

チェックのプロである一級建築士が
最低限お伝えしたいこと

これを確認しないと 契約しないでください！

「土地」、「間取り」、「工事契約」の
重要な確認事項

「動線」や「デザイン」へのこだわりも必要ですが、
「安全性」、「構造」、「防火」、「防水」、「健康的」
といった、
住宅に本来必要な品質を確保することが大切です。

もくじ

序章	4
0-1. はじめに	4
0-2. 私の経歴～チェックの重要性を確信	4
0-3. 設計はいつチェックするのか？ いつまでにすべきなのか？	5
0-4. 契約を急ぐ工務店	6
0-5. 納得してから先に進むこと	7
第1章 土地を契約するまでのチェック項目	10
1-1. 用途地域を再確認	10
1-2. 前の道路はだれのもの？	11
1-3. 災害の危険性はどんなものがあるかは調べましたか？（断層、河川、津波、がけ崩れ）	12
▶活断層は近くにありませんか？	12
▶河川の氾濫、浸水は大丈夫ですか？	13
▶大地震で津波の心配はありませんか？	14
▶土砂崩れが起きやすい傾斜はありませんか？	15
1-4. 宅地の安全性（盛土、擁壁、排水）	15
▶大きく土を盛られたところではありませんか？	15
▶安全性が確認されていない擁壁はありませんか？	17
▶雨水や汚水の排水先はありますか？	19
第2章 間取りを確定するまでのチェック項目	21
2-1. 階段の位置に問題はありませんか？	21
2-2. 「窓の無いトイレ」ではありませんか？	22
2-3. トイレの音が気になる位置ではありませんか？	22
2-4. トイレはホールや廊下から利用できますか？	24
2-5. その部屋、必要ですか？	25
2-6. なんだか、通路が多くない？	26
2-7. その収納で足りますか？	26
2-8. 収納の少ない部屋は無いですか？	28
2-9. 階段の上下のスペースに部屋はありませんか？天井の高さを確認してください。	29
2-10. 構造的に不利なところはありませんか？	30
2-11. 窓は開けて風を通すものです	31

2-12. リビングが暗くないですか？	32
2-13. 朝日は入りますか？	33
2-14. 西日はきつくないですか？	33
2-15. 落ちそうなところ、ないですか？（回り段、吹き抜け手すり、ロフト、上階の腰窓、スケルトン階段）.....	34
▶階段は急では無いですか？	34
▶階段の「回り段」は足を踏み外し易い！	35
▶吹き抜け上部の手すり（腰壁）の高さ、格子の間隔は適切ですか？	35
▶ロフトはお子様が落ちそうな構造になっていませんか？	36
▶2階以上の階の「腰窓」の高さは低くないですか？	36
▶スケルトン階段の「隙間」は大きくないですか？	36
2-16. サブの洗面所があると便利	37
2-17. 照明のスイッチは使える位置にある？	37
2-18. コンセントが少ない？	39
2-19. インターホン、給湯器リモコンなどの位置	39
2-20. 外部に水栓はありますか？	40
第3章 工事の契約をするまでのチェック項目	41
3-1. どんな「仕様」で家が出来ますか？	41
3-2. 設計図面は間取りだけではありません。	42
3-3. 確認申請などの申請書類の進捗は？	43
3-4. 構造材は何が使われているか？	44
3-5. 雨漏りしないと思ってませんか？	45
3-6. 地盤調査はどうなっていますか？	48
3-7. 工事監理を理解していますか？	48
3-8. 契約書、契約約款はひととおり読みましたか？	50
おわりに	52

