

### 1. 快適な住まいづくりのポイント

住まいは毎日住み続けるものですから、快適な住まいとなるようになるべく多くの事項を考慮したいものです。これらのいくつかは公庫の審査項目ではありませんが、失敗しない住まいづくりのポイントとしてチェックしましょう。

#### 1 床下の空気の流れを良くする

床下空間は、土台などの木材が腐る原因となる湿気がたまりやすい場所です。そこで、換気孔や通風孔を設けて床下の通気を良くし、床下の湿気がたまらないようにしておく必要があります。

換気孔は、大きさ300㎢以上のものを4m以内ごとに設けておきましょう。（近年は、基礎と土台の間に樹脂製又は金属製の部材を入れるねこ土台によって床下換気孔とする工法も増えています。）

また、床下の空気の流れを良くするために、床下内部に空気の流れ道となる通風孔も設けましょう。床下通風孔が少ないと、空気がよどみ常にジメジメした状態になってしまう部分がでてきます。なお、床下通風孔は、竣工後のメンテナンスを考えて、人が通れる程度の大きさにしておくとう便利です。

#### 2 床下の地面からの湿気を防ぐ

床下空間に湿気がたまりやすい理由として、床下の地面からの湿気の上昇があります。湿気を防ぐには、床下換気孔や通気孔を設ける方法がありますが、湿気の発生源をおさえることも重要です。

地面からの湿気防止には、床下の地表面に防湿シートを敷いたり、コンクリートを打ち込むなどの方法があり、最近では多くの住宅で採用されています。

#### 3 断熱性能を高める

建物の断熱性能を高めることは、室内の温熱状態を快適にするとともに、環境との共生が叫ばれている今日、暖冷房時のエネルギー消費量を抑える上で効果があります。また、冬期に外壁の室内側が冷やされ、室内側表面に水滴が発生する（「表面結露」という。）のを防止する上で効果もあります。

断熱性能を高めるには、断熱材とよばれる保温・保冷に適した材料を、天井（または屋根）、床、外壁に入れ住宅全体をすっぽり包み込みます。これにより、断熱性能が向上すると同時に、表面結露が起こりにくくなり、シミやかビの発生防止につながります。

断熱材は施工方法を誤ると断熱効果がなくなったりするので注意が必要です。

#### 4 排水の詰まりを防止する

排水設備で最も重要なことは、排水がスムーズに流れることですが、排水管の勾配が緩すぎると排水の流れが弱すぎて、汚物を押し流すことができなくなります。排水管に適切な勾配を設けなければなりません。

## 5 小屋裏の空気の流れを良くする

冬季における小屋裏は、湿気がたまりやすく結露が発生しやすい状態になり、結露した水は、梁(はり)や母屋(もや)等の木材の腐朽の原因となってしまいます。このため、小屋裏に換気孔を設けて通風を良くし、湿気を取り除いてあげなければなりません。

また夏季には、小屋裏換気孔は、強烈な日射によって暖められた小屋裏の空気を排出し、室内を涼しく快適にするのに効果的です。

## 6 雨漏りを防ぐ

屋根は、瓦など様々な材料で葺かれていますが、住宅を雨漏りから守る為には、雨水が住宅内部に入り込まないように、屋根材の下地に防水紙を敷き詰める等の防水設置を行います。

屋根の防水紙としては、一般にアスファルトルーフィングという材料が用いられます。また、防水紙は継目の重ね幅などを正しく施工しないと効果が得られませんので、施工方法も留意しましょう。

## 7 コンセントの位置、電気容量を考える

電気工事の良否は、住宅の安全性および居住性に大きく影響してきます。

例えば、住宅が完成した後にコンセントの位置が不具合であったとか、数が少なかったとかいう場合があります。このため、設計段階に、コンセント等の設置位置について十分検討しておく必要があります。また、各部屋での電気の利用頻度を想定して、電気容量の配分についても業者と相談しておきましょう。

## 8 健康に配慮した材料を用いる

新築住宅に入居した直後に入居者が頭痛や目の痛みなどを訴える問題が最近起こっています。このような健康被害の原因のひとつとして考えられているのが、住宅室内の空気質の悪化であり、気密性が高くなった最近の住宅では、人体に有害な物質も住宅外に逃げていかないので、特に注意をしておく必要があります。

