

# 第2章

## 住宅建築工事を発注する

---

### 2-1 建築工事の流れ

### 2-2 住宅の種類

### 2-3 建築基準法（建築確認や完了検査など）

### 2-4 設計

- 1) 設計業務の概要
- 2) 設計者に依頼すること
- 3) 設計者の業務内容
- 4) 設計はどこに依頼するか
- 5) 設計者の選び方
- 6) 設計者との打ち合わせ
- 7) 設計者とも契約を

### 2-5 工事施工業者の選び方

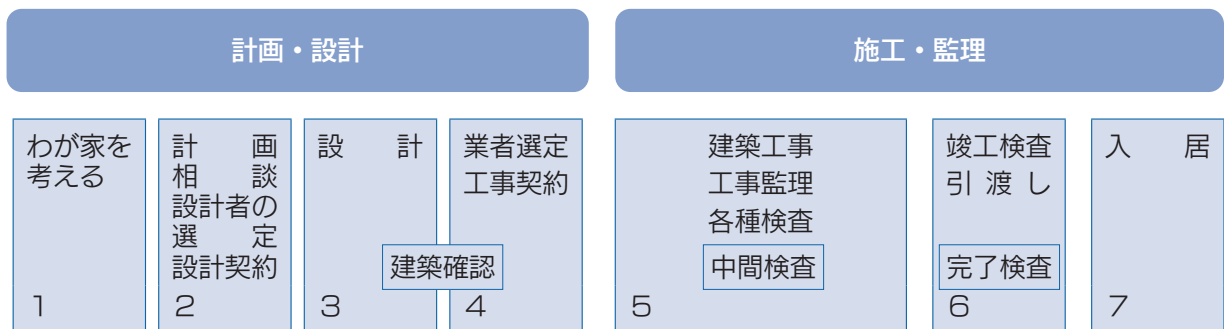
- 1) 見積書の見方
- 2) 工事施工業者の選定のポイント
- 3) 工事施工業者を決める
- 4) これはやめた方がよい

### 2-6 建築工事請負契約

- 1) 建築工事請負契約
- 2) 契約の注意点

### 2-7 建築工事のチェックポイント

## 2-1 建築工事の流れ



※建築確認・中間検査・完了検査については、2-3 建築基準法（P18）をご覧ください

### 1. わが家を考える

- 建築主は、自分の住まいに求める機能や性能及び予算等について、あらかじめ考えたり家族で相談しておくことが大切です。

例えば、コロナなどの感染症対策としての洗面、換気への配慮や、浸水やがけ崩落などの危険性の把握と対策工事の検討なども必要になってきています。

不安なことやわからないことがあれば、設計者や工務店にどんどん相談してみましょう。

※土砂災害危険箇所や浸水想定区域図は県建築指導課のHPの都市計画・防災関連情報から確認できます。

「茨城県建築指導課」で検索

### 2. 計画、相談、設計者の選定、設計契約

- 建築主のイメージをベースに、設計者と相談しながら、住まいづくりの計画を詰めていき、設計業務契約を結びます。

### 3. 設計

- 建築設計者は、契約に基づき設計図面や積算資料等の設計図書を作成します。



### 4. 業者選定、工事契約

- 住宅メーカーや地域ビルダー等の場合は、設計・施工として請負いますので、この場合には、メーカーの直営工事であったり、メーカー指定の工務店等に自動的に発注されます。
- 建築設計事務所に設計を頼んだ場合は、これら建築設計者に大工・工務店等を推薦してもらう方法もあります。

### 5. 建築工事、工事監理、各種検査

- 着工に際しては、近隣への挨拶をしましょう。トラブルを少なくするためにも事前にご近所に工事の話をしておきましょう。
- 大事なマイホームですから、建設中はこまめに現場に足を運びましょう。設計図だけではわからなかったことや、考えていたことと違うこともあります。出来上がってしまうと、手直しは非常に難しくなります。何度かは、家族みんなで現場をまわり、自分たちのイメージしていた通りの住宅になっていることを確かめましょう。



1-1
1-2
1-3
1-4
2-1
2-2
2-3
2-4
2-5
2-6
2-7
3-1
3-2
3-3
4-1
4-2
4-3
5-1
5-2
5-3
5-4
5-5
5-6
5-7
6-1
6-2
7-1
8-1
9-1
9-2
9-3
10

## 6. 竣工検査、引渡し

- 入居前に建築設計者や施工業者と一緒にチェックし、納得がいったから、役所への手続きや登記を行います。
- ご近所には、工事中の迷惑に対して一言あいさつをするようにしましょう。

## 7. 入居

- ようやく念願のマイホームが完成となります。

# 2-2 | 住宅の種類

主な住宅の種類は次のとおりです。

### 1. 木造軸組工法住宅

柱・梁・筋かい（柱と柱の間の斜め材）などの部材に木材を用いて建物を組み立てる工法です。わが国の気候風土と日本人の長い生活の歴史が育ててきた最もなじみの深い住宅で、在来工法とも呼ばれています。

### 2. 木質系プレハブ住宅

プレハブ住宅とは、英語の「PRE」＋「FABRICATED」の略語で、工場等で前もって規格生産された部材を用いてつくられる住宅のことです。そして木質系プレハブ住宅造というのは、工場で規格生産された木質パネルを接合して一体構造の建物とする工法です。