序章

0－1．はじめに

ダウンロード頂き、ありがとうございます。

この資料は、安全で安心して住むことができる家づくりに最低限必要な「品質」を再確認いただく目的で作成致しました。

住宅というのは、安全で健康的な生活を送るために必要な品質があります。

どうしても「動線」や「デザイン」にばかりに固執してしまいがちですが、

「安全性」、「構造」、「防火」、「防水」、「健康的」

といった、住宅に本来必要な品質を確保することが大切です。

必要な品質が不足している案件が、少なからず存在しているんですね。

0－2．私の経歴～チェックの重要性を確信

私は大学を卒業してから約3年間ゼネコンの現場管理をしました。

その後県庁に入り、建築職として数多くの設計や工事の審査、検査をしてきました。

ここで、一般の方からも建築の基準やトラブルの相談についても色々と受けてきたんですね。

ひとつ言えることは、必要な品質が不足した住宅が多く存在するとい

うことです。

工事における「欠陥」や「瑕疵」といったもの、それに繋がる可能性のある計画や設計ですね。また、使いにくい間取りや日当たりが悪い案件もよく見ました。

「この人たち、ほんとにプロなのか？」

・・・と、感じることも多かったものです。

技術者の質の問題もあるんですが、まずチェックができていない！役所に提出するのにノーチェックですから。

大切なことは、設計段階でのチェック、工事中のチェックがとても重要だということです。

チェックが足りていない、チェック体制が良くないんですね。

そういった「チェック体制」のひとつとして活用頂きたい、そのような思いでサイト運営や図面の診断、相談対応をするようになりました。

0－3．設計はいつチェックするのか？ いつまでにすべきなのか？

・・・では設計の「問題点」というのは、いつチェックできるのか？・・・

本来、しっかりした設計の組織であれば、チェック体制が敷かれています。

設計担当者⇒上司がチェック⇒管理建築士(責任者)がチェック

という具合に複数の目で確認します。でも、そんなに人も時間も使えないのが現状です。

設計の費用って、いくらくらいが妥当かご存じですか？

「しっかりした設計」をするなら、工事費の 5%~10%は必要です。3,000 万円の家なら最低 150 万円ですね。

でも、そんなに取っている工務店やハウスメーカーはありません。仕事を貰えませんからね。

良くて 50 万程度です。だから、その程度の設計しかできません。複数のチェックなんてできてませんし、あっても「営業さんのチェック」でしょう。

でも、中途半端な設計で工事への GO サインは出してはいけませんよね。

タイムリミットは「**工事の契約**」なんです。

工事の契約書を交わすまでに、住宅の計画は品質を確保した計画となっていて、そして、完成していなければならないんですね。

もちろん契約後でも変更は可能ですが、ゆっくりとチェックする機会も時間もありません。

0-4. 契約を急ぐ工務店

設計がある程度進めば、工事業者は工事の契約を欲しがります。

先ほど申しましたように、工務店やハウスメーカーにとって、計画や設計はほとんど利益はありません。

10 万、20 万では到底、「まともな設計」はできません。

設計は数ヶ月～半年はかかります。フルオーダーの注文住宅であれば、設計料は 200 万近くかかる場合もあります。

設計というのは、本来はそれだけ綿密に計画し、協議を重ねていくものなんですね。

手間も時間も技術力も必要です。

しかし、ある程度間取りが決まったら工事の契約を進める業者が非常に多いのです。

考えてみてください。

家を建てることは、「形の無いもの」を買うことになるんです。

形が無いから詳細な設計や計算、資料で表すんですよね。

それが無いのに契約をするって、こわくないですか？

工事の契約を急ぐ業者には、注意してくださいね。

0－5. 納得してから先に進むこと

お伝えしていく内容の中には、「当たり前」と思われることもあるかもしれません。

その当たりの事をしっかり計画に反映できているのか？

そこを、最低限、工事の契約までには再確認して欲しいんです。

もちろん、設計が始まる前に読んでいただいても大丈夫です。

予備知識を入れて設計の打ち合わせをすることはとても有効ですからね。

そして、設計を進める際にはひとつひとつをきちんと確認し、疑問があれば業者にぶつけて行かなければなりません。

ただ、クレーマーのようになるものではありません。

工務店とは当然ながら、良好な関係が大切ですからね。

疑問や不安を相談すれば、いつも丁寧に答えてくれる。そのような業者であれば、「勉強熱心」なあなたには、進んで詳しい説明をしてくれるものです。

その「疑問」や「不安」は、何も情報がなければチェックしても問題点は出てこないかも知れません。

それでは危険ですよ。

あなたの「調べる」手間が少しでも減らせるよう、チェック項目を用意してあります。

チェック項目は、全て修正する必要などもちろんありません。

これらの項目を確認し、デメリットに気づいて頂き、それを受け入れられたら進めてくださって結構なのです。

失敗、後悔しないように、前もって「リスク」を知っておくことも大切
ですからね。

第1章 土地を契約するまでのチェック項目

土地を購入する時には、その土地のリスクを確認しておきましょう。

「駅に近い」「学校に近い」「買い物が便利」といった利便性はもちろん大事ですが、安全な土地であるかを確認してください。

また、相場と比べて安い土地は要注意ですよ。

安いからには「何か」があります。

既に土地を購入した、あるいは持っている場合でも、どのようなリスクがあるかを再確認し、その対策を考えることはとても大切です。

もし、お読みになって「リスクの高い土地を買ってしまった！」という場合は、不動産会社や工務店に相談してください。

私の方でも相談に応じることも可能です。

1-1. 用途地域を再確認

用途地域は確認していますか？

家が建つかは当然ですが、住宅以外もけっこう建てられるものなんですよ。

「住居系」以外の用途地域は特に注意ですよ。

用途地域を把握していないと、隣に何が建つか分かりません。

例えば「準工業地域」は最も規制が緩い地域のため、住宅団地が開発されることも多いのです。

でも、同時に工場でも店舗でも建っちゃうんですよ。

背の高い建物、コンビニ、商業施設、病院、工場、・・・

当たり前ですが、建つ可能性があれば、そのうち建つかも知れません。

その土地の隣や近所に、今後どんな建物が建つ可能性があるか調べておきましょう。

隣が空き地、駐車場だから当分大丈夫、とは限りませんよね。空いてたら、建てられるんです。

1－2. 前の道路はだれのもの？

「道路」にも色々な種類があるんですよ。

建物の敷地は「建築基準法の道路」に面していないといけませんが、公共が管理していない道路でも建築基準法の道路となっていることがあるんですね。

前の道は公共が維持管理していますか？

登記上、「公共用道路」となっているとしても、公共が所有し、管理していなければ道路じゃなくなる可能性があるんです。

そのため、個人や企業が持っている「私道」はトラブルが多いんですよ。

また、自分たちが維持管理して行かなくてはならない道路もあります。

アスファルトが割れてきたら補修しないといけません。側溝の土も上げなくてはなりません。

陥没した道路で、誰かが事故や怪我をしたら、その責任は私道の管理者が責任を追わなければならないことがあります。

管理組合があり、維持管理費を払わなくてはならないこともあります。

・・・大変ですよ。

「私道」に何もいいことはありません。

「私道」はできるだけ避けましょう！

やむを得ず「私道」に面する場合は、その維持管理や責任について、書面を交わしておくことが重要です。

業者が持っている場合は業者と、自分の他複数の所有者がいる場合はその人たちと、決め事を書面で交しておきましょう。

1－3. 災害の危険性はあるものがあるかは調べましたか？（断層、河川、津波、がけ崩れ）

▶活断層は近くにありませんか？

全ての活断層が危ないわけではありません。

しかし、活断層は今後ズレる可能性のある地層ですので、活断層の近くは大きな地震が起こる可能性があるということです。

活断層は日本全国にあり、2 千以上もの「活断層」が見つっていますが、地表に現れていない活断層も多いと言われているんですね。

実は、活断層は連鎖によってズレるかどうかは分かっていないところもあります。

「活断層の近くだから地震が来ると怖い」、というものでもないのですが、できるだけ活断層があると分かっている場所は避けた方が無難ですね。

活断層はネットでも検索できますので、確認しておいてください。

⇒[産業技術総合研究所「活断層データベース」](#)

(国立産業開発法人産業技術総合研究所のサイトへリンクします)

▶河川の氾濫、浸水は大丈夫ですか？

近年の集中豪雨は凄くこわいですよね。

普段の雨なら問題なかった水路や河川の排水能力が追いつかなくなっていて、各地で雨水が溢れたり、冠水してしまっています。

また、河川が決壊したり氾濫することにより大量の水が平地に流れ込み、建物の浸水の被害も生じてしまいます。

近年は集中豪雨により、毎年のようにどこかで浸水被害が生じていますよね。

大雨による地域の冠水予測、河川の浸水予測については、市町村などの各自治体がホームページなどでハザードマップを公開しています。

海拔の低い平地や河川の近くの地域では、冠水予測の情報を確認しておきましょう。

▶大地震で津波の心配はありませんか？

東日本大震災の大惨事は、忘れることはできません。

大津波が発生すると、人間の力では食い止めることは不可能ですね。

東日本大震災の教訓から、沿岸部の各自治体では、津波が発生した場合に備えて「津波避難タワー」を整備したり、「津波避難ビル」を指定していています。

特に、東海・東南海・南海トラフ地震の想定範囲に入っている地域の沿岸部の土地では、津波避難タワーなどの津波の際に逃げ込むことの出来る建物や構造物が、どこに指定されているのかを確認しておかなければなりません。

あのような巨大な津波は、個々の住宅の工事では防ぎようがありません。

でも、「どのように避難するか」、「逃げる場所はどこがあるのか」を、必ず確認しておきましょう。

「津波避難ビル・タワー」の確認、

そして、「避難ルート」の確認が大事です。

▶土砂崩れが起きやすい傾斜はありませんか？

土砂崩れは地盤が硬い山でも、積もった表土が崩れることはあります。

過去に崩れた経歴のある傾斜は要注意ですし、今までに発生していなくても大雨で地盤は緩くなるものです。

自治体が公開している防災マップ、危険度マップを確認しておきましょう。

具体的には、

土砂災害防止法による土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)、土砂災害警戒区域(イエローゾーン)をはじめ、急傾斜地崩壊危険箇所、土石流危険渓流、

といった指定状況を確認しておいてください。

リスクがある土地を避けることが一番ですが、土地にどのような自然災害のリスクがあるのかを知っておくことが大切です。

災害が起こった時に、避難ができる場所なのかを考えておいてください。

1－4．宅地の安全性(盛土、擁壁、排水)