このような健康被害は個人差があったり、原因が他の点にあったりすることなどから、現在のところ完全な防止手段が確立されていないのが現状です。

化学物質の室内濃度を低減する方法としては、内装材等に化学物質の放散量の少ないものを選定する方法と、住宅内を計画的に換気する方法があります。2つの方法を併用して、しっかりと対策をしましょう。

## 2. 地震に強い住まいづくりのポイント

住まいは大切な財産であり、何よりお住まいになるご家族のためにも、地震で壊れることがあってはいけません。技術的な事項は信頼できる専門家に依頼することとなりますが、建築主自身においても地震に強い住宅についての基本的な知識を持つとともに、マイホームが地震に強い住宅かどうか図面等により確認しましょう。

### 1 バランスよく壁を配置する

耐力壁の総量は建築基準法で最低値が決められています。また、壁の配置バランスについても、建築基準法で決められています。建物の両側は採光のために大きく開放されがちで、耐力壁が不足し、偏った配置となりやすいので、注意が必要です。

また、通りに面して間口を開ける店舗併用住宅やガレージを住宅内に入れ込んだ形の住宅など用途上間口側に壁を設けられない住宅については、その部分を補強しておく必要があります。

バランスの良い壁配置の例



隅角部はL型に壁で固められていることが望ましい。

バランスの悪い壁配置の例



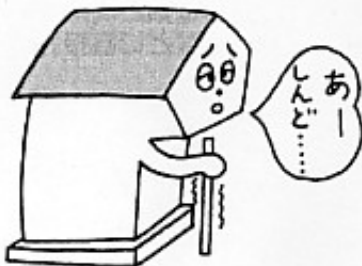
外周部に壁が少なく、構造耐力上アンバランスな壁配置となっている。



### 2 建物の形は単純なものとする

建物の形状が凹凸していると、地震の力が建物全体に平均的に伝わらず、弱い部分に集中してしまうので、被害を受けやすくなります。

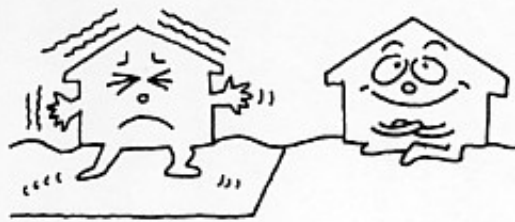
特に2階が1階よりせり出した形の住宅は避けたほうが無難でしょう。



### 3 良好な地盤に建てるか、必要に応じた地盤対策を行う

地盤が悪いところに建つ住宅は地震の時に大きな被害を受ける恐れがありますので、地盤を改良したり、硬い地盤の時よりも建物を強くつくるなどの対策が必要です。

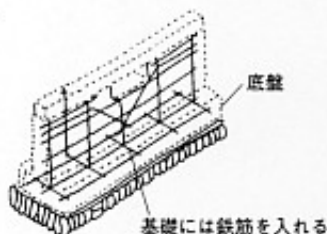
地盤調査を行ったり、公共団体の建築課の構造係で自分の敷地の周辺の地盤調査記録を調べるなどして、必要に応じた対策を講じましょう。



## 4 基礎をしっかりとつくる

基礎は柱列や壁下に連続して一体化したものを設け、必ず鉄筋を入れましょう。

地盤が悪いところに建つ住宅は、地震の時に揺れやすいだけでなく建物を支える力を失ったり、建物が足元から壊れる心配があるので、底盤の幅を十分に確保したり、べた基礎とするなどして特に基礎を丈夫にする必要があります。



## 5 土台には耐久性がある材料を使う

土台は、雨水による腐朽や白アリによる害を受けやすい部分です。従って、土台には「ひのき」や「ひば」などの耐久性のある樹種を用いるか、防腐・防蟻処理をした木材を使用しましょう。

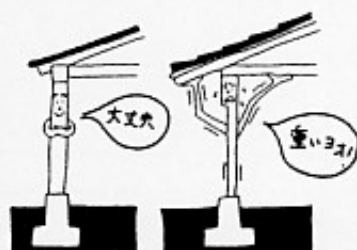
また、土台は建物の総重量を支える重要な部材ですので、柱の寸法以上のものを用いる必要があります。



