

“マイホームづくり”

(社)北海道建築指導センター旭川支所

事務局長 朝倉藤男

マイホームを建てよう、また住宅が古くなったので増改築をしよう、このような考えになったとき普通一般の方々はどうするでしょう。

土地の問題、資金計画、設計、建設会社との話し合いなど、考えなければならないことがあまりにも多くどう進めたらよいのか全くわからない、これが本音でないでしょうか。

今ではマイホームづくりに関して色々な解説書がかなり出回っております。またモデル住宅とか、ハウスメーカーなどでの相談所があり、マイホームづくりに必要な知識を得るためには心配がないように思われます。

当建築指導センターでも、マイホームの建設計画をお持ちの方々を対象にマイホーム相談を実施しております。毎年かなりの人がお見えになります。相談の内容は様々ですが、意外に多いのが建設会社とのトラブルです。契約どおり建ててくれない、仕上りが悪い、アフターサービスが悪い、トラブルの原因は色々ですが、話を聞いて首をひねるようなことも少なくありません。何故このようなトラブルが起きたのか、どうしてももう少し考えなかったのか、話を聞いていて何度かそのような思いをしております。

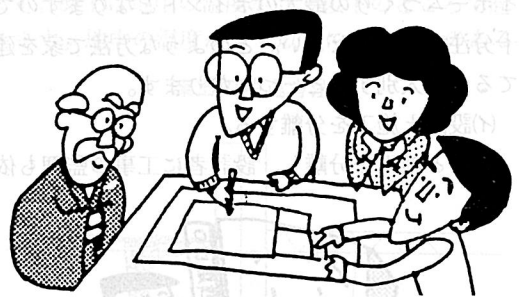
今回はマイホーム建設について、計画から完成まで一般的なことと、相談内容からの注意事項についてお話をしてみたいと思います。

住宅を建てる前の準備

・土地（敷地）

土地を購入することから始めるならば、どんな

ところに住みたいかを考え土地を探することができますが、敷地には色々な法的規制があります。また近隣の状況、便利施設など通勤や買物など日常生活に便利な所か、業者のいうことを鵜呑みにしないで事前に十分な調査が必要です。せっかく求めた土地に家が建てられない、騒々しくて住むのに適当でない、便利施設が遠い、通勤に不便であるなど問題がないよう十分注意しましょう。また現地を見に行く日は日曜日でなくウイークデーに、できれば朝の通勤時間に現地の状況を。休みの取れる日曜日では通勤通学のラッシュの様子、附近の状況、交通量などよくわかりません。“一生の買物”です。ウイークデーの時間をやりくりして、お忘れなく。



・家族との話し合い

新しい家づくりは家族の方々の意見が大切です。家族で家庭生活での考え方それぞれの希望、必要な部屋数と面積など何度も話し合い、新しい家での暮らしのイメージづくりが必要です。特に希望するもの、例えば洋式か和式か、二階建か平家か、家の形、スタイル、色々話し合うことは多いでしょう。



・資金の準備

家を建てるにはいくらかかるのか。

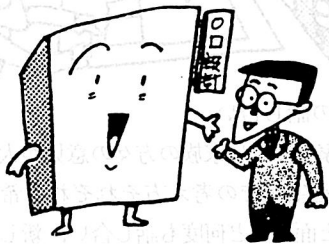
建て主にとって最も気にかかることで頭の痛いところ。自己資金が十分あるという方は問題はありませんが、これから用意しなければとお考えの方がほとんどではないでしょうか。公的資金として最も代表的なものは住宅金融公庫の融資です。その他、地方公共団体の融資、財形融資、勤務先の共済制度の利用などがあります。しかし、借入先が多くても借入の限度があるのではないのでしょうか。土地の購入費を始め工事費、諸経費（保証料、保険料、登記手数料他）税金関係など、相当な金額になると考えられます。自分達の考えているマイホームの実現のため、十分な計画を立ててください。

・設計と施工

資金と並行して業者選びに入ります。これはマイホームづくりの最大のポイントとなりますので十分注意してください。どのような方法で家を建てるか。大別すると三つになります。