### 3. 鉄骨系プレハブ住宅

工場で規格生産された鉄骨部材を用いてつくられる住宅です。

### 4. コンクリート系プレハブ住宅

工場で規格生産されたコンクリートパネルを組み立てて一体構造とする住宅です。

### 5. ユニット工法プレハブ住宅

鉄骨の柱や梁を溶接して、内外装に不燃材を取り付けたルームサイズの箱型ユニットを工場で規格生産し、それを大型トラックで現場へ運んで組み立てる住宅です。

1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10

## 6. ツーバイフォー住宅

昭和49年に北米から導入された工法です。基本となる木材の断面寸法が2インチ×4インチであることから一般にこのように呼ばれています。

## 7. ログハウス

ログハウスは、丸太材を積み上げて壁を構成する住宅です。北欧や北米では古くから建設され、豊富な実績を有しています。日本では、昭和61年には技術基準が告示され、一般工法として普及しています。

## 2-3 | 建築基準法（建築確認や完了検査など）

建築基準法では、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低限の基準を定めています。また、同法では、住宅を建築するにあたり必要な手続きを定めており、主な手続きは次のとおりです。

### 1. 建築確認

- 基準に適合した建築物が建設されるよう、工事着手前に建築物の計画をチェックする制度です。

### 2. 確認済証

- 建築確認が申請され、申請図面を基にそれぞれの建築計画が適法であるかを審査し、適法に計画された建築物には「確認済証」が交付されます。
- この確認済証の交付を受けていないと建築物の工事はできません。また、確認済証を受けていても、建築計画を変更する場合には、事前に変更等の手続きが必要となる場合があります。

### 3. 中間検査

- 一定規模以上の建築物は、工事の途中で検査を受ける必要があります。この検査を「中間検査」といい、工事が進み、仕上げ工事などにより見えなくなってしまう壁や天井の内部などの部分について、建築基準法などに適合しているかどうかを、現地において検査するものです。

### 4. 完了検査

- 建築物が完成した場合には、必ず「完了検査」を受ける必要があります。完成した建築物の配置や高さなど、建築基準法などに適合しているかどうかを、現地にて最終検査をします。完了検査に合格した場合には「検査済証」が交付されますので、「確認済証」と併せて保管してください。

※分譲住宅やマンションを購入する場合にも、これらの「確認済証」と「検査済証」の交付を受けていることを確認することが重要となります。

## 建築確認が必要な建築物の工事の一覧

適用区域	建築物の用途	建築物の規模や高さ	対象となる工事
全 域	用途的な特殊建築物	店舗、宿泊施設等の不特定多数の方が利用する用途の建築物（法別表1（イ））で200㎡を超えるもの	建築（新築、増築、改築、移転）、大規模の修繕、大規模の模様替、用途の変更
	構造的な特殊建築物	木造の場合は次のいずれか ①3階建て以上      ②床面積が500㎡を超える ③高さが13mを超える      ④軒の高さが9mを超える 木造以外の場合は次のいずれか ①2階建て以上      ②床面積が200㎡を超える	建築（新築、増築、改築、移転）、大規模の修繕、大規模の模様替
都市計画区域・準都市計画区域	その他の建築物	上記以外のもの	建築（新築、増築、改築、移転）