▶大きく土を盛られたところではありませんか？

盛った土は盛土(もりど)と言います。

盛土は長い年月をかけて少しずつ沈みます。

盛られた高さが高いほど当然沈む量も大きくなります。

大きな盛土は、見た目に「落ち着いた」土地でも、年々少しずつ下がってきているものなんですよ。

地震が起きると沈下してしまったり、地下水位が高いと液状化現象も発生しやすいのです。

さらに、盛土によって造られた斜面は「腹付け盛土」といい、崩れやすいものです。「円弧滑り」といって、一気に崩れ落ちる現象が起こりやすいのですね。

盛土かどうかを調べるには以下のような方法があります。

造成図面の確認
開発された土地であれば、許可をしている行政庁に図面が残っている場合があります。
当時の申請資料が行政に残っている場合は、「造成計画平面図」や「造成計画断面図」といった図面を開示請求して確認する方法があります。

過去の航空写真
過去の航空写真を見て、形が変わっているかを確認することもできます。
過去の航空写真は国土地理院などのサイトでも閲覧が可能です。
細かいところまでは確認できないこともありますが、「形が変わっ

ているかどうか」という目安にはなりません。

古地図の確認

「古地図」を確認することもできます。古地図は明治時代などできるだけ古いものが良いですね。

役所や図書館にありますので確認してみてください。

「昔は池だった」「大きな谷だった」ということもあることですよ。

どういう経緯でできた土地なのか、

「宅地」として安心できる場所であることを確認しましょう。

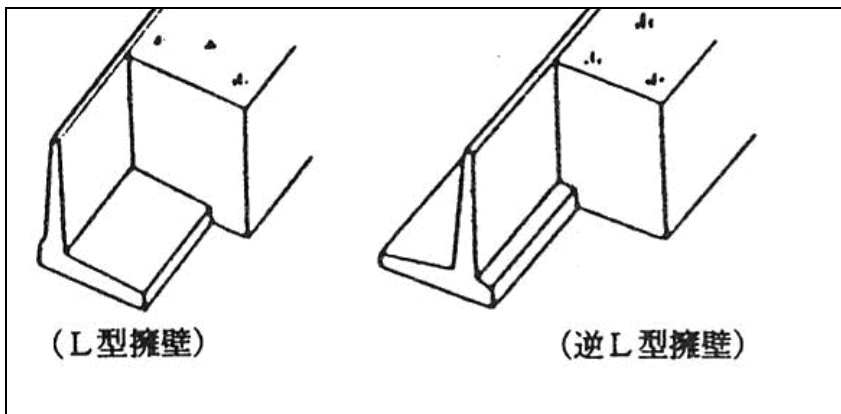
▶安全性が確認されていない擁壁はありませんか？

大きな段差を支える擁壁は宅地の安全性を左右するものです。

擁壁は主に以下のものがありますが、実は、安全性が確認されていないものも少なくないのです。

■鉄筋コンクリート擁壁(L型擁壁、逆L型擁壁、T型擁壁)

底板とその上の土の荷重により安定する擁壁です。

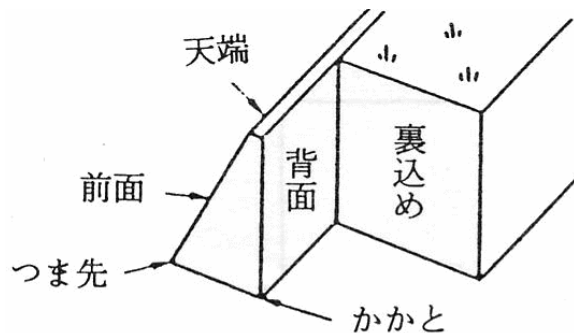


■プレキャスト擁壁

鉄筋コンクリート擁壁と同じ要領で造られますが、工場で作成するため品質に優れています。

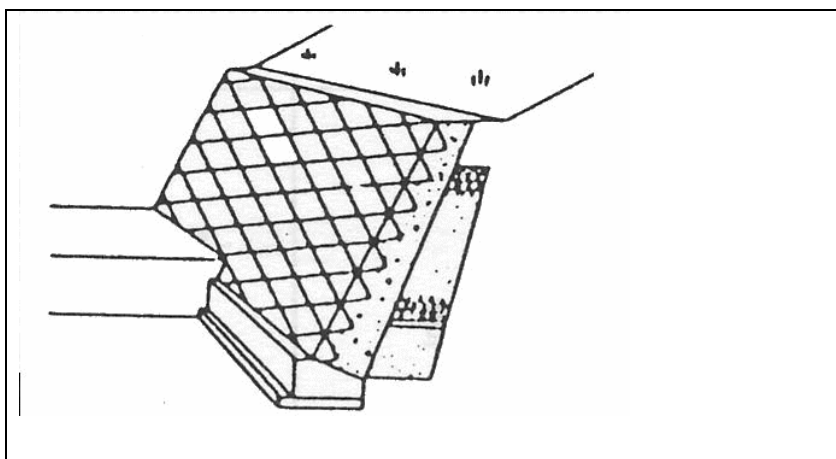
■重力式擁壁

コンクリート製ですが、中に鉄筋は入っていません。主に「擁壁自身の重さ」で安定します。



■練積み擁壁（ねりづみようへき）

間知ブロック、石積みといったブロック状のピースをモルタル等で組み合わせて擁壁を構成します。
規定通りに積むことで構造計算は不要ですが、5 mまでしか積むことができません。



これらの宅地擁壁は、以下のような手続きで確認されていないと安全性が不明確なのです。

- ・ 確認申請で審査・検査されている
- ・ 都市計画法や宅造法の許可で審査・検査されている
- ・ その他、区画整理事業や再開発事業など公共的な政策によるもの

もし、このような手続きが分からない擁壁であれば、不動産業者を通じて擁壁を造った業者に問い合わせてみることも必要ですね。

「クラックが入っている」
「水が染み出てきている」
「傾いている」、
「見るからに危なそう」、

といった擁壁であれば、必ず確認しましょう。

▶雨水や汚水の排水先はありますか？

整備された住宅団地、市街地では、まず排水先が無いなんてことはあ

りません。

ただ、周囲に建物が無い、今まで建物が建ったことが無いような土地は念の為、「雨水」と「汚水」の排水先を確認しておきましょう。

たまにあるんですよ、排水先のない場所が。

汚水は浄化槽を設置すればお金はかかりますが何とかあります。ただ、雨水はとても難しいのです。

目の前にある道路側溝に流せない、っていう場合もあるんですよ。

そういう土地に建てることは余分に大きな工事費用がかかります。

雨水や汚水の排水先も確認しておきましょう。

第2章 間取りを確定するまでのチェック項目

間取りは設計の基本であり、とても重要な部分ですね。

きれいにおさまっていると思っても、デメリットが隠れていることは多いものです。

「うちの間取りは、まず大丈夫」は、まずありません。

間取りで失敗する主な要因をあげていきますので、間取り決定の前にはぜひ確認してください。

チェックしてみて、直すべきかな？と思ったら設計担当に相談し、さらに良い間取りに仕上げていきましょう。

(間取りの基本)