(イ)設計と施工を分離する。

設計と施工を分離し、設計者に工事の監理も依



頼するオーダーメイドのつくり方といえます。自分の求める内容をはっきり表現することができる。したがって完成後のトラブルについても解決しやすい。

(ロ)モデル住宅や規格住宅から選ぶ。

これは建売住宅のように既製品を買うのと似ていますが、工事中を見ることが出来ます。自分の希望、アイデアを生かすことに限度があります。

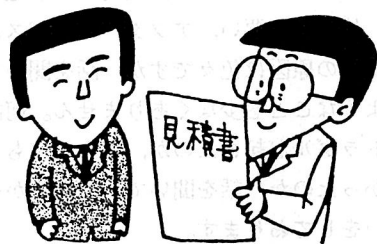
(イ)設計と施工を建設会社に依頼する。

これは通常注文住宅といわれ最も多く利用されている方法ですが、後でトラブルが起きることが多いのもこの方法だと思います。設計図や見積書、契約の内容が不十分のままに工事にかかってしまう例が多いからです。このケースであっても設計図や見積書を作成し、契約をしっかりと結ぶ必要があることは当然といえます。

さて、どの方法を選ぶにしても、設計図などの内容を充実させることが必要です。“だれに頼むか”これが一番迷うところでしょう。家づくりは人間が行う作業です。料理が作り手の腕によって味に大きな差が生じるように家づくりも同じです。「わからないからまかせてしまう」ではなく「安心できる業者をお願いしよう」と考えてください。それだけに選定に時間と労力をかけて取り組んでください。色々情報を集め、相手と十分話をしている信頼感が持てる、そのうえこれまでの実績を自分の目で確かめる、その上で最後の決断は自分でするしかないのです。

・請負契約

設計図が出来上がり見積書により工事金額の話



し合いが終わると工事請負契約を締結することになります。建設会社によっては会社専用の約款のついた契約書をもっているところ、また特に専用のものを持たず市販の簡単な書式のものを利用している場合もあります。後者の場合、約款の添付されていないものや簡略化され過ぎていたものは、トラブルが起きたときに十分に対応できない恐れ



もあります。契約約款で最も内容が充実しているのが四会連合（建築家や建設業者の団体）協定の約款ですので、この契約書式を使用することをお勧めします。契約書には、工事名、場所、工期、請負代金額、支払い条件などを記入し印紙をはり、契約者双方が記名押印します。工事契約書には契約内容を示す書類として設計図、仕様書、見積書などを添付します。仕様書とは希望条件、使用材料の材質、工法の内容、その他設計図で表現できないことを文章で表したものです。口約束だけではあとでトラブルの原因になります。契約は念入りにそして慎重に、分らないからといって簡単に相手のいうがままに印鑑を押してしまって、後悔することのないよう注意すべきです。

着工から工事完了まで

契約が終わり、役所などの手続きが終わればよいよ着工です。設計監理を別に依頼している場合には、監理者の指示に従っていただければ心配ありませんが、そうでない場合、建て主が注意しなければならないことがあります。それらについて簡単に取り上げてみます。

・隣り近所へのあいさつ

家が出来上がりそこに何十年と住むのですから隣り近所との付き合いは大切なことです。工事中騒音やほこり、車の出入りなどで何かと迷惑をかけることになるでしょう。工事にかかる前に、施工業者と共に隣り近所へのあいさつは忘れないようにしてください。

・工事にかかわる祭事

地鎮祭、上棟式などがありますが、現在では一般住宅では省略する場合がありますが、単なる形

式とも言えないようにも思います。これらの行事を行うことにより、職人さんとの交流を深め工事をスムーズに進める一因ともなります。日時の予定、準備の分担、予算などあらかじめ建設会社と打ち合わせておくとよいでしょう。

・地縄張り

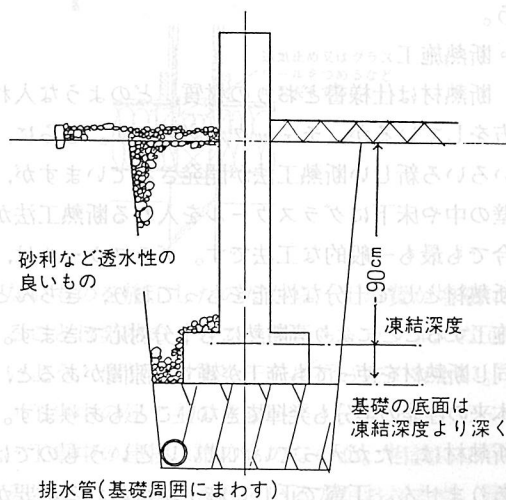
配地図に合せて建物の実際の位置を縄で張る工事です。設計図だけでは実感がつかめないので、建て主は必ず立ち合い敷地の空地、玄関への入り方など確認しておくことがよいでしょう。