※防火地域・準防火地域以外の床面積10㎡以下の増築、改築、移転は建築確認不要。

## 茨城県内各特定行政庁における中間検査の適用対象建築物

特定行政庁	適用対象建築物
茨 城 県	①地階を除く階数が3以上又は延べ面積500㎡以上のもの ②木造の一戸建住宅（分譲目的）、共同住宅及び長屋で延べ面積が100㎡以上のもの ③木造で一戸建住宅（建築主が自ら居住するもの）で延べ面積が150㎡以上のもの（用途地域内に建築するものに限り） ※・計画通知 <sup>(注)</sup> ・型式適合認定建築物・仮設建築物・枠組壁工法、木質プレハブ工法、H13告示1540号に適合する構造のもの ・丸太組構法、H14告示411号に適合する構造のもの・品確法の住宅性能評価（構造の安定）を受けるもの
水 戸 市	①地上の階数が3以上又は延べ面積200㎡以上のもの ※・型式適合認定建築物・計画通知 <sup>(注)</sup> ・仮設建築物 ・品確法の住宅性能評価（構造の安定）を受けたもの
日 立 市	①地階を除く階数が3以上又は延べ面積500㎡以上のもの ※・型式適合認定建築物・計画通知 <sup>(注)</sup> ・仮設建築物・品確法の住宅性能評価（構造の安定）を受けるもの
土 浦 市	①地階を除く階数が3以上又は延べ面積500㎡以上のもの ②木造の住宅（共同住宅、長屋を含む）又は兼用住宅で地階を除く階数が2以上かつ延べ面積が100㎡以上のもの ※・型式適合認定建築物・計画通知 <sup>(注)</sup> ・仮設建築物・枠組壁工法、木質プレハブ工法、H13告示1540号に適合する構造のもの ・丸太組構法、H14告示411号に適合する構造のもの ・品確法の住宅性能評価書の交付又は建設住宅性能評価における検査（躯体工事）に合格したもの
古 河 市	①地階を除く階数が3以上又は延べ面積500㎡以上のもの ②木造の分譲一戸建住宅、共同住宅及び長屋で延べ面積が100㎡以上のもの ③木造とした建築主の居住の用に供する一戸建住宅で延べ面積が150㎡以上のもの ※・型式適合認定建築物・計画通知 <sup>(注)</sup> ・仮設建築物・枠組壁工法、木質プレハブ工法、H13告示1540号に適合する構造のもの ・丸太組構法、H14告示411号に適合する構造のもの・品確法による住宅性能評価（構造の安定）を受けるもの
高 萩 市	①地階を除く階数が3以上又は延べ面積500㎡以上のもの ※・型式適合認定建築物・計画通知 <sup>(注)</sup> ・仮設建築物・枠組壁工法、H13告示1540号に適合する構造のもの
北茨城市	①地階を除く階数が3以上又は延べ面積500㎡以上のもの ※・型式適合認定建築物・計画通知 <sup>(注)</sup> ・仮設建築物・枠組壁工法、木質プレハブ工法、H13告示1540号に適合する構造のもの ・丸太組構法、H14告示411号に適合する構造のもの
取 手 市	①地階を除く階数が3以上又は延べ面積500㎡以上のもの ②木造の一戸建住宅、共同住宅、長屋又はこれらの用途を兼ねる建築物で地階を除く階数が2以上、かつ、延べ面積が100㎡以上のもの ※・型式適合認定建築物・仮設建築物・計画通知 <sup>(注)</sup> ・枠組壁工法、木質プレハブ工法、H13告示1540号に適合する構造のもの ・丸太組構法、H14告示411号に適合する構造のもの・品確法による住宅性能評価（構造の安定）を受けるもの
つくば市	①地階を除く階数が3以上又は延べ面積500㎡以上のもの ②木造の一戸建住宅、共同住宅、長屋又はこれらの用途を兼ねる建築物で地階を除く階数が2以上かつ延べ面積が100㎡以上のもの ※・型式適合認定建築物・仮設建築物 ・枠組壁工法、木質プレハブ工法、丸太組構法を用いた建築物の構造方法に関する安全上必要な技術的基準に適合するもの ・品確法の建設住宅性能評価書における検査（躯体工事）に合格するもの。
ひたちなか市	①地階を除く階数が3以上又は延べ面積500㎡以上のもの ②木造の専用住宅又は併用住宅で地階を除く階数が2以上、かつ、延べ面積が100㎡以上のもの ③木造の共同住宅又は長屋で地階を除く階数が2以上、かつ、延べ面積が100㎡以上のもの ※・型式適合認定建築物・計画通知 <sup>(注)</sup> ・仮設建築物・枠組壁工法、木質プレハブ工法、H13告示1540号に適合する構造のもの ・丸太組構法、H14告示411号に適合する構造のもの ・品確法の住宅性能評価（構造の安定）を受けるもの ・（財）日本住宅・木材技術センターの木造住宅合理化システム認定制度により認定を受けたもの ・膜構造の建築物で延べ面積が1,000㎡以下のもの（H14告示666号適合） ・テント倉庫建築物で延べ面積が1,000㎡以下のもの（H14告示667号適合）

※印以下は検査の適用対象から除外されるもの

（注）計画通知のうち階数が3以上でRC造の共同住宅を除く

## 2-4 | 設計

建築主の方が独力で設計を行うのは非常に難しいことだと思います。そのため、建築主に代わってこれらを行うのが、設計者の仕事です。

設計者は、建築主から住宅の設計依頼を受けますと、建築主と打ち合わせしながら、ライフスタイルや好み、地域の気象条件や敷地形状、そして予算等の諸条件を整理して、建築主の希望にかなった住まいの設計図面を作成します。

### 1) 設計業務の概要

設計は次のとおり大別されます。

#### 1. 基本設計

一般的に住まいのイメージや機能を明らかにする設計

#### 2. 実施設計

工事施工者に基本設計に基づいた建築工事をしてもらうための設計

#### ポイント

「基本設計」だけで工事に着手する場合がありますが、この場合は設計料が安く済む反面、住まいの詳細な部分が不明確なままですので、工事の進捗に伴い自分のイメージと実際の現場がだんだん食い違ってきて、完成間際になって変更工事により余計な工事費をかけてしまったり、工事施工者とのトラブルが生じたりすることがあります。

### 2) 設計者に依頼すること

設計者に業務を依頼する方法として、次の方法があります。

#### 1. 設計図書の作成のみを依頼する方法

設計者は、設計図書の作成のみを行います。

#### 2. 設計及び工事監理も併せて依頼する方法

設計者は、設計図書の作成と、現場での工事監理を行います。

1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10

## 工事監理

建築主に代わって設計図書のとおりにより工事が施工されるよう現場を監理する仕事で、工事の不良や欠格等を未然に防ぐことになります。

建築主と工事施工者との間のトラブルを未然に防ぐと共に、質の良い「住まい」を完成させるためには非常に重要な仕事と言えます。

## 3) 設計者の業務内容

設計者へ設計及び工事監理を依頼した場合の主な業務内容は、一般に次のようなものになります。

- 設計図面の作成
- 工事費の見積
- 建築基準法に基づく建築確認の申請書作成
- 公的融資住宅としての工事審査の申請書作成
- 工事施工者選定の際の助言
- 工事請負契約の際の立会い
- 工事の監理
- 建物の完了検査及び建築基準法上の検査手続き
- 建物引渡しの立会い
- 入居後の維持管理のアドバイス など