2-1. 階段の位置に問題はありませんか？

階段の位置は基本ですね。

階段の位置は「縦の動線」と「2階の間取り」を左右します。

間取りがしっくりこない、なにか使いづらそうといった不安があるのは、階段の位置かもしれませんね。

- ・リビング階段の場合、LDK のどこにあるかで随分変わります。
- ・さらに、LDK の「奥」にも配置できます。
- ・玄関付近の階段は、家族のプライバシー重視には適しています。

家族の生活スタイル、生活動線を再確認しましょう。

階段の位置をあとから変更するには、設計終盤の微調整ではなかなか困難です。

じっくり検討して、決定しましょう。

2－2．「窓の無いトイレ」ではありませんか？

トイレの匂い、湿気を排出するには換気扇では間に合いません。

それに、トイレ用洗剤で掃除することもありますよね。

トイレの空気の入れ替えは換気扇だけに頼らず、窓からの自然換気が大切です。

できるだけトイレは外壁側に配置して、窓を付けて自然換気ができるようにしておきましょう。

2－3．トイレの音が気になる位置ではありませんか？

トイレの音は、家族といえども気になるものですよね。

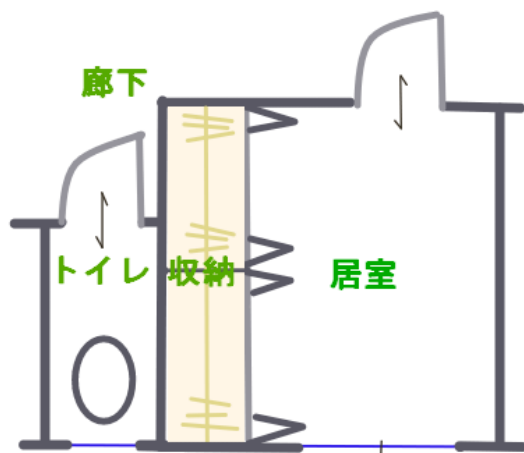
部屋に接してトイレを設けると、どうしてもトイレの音が抜けてしまいます。

トイレと部屋は壁1枚では、けっこう音が気になるものですよ。

対策としては、

- ・ 部屋とトイレの間に「収納」などを挟む
- ・ ホールや廊下、階段横に配置する

といったことがあげられます。



人がいる空間との間に「緩衝スペース」を設けるんですね。

だいぶ違いますよ。

間取りによっては難しい場合もあるかもしれませんので、できるだけ

配慮してみましょう。

また、吹き抜けがある場合、2 階のトイレが吹き抜けに面して配置されていると、1 階まで音が丸聞こえになってしまうですね。

水を流す音など、多少は聞こえますが、・・・筒抜けは嫌ですね。

これも要注意です。

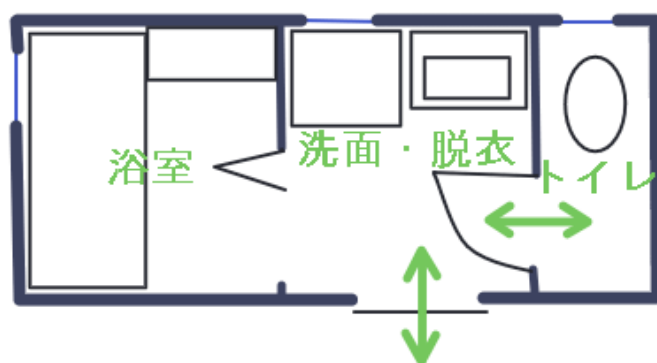
2－4．トイレはホールや廊下から利用できますか？

トイレはホールや廊下といった「共有スペース」から利用できないと困りますよね。

当たり前のことですが、できていない設計もあるんですよ。

たまにあるのが、脱衣室（洗面）からトイレに入るパターンです。

これは、誰かが脱衣室で着替えをしていると、トイレに入りにくいですね。それに、トイレのすぐ外を脱衣や洗面で誰かが使っているのも、なんだか落ち着かないですね。



トイレはホールや廊下から入るように見直しましょう。

2－5．その部屋、必要ですか？

和室、書斎、ファミリールーム・・・

あった方がいいかな、何となくほしい、多分使う、

といった理由で作った部屋はありますか？

作ることには問題ありませんが、プラスアルファの部屋のせいで、必要なスペースが窮屈になっていませんか？

「和室」、「書斎」、「ファミリールーム」、「客室」、

このあたりは再確認です。

完成した当初は目新しいから使いますが、倉庫と化すこともよくあります。

別に、倉庫になってしまうのも悪くは無いのですが、日当たりの良い場所ならもったいないですよ。

明確な使用目的がない部屋は見直しましょう。

本当に必要なスペースが圧迫されているかも知れませんよ。

さらに、これらの部屋の将来の使い方(利用転換)も考えておけば完璧です。

2-6. なんだか、通路が多くない？

廊下やホールといった共有スペースは「余裕のスペース」です。

床面積に余裕があれば良いのですが、余裕がない場合は廊下やホールを見直すことも大切ですね。

「回遊できる動線」、

「玄関や2階の大きなホール」、

は要注意ですね。

ただ、廊下やホールは「ゆとり」であったり「プライバシー確保」にはとても有効です。

1階は少なめに、2階は程々に、のバランスが大事ですね。

2-7. その収納で足りますか？

収納計画で大切なことは、

「どこで使う物か」、「使いやすいか」、「効率的か」

ということです。

そのためには、収納は、「位置」と「形状」がとても大切なんですね。

ウォークインタイプは見た目にスッキリしますが、中に通路が必要な

分、思ったほど収納の効率は良くありません。

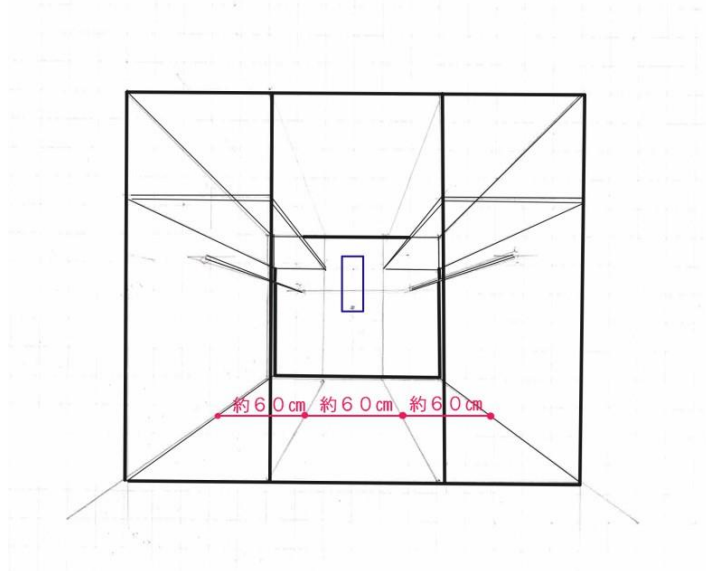
また、普段使う小物は使う部屋に近い位置の壁面収納が使いやすく、適しています。

大きなウォークイン収納があるから大丈夫、と思っていると失敗しやすいのです。

奥行きが浅い「壁面収納」、「ウォークイン収納」、奥行きのある「押入れ」を使い分けることが大切なんですね。

ちなみに、衣服中心のウォークイン収納の寸法(幅)は約 1.8m が適しています。