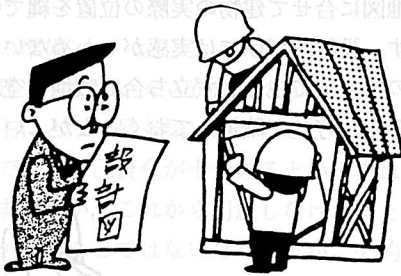
・基礎工事

基礎工事は住宅の工事の中でも重要な部分です。土地の状況を把握し適切な処置が必要となってきます。土質により凍上が起きる場合があります。凍上により基礎や土間コンクリートに亀裂ができます。凍上は地中の温度が0℃以下のところで起きます。地中の温度が0℃以下になる恐れのある

凍上の防止方法



最大の深さを凍結深度と言ひ、基礎の底面はこの凍結深度より深くしなければなりません。凍結深度は各市町村ごとに決められています。(旭川市では90cm) コンクリートは現在では生コンですから大きな問題がありませんが、ただ、コンクリートを打った翌日に土台を敷くようなことは避けた



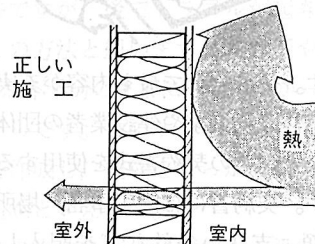
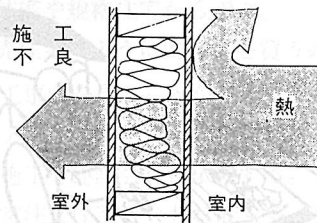
ほうが賢明です。

・建前(骨組み)

基礎工事が終わるといよいよ骨組みがつくられ、屋根、建物の形が見えて来ます。工法によって骨組みの違いはありますが、壁の筋かい、床、天井の火打梁りがバランス良く入っているか確認が必要です。配管、配線の位置、暖房、給湯、ガス、コンセント、スイッチ、照明、電話など設備に関する位置もこの段階で確認しておきます。また、柱など見掛材みえがかりの養生がしっかりできているか点検します。養生が不十分であると住む段階で柱のキズや汚れが気になり内観を損ねてしまいます。紙などを巻いて十分な養生に気を付けてもらいましょう。

・断熱施工

断熱材は仕様書どおりの材質、どのような入れ方をしているか、チェックが必要です。さらに、いろいろ新しい断熱工法が開発されていますが、壁の中や床下にグラスウールを入れる断熱工法が今でも最も一般的な工法です。グラスウールは、断熱材として十分な性能をもっており、きちんと施工することにより高断熱にも十分対応できます。同じ断熱材を使っても施工が雑で、隙間があると、本来の性能の半分も発揮できないこともあります。断熱材は、ただ入っていればよいというものではありません。丁寧に正しい施工が行われる必要が



あります。十分な効果を得るためのこれが絶対条件です。正しい施工を行うには、次の点は必ず守ってください。床、壁、天井など断熱材と仕上材の間にムダな隙間を作らないこと。隙間があると断熱性能が低下し、結露を起こす恐れがあります。また、断熱材の施工はあくまでも丁寧に行うことです。