## 4) 設計はどこに依頼するか

設計を依頼する方法として、次の方法があります。

### 1. 設計も施工も一括して施工業者に依頼する方法（設計・施工一括方式）

**長所：**施工業者の設計部門が工事受注を条件に自社規格の工法や材料で設計しますので、一般的に設計料が安く、また工事がスムーズに進むことだといわれています。

**短所：**特別に工事監理契約を結ばない限り、法的に責任の重い「工事監理」ではなく、施工業者が現場の工程や予算を把握する「工事管理」だけで工事が進みますので、施工業者が良心的でないときは、とかく施工業者側に都合のよい設計や施工となり、第三者的な立場でのチェックができない可能性が高くなります。

### 2. 設計及び工事監理は建築士（設計事務所）に、工事の施工は施工業者に別々に分けて依頼する方法（設計・施工分離方式）

**長所：**工事施工者とは別の立場の専門家により、完全に建築主サイドだけの意向や諸条件を反映して設計がなされます。また法的な責任のある「工事監理」により設計どおりの現場施工が確実なものになります。

**短所：**設計・施工一方式に比べて、一般的に設計・監理料は高くなりますが、施工業者を選定する際に、きちんとした実施設計図に基づき、数社から見積もり等を取るようになれば、工事費用を適正な範囲に抑えることも可能です。

1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10

## 5) 設計者の選び方

### 1. 設計者を選ぶ一般的な方法

- 雑誌やインターネットを活用して探す。
- 知り合いの建築士に頼む。
- 最近建築した住宅で気に入ったものを見かけたらその家の人に設計者を紹介してもらう。
- 設計者に心当たりがないときは各都道府県の建築士会、建築士事務所協会などへ行き、会員の人を紹介してもらう。 など



### 2. 設計者選びのポイント

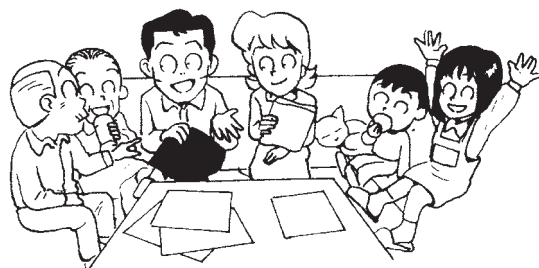
- 気になる設計者とは、直接会って話し合いをしてみてください。
- 設計者にはそれぞれ個性があります。心ゆくまで話し合い、相性が合うかどうか時間をかけて決めることです。
- 住宅に対する考え方や姿勢、今までの実績や設計料のことなど気になる点は、なんでも話し合い、信頼関係を築いてゆくことが大切です。

## 6) 設計者との打ち合わせ

- 住宅の計画を立てる場合は、家族全員で意見を出し合いじっくりと検討しましょう。
- 検討の結果は、予算、必要な部屋や建物の好み、構造、設備、仕上げ、家族構成などすべての要望について、できるだけ記録しておきたいものです。設計者との打ち合わせのときに、この記録が役に立ちます。つまり、あとになって手直しの必要のないしっかりした設計が出来上がることになります。逆に、十分な話し合いをやらないで設計を依頼したために、設計図完成後や工事の途中での変更、追加工事等を出すようなこととなりますと、工期が遅れるばかりでなく、工事費も割高になります。
- 最近では、コンピューターを使って図面を作成することが多く、CGによるイメージ図等を作成してくれる場合もあります。

## 7) 設計者とも契約を

- 設計及び工事監理を依頼する場合は、当然報酬を支払うことになりますので、契約を結ぶことを忘れないようにしてください。
- 報酬については、国土交通省告示に基づき標準的な業務に係わる額が定められています。
- 一般的な木造住宅の場合は、設計料、監理料を併せて「総工事費の約10%程度」が目安となっているようです。
- 万一工事契約に至らない場合でも、建築設計者に作業等をお願いし、関連資料等の提出があった場合には、この分の作成費等を支払うことが必要な場合があります。





## 2-5 | 工事施工業者の選び方

施工業者を決めるときは、工事金額のほか、工事費の支払方法、工事期間、工事の内容などを明確に決め、請負契約を結ぶことが最も重要なこととなります。

### 1) 見積書の見方

- 工事見積書は設計書及び仕様書をもとにして、各工事の区分ごとに、材料、規格、寸法、単位、数量、単価、金額が明示されたもので、この総合計金額が見積金額となります。
- 見積書の様式は、必ずしも一定でなく、工事施工業者によって多少の違いがありますので、設計書及び仕様書に示されている工事や機器等がすべて含まれているかどうか（特に、設備機器類については、メーカー名、製品名及び番号等の記入があること）など、内容を十分チェックしてください。
- 一般的な見積書の内容は、次のようなものです。

