

安心して住める家づくりのための ガイドブック

新築からリフォームまで家づくりのポイント20

概要版



東京都都市整備局

はじめに

- 住宅生産者と消費者との間には、住宅についての知識・情報量に格差があることから、消費者が住宅生産者を適切に選択し、安心して家づくりに取り組むことができるよう、地域の工務店をはじめとする住宅生産者向けに、「地域工務店から消費者への情報提供の手引き」を平成 19 年に作成しました。

その後、長期優良住宅認定制度の施行や、省エネルギー基準の改正等、良質な住宅の普及に向けたさまざまな取組も進んできています。

一方で、消費者は、住宅の新築時に限らず、リフォーム時においても、費用や工事の依頼先選びの基準、チェックポイントなどについての情報が不足していると感じています。

このような状況も踏まえ、今般、既存の手引きを、「安心して住める家づくりのためのガイドブック」として消費者向けに改定し、家づくりやリフォームの際に、消費者にチェックしてほしいポイントをまとめた冊子としました。

今回の改定では、長期優良住宅や住宅の省エネルギー性能に関する情報のほか、既存ストックの有効活用に向け、住宅の適切な維持管理やリフォームに関することについても追記しています。

これは、「いい住宅をつくり、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会への移行に向け、住宅ストックの質の向上と流通促進、住宅に係る取引の安全・安心の確保を図ることとした「東京都住宅マスタープラン（平成 29 年 3 月）」を踏まえています。

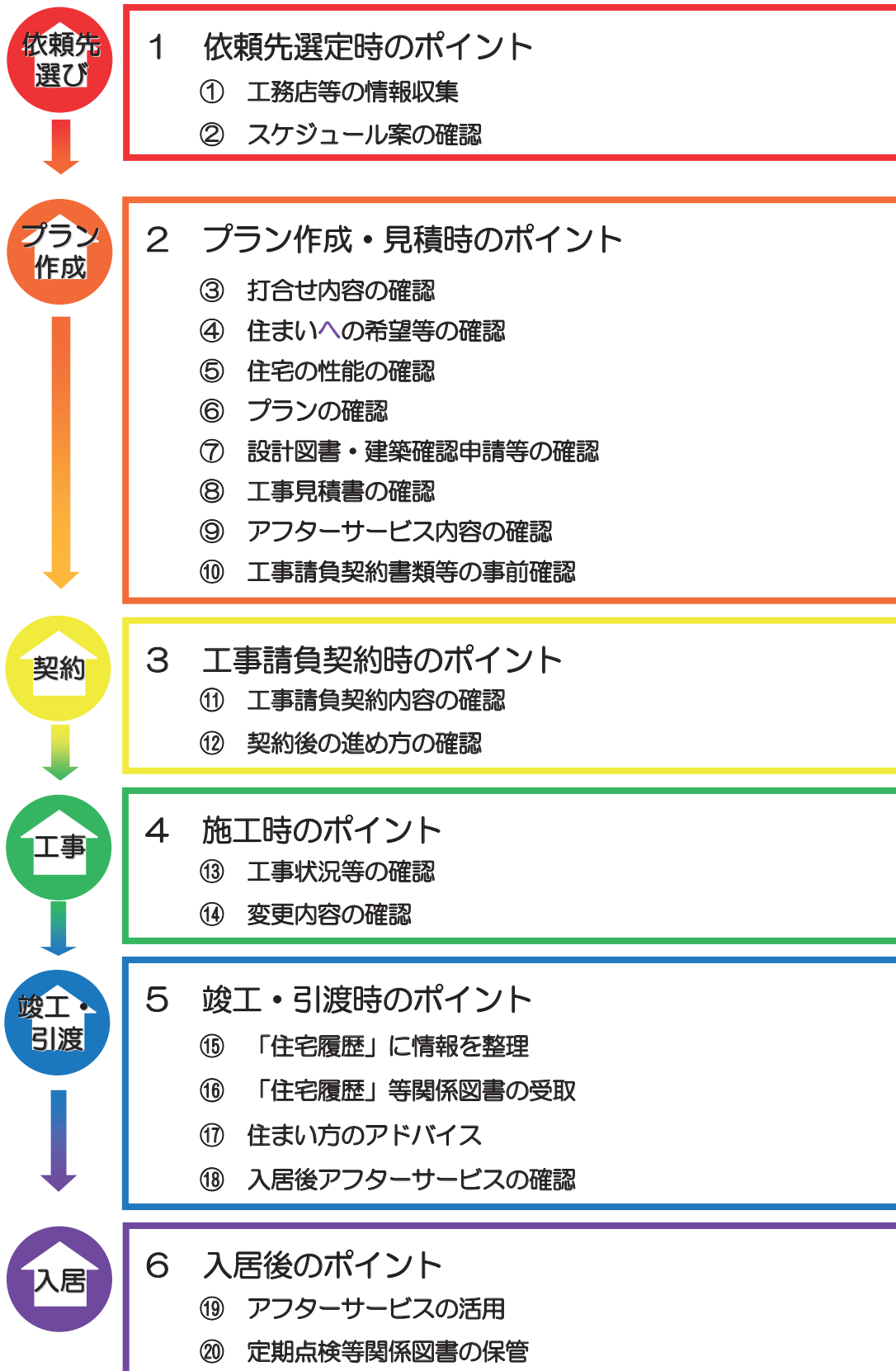
本書を活用し、消費者や住宅生産者の方々が協力して家づくりに取り組むことで、消費者がニーズに応じた良質な住宅を安心して選択できる市場環境となることを期待しています。