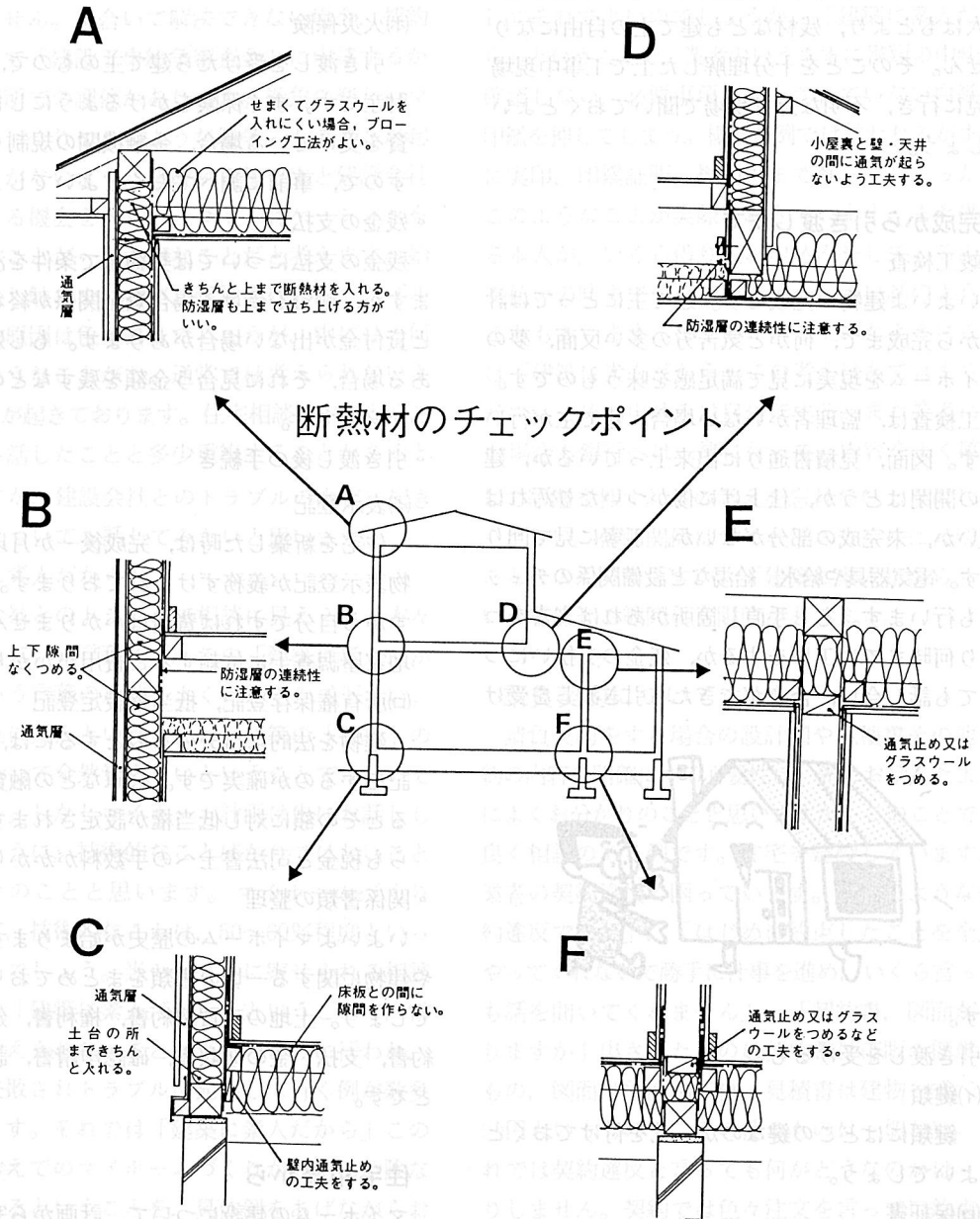
・中間検査、支払い

住宅金融公庫の融資を利用している場合、断熱材が入った時点で中間検査を受けるよう決められています。検査にはできるだけ建て主も立合うとよいでしょう。この時点で公庫から融資額の60%が支払われます。施工業者への支払の条件も確認しておきます。

・仕上工事と追加、変更工事

仕上材は何を使うか、設計段階や契約時、工事の進行に従って話し合いがされているでしょうが、図面だけあるいは、話だけでは感覚がつかめない。工事が次第に出来上がってくるとつい変更、追加が出てくるものです。これはできるだけ避けたいことですが折角のマイホームですから、どれ程十分な話し合、打ち合せを行っていても現実には施工されたものが建て主のイメージに合わないという場合、設計変更または追加工事ということになります。工事金額に影響のない軽微なものは業者も好意で応じてくれるでしょう。しかし請負金額を追加しなければならない場合、初めから契

■断熱施工はこんなところに注意を!!