	工事費の区分	内 容
直接 工事 費	仮設工事	足場、工事用の電気・水道料、建物の位置出し工事等
	基礎工事	基礎部分の根切、砕石などの土工事と仮枠やコンクリート打設等
	木工事	木材を使用する工事の材料費及び労務費
	屋根・板金工事	屋根ふき、軒、雨樋等
	タイル・左官工事	浴室や玄関等のタイル工事と内壁や外壁のモルタル工事等
	建具工事	出入り口の戸、障子、襖、サッシ等
	塗装工事	外壁、屋根、木部などの塗装工事等
	内装工事	内装の壁紙やクロス貼り、畳や床フローリング工事等
	外装工事	外壁等のサイディング工事等
	雑工事	造りつけの家具、戸棚等の細々した工事等
	設備工事	電気、ガス、給排水、衛生器具等
	諸 経 費	運搬費、現場管理費等

※このほか、工事区分としては門扉等の外構工事があります。

### 2) 工事施工業者の選定のポイント

工事施工業者といっても、大きな会社組織になっているハウスメーカーから、個人営業の大工・工務店までかなりの数にのぼります。

そこで、工事施工業者を選ぶ際のいくつかのポイントを次にあげてみましたので、参考にしてください。

#### 1. 人の評判をきく

最近建築された家を何軒か見てまわり、建築主や近所の評判をきいて、判断の材料とすることもよいでしょう。

#### 2. 建築技能士等の資格の有無

木造住宅を新築するのであれば、工事施工業者である大工さんの腕前も非常に重要なポイントになります。この判断は一般の方には



1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10

難しいものですが、客観的な判断の目安として、1級または2級建築技能士（建築大工）資格を持っているかどうかということがあります。これら技能士の資格を持ち、ある程度の経験を有している大工さんに頼みたいものです。

## 3. 常識以上の好条件は避ける

セールスマンなどがあまりにも甘い条件を示して、人の気を引くような工事施工業者は避けた方がよいでしょう。よいことづくめがそうあるわけではありませんので、あとで思わぬ落とし穴があることに気づく場合があります。

## 4. 悪徳業者に気をつける

悪徳業者が使う手口は次のようなものです。このようなことに気がついたら、第三者へ相談するなど、冷静な対応に心がけましょう。

- オトリ広告や誇大広告で客をつる。
- プランも決まらないのに、早く契約しろと急ぐ。
- 契約前なのに、手付金や予約金の名目で、わずかでもいいから金を出せと言う。
- 財務業況（経営状態）が悪い。
- 詳細な見積書を請求しても出さない（出せない）。

## 5. 建設業法に基づく許可

次の工事を除き、建物の新築、増築、改築工事（以下「新築等」という。）を請け負う場合は、建設業法に基づく建築工事業の許可が必要です。茨城県知事許可業者の場合は、茨城県庁の公共事業情報センターで許可の内容等を誰でも閲覧することができます。不安があるときは、出かけて行って調べると良いでしょう。

- ・ 木造住宅の新築等の場合、延べ床面積が150㎡未満か、または、契約金額（消費税込み）が1500万円未満の工事
- ・ 鉄骨造り、鉄筋コンクリート造りの新築等の場合、契約金額（消費税込み）が1500万円未満の工事

### 長期優良住宅に取り組む地元工務店名簿の公表

茨城県では、長期優良住宅認定制度の普及促進を図るため、工事実績や公的機関での講習会参加実績のある地元工務店の名簿を県住宅課のホームページで公表しています。

工事施工業者選定にあたってご活用ください。

名簿の閲覧など詳しくは、茨城県土木部都市局住宅課のホームページをご覧ください。

### 住宅リフォーム事業者の登録と公表

茨城県内の住宅リフォームの事業者団体や県などが協力して設立した「茨城すまいづくり協議会」では、会員団体などの推薦を受けたリフォーム事業者を登録し、ホームページ上でリフォームの工事別、お住まいの地域別にリフォーム事業者の情報を公表しています。

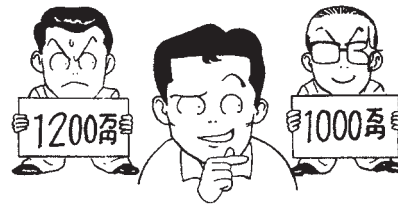
リフォーム事業者選定にあたってご活用ください。

詳しくは協議会ホームページをご覧ください。

（「茨城すまいづくり」で検索可能です）

### 3) 工事施工業者を決める

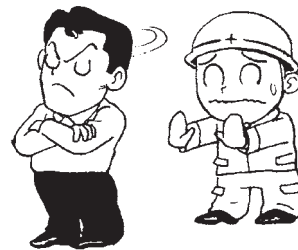
- 工事施工業者を決めようとする場合は、一社だけとかけ合っただけで決めたりせず、設計者ともよく相談して、めぼしい工事施工業者のうちから二社以上を選び、このなかから条件のよい業者を選ぶのが普通です。
- 一般的には、各工事施工業者に設計図と工事仕様書を渡し、設計内容を十分説明のうえ、各工事施工業者とも同じ条件で工事費の見積書を出してもらいます。そして、見積書が出そろった時点で、各見積金額と自分の予定金額を照らし合わせて、適正金額の工事施工業者を選ぶことになります。
- 「適正金額の工事施工業者」とは、安ければよいというのではなく、設計図を忠実に見積もった良心的な工事施工業者を意味します。