- 概要版では主な項目について示していますので、詳細は本編をご覧ください。

記載のある参考資料も含めて、東京都都市整備局のホームページからダウンロードできます。

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/jouhouteikyou.htm

家づくりやリフォームの際のチェックのポイント



主なポイント

依頼先
選び

1 依頼先選定時のポイント

家づくりやリフォームを始めるに当たり、工事を依頼する工務店等を選ぶときのポイントです。

① 工務店等の情報収集 ・・・本編 P.6～P.11

□ 家づくりの特徴、代表的な住宅の仕様、価格等のチェック

工務店等の依頼先を選ぶ際には、工務店等の概要や建築する住宅の特徴や価格等の情報を収集します。資料請求したり、ホームページを確認して、自分の建てたい住宅のイメージや予算に近い工務店等の話を聞いてみましょう。

初めての相談時には、家づくりの特徴、施工している代表的な住宅の仕様や価格、施工実績やアフターサービス体制等の会社の概要などをチェックします。

【確認事項例】

- ・家づくりの特徴、対応地域、主な工法、主な価格帯 など
- ・代表的な住宅の特徴、延べ面積、価格 など
- ・会社の基本情報、施工実績、従業員数 など

リフォーム会社を選ぶ際にも、会社の概要等を確認しましょう。また、住宅リフォーム事業者団体に加盟しているかどうかポイントになります。

【参考】住宅リフォーム事業者団体登録制度

国土交通省では「住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営確保」、「消費者への情報提供」などを目的に、一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者団体を登録する制度を実施しています。

各団体のホームページなどで事業者の加入状況等をチェックしてみましょう。





2 プラン作成・見積時のポイント

依頼先を選んだら、プラン等の検討が始まります。プラン作成や見積段階でのポイントを確認していきます。

⑤ 住宅の性能の確認 ・・・本編 P.16～P.18

□ 住宅性能表示制度 等

住宅性能表示制度を利用することにより、住宅の性能を客観的に確認することができます。

住宅性能表示制度を利用する場合には、一定の手数料を建築主が負担することが必要です。利用するかしないかは建築主の判断によりますが、良質な住宅取得のためにも是非活用しましょう。

このほか、長期にわたり良好な状態で使用するための性能を有した、住宅の建築・維持保全計画を認定する長期優良住宅認定制度があります。こちらも是非検討してみてください。

⑥ プランの確認 ・・・本編 P.19

□ 平面プラン、仕様などのチェック

建築主の要望や打合せ内容がどのように反映されたか、図面、仕様・性能などを示す資料等によって確認する必要があります。

間取りやデザインだけでなく、敷地・地盤の状況、住宅の基本的な性能等についても確認しましょう。住宅性能表示制度などを利用した場合には、客観的な基準に裏付けされた性能の確認ができます。

⑧ 工事見積書の確認 ・・・本編 P.21～P.22

□ 工事見積書に含まれている内容の確認

□ 積算根拠の確認

見積金額に含まれている内容を明確にし、建築主と工務店等の双方で確認し合うことが重要です。

工事見積書で示す金額が設計図書等の内容に対して適正な価格であることについて、十分に説明を受けて確認しましょう。単価や数量などの具体的な積算根拠もチェックしましょう。



3 工事請負契約時のポイント

この契約内容で工事がスタートします。これまでの打合せ内容がきちんと反映されているか確認して契約を締結しましょう。

⑪ 工事請負契約内容の確認 ・・・本編 P.25～P.28

- 工事内容を明確にしてから契約を締結
- 請負金額に含まれている内容の確認

工事内容を明確にして、建築主と工務店等の双方が納得した上で、着工に先立ち契約を締結してください。

必要な図面や書類の内容が不備のまま契約を締結すると、追加工事や仕様変更などを行った場合のトラブルの要因になるおそれがあります。

また、契約の根拠となる設計図書や工事代金内訳書等の説明を受けて、請負金額に含まれている内容を確認する必要があります。併せて、契約時には工事に携わる事業者を確認しておくことも重要です。



4 施工時のポイント

家づくりやりフォームが契約どおりに施工されているか、建築主もチェックしていきましょう。

⑬ 工事状況等の確認 ・・・本編 P.31～P.33

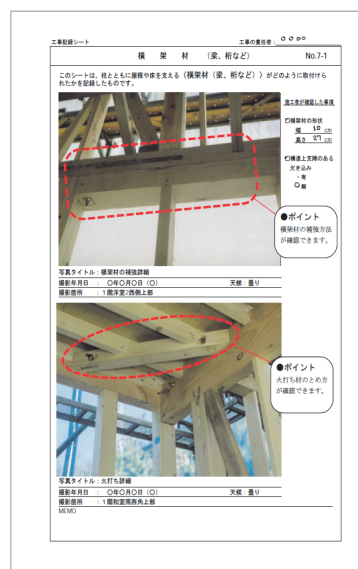
- 工事状況記録（工事記録書）の確認

施工時には、工事の経過や施工状況を記録した工事記録書を、適宜確認しましょう。

工事記録書は、竣工時にもまとめて説明を受け、保管してください。万一の不具合等が発生した場合の工事履歴になります。

- 建築主による現場確認

建物位置など基本的な事項や基礎・躯体などの竣工後に見えにくくなる部分の工事など、重要なポイントは現場で確認しましょう。



「工事記録書」イメージ

2018(平成 30)年 3 月 発行

登録番号(29)147

安心して住める家づくりのためのガイドブック

—新築からリフォームまで 家づくりのポイント 20—

(概要版)

編集・発行 東京都 都市整備局 住宅政策推進部 民間住宅課

東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号 電話 03-5320-4936

印刷 株式会社 大風印刷