約に含まれていないものを追加すれば、金額の上積みは当然です。変更にしても、追加にしてもその都度見積書を出してもらい内容を確認してください。それを怠って、後から当初の金額の他に変更、追加工事分として「〇〇〇万円」と請求され真っ青になるということになります。当初設計に

ないものを施工したのだから、工事費が増額になることは当然のことで、後からトラブルにならないよう、事前の対策を十分に行ってください。

○工事中の建て主の立場

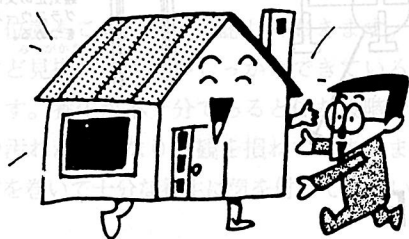
工事中の建物は誰のものなのか。相談にこられる方にも、勘違いされている方がおります。建築

の請負契約は、家が完成し、引き渡しが終わって（正確には登記が終わったとき）初めて建て主のものになります。工事中は施工者のものとも言え、職人はもとより、残材なども建て主の自由になりません。そのことを十分理解した上で工事中現場を見に行き、不明な点は現場で聞いておくとういでしょう。

完成から引き渡しまで

・竣工検査

いよいよ建物の完成です。建て主にとっては計画から完成まで、何かと気苦労の多い反面、夢のマイホームを現実に見て満足感を味うものです。竣工検査は、監理者がいない場合、建て主が行います。図面、見積書通りに出来上っているか、建具の開閉はどうか、仕上げに傷がついたり汚れないか、未完成の部分がないか、丁寧に見て回ります。電気器具や給水、給湯など設備関係のチェックも行います。もし手直し箇所があれば文書をつくり何時までに工事をするか、残金の支払いについても話し合い、合意ができれば引き渡しを受け



ます。

・引き渡しを受けるもの

(イ)鍵類

鍵類にはどこの鍵なのか、札を付けておくとういでしょう。

(ロ)保証書

建物にはその箇所ごとに年数を決めて保証している保証書があります。その他設備や機器類の保証書や説明書を受け取ります。

(ハ)工事完了引き渡し書

業者の押印したもの（特に書式はありません）

(ニ)確認申請書

建物が確認済みになった書類は、工事中業者が持っている例が多いですが、これをもって大切に保存しておきます。

(ホ)火災保険

引き渡しを受けたら建て主のもので、大切な財産です。すぐ保険をかけるようにします。融資を受けている場合、金融機関の規制もありますので、事前に調べておくとういでしょう。

・残金の支払い

残金の支払については契約書で条件を決めていますが、融資を受ける場合登記関係が終わらないと貸付金が出ない場合があります。もし残工事がある場合、それに見合う金額を残すなどの話し合いが必要です。

・引き渡し後の手続き

(イ)表示登記

住宅を新築した時は、完成後一か月以内に建物表示登記が義務づけられております。無税ですから自分ですれば費用はかかりませんが、土地家屋調査士に依頼すると費用がかかります。

(ロ)所有権保存登記、抵当権設定登記

建物を法的に自分のものとするには、保存登記をするのが確実です。公庫などの融資を受けるとその額に対し抵当権が設定されます。どちらも税金と司法書士への手数料がかかります。

・関係書類の整理

いよいよマイホームの歴史が始まります。土地や建物に関する一切の書類をまとめておくとういでしょう。土地の売買契約書、権利書、建物の契約書、支払い金の領収書、確認申請書、設計図などです。

住宅相談から

マイホームの建設について、計画から完成まで一通りのことをお話してきました。信頼し合って契約した建て主と業者であっても、工事中あるいは工事完了後にしばしば紛争が生じます。これらの紛争、トラブルが起きた場合、道の各支庁、各市役所、北海道建築指導センター（旭川市の場合、同旭川支所）などに相談窓口を設けておりま

す。ただし、お断わりしておきますが、これらの相談窓口は相談の内容をお聞きし、解決への方向付けをするだけで、具体的な解決手段も権限も持っておりません。話し合いで解決できない場合、契約に基づいて「建設工事紛争審査会」に申請するか家庭裁判所での調停があります。折角の楽しいマイホームづくりにこのような紛争、トラブルが起きることがないように、普段から建て主と建設会社が接触する機会を多くし、コミュニケーションを密にすることが一番大切なことだと考えます。始めにも少し触れましたが、建設会社とのトラブルの起きる原因は色々あるでしょうが、中には「何故このようなことが」、通常では考えられないようなことが起きております。住宅相談の内容から、今までお話したことと多少重複することがあると思いますが、建設会社とのトラブルの内容、起きる原因についてお話してみたいと思います。