ジャケットの肩幅が～60cm ですので、下の図のように、両側に 60cm の収納と真ん中に約 60cm の通路とすることが効率的です。



面積に余裕がない場合は、大きな「ウォークイン収納」を見直してみましょう。

2－8．収納の少ない部屋は無いですか？

収納は、家全体で〇パーセントあれば良い、というわけではありません。

よく、12 パーセント以上と言われますが、目安としてくださいね。

12%だと、100 m²の家なら 12 m² (約 7.2 帖分) となります。家族の人数にもよりますし、物が多いか少ないか、男性と女性でも差がありますよね。

必要なところに必要な収納！

仕舞うべき所に収納場所があるかが肝心です。

大きなウォークインクローゼットに満足して、細かい収納は不要ですか？

収納が不足しがちな部屋は「キッチン」「洗面まわり」「リビング」が多いんです。

1 階の収納が少なめなんですね、みなさん。

収納は生活をイメージして見るのが一番です。

「そう言えば〇〇はどこに仕舞おうか…」
を色々考えてみましょう。

- ・先程と同様に「ウォークイン収納」を見直す(大きな収納を分割することも検討)。
- ・壁面収納を配置できないか検討する。
- ・造作家具を設置する。

少しの工夫で便利な収納スペースが確保できることもあります。

収納を見直してみましょう。

２－９． 階段の上下のスペースに部屋はありませんか？ 天井の高さを確認してください。

- ・階段下にトイレ、作っていませんか？天井が低いと圧迫感がありますし、頭を打つような「お粗末」なこともありますよ。



- ・階段の上は吹抜けが基本です。階段の真上に２階スペースで使っているところ、階段の天井高さがだいぶ低くなります。引越しで荷物が入りますか？

階段と重なっているスペースは確認しましょう。

天井高さがあやしいですよ。

設計担当には、「断面図」や「展開図」を書いてもらっておきましょう。

2-10. 構造的に不利なところありませんか？

建物の構造は、建築基準法がクリアできても、地震に弱い形があります。

「大きな吹き抜け」、

「入り組んだ形の建物」、

「ビルトインガレージ」、

「大きな窓」、

このようなものは構造的には不利な形で、大地震の時には「ウィークポイント」となるんですよ。

・大きな吹き抜けには床がありません。ダンボール箱は底がないと、ペタンと畳まれますよね。

・入り組んだ形の建物は、耐力壁のバランスが悪くなることが多く、地震の時に「ねじれ」が生じます。

- ・ビルトインガレージは車の入口部分は大きく開口になっていて、耐力壁がありませんよね。
- ・大きな窓があると、耐力壁が配置できませんよね。窓が大きいもの全てがダメなわけではありませんが、耐力壁の配置のバランスが肝心なんですね。

耐力壁は建物の外周を中心にバランスよく配置するのが鉄則なんですね。

このような建物は、過去の大地震で倒壊した事例も多くあります。

精密な構造計算や、補強を入れる構造検討を依頼することをおすすめします。

(窓の機能)

2－1 1．窓は開けて風を通すものです

高い断熱性能、高い気密性はもちろん大切です。

冷暖房の効率を高めて、快適な温度を保つためですね。

適温を逃がさない気密性、外の温度に影響されにくい断熱性には、隙間があって断熱性の低い「窓」の部分は不利なんです。

しかし、住宅はお店や事務所ではなく「生活をする」ところです。

健康的な生活には、適度に窓を開けて風を通すことはとても大切なことです。

「熱交換型換気※」「全館空調」など、窓を開けない方が快適な温度と湿度を保てますが、過ごしやすい日、中間期にはぜひ窓を開けて、風を通して頂きたいと思います。

※熱交換型換気とは、機械換気で空気を排出する際に排出する室内の熱を回収し、取り入れた外気に熱を移すものです。

FIX 窓といった「開けない窓」は極力少なめにしましょう。

立地条件、周囲の環境によっては難しい場合もありますが、

機械の換気扇に頼らず、できるだけ自然を取り入れるようにして欲しいと思います。

2-12. リビングが暗くないですか？

耐震性や断熱性を確保するために、窓が小さくなっていませんか？

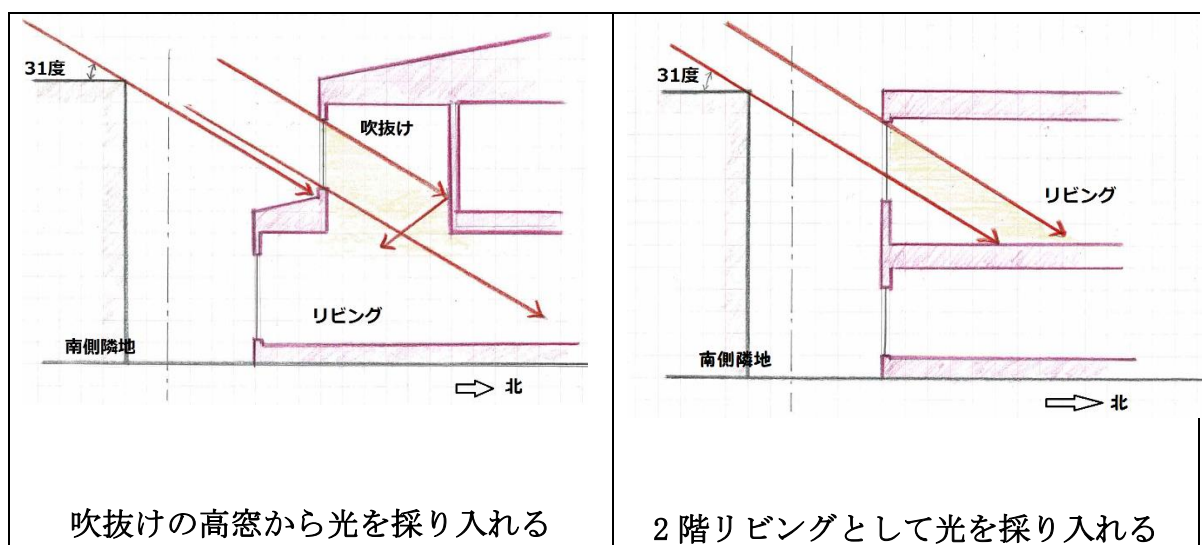
リビングの窓は南に面していますか？

隣の建物が接近しているから、日当たりを諦めていませんか？

大き過ぎる窓は耐震性に不利ですが、リビングには「適度な大きさ」、「南に面する」窓は明るい部屋には必須ですね。

リビングの配置の再検討のほか、
「吹き抜け※のハイサイドライト(高窓)」、「2 階リビング」も検討が必

要ですね。



※ただし、吹き抜けはデメリットに注意してください。吹き抜けのデメリットは「リビングの暖気が上に逃げる」、「構造的に不利になる」、「照明や窓の維持管理が困難」といったものがあります。