- 一般的に設計者の見積金額に比べて、工事施工業者の見積金額の方が10～20%ぐらい高いのがふつうとされています。この場合、少々無理で工事を請負ってくれる場合は問題ありません。しかし、両者の金額に大きな開きがあって、このため工事施工業者が相当難色を示すようでしたら、無理を押しつけるようなことはせず、設計者と相談のうえ、設計内容を変更して再度交渉した方がよいでしょう。

### 4) これはやめた方がよい

- 自分の予定金額と工事施工業者の見積金額に大きな開きがあり、そのために工事施工業者が相当しぶるような場合、「おたくができないのなら他の工事施工業者にやらせる」などと無理に値引きさせる方法は、余り感心なやり方ではありません。
- 工事施工業者も初めから赤字承知の工事を引き受けるはずがなく、もし、無理して請負った場合は、どこかでその無理をした部分のやりくりをしていることも考えられます。結果的には、いわゆる「手抜き工事」となる可能性もあり、工事の出来具合やアフターサービスなどの点で、後日のトラブルの原因ともなりますので、何よりも工事の内容について双方とも十分納得したうえで工事の依頼先を決めるようにしましょう。



1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10

## 2-6 | 建築工事請負契約

工事に関するトラブルの大半は、安易な約束から生じる双方の主張の食い違いに端を発することが多いものです。トラブルを防ぐため、内容を明確にした請負契約を結ぶことが大切です。

### 1) 建築工事請負契約

住宅の新築やリフォームなどの工事を行うときは、建築工事請負契約を締結します。一般には、「工事請負契約書」、「工事請負契約約款」及び「設計図書」が一体となって契約の内容となります。また、内訳明細書付き見積書や工程表も重要な資料となります。

また変更契約などに関する手続きはルーズにせず、必ず書面で行なうようにしましょう。

#### 1. 工事請負契約書

工事請負契約書には、一般に次のことが記載されています。契約書は売買契約の基本になるものです。契約書の案を事前にもらって、十分にチェックしましょう。

- ・工事場所
- ・工事内容（建物の構造、工事範囲、建築面積、床面積等）
- ・工期（着手の時期、完成の時期、工事を施工しない日又は時間帯を定める時はその内容など）
- ・請負代金額（工事価格及び消費税）
- ・支払方法（契約のとき、中間金、完成引渡しするとき等の支払い時期と支払い額など）
- ・物件の引渡し時期
- ・工事内容の変更の場合の扱い
- ・契約当事者間に紛争が生じた場合の措置（建設業法に定める建設工事紛争審査会の斡旋または調停によって解決を図るなど）
- ・特約条項（契約不適合責任の扱いやその他の取り決めを定める）

#### 2. 工事請負契約約款

工事期間中に起こりうる様々なトラブルについての解決方法が書いてあります。解約、契約不適合、履行遅延などの取扱いに関する条項です。

#### 3. 設計図書

注文した住宅の具体的な内容や工事の方法などを、図面や文章で表現したもので、一般には設計図面、工事仕様書などを言います。その他に、見積書（工事内訳明細付き）、工程表、打合わせ記録等も、重要な資料となります。標準的な仕様書としては、住宅金融支援機構が監修した各種住宅の工事共通仕様書があります。また、工事進捗中の設計変更を容易に考えず、設計に際しては納得のいくまで業者と検討してください。

1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

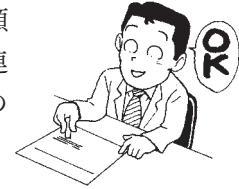
10

## 2) 契約の注意点

契約は、必ず書面で行いましょう。曖昧なまま契約すると後でトラブルの原因になります。また、契約書や契約約款の内容については、特に次のようなところに注意しましょう。

### 1. 違約金（着工前に注文者の都合によって契約を解除するとき）

「建設業者が施工するために既に支出した費用以外に、違約金として請負契約額の何割を支払う」等の項目がある場合ですが、通常よく使われる民間（旧四会）連合協定による工事請負契約約款（以下「連合協定契約約款」という。）には、このような記述はありません。契約を結ぶ建設業者が独自に設けた項目と思われる。



### 2. <sup>かし</sup>瑕疵担保（保証期間のこと）

#### 新築住宅の場合

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、住宅の新築工事を請負った工務店や分譲住宅の売主は、施主や買主に対して、新築住宅の基本構造部分に引渡しの日から10年以内に瑕疵（欠陥）が発見された場合、それを無料で補修するなどの責任を負うことになりました。契約書の特約事項により期間を20年に延長もできます。 →第6章参照

#### その他の場合

「連合協定契約約款」では、2年間となっています。ただし、設備機器の本体等については1年間としています。

## 2-7 | 建築工事のチェックポイント

建築現場では、当初の設計通りに施工されることはまれで、現場が始まってからの変更はつきものです。ですから、最終的な仕上りの図面「竣工図」を建築設計者から必ずもらっておきましょう。後々の修繕やリフォームに際して、基本となるのが「竣工図」です。