## 6 柱を太くする

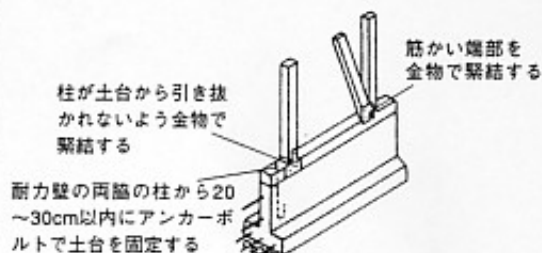
柱は屋根や2階の重さを支えていますので十分な太さのものを使いましょう。特に瓦屋根などで建物の重量が増える場合は、耐力壁の量を増やすとともに、柱を太くする必要があります。

また、2階の柱や壁は、なるべく1階の柱や壁の上にのせるように配置しましょう。



## 7 基礎、土台、柱、筋かいの接合部分をしっかりと固定する

接合部分が固定されていないと、建物が大きく揺れた時に接合部分がはずれてしまい建物が大破する恐れがあるので、金物などでしっかりと固定する必要があります。



## 8 合板等の耐力壁は、合板等の種類及び釘の種類と間隔が重要です

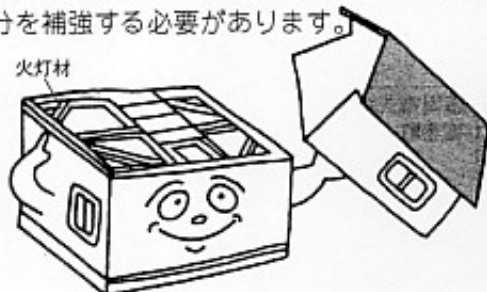
合板等を用いた耐力壁の場合、使用する合板等は、構造用合板、パーティクルボード、構造用パネルなど多くの種類がありJISやJASで品質が決められています。

また、これらの張り付けに当たっては、決められた釘の種類と間隔を守って、柱・間柱・土台・桁などに直接打ちつける必要があります。



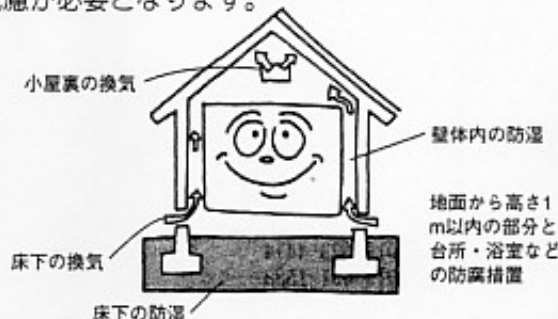
## 9 床、屋根を丈夫につくる

床や屋根は四隅に火打材を入れたり、全面に合板を張りつめたりして全体がゆがまないようにしましょう。吹き抜けは耐震のためにはあまり好ましくありませんが、やむを得ず設ける場合は、火打材などでその部分を補強する必要があります。



## 10 防腐・防蟻措置を行う

雨水や湿気による腐れや白蟻などの害虫による被害への対策を行わないと新築時の耐久性を持続することはできません。湿気を防ぐために床下や小屋裏に換気孔を設けたり、白蟻に強い材料を使用するなど、木材の腐朽を防ぐための配慮が必要となります。



## 11 入居後も定期的に点検し、必要に応じてメンテナンスを行う

材料の性能は半永久的ではありません。私たちが人間ドックに入ったり、自動車に定期点検が必要なように、住まいを長持ちさせるためには、維持管理を入念に行うことが重要な要素となります。

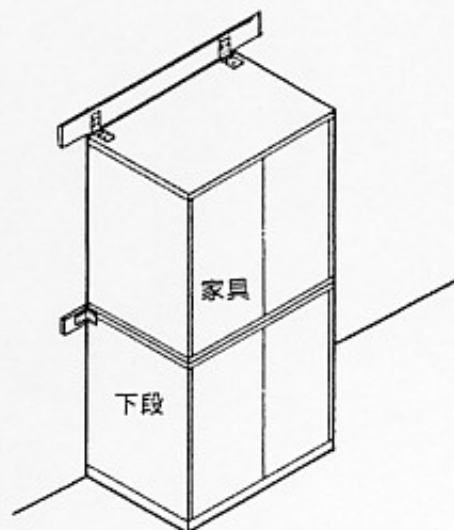
住宅金融公庫では、住宅を取得された方々に住まいの維持管理の参考にしていただくため、「住まいの管理手帳」(発行: (財)住宅金融普及協会)を監修しておりますので、ぜひご覧ください。



