

防木ジャーナル

THE BOSUI JOURNAL

ROOFING/SIDING/INSULATION/RENEWAL

11

2017

No.552



特集

- 用途が広がるポリマーセメント系塗膜防水
- 福島中間貯蔵施設の遮水システム

法律を逆手に取った稚拙な竣工図

鈴木 哲夫

建物は、仕様や寸法が明記された設計図書に基づき建設されるが、設計段階で予測できなかった事情や、施工段階での納まりの都合によって設計変更や寸法が変わることがある。また、設計図そのものに食い違った表記がされている場合もある。建物の完成時には、変更になった事項を反映した竣工図書を作成すべきだが、濃密な情報量が詰まった設計図であるから、完璧な修正を行うことは至難の業だ。

とりわけマンションの売主は、引き渡し後の竣工図書の不整合トラブルに悩まされる。挙句「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(適正化法) および同施行規則が施行された後は、適正化法に定められた最小限の図面を竣工図書とするようになったばかりか、詳細な表示部分を意図的に消去し、記載していなければトラブルを回避できるという後退した考え方を、保身のため優先するようになった。

実際の図面は、図面作成がCAD化したこともあって、トラブルになりやすい表記をレイヤー機能で一括消去しやすくなっている。その結果、図1および図2のように、極端に間取りや寸法が消去されるというひずみを生むことになった。

竣工図書は、設計施工の履歴であり、修繕やリフォームなどに対応できる図面が添付されていなければならない。特にマンションの大規模修繕設計を行う時は、外壁面積やシーリング長さなど各部位の積算を行うが、最低でも図3のように開口部の縦横寸法が分かるように記載していないと、積算に支障が出る。

稚拙な竣工図が作成されるようになった背景にあるのは、法律の不備だけではない。マンション購入者が誤差範囲の寸法差異や訂正漏れにも目くじらを立て、売主を追求し過ぎるようになった最近の風潮も原因の一端である。

維持保全などを実施するには、法で交付を義務づけた設計図書だけでは不十分である。法に定める以外の詳細図や建具表などの関連図面が必要になるのだから、「この資料は、設計段階のもので竣工図ではなく、参考のために交付するもので、現状の建物と一部一致しない場合がある」と記した上で、多少不一致があっても竣工図とは別冊で、建具表や詳細図などを前向きに交付してはどうか。マンション購入者にとっても非常に親切である。

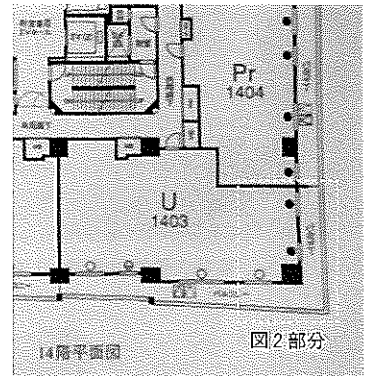


図1 間取りおよび寸法の記載が一切ない一般平面図(部分)

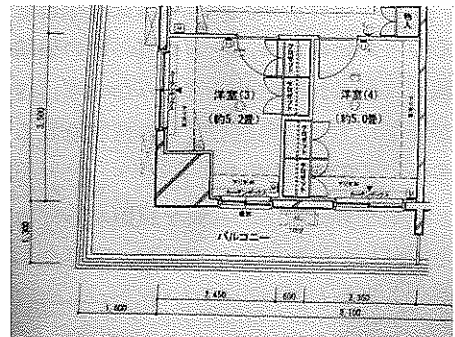


図2 建具の寸法記載がない稚拙な情報量の図1のタイプ別平面詳細図(部分)

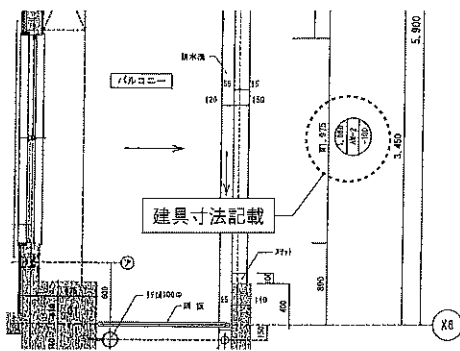


図3 一般的に多い建具の寸法表示(円内)がある平面詳細図の一部

(有)鈴木哲夫設計事務所 代表取締役