2-13. 朝日は入りますか？

朝に太陽の光を感じることは、気持ちよく一日のスタートを切る合図となります。

リビングやダイニング、寝室にはできるだけ東～南東に窓を設置して、清々しい光を取り入れましょう。

南にも東にも面する部屋、これが最も良い位置の部屋です。

2-14. 西日はきつくないですか？

日当たりを確保するために、西側にも窓を付けることは必要です。

でも、きつい「西日」は不快なことがあります。

真夏は西日の差し込みで、さらに暑くなりますからね。

西側の窓は必要以上に大きくせず、大きさや高さを調整して西日の対策をしましょう。

(危険を回避)

2-15. 落ちそうなところ、ないですか？（回り段、吹き抜け手すり、ロフト、上階の腰窓、スケルトン階段）

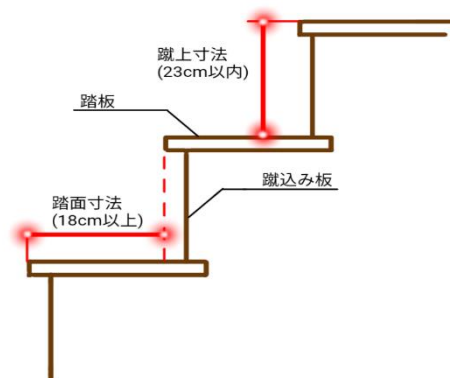
落下の危険性がある所は、対策をしておきましょう。

▶階段は急では無いですか？

勾配は45度を超えている場合は見直した方がいいですね。

かなり急勾配です。

水平面が「踏みづら」、縦の面が「蹴込み」ですが、踏みづらは20cm以上を、蹴込みは20cm以下を目標にしましょう。



▶階段の「回り段」は足を踏み外し易い！

回り段は極力少なくしましょう。

また、やむを得ず回り段とする場合には、中心部には縦型の手すりを付けましょう。



▶吹き抜け上部の手すり(腰壁)の高さ、格子の間隔は適切ですか？

吹き抜け上部の手すり(腰壁)は床面から 1m 以上の高さ (1.1m が推奨) と

し、格子の間隔は 10cm 以内※としましょう。

※10cm は幼児の頭の大きさよりも狭くするためです。幼児は隙間に頭が通ってしまうと体もすり抜けるためです。

▶ロフトはお子様が落ちそうな構造になっていませんか？

ロフトは低い柵や降り口など、落ちやすい構造となっています。

小さいお子様が上がらないような措置、上がった柵から落ちないような対策をしておきましょう。

▶2 階以上の階の「腰窓」の高さは低くないですか？

腰窓の高さも、床面から窓の下端の高さは 1.1m 以上が推奨です。

さらに、窓の横にベッドなどを置くと、足がかりとなって転落の危険も高まります。

▶スケルトン階段の「隙間」は大きくないですか？

スケルトン階段は圧迫感がなく、オシャレで吹き抜けに設置すると 2 階との一体感ができますね。

デザインは良いのですが、注意すべきは「隙間」です。

隙間だらけだから「スケルトン」なんですよ。

手すりの格子の間、踏み板の間の隙間が大きいと小さなお子様はすり

抜けてしまいます。

落下の危険については、小さなお子様がいらっしゃる場合、特に配慮しましょう。

(設備)

2－16．サブの洗面所があると便利

2 階など寝室や子供部屋の階にも洗面所がなくても良いですか？

狭いスペースでも設置できることもあります。

小さな洗面でも、あるととても便利ですよ。

「また必要になったら」

でも良いのですが、その場合は水道管、排水管を新たに設置することはとても手間も多く、工事範囲が多くなってしまいます。

将来的に 2 階に洗面を設置する場合でも、水道管と排水管を仕込んでおくことも大切ですね。

2－17．照明のスイッチは使える位置にある？

部屋の照明のスイッチは「ドアを開けてすぐ」のところにありますか

開けた開き戸の後ろに隠れませんか？

廊下や階段、LDK などの「通路」となるところは端と端にありますか？

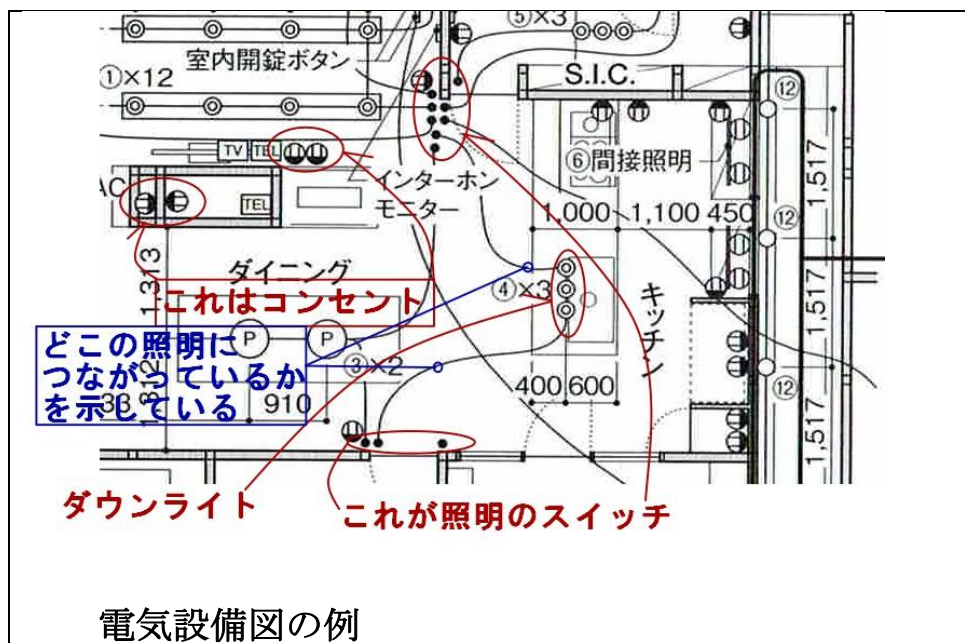
「あまり気にしていなかった」

「当然あると思っていた」

という方もあり、必要な位置にスイッチがないことが結構多いんですよ。

「使えない位置」のスイッチでは意味がありませんからね。

電気図面を確認しましょう。図面の見方が分からない場合は、工務店に説明してもらってくださいね。



2-18. コンセントが少ない？

コンセントが家具の後ろに隠れてませんか？

各お部屋のコンセントの数には「余裕」がありますか？

必要な分だけでは「必ず不足」します。

居室にはまずは家具や家電を配置してみて、必要な分のコンセント数に、LDKは+2ヶ所、他の部屋は+1ヶ所を目安にしましょう。

ホールや廊下、ウォークインクローゼットにも「掃除機用として」コンセントは必要です。

多すぎるコンセントも工事費に影響してしまいましたが、少し余裕がないと、

「コンセントが足りない」、

「タコ足配線だらけ」、

になってしまいますよ。

2-19. インターホン、給湯器リモコンなどの位置

壁面に付けるインターホンやリモコン類はバラバラになってませんか？

インターホンや給湯器リモコン、床暖房などの操作盤は、集約させる方が使いやすいですよ。

インターホン、リモコン操作盤の位置ひとつで、動線も変わってきます。

キッチンやダイニングの近くの壁に集約させましょう。

(外部)