監修: 住宅金融公庫、発行: (財)住宅金融普及協会 (☎03-3260-7340)

## 12 その他に留意したい事柄

- 専門家の意見を十分に参考にしましょう！  
構造的に困難な計画を無理強いせず、専門家の意見に耳を傾け、必要に応じて見直すことも重要です。また、構造、躯体に要する費用を極端に節約したりせずバランスの良い工事費配分をしましょう。
- 家具等の留め付けも入念に！  
地震時に意外と無視できないものに家具などの倒壊による被害があります。いざという時に備えて、家具の留め付けには十分に配慮しましょう。
- 地震保険への加入も検討しましょう！  
地震を原因とする火災には通常の火災保険ではほとんど保険金は支払われません。従って、万が一に備えて別途「地震保険」に加入されることをお勧めします。



### 3. 建設計画時・請負契約時のチェックポイント

#### 建設計画時のチェックポイント

チェック項目	確認欄	特記欄
①建築基準法など関係法令に適合していることを設計者に確認しましたか？	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ	
②住宅が長持ちするような工夫を検討しましたか？ ※公庫には、構造別の耐久性基準(12ページ参照)がありますので、参考としてください。 ※耐久性基準を満たさない住宅は融資の対象となりませんのでご注意ください。	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ	
③将来のことを考え、バリアフリー住宅について検討しましたか？ ※②の耐久性基準と併せて、公庫のバリアフリータイプの基準(12ページ参照)を満たすと、金利や融資額が優遇されます。	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ	
④経済性や快適性を考え、省エネルギー住宅について検討しましたか？ ※②の耐久性基準と併せて、公庫の省エネルギータイプの基準(12ページ参照)を満たすと、金利や融資額が優遇されます。	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ	
⑤住宅性能表示制度の活用を検討しましたか？ ※住宅性能表示制度を活用すると、これから建設する住宅の性能をチェックすることができ、その内容を契約に活かすことができます。また、万一の場合、専門的な紛争処理を受けることができます。	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ	

#### 請負契約時のチェックポイント

チェック項目	確認欄	特記欄
①請負契約に必要な次の書類はそろっていますか？ ○請負契約書 ○請負契約約款 ○設計図書（設計図書チェックリストで確認） ○工事見積書（内訳書）	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ	
②設備機器、カーペット、門、塀又は負担金などが請負工事内であるのか、別途工事であるのかなど工事の範囲について、施工業者から説明を受けましたか？	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ	
③契約条項について、一つ一つ内容を確認しましたか？ また、一般の請負契約書などを使用する場合、公庫監修のものと比較してどこが違っているのか確認しましたか？(47～55ページ参照)	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ	
④説明を受けた工事の範囲については、その内容が請負契約書、設計図、見積書により明示されていますか？	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ	
⑤請負契約書は、あなたと施工業者双方が署名押印し、その関係書類共々相互交付することとしましたか？	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ	

#### 設計図書チェックリスト（通常必要なもの）

付近見取図	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
配置図	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
平面図	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
立面図(2面以上)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
矩計図	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
面積表	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
仕上表	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
仕様書	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無

※構造や形状が特殊な場合、特別な注文があった場合などは、必要に応じて以下のような図面も整備しておくことが望ましいため、個々の設計に応じて確認してください。

基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、屋根伏図、天井伏図、展開図、断面図、軸組図、詳細図、建具図、電気設備図、給水・給湯・排水・ガス・衛生設備図、暖房設備図、外構図

#### ご注意

ここに掲げるチェック項目は、建物の基本性能や将来のトラブル防止などのために、特に注意していただきたい事項を抜粋して掲載しています。

# 4. 工事監理について

## 1 工事監理とは

### (1) 工事監理者の立場と役割

- ・ 工事監理者の主な役割は、施工図の検討・承諾等を通じ設計意図を施工者に的確に伝達し、その実現を確認することで設計上意図されていた品質を確保することです。
- ・ 工事監理者により適切な工事監理が行われることによって、設計上意図されていた品質を確保することができますので、良好な生活環境が確保され、住宅としての資産価値も上昇することとなります。
- ・ 工事監理者は、このほか関連業務として、施工者選びのアドバイスや工事代金に関するチェックなども行うことがあります。
- ・ 「工事監理者」は「工事監理」のみを行います、「設計者」又は「施工者」がその役割を兼ねる場合もあります。
- ・ 工事監理業務は、都道府県知事の登録を受けた建築士事務所の建築士が行います。

