業務について曖昧な相互認識の違いを正し、正確な情報を広めていかなければ、若い世代が建築の世界に魅力を感じて入ってこなくなってしまうです。そこで、建築の設計・監理という仕事の義務と責任、その範囲を確かなものにして、広く社会に知ってもらうために本書を執筆しました。

本書は、主に住宅の設計と監理をする建築家が、仕事の中で陥りやすいトラブルや、このようにあってほしいことを、わかりやすく書いています。

本書では、同じ言葉が繰り返し出てきますし、互いに矛盾のある論旨があったりします。これは、一つの事柄を違った視点から見ているためですが、本質の姿は何ら変わることはありません。

せん。建築の設計・監理業務の本質を理解してもらうことが大事なことだと考えています。私たちは建築の設計・監理業務を、日々悩みながら、また苦勞を重ねながら行っています。本書によって、若い建築家や法律家に実情をぜひ知っていただき、建築の設計・監理業務の確立に向けて一緒に歩を進めていけることを祈念いたします。

瀬戸本淳

はじめに 3
用語の意味 15

建築主とのかかわりにおける心得

17

01 食い逃げは許すまじ 18
知的生産は無償ではないと知らしめよう

02 水戸黄門の印籠 21
工事監理ガイドラインが一人歩きする

03 「秘書が…」は通用しない 24
所員のやったことも建築家の責任

04 千里の道も一歩から 27
信頼は、監理記録と報告の積み重ね

- 05 「**施工**」はもう絶滅した 30
施工から建築主が変わった
- 06 「**おまかせ**」でいいのは寿司屋だけ 33
建築主が品質を決める
- 07 **白紙委任**はあり得ない 37
建築家の裁量は無限ではない
- 08 **八つ当たり** 40
工務店が倒産したら、クレームは工事監理者に向かう
- 09 **素人だからわからない？** 43
理解する努力を促すのも仕事のうち
- 10 **NO**が言える**建築家** 46
建築主に「できない」を言えない建築家の末路
- 11 **よっ、大棟梁！** 49
工事現場ではあくまでも工務店が主役
- 12 **工事監理者は専制君主？** 52
監理者が踏み込めない工務店の領分
- 13 **設計は言い訳の積重ね？** 55
プロだからできる説明を記録に残す
- 14 **天然素材は要注意** 58
材料を決定する前にデメリットの説明を
- 15 **坊主憎けりや袈裟までも** 61
すべてを不満の種にしかねない雨漏りへの対応
- 16 **待て！ 話せばわかる** 64
工事中の設計変更は要注意
- 17 「**ええもん安い**」はCMだけ 67
予算オーバーの設計は契約違反？
- 18 **見果てぬ夢** — The Impossible Dream — 71
建築主の要望を超えた価値を持つ建築が生まれるとき
- 19 「**お金じゃないよ**」と言いたいけれど 74
工事監理報酬と責任は比例しない
- 20 **建築主の甘いささやき** 77
安易な妥協は命取り

21 ハンコをつかない勇氣
依頼された仕事を断るのも選択肢 80

施工者とのかわりにおける心得

83

22 監理者の押印 84
工事請負契約書に監理者の押印は必要か

23 安物買いは工事監理者泣かせ 87
施工者の技量で監理費も変わる

24 同音異字で二人三脚 90
建物は管理と監理でつくる

25 工事監理は手順が大事 93
工事監理は抽出確認

26 責任者、出て来い 96
倒産した工務店の責任はどこへ行く

27 証拠は残る 99
鉄筋のかぶり厚さの確認は工事監理の要

28 科捜研でも無理 102
塗膜を分析しても、塗装材料の証明はできません

29 地雷原を行く 105
目視確認ができない工事には細心の配慮を

30 霞を食べては生きていけない 108
適正価格で品質も職人も守れ

31 契約は絶対だ 111
建築家が直接職人に指示を出してはいけません

32 秘密警察か？ 113
工事監理は監視にあらず

33 物事には順序がある 116
施工者の自主検査が監理業務の出発点

- 34 ツボを押さえる 119
抽出確認で問われる工事監理者の能力
- 35 「初乗り料金」は20%まで 121
抽出による確認の基準を考える
- 36 ゼロの証明 124
過失がなかったことを証明できる記録を残す
- 37 大岡裁き 127
やり直しが発生したら、状況を総合的に判断せよ