2－20．外部に水栓はありますか？

屋外の水栓は、必要なところについていますか？

掃除、庭の水やり、駐車場なら洗車も必要ですね。

敷地の広さ、庭の広さにもよりますが、基本は建物の表と裏側(端と端)の2箇所が便利ですね。

立水栓か散水栓、選んで付けておきましょう。

第3章 工事の契約をするまでのチェック項目

工事の契約は「とりあえず」するものではありません。

間取りが完成しただけで契約しては、どんな建物ができるのか分かりません。

設計が全て終わって、納得して契約をしてください。

3-1. どんな「仕様」で家が出来ますか？

建築基準法だけでは、家は建てられないんですよ。

工事は設計図面だけではできません。もっと細かい守るべき「決め事」がないと、ボードに釘すら打てません。

「どんな仕様書で工事をするのか」を確認して、契約に盛り込むと良いです。

仕様書というのは、建築基準法では決められていない細かい規定や、建築基準法よりも厳しい規定がある、ルールブックです。

本来は設計の途中で確認をしておくべきですが、せめて契約時には確認をするようにしてください。

以下が仕様書の例です。

- ・ 日本建築学会の標準仕様書
- ・ 住宅瑕疵担保責任保険設計施工基準
- ・ フラット 35 木造住宅工事仕様書

仕様書が無いという工務店は、細かい決め事はどうなっているのかを確認しておきましょう。

3－2．設計図面は間取りだけではありません。

設計はきちんと終わっていますか？

工事をするのに必要な図面や資料は以下の通りです。

配置図、平面図、立面図、断面図、矩計り図(断面詳細図)、 仕上表(材料表)、各種仕様書(特記仕様書)、電気設備図、 給排水・衛生設備図、構造関係図(軸組図、基礎や梁、 屋根などの伏図)、構造検討書(構造計算書)、 設備検討書(省エネ関係)、各種設備のカタログ ※必要に応じて展開図、部分詳細図など

平面図の中に電気や給排水の情報を入れて併用している図面もありますが、1 軒の家を建てるのにはこのくらいの「情報」は必要ということです。

設計図面や資料はできる限り、全てもらっておくことが望ましいですね。

計算書や検討書は工事の完了後でも大丈夫ですが、必ず渡してもらうようにしましょう。

なにか困ったことが起こった時に、第三者の建築士に見てもらう際にも必要です。

また、引渡し後の「維持管理」にも必要な図面、資料です。

他にも必要に応じて、展開図や各種申請にかかる検討書も必要になりますね。

3－3．確認申請などの申請書類の進捗は？

法律で提出が決まっているのは建築基準法の確認申請ですね。

申請ものには確認申請のほかにも、

「フラット 35」

「品確法の住宅性能評価」

「長期有料住宅」や「低炭素住宅」

なども必要に応じて申請します。

まず、確認申請は工事を開始するまでには必ず確認済証が出ていないといけません。

フラット 35 は住宅金融支援機構でローンを組む際の手続きです。こちらでは確認申請と同時期に提出することが多いものです。

通常、ローンの本審査までには確認済証が必要ということですね。

住宅性能評価の申請は確認申請の前後、どちらでも構いません。

長期優良住宅や定炭素住宅もの認定も、工事の着手までに認定がおりていないといけません。

どのようなスケジュールで申請されるのか、確認しておきましょう。

3－4．構造材は何が使われているか？

設計された住宅には、「構造材」がどんな材料が使われているか確認していますか？

木材といえども様々な樹種がありますね。

ローコスト住宅は特に、輸入材を使うことが多いため、どこに何が使われているかを工務店に説明してもらい、確認しましょう。

耐久性のない木、虫のつきやすい木もあります。

最低限、「土台」には耐久性の優れたヒノキやヒバといった木材を使いたいものです。

耐久性の無い木材では、防腐剤を注入することが対策となります。ただ、防腐剤はやはり健康には良くはありませんので、注意が必要です。

3-5. 雨漏りしないと思ってませんか？

雨漏りは瑕疵や欠陥の中でも、とても多い不具合事象なんです。

特別なものではなく、他人ごとではありません。

雨漏りは不具合事象の9割を占めているんですよ。

「防水シートの施工ミス」「不適切な雨仕舞い」といった、工事のミスや手抜きによるものも、当然ながら多いです。

でも、実は建物には雨漏りに弱い形、雨漏りしやすい形というものがあります。

雨漏りするかしなないかは、運じゃありません。

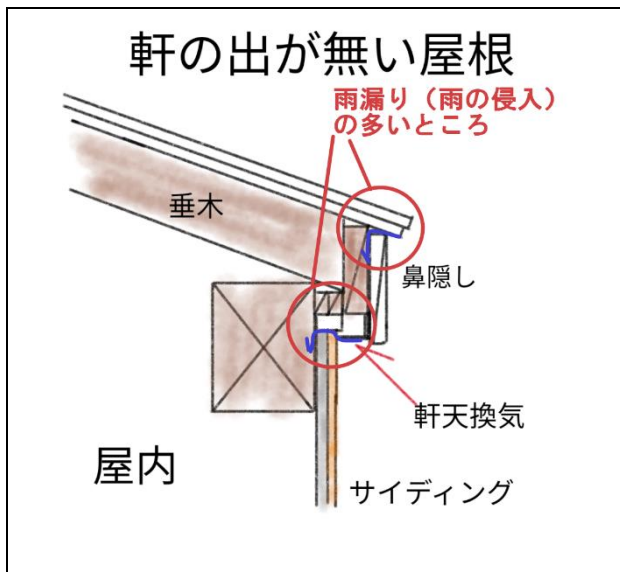
そして、手抜き工事だけでもないのです。

実は、雨漏りの原因は「設計段階」にあることも多いんですよ。

「軒の出がない」、「複雑な形の屋根」、「複雑な形の外観」、「勾配のない屋根」、「片流れの屋根」、「トップライト」、「ルーフバルコニー」など、雨漏りのリスクが高い形というものがあるんですね。