### (2) 工事監理契約の形態

工事監理契約の形態は、次のものがあります。

- ① 「設計、工事監理、施工」の一括契約
- ② 「設計・工事監理」と「施工」の分割契約
- ③ 「設計」と「工事監理・施工」の分割契約
- ④ 「設計」と「工事監理」と「施工」の分割契約

### (3) 工事「監理」と工事「管理」の違い

#### ① 工事「監理」とは次の業務をいいます。

- ・ 建築士法によると、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を実施されているかいないかを確認することと定義されています。(建築士法第2条6号)
- ・ 工事監理者は、建築主から委託を受けて、工事請負契約に定められた工事内容が設計図書の内容の通りにきちんと施工されていることを確認するのが役割です。その業務内容は、一般的に次のような内容となっています。

- ・ 施工者への設計意図の伝達
- ・ 施工計画の検討及び助言
- ・ 施工図等の検討及び承諾
- ・ 工事の確認及び報告（工事の進み具合を施主に報告する）
- ・ 設計図書の内容と異なるものが施工されていると判断した場合には施工者に工事の手直しを指示する
- ・ 工事完成検査の実施

また、建築物の規模や構造によって、建築士を工事監理者としなければいけないことになっており（建築基準法第5条の4）、具体的には、次のとおりとされています。

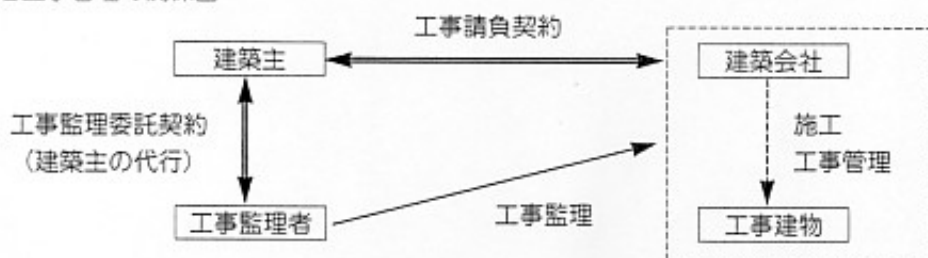
- ア 1級建築士でなければ設計又は工事監理ができない建築物  
(ア) 学校、病院、劇場、映画館、観覧場、公会堂、集会場（オーディトリウムを有しないものを除く。）又は百貨店の用途の建築物で、延べ面積が500㎡を超えるもの  
(イ) 木造の建築物又は建築物の部分で、高さが13m又は軒の高さが9mを超えるもの  
(ウ) 鉄筋コンクリート造、鉄骨造、石造、れんが造、コンクリートブロック造もしくは無筋コンクリート造の建築物又は建築物の部分で、延べ面積が300㎡、高さが13m又は軒の高さが9mを超えるもの  
(エ) 延べ面積が1,000㎡を超え、かつ階数が2以上の建築物
- イ 1級建築士、2級建築士でなければ設計又は工事監理ができない建築物  
(ア) 鉄筋コンクリート造、鉄骨造、石造、れんが造、コンクリートブロック造もしくは無筋コンクリート造の建築物又は建築物の部分で、延べ面積が30㎡を超えるもの  
(イ) 木造の建築物で延べ面積が300㎡を超え、又は階数が3以上の建築物  
(ウ) 木造以外の建築物で延べ面積が100㎡を超え、又は階数が3以上の建築物
- ウ 1級建築士、2級建築士又は木造建築士でなければ設計又は工事監理ができない建築物  
木造の建築物で延べ面積が100㎡を超える建築物

なお、これらの建築物以外については、建築基準法では工事監理を要求されていませんが、設計意図どおりに施工され、意図した品質が確保されることで良好な生活環境が確保されるため、工事監理の必要性についての認識は高まってきており、工事監理者をたてる施主が増えてきています。

#### ② 工事「管理」とは次の業務をいいます。

- ・ 工事「監理」とは別に、施工業者自身が工程や品質の管理のために契約どおりに施工していることを確認する行為を工事「管理」といいます。  
その業務内容は、一般的に次のような内容となっており、工事「監理」と工事「管理」は異なりますので、注意しましょう。