制度に対する心得 131

- 38 ダメ、絶対にダメ！ 132
違法設計に手を染めたら、もう終わりです

- 39 正義が勝つとは限らない 135
裁判は大きなストレス
- 40 言いたい放題 138
民事裁判は最大の請求を言ってくる
- 41 それは保険で補填されません 141
工事監理は建築家賠償保険の谷間
- 42 これからは枕を高くして 145
住宅瑕疵担保履行法は建築家を守ってくれる
- 43 国民は誤解している 148
保険で得られる安心より人を信じる安心を
- 44 無難がいちばん？ 151
独創的な設計の住宅は建てられなくなりませ
- 45 一人二役にはかなわない 154
建築確認申請に翻弄される建築家たち
- 46 裁判長、異議あり！ 158
建築の設計は断じて「請負」にあらず

- 47 **工事監理が請負なら辞めます** 161
結果責任ではなく、過失責任だ
- 48 **個人に負わされる無限の責任** 164
監理を引き受ける建築家がいなくなって、困るのは誰？
- 49 **全知全能の神？** 167
建築士法では工事監理はできない
- 50 **死して過料を残さず** 170
死亡の届けを出さないと罰せられます

付録 **ダモクレスの剣の下** 173

建築士法の罰則規定を知っていますか

あとがき 181

用語の意味

- 建築主** 建築物を発注する者（施主ともいいます）。
- 建築士** 建築士法で規定された資格で、建築士の免許を受けた者しか建築物の設計、工事監理等の業務ができない。
- 建築家** 建築の設計・監理業務のみを専業にしている建築士で、建築主と利害が対立するような業種から独立した者。
- 管理建築士** 建築士法に基づく建築士事務所（建築設計事務所）の業務にかかわる技術的事項の総責任者。
- 設計者** 建築主に依頼されて建築物を完成させるための設計図書を作成する者。建築家の場合もあるし、工務店に所属する建築士の場合もある。
- 設計図書** 建築物の建築工事の実施のために必要な図面、仕様書、計算書をいう。
- 工事監理** 工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりを実施されているか否かを確認すること。
- 工事監理者** 建築主を選任されて、工事監理をする者。
- 工務店** 建築物を工事請負契約等によって工事する者（ゼネコン・建設会社・建設業

工事監理者は専制君主？

監理者が踏み込めない工務店の領分

ある建築工事が完了した後に、建築主が工務店と設計事務所とを相手取って、瑕疵工事に関する裁判を起しました。その中で、建築主は工事監理者に対して、技量の劣る下請け業者のペンキ職人を変えてほしいと言ったのに、ペンキ職人が交代することなく仕事を続けたために仕上がりが悪くなった。これは工事監理者の指導がなかったことが原因である。工事監理者は建築主の依頼に依って、下請け業者、もしくは下請け業者のペンキ職人を交代させる義務があった。このような主張が行われました。

工事監理者の指導責任とは何かが問われているのが一つ。そして、工事監理者は下請け業者を交代させることができるか否かが問われています。

工事監理者は下請け業者を、ましてやその業者が雇った職人を交代させることはできません。工事監理者と下請け業者との間には、何らの契約もないからです。交代させることができるのは下請け業者と契約をしている工務店だけなのです。工事監理者にできることは、技量の劣る

下請け業者の仕事に対して工務店に改善を求め、工務店が従わない場合に、その旨を建築主へ報告することだけなのです。工事監理者からの報告を受けた建築主は、工務店に直接下請け業者を変えるように要求することができます。どうしても下請け業者を変えてほしければ、建築主が直接工務店と話し合う必要があるのです。

工事監理者の指導とは、何を指すのでしょうか。ペンキ仕上げが悪い場合には工事不合格を出し、設計図書に基づく仕様で美観的に違和感のない工事をすることを工務店に伝えることだけなのです。ペンキ仕上げの良し悪しを客観的に判断する基準はありません。工場で塗装をする製品と、現場で塗装するものとは、その仕上がりが状況は変わってくるのが一般的です。現場での塗装は、塗装をする物の下地精度や、空气中に含まれるチリの存在、湿度の変化等さま