例えば、在来木造住宅の建築工事（着工から竣工まで）の工程の一例は次のようなものです。工事監理者がいない場合には、自分なりに現場を把握する必要があると思いますが、その場合のチェックポイント等も参考にしてください。

1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10

## 着工から竣工までのチェックポイント

### 木造住宅

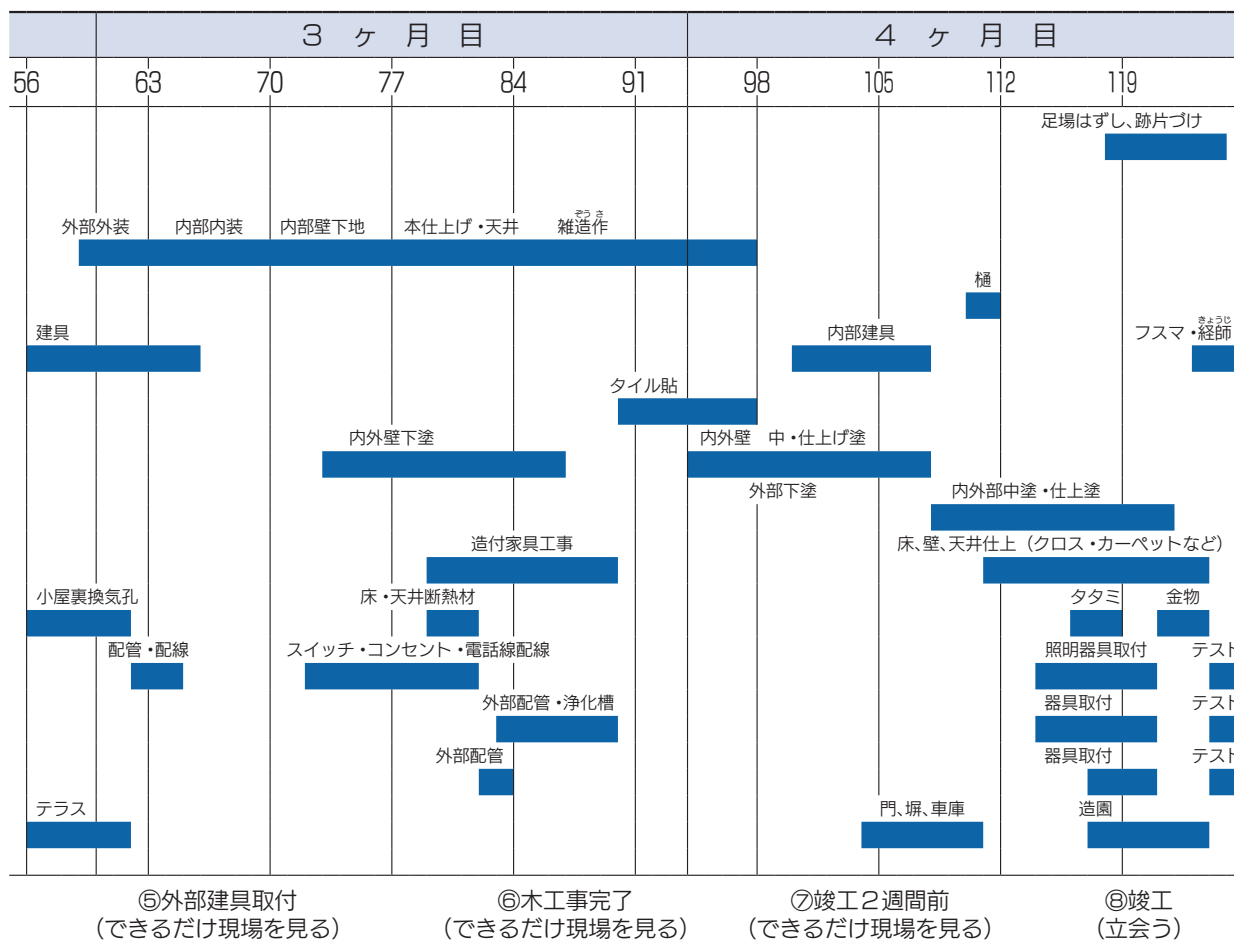
1-1 1-2 1-3 1-4	工事期間 工事日数	1ヶ月目				2ヶ月目			
		7	14	21	28	35	42	49	56
2-1	仮設工事	準備	地縄張			足場組立			
2-2	土・基礎工事		根切、仮枠、基礎コンクリート						
2-3	木工事		木材刻み			上棟	屋根下地	床廻り	外部壁下地
2-4	屋根工事						屋根葺き工事		庇等錆工事
2-5	建具・ガラス工事								外部
2-6	タイル工事								
2-7	左官工事				基礎天端ならし				
3-1	塗装工事				土台下端防腐剤塗		防腐剤塗り		
3-2	内装工事						床下換気孔		外壁断熱材
3-3	雑工事								
4-1	電気設備工事				配管用スリーブ		内部配管		
4-2	給排水衛生工事				配管用スリーブ		内部配管		
4-3	ガス工事								ポーチ
5-1	建築主の立合い時期		①地縄張り、地鎮祭 (立会う)	②基礎コンクリート打ち (できれば現場を見る)		③上棟式 (立会う)	④屋根葺き工事完了 (立会う)		