工事監理と工事管理の関係図



(注) 工事監理者は、工事施工業者に属している場合もあります。

#### (4) 公庫の工事審査と工事監理の目的・役割は異なります

住宅金融公庫の「現場審査（中間時）」及び「現場審査（竣工時）」は、公庫の融資基準に適合していることを確認することを目的としたものであり、手抜き工事を防止する等の目的から工事請負契約に定められた工事内容が設計図書の内容通りにきちんと施工されていることを確認する工事監理とは異なります。

## 2 工事監理者を立てる場合に当たっての注意事項

工事監理者に工事監理を依頼する時に結ぶ契約には、工事請負契約とは別に工事監理業務委託契約があります。

### (1) 工事請負契約と工事監理業務委託契約の違い

工事請負契約と工事監理業務委託契約の違いは次のとおりです。

#### ① 工事請負契約とは

- ・工事請負契約とは、「建築主」と「工事施工者」の間で結ばれる工事の施工をするための契約で、「工事施工者」がある仕事を完成することと「建築主」がその仕事の成果に対して報酬を払うことを互いに約束することです。
- ・工事請負契約に関する内容は、工事名称、工事内容、工事請負代金、工事期間、引渡し時期、工事請負代金の支払い方法、変更が生じた場合の取扱い方法、特記事項等です。
- (・工事監理を工事施工者に依頼するときは、この他に工事監理との関係を盛り込むことが一般的です。)

#### ② 工事監理業務委託契約とは

- ・工事監理業務委託契約とは、「建築主」と「工事監理者」の間で結ばれる工事監理を実施するための契約です。
- ・工事監理契約に関する内容は、件名、建設地、建築物の用途、構造、規模、委託業務内容、業務の実施期間、業務報酬の額及び支払い時期、特記事項等です。
- ・工事監理業務に関する契約は、「建築主」の代理として設計図書どおりに施工が行われているかを確認する役割を担うことから、委託契約の形態となっています。

### (2) 工事監理を行う業務範囲の明確化

工事監理業務委託契約を締結するためには、委託する工事監理の業務範囲を明確にし、工事の「どの工程の項目を」「どのような方法で確認するのか」について、お互いに誤解が生じないようにしておく必要があります。

このためには、業務委託内容と責任範囲を文書（「工事監理業務委託契約書」及び「工事監理業務委託契約約款」）で「建築主」と「工事監理者」がお互いに取り交わすことが望ましいと言えます。

なお、「建築主」は、「工事請負者以外の者」と工事監理を締結する場合には、「建築主」は、「工事請負者」に対し、工事監理者の氏名・連絡先及び委任した事項を書面にて連絡します。

### (3) 工事監理委託業務約款の例

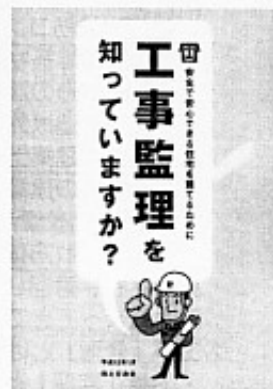
工事監理委託業務約款としては、「民間（旧四会）連合」（民間の建築設計関係4団体）が作成した次のものがあります。

① 「建築設計・工事監理業務委託契約書」、「同約款」及び「同委託書」

② 「工事監理業務委託契約書」、「同約款」及び「同委託書」

ただし、これらは主に大規模建築物の設計・工事監理を想定して作成されていることから、一般的な一戸建て住宅等とは工事監理の業務範囲（業務内容）が異なるので、注意が必要です。

特に、工事監理者が工事現場に常駐することを前提に構成されている点については、注意が必要です（一戸建て住宅等においては、工事監理者が工事現場に常駐することは一般的ではありません）。



工事内容の確認の時期及び確認の内容については、国土交通省パンフレット「工事監理を知っていますか？」重要な工事監理のポイント（例）が参考になります。次ページをご覧ください。