責任者、出て来い

倒産した工務店の責任はどこへ行く

「08 八つ当たり：」の項で述べたように、施工した工務店が倒産してしまった後、工事内容に瑕疵や不具合が発生したら、補修工事の費用請求や損害賠償責任の矛先が設計事務所に向けられることがあります。

工務店が消滅してしまった後、建築主と直接契約を交わした工事関係者として残るのは、設計事務所だけです。工務店はほとんどが法人ですから、倒産すれば実体がなくなってしまいます。しかし、設計事務所の場合はたとえ倒産し消滅してしまったとしても、設計事務所の開設者の責任を問うことができなくなるだけで、建築士資格を持った管理建築士や工事監理者に、建築士としての専門家責任を問うことができます。

建築主にとって、倒産した工務店を相手にするよりも、現に発生している瑕疵や不具合工事の原因を工事監理のミスとして、工事監理者に責任を問うほうがはるかに簡単なのです。身に降りかかってくる火の粉は自分で振り払わなければなりません。

瑕疵や不具合工事の原因が、工事監理者にはないことを立証する努力をしなければなりません。瑕疵や不具合工事の結果を目の前にして、専門家として適切にそして誠実に工事監理業務を遂行したことを証明するのは、言葉で言うほど簡単ではありません。そして、合理的な反論ができないと、すべての責任を工事監理者が負うことになるのです。

このような事態が起こるのは、建築主、法律家、市民等に工事監理の趣旨およびその業務が正確に理解されていないためだと考えます。倒産した工務店の責任すなわち施工責任を正確に把握する姿勢が建築主、法律家になれば、工事監理者がその作業をするようになります。

では、倒産した工務店の責任をどのようにして証明することができるのでしょうか。これは大変困難なことではありますが、工事監理業務に瑕疵がなかったことを記録類で証明することが最も大切です。次に施工者



物事には順序がある

施工者の自主検査が監理業務の出発点

二〇〇九年九月に国土交通省が策定した、工事監理ガイドラインにも記載されていますが、「工事と設計図書との照合及び確認」の方法として、施工者から提出される品質記録類をもとにして確認対象工事に応じた合理的方法により行う、とあります。つまり、施工者が行う自主検査が工事監理を行う出発点になるということです。施工者が行う自主検査により、前述した品質記録類が作成されるのです。主要な工事が完成したときに、施工者自ら完成した工事内容を確認し、設計図書どおりの品質で工事が実施されているか？ 工事内容は安全なものか？ 水漏れ等はないか？ 等々を検査するものです。

工事の施工精度、品質管理はすべて施工者の責任なのです。工事監理者は、施工内容が設計図書どおりであるかどうかを品質記録類で確認し、品質記録類をもとに立会い確認や抽出による確認を行うのです。確認すべき内容は、施工者が前もって検査をした内容であるべきなのです。施工途中の内容を確認するのでは、その後の工事の進捗により変更が生じた場合、混乱

するからです。

技量の劣る工務店では、自主検査の手間を省き、品質管理記録を作成しない施工者もいます。経験の少ない施工者では施工内容の良し悪しを判断できないことがあり、施工内容を下請けの職人任せにしたりします。職人任せにすると、中には設計図面に忠実な工事ではなく、職人の経験による工事をしてしまうこともあり、結果として間違った工事内容になることもあるのです。



この場合、工事監理者が直接職人と工事内容にかかわる会話を交わすと混乱が起こる恐れがあるため、施工者に自主検査を実施するように求めます。施工者がこれに従わないときは、その旨を建築主に報告し、工事監理業務ができないことを言うべきです。施工者の自主検査が、建物の品質を確保する出発点なのです。これがなされない限り、工事監理者がどうあがいてみても、工事監理業務の責任を果たすことはできません。

施工者の自主検査が確実に行われない

裁判長、異議あり！

建築の設計は断じて「請負」にあらざる

「一般に建築設計契約は請負契約である」。二〇〇九年四月二十三日に東京高裁で下されたこの判決を不服として最高裁に上告されましたが、却下され、九月三日に東京高裁判決が確定しました。これまでは建築設計契約を「請負契約」とするか「委任契約(準委任契約)」とするかの二通りの判例があり、裁判所の判断は分かれていました。では東京高裁は何を根拠に、設計業務を請負契約としたのでしょうか。