### 注意するポイント

- 施工業者の説明や確認を求めるときは、必ず工事責任者と行って下さい。
- 施工工程は工事の段取り、天候により変わってきます。立会い時期は施工業者と打ち合わせて下さい。
- ②の段階で現場へ行かない時は、③の段階で説明を受けて下さい。
- ⑥⑦の時期には現場に行かない場合でも打ち合わせはして下さい。

5-3 5-4 5-5 5-6 5-7	①地張縄又は地鎮祭のとき右の事項を確認しましょう。	1 境界杭の位置	確認	した	しない
		2 敷地境界線と建物との間隔	確認	した	しない
		3 工事工程と段取り	説明	聞いた	聞かない
		4 近隣への挨拶	挨拶	した	しない
		5 基礎配筋工事完了予定日と住宅瑕疵担保1回目現場検査予定日	打ち合わせ	した	しない
6-1 6-2	②基礎コンクリートを打つ日に現場で説明を受けましょう。	1 基礎寸法、アンカーボルト位置、換気孔位置	説明	受けた	受けない
		2 上棟の日の確認、上棟式の打ち合わせ	打ち合わせ	した	しない
7-1 8-1 9-1	③上棟式の日に右の事項の説明を受け打ち合わせをしましょう。	1 柱、通し柱、土台、梁など構造材の寸法、材種、位置等の概要	説明	受けた	受けない
		2 内外の壁・床・天井の仕上材の見本などによる打ち合わせ	打ち合わせ	した	しない
		3 外廻り建具・ガラスの種類	打ち合わせ	した	しない
		4 屋根工事完了予定日と住宅金融支援機構の現場審査予定日	打ち合わせ	した	しない
9-2 9-3 10	④屋根葺き工事完了時に右の事項の説明を受け確認しましょう。	5 請負契約に基づく中間金の支払い	打ち合わせ	した	しない
		1 住宅瑕疵担保2回目現場検査予定日	打ち合わせ	した	しない
		2 筋違、火打土台、火打梁など耐風・耐震の構造の概要	説明	受けた	受けない
		3 屋根の防水性能の概要	説明	受けた	受けない
		4 土台・柱・筋違などの防腐処理状況	説明	受けた	受けない
		5 住宅金融支援機構の現場審査などの結果	手直し	ある	ない
		6 今後の施工工程	説明	受けた	受けない

- 1-1
- 1-2
- 1-3
- 1-4
- 2-1
- 2-2
- 2-3
- 2-4
- 2-5
- 2-6
- 2-7
- 3-1
- 3-2
- 3-3
- 4-1
- 4-2
- 4-3
- 5-1
- 5-2
- 5-3
- 5-4
- 5-5
- 5-6
- 5-7
- 6-1
- 6-2
- 7-1
- 8-1
- 9-1
- 9-2
- 9-3
- 10



⑤外部建具が取り付けられた頃に現場を見て右の事項の打ち合わせをしましょう。	1	スイッチ、コンセント、給水栓等の数と位置	位	置	よい	悪い
	2	ペイントなど塗装の色の打ち合わせ	打	合	した	しない
	3	断熱材の施工状況 (床、外壁、天井)	説	明	受けた	受けない
⑥木工事の終りに施工業者と工事の進捗状況を打ち合わせて右の事項を確認しましょう。	1	内部建具・フスマの取手、錠、ガラスの種類、仕上など	打	合	した	しない
	2	建具の開き勝手	確	認	した	しない
	3	台所、浴室、洗面所などの設備機	打	合	した	しない
	4	照明器具 (各室)	決	定	した	しない
	5	工事の進捗状況 (予定と実際の比較)	説	明	受けた	受けない
⑦竣工の2週間前に現場で工事の仕上がり具合を見て右の事項を確認しましょう。	1	竣工予定日	確	認	した	しない
	2	現状での工事の仕上がり具合(住んだつもりになって)	確	認	した	しない
	3	竣工後の予定 (諸手続・引っ越しなど)	予	定	たてた	たてない
⑧竣工の検査を施工業者の立ち会いのもとに行ってください。	1	建物内外の清掃、跡片づけ、整地	完	了	している	していない
	2	外部仕上のごれやむらなどの有無	有	無	ない	ある
	3	内部仕上のごれやむらなどの有無	有	無	ない	ある
	4	建具、フスマ、物入扉など可動の状態	支	障	ない	ある
	5	電気、ガス設備の可動の状態	支	障	ない	ある
	6	台所、浴室、洗面所など水回りの給水・排水の状態	支	障	ない	ある
	7	外構工事 (門、塀、車庫、テラス、造園等)	完	了	している	していない
	8	設備機器などの使用方法	説	明	受けた	受けない
	9	建物の手入れ方法、後日の連絡先(ガス、水道、電気など)	説	明	受けた	受けない
	10	手直し部分の文書による施工業者との確認	確	認	した	しない
	11	竣工後の諸手続 (工事完了届、登記、残金支払など)	確	認	した	しない