# 重要な工事監理のポイント[例]



この例は在来工法の木造戸建て住宅について、設計図書に通常記載されている内容を前提として、数ある施工工程の中から特に重要な工事監理のポイントをまとめたものです。

▲……………特約業務

●……………建築主の立会、確認が望ましい項目

確認の時期と内容	備考	確認の時期と内容	備考
<b>工事期間全般</b>		<b>4 [屋根荷重が構造躯体にかかった時点の確認(続き)]</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆設計意図を施工者に正確に伝えるための業務等                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・施工者との打ち合わせおよび協議</li> </ul> </li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>◆筋かい等                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・配置、品質・樹種・形状・寸法の確認</li> <li>・構造耐力上支障のある断面欠損の有無の確認</li> <li>・代替工法(構造用合板等)の場合の確認(特に設計図書に記載がある場合)</li> </ul> </li> <li>◆接合方法(継手・仕口)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・接合部、継手・仕口の確認</li> </ul> </li> <li>◆使用接合金物                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・使用接合金物の確認</li> </ul> </li> <li>◆構造用木材の含水率                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・構造用木材の含水率の確認(特に設計図書に記載がある場合)</li> </ul> </li> <li>◆建物の高さの再確認                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路斜線・隣地斜線・北側斜線の照合</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>●</li> <li>▲</li> </ul>
<b>1 着工前</b>		<b>5 仕上げ前の下地の確認</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆建築主との工事監理実施計画の協議等                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事監理実施計画の協議</li> <li>・工事監理実施計画書の作成</li> </ul> </li> <li>◆設計意図の把握等のための業務                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計図書の確認</li> <li>・設計図書の内容の精査</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>●</li> <li>▲</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆軒裏、外壁                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・防火上の措置の確認</li> </ul> </li> <li>◆壁体内結露防止対策                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・壁体内結露防止対策の確認</li> </ul> </li> <li>◆屋根(バルコニー)・外壁・防水・開口部・シーリング状況                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根(バルコニー)下地材料・形状の確認</li> <li>・外壁・防水・開口部・シーリング状況の確認</li> </ul> </li> <li>◆軸組の防腐・防蟻処理                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・軸組の防腐・防蟻処理の確認</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>●</li> <li>▲</li> <li>▲</li> </ul>
<b>2 着工時の確認</b>		<b>6 設備類の確認</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆着工時の敷地、建物位置および高さ                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地形状、境界の確認</li> <li>・方位の確認</li> <li>・建築物の敷地内の位置の確認</li> <li>・前面道路中心線からの地盤面の高さの確認</li> </ul> </li> <li>◆地耐力                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・データの出所の確認(設計図書に地盤調査書が添付されていない場合)</li> <li>・設計地耐力と実際の地耐力の確認</li> <li>・試掘</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>●</li> <li>▲</li> <li>▲</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆設備類                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・排水管の排水状況の確認</li> <li>・排気管の排気状況の確認(室内の煙突工事を伴う場合)</li> </ul> </li> </ul>	
<b>3 基礎配筋時・基礎完了時の確認</b>		<b>7 工事完了の確認</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆地業                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・地業、形状、寸法、配置の確認(特に設計図書に記載がある場合)</li> </ul> </li> <li>◆基礎配筋                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎形状、寸法、配置の確認</li> <li>・基礎配筋・床下換気口周り等の補強の確認</li> <li>・鉄筋・アンカーボルトの材質の確認</li> <li>・アンカーボルトの位置・本数の確認</li> </ul> </li> <li>◆床下換気と床下防湿                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・床下換気口又はこれに代わるものの確認</li> <li>・床下防湿方法の確認</li> </ul> </li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>◆開口部                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・防火設備の種類の確認</li> </ul> </li> <li>◆シーリング状況                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・シーリング状況の確認</li> </ul> </li> <li>◆設計内容の最終確認                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計図書との照合</li> </ul> </li> <li>◆不具合工事の有無                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・不具合工事の有無の確認</li> </ul> </li> <li>◆官公庁等の検査                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・官公庁等の検査の立会い</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> </ul>
<b>4 屋根荷重が構造躯体にかかった時点の確認</b>		<b>8 工事監理業務完了手続き</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆土台                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・アンカーボルトの緊結および継手等の確認</li> <li>・土台の品質・樹種・形状・寸法の確認</li> <li>・防腐・防蟻処理の確認</li> </ul> </li> <li>◆耐力壁の壁量                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐力壁の位置・長さ・規格の確認</li> </ul> </li> <li>◆構造材(柱・横架材、小屋組等)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・品質・樹種・形状・寸法の確認</li> <li>・構造耐力上支障のある断面欠損の有無の確認</li> </ul> </li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>◆工事監理業務完了の手続                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事請負契約の目的物の引渡し立会い</li> <li>・工事監理報告書等の提出</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> </ul>