ちなみに「請負契約」とは、当事者の一方がある仕事を完成させることを約束し、相手方がその仕事の結果に対して請負人に報酬を支払うことを約束する契約です。そして、「委任契約(準委任契約)」とは、法律行為でない事務を相手方に委託し、相手方がこれを承諾することによって成立する契約です。

この建築訴訟の概要を簡単に述べると、住宅の設計を依頼した建築主が、工事予算額の一・七倍もかかる設計をした建築家を債務不履行で訴えたものでした。建築家は設計途中で、希望

するグレードでは予算がオーバーすると何度も建築主に助言したが、建築主が聞き入れなかったと主張しています。裁判官の判断は建築主側の主張に沿ったもので、「設計行為は請負だから予算オーバーの凶面は価値がない」というものです。

それでは仮に建築設計契約が請負契約だとすると、建築主が夢想し希望する建物を寸分の狂いもなく完成させる約束をするものであるとするならば、建築主の言い分は予定工事金額オーバーだけにとどまらず、「完成した家が、自分がイメージし建築家に伝えたとおりの建物ではない」「自分が伝えた仕上げの色調を見本で見せてもらったが、実際に完成して広い範囲に使用されると当初のイメージした色調ではなくなった」等々の理由でも、建築家を債務不履行で訴えることができるようになってしまいます。

建築の設計は、建築主とコミュニケーションをとりながら、建築の専門知識や法律を遵守し、建築主の曖昧で不明確な要望を形にしていくものです。つまり、建築主の意向と想いを推し量り咀嚼しながら熟考の時を過ごし、一つの答えに到るのです。この行為の中では、当然ながら建築家は、自分自身のフィルターを透した裁量を働かせます。この建築家の裁量こそが設計行為であり、創造行為なのです。このことが否定されると建築家の仕事は、「建築主がイメージする建物を、寸分の狂いもなく凶面上にトレースするだけであり、それができない建築家は債務不履行で訴える」となってしまいます。これは設計行為ではありません。こんなことがまかり通れば、世界中の建築家は死に絶えてしまうでしょう。

個人に負わされる無限の責任

監理を引き受ける建築家がいなくなると、困るのは誰？

建築家が問われる責任の一つに、専門家責任があります。

専門家責任とは、専門家としての当然の知識と行動を発揮することで、不作為を許さないというものです。建築の設計においても工事監理においても同様です。経験の浅い建築家も経験豊かな建築家も、区別なくその責任は同等に問われるのです。

工事監理における専門家責任を、建築士法第二条第七項（この法律で「工事監理」とは、その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおり実施されているかいないかを確認することをいう）に書かれている事を字句の表面だけを見て解釈すると、あまりにも膨大になってしまいますが、裁判では工務店の責任であろうと考えられるような内容まで、工事監理者に責めを負わせる場合もあります。建築に携わる建築主、設計者、工事監理者、工務店、下請負業者、職人、建築材料メーカーのそれぞれの役割と責任範囲を明確に理解していないために起こる事態だと思います。



すべての人の責任が建築家にのしかかってくるなんて!!

法人は、倒産ないしは解散すると責任が追及されなくなる場合がありますが、建築家、設計者、工事監理者が問われる専門家責任は、建築士資格を持った個人に問うものですから、どこまでも続きます。それほど重い責任を負わされている建築士資格者の行う工事監理業務を、不十分な理解のもとで工事監理責任云々を論議されるのは恐ろしいことだと思います。

建築工事は個別性が高く、工事監理の内容や方法等を一律に定めることができません。工事監理者が適切と判断した方法と手段で工事監理業務を行うしかないので、工事内容に瑕疵や不具合が生じたとき、この「適切な判断」が妥当であったかどうかが問われるべきなのですが、裁判等で専門家として参考意見を述べる同業の建築家たちは自負を込めて、工事監理者を工事看視者（工事内容の間違いやミスは絶対に見逃