最近は軒の出のない屋根がかなり増えています。

軒の出がない建物が増えて、ますます雨漏りもしやすくなっています。



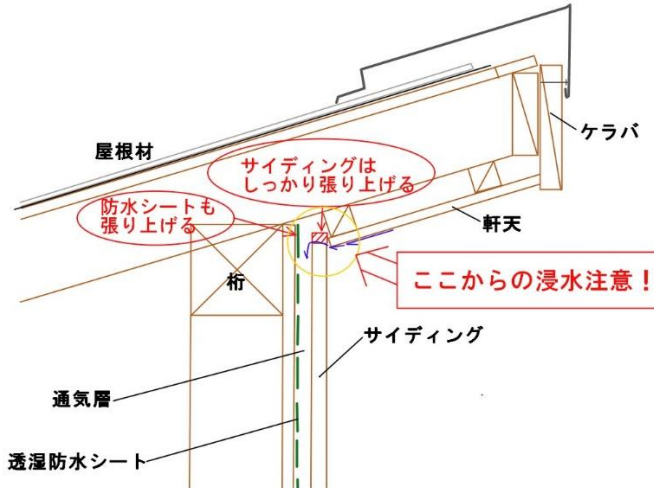
また、「谷」の形がある屋根は特に注意ですね。



シンプルな形の屋根が一番です。

片流れの屋根は「水上（みずかみ）」（高い方の屋根）部分の外壁上端から雨漏りがしやすいものです。

片流れ屋根の水上の納まり図



「軒の出の無い」 + 「片流れ屋根」はかなりのハイリスクですよ。

どうしても片流れの屋根にしたい場合は、軒の出をしっかりと出して、軒先と外壁との「詳細」、「おさまり※」を設計担当、工事業者にきちんと検討してもらいましょう。

他のリスクも一緒です。詳細図を見せてもらって「こういうおさまりだから、雨漏りは大丈夫ですよ」と説明してもらいましょう。

※「おさまり」とは、部材の取り付け具合、落ち着き具合、仕上がり具合、などを指します。

雨漏りのリスクの高い形は避けること。避けられないなら対策をしていること。

工務店に対策はできているのでしょうか？確認しておきましょう。

3－6．地盤調査はどうなっていますか？

地盤の調査が終わっていないと、地盤改良や杭の必要性がわかりませんね。

工事費も不明確のままですし、基礎の形もそれで良いのかわかりません。

地盤が良ければそのまま進めば良いのですが、地盤が悪ければ基礎の仕様まで変えないといけない場合もあります。

悪い地盤が浅ければ表面だけの地盤改良でも大丈夫です。でも、深くまで地層が悪いと「柱状改良」や「杭」を打つことがあります。

柱状改良や杭が必要な場合は、基礎の形にも影響することがあるんですよ。

本来は設計中に地盤の調査を行って、その結果も加味して設計が終了します。

契約上、地盤改良や杭はどうなるのか、費用はいくらくらいなのかを明確にしておきましょう。

最低限、工事に着手する前には地盤調査の結果が出ていないといけませんよ。

3－7．工事監理を理解していますか？

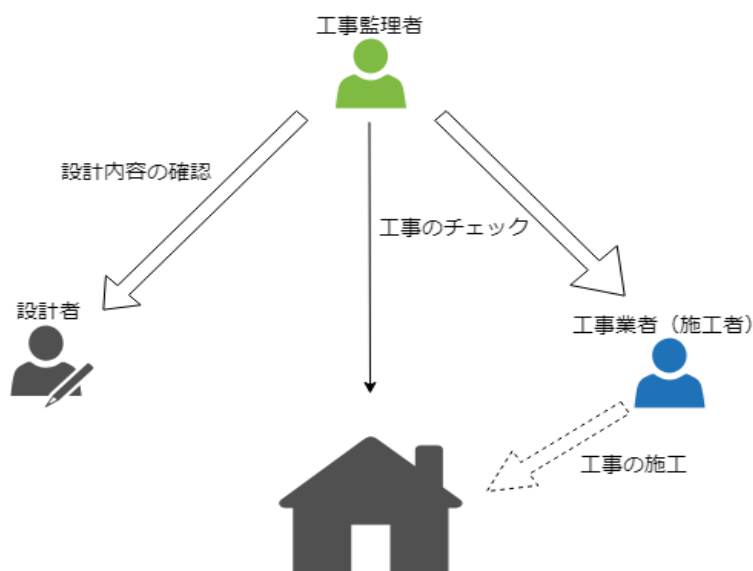
工事監理者を把握しておきましょう。

工事監理者というのは、工事が設計どおりにできているか、各基準に対して問題がないかといった**チェックをする役割の者**です。

「チェックって、現場監督さんじゃないの？」

と思われるかもしれませんね。

現場監督は工事の指揮官です。工事監理とは全く別なんです。



工事監理者は施主が決定し、契約書(契約約款)や、確認申請書にも明記します。

そのため、確認申請の提出時や工事の契約前には工事監理者を必ず確認しておかなければいけません。

工事監理者は直接工事を指揮する現場監督では全く意味がありません。

自分で自分をチェックはできませんよね。

同じ工務店でも、設計担当などの現場監督以外の者が工事監理をするべきなんです。

理想は、第三者の建築士によって、中立の立場でチェックすることです。

工事監理者を工務店で行う場合でも、現場監督以外の建築士とするよう工務店とは話をしておきましょう。

3－8． 契約書、契約約款はひととおり読みましたか？

契約書、契約約款はとても細くて「読む気にならない」と思われるかもしれません。

しかし、

契約書類は大事です。 必ず目を通しましょう。

ただ、ひたすら1人で読んでいても、とても疲れます。

まずは、工務店に説明してもらってから、自宅に持ち帰り、ゆっくり読んでください。

ご夫婦で、また知人に相談することも有効です。

でも、分からない言葉や表現が多いものです。困ったときには建築のセカンドオピニオンを頼ることも大切ですね。

分からないことを残したまま、何千万もする工事の契約書に印鑑を押すことは避けましょう。

私の方でも契約書のチェックをお手伝いすることは可能です。

契約に関する不安や、その他のお悩みなどございましたら、お気軽にお問い合わせくださいね。

⇒[問い合わせはこちらです](https://taku-kenchiku.com/toiawase/)

(私のサイトの[問い合わせフォーム](https://taku-kenchiku.com/toiawase/)へリンクします)

<https://taku-kenchiku.com/toiawase/>

おわりに

近年は住宅やアパートの設計、工事に関する不祥事が相次いで発生しています。

構造、杭(地盤)、防火、また雨漏りといった「隠れてしまう」部分には、昔から瑕疵や欠陥が多く発生しています。

過去からニュースで報道され、大変な騒ぎになるのは大手の業者が携わっているために、対象となる物件数が多く、また反響も大きいためです。

当然ながら、他の工務店やハウスメーカーでも有り得る事であり、表に出ないだけで隠れている瑕疵や欠陥は「まだまだある」ということです。

まさに氷山の一角に過ぎない。

さらに怖いことは、

「隠れてしまう」部分というのは発覚が遅れますし、発見されないことも多いはずです。

例えば、構造の隠れた「瑕疵が発覚」するのはいつですか？

大地震が起こった時ですよ？

地震でもつはずなのに壊れた、これが怖いんですよ。

そのような「隠ぺい」部分は、設計や工事の中で「他の者」がチェックすることが一番大切です。

設計や工事を業者に任せっきりにせず、
あなたもチェックをする、
あなたがチェックできない部分はプロにチェックを依頼する、

というように、チェックをすることが大切です。

本資料はプロの目線からみたチェックの一部ではありますが、

そのようなチェックのひとつのツールとして、このチェック集が家づくりのお役に立てば幸いです。

一級建築士 蛭川 工