#### (4) 工事監理の費用

工事監理の費用（建築士事務所が請求することのできる報酬）に関しては、建築士法第25条で直接人件費等に関する略算の際に用いる標準業務人・日が表示されていますが、どの程度まで工事監理を行ってもらうか、工事のどの段階で工事監理を行ってもらうのか（工事現場に何回足を運んでもらうのか）などによって当該数字も変わります。

標準的な木造住宅（一戸建て住宅等）の工事監理では、住宅の完成までに6回程度、現場で施工状況の確認（現場のチェック）をしてもらう例が多いようですが、この時の工事監理費用は、委託する工事監理業務が現場のチェックのみの場合で、設計料の半額未満程度、委託する工事監理業務が現場のチェックのほかに建築工事契約に関する事務や施工計画の検討、助言等も含める場合では、設計料の半額程度になるようです。

### 3 工事監理者に関するQ&A

Q1 工事監理に関する情報で他に参考になるものはありますか？

A1 工事監理に関する情報としては、「工事監理を知っていますか？」というパンフレットを国土交通省が作成し、都道府県で配布しています。

Q2 工事監理者を探すにはどうしたらよいのでしょうか？

A2 工事監理は、都道府県知事の登録を受けた建築士事務所の建築士が行いますので、建築士事務所に依頼する必要があります。

参考までに次の建築設計関係団体をご紹介します。

・社団法人 全日本建築士会	TEL03-3367-7281	・ <a href="http://www.smile-net.or.jp/">http://www.smile-net.or.jp/</a>
・社団法人 日本建築家協会	TEL03-3408-7125	・ <a href="http://www.jia.or.jp/">http://www.jia.or.jp/</a>
・社団法人 日本建築士会連合会	TEL03-3456-2601	・ <a href="http://www.kenchikushikai.or.jp/">http://www.kenchikushikai.or.jp/</a>
・社団法人 日本建築士事務所協会連合会	TEL03-3552-1281	・ <a href="http://www.njr.or.jp/top.html">http://www.njr.or.jp/top.html</a>

Q3 工事監理者をお願いすれば、工事現場には一切行かなくてもいいのでしょうか？

A3 一般的に戸建て住宅等では、工事監理者は工事現場にずっといる訳ではありませんから、気になるポイントについては、自分で足を運んで確認するようにしましょう。

ちなみに、公庫融資の手続きである「現場審査」には、融資のお申込み人（施主）に立ち会っていただくことになっております。

## 5. 着工から竣工まで工事内容のチェックポイント

工事が始まり、あなたが今まで設計図面上で見てイメージしていた建物が、現場に行くことで確認できます。ここでは、現場に行かれた際に、見て確認できるポイントについてその見方を例示しました。

### できるだけ現場を見に行こう

無事、工事請負契約を締結され、公庫の設計審査等の手続きも順調に進めばよいよ着工となります。工事が開始すると、だんだんと自分の家が実際に出来上がっていくのですから、わくわくした気持ちになるものです。そして、「あとは大工さんを信じるのみ！」となりがちですが、まだまだ仕事はこれからです。

工事が始まったら施工業者任せにせず、是非、ときどき工事現場に顔を出してみましょう。

<ポイント>現場に行く目的として次のような点があげられます。

1. 契約どおり工事が実施されているかどうか建築主自身の目で確かめる。
2. 工事監理者が行う各種のチェックに立ち会う、あるいは重要な工事の施工状況を確認する。
3. 設計図書では明示されていない事項について直接現場で打ち合わせを行う。
4. 現場で働いている大工さんの労をねぎらい、コミュニケーションを持つ。（例えば10時、3時のお休み時にお茶を持っていくなど）

なお、現場で大工さんに対して見当違いの判断を強要したり、直接文句を言うようなことは避けたいものです。現場を見て疑問に思うことや納得がいかない事があれば、工事監理者や工事責任者を通じて説明を求めるようにしましょう。

### 現場にはいつ行ったらいいのか

工事監理者は、工事の工程の各段階で必要なチェックを行います。それらのチェックポイントのうち、特に重要なものを次に掲げてみました。建築主自らもチェックを行う場合は、工事監理者や工事責任者に、「これを見てみたい」と事前に伝えておき、関係する工事が施工される時に、前もって連絡をもらう方法も良いでしょう。