『建築に素人だから』

建築会社とのトラブルで相談に見えられる方々の共通している言葉です。この「建築に素人だから」という言葉の意味をよく考えてみて下さい。普通建築に素人ということは、建築の「技術」のことについて全然知らないということではないでしょうか。しかしマイホーム計画は先にお話ししましたように、技術的なことばかりではないことがお分りのことと思います。マイホームづくりについて、技術的なことは、50～60%程度といってもよいでしょう。当センターに寄せられる相談の内容で「建築に素人だから」ということで、常識では考えられないことが当然のように行われ、そして失敗されトラブルに発展して行く例が数多くあります。それでは「建築に素人だから」このような考えでのマイホームづくりが如何に危険なことであるということを、具体例をあげながらお話をしてみましょう。

融資申込み手続きについて

建築費の一部はほとんどの方は、住宅金融公庫の融資その他公的融資を利用されているでしょう。取り扱い銀行への申込み手続きは、面倒で煩わし

いものです。つい業者にまかせてしまう、この気持ちは分からないわけではありませんが、何千万というお金を借りるわけですから。他人まかせで果たしてそれでよいのでしょうか。「建築に素人だから」ということで、業者のいうままに書類の中味を確認しない、必要事項が記入されていない白紙に印鑑を押してしまう。極端な例では言われるがまさに実印、印鑑証明、権利書まで渡してしまった。このようなことが実際に起きています。また借りる本人が、いくら借り入れ申込みをしているのか支払いの時まで分らないという、笑い話のようなこともあります。はじめに申し上げたようにこれは「建築に素人だから」この考えはあてはまりません。せめて申込みは自分です。また業者に頼む場合も銀行へは一緒に行き、内容をよく確認して印鑑を押す。この考えを忘れないようにしてください。信頼関係はマイホームづくりに大切なことはよく分りますが、「建築に素人だから」といって任せる範囲にも限度があります。

請負契約について

請負契約をする場合の設計図や見積書その他契約の内容を明確にする必要性は、先にお話したようによくお分りのことと思いますが、このことでも良く相談のある例です。住宅を建設していますが業者の契約違反で困っています。「どのような契約違反ですか」、「はじめに約束したことを全然やってくれないで勝手に仕事を進め、いくら言っても話を聞いてくれません」、「契約書、図面がありますか」出されたものは契約書は市販の簡単なもの、図面は平面図一枚、見積書は建物一式〇〇〇円というもので、その他のものは一切ない。これでは契約違反と言っても何がどうなのかはつきりしません。契約では色々注文を言って口約束をしているようですが、はじめに話をしたように、契約の内容がしっかりしていないと、トラブルの解決が非常に難しく、これは中間のみでなく、工事完了後に起きるトラブルにも同じことが言えます。契約内容を明確にする情報収集はすべてが技術的なことではありません。請負契約についても、

「建築に素人だから」といって安易に行うことが如何にマイナスであることがお分りと思います。

契約前着工

正式の契約の前に着工するのは、よほどのことがない限り避けるべきと思いますが、この問題でのトラブル相談も以外に多くあります。理由も色々ありますが、最も多い理由としては材料が値上がりするという事です。今着工すれば安くできるからというだけで頼んでしまう。工事を進めながらの話合いでは思うようにならないのは当然のことであるし、図面などもほとんどない状態（平面図のみ作成）である。いくら安くできるからといっても、どうしてもこのようなことが起きるのか、これも何度もいうように、「建築に素人だから」この一言です。マイホーム建設という一大事業にもう少し慎重さがほしいと思います。

まとめ

マイホームの建設計画から完成まで、一通りの進め方、注意事項についてお話いただきましたが、まとめとして、これから住宅を建てようと考えている方々に必要な心構えとして、「建築に素人だから」この考えを捨ててくださいと申し上げたい。相談で色々な話を聞いていて、われわれは「建築に素人だから」トラブルの原因はすべてプロである建設会社にある。これも一理かも知れません。建設会社も様々です。建て主との対応が非常に悪い業者も中にはいるでしょう。トラブルの原因は、すべて業者側にあると言いきれない場合もあります。双方の信頼関係が成り立って始めて満足のいくマイホームづくりができるということをお忘れにならないように。

おわりに、もう一度マイホームづくりには、「建築に素人だから」この言葉を忘れてください。

あさひかわ『木の街マップ』ができました

本年度の総会で決定いただきました「木の街マップ製作普及事業（特別会計）」は、北海道の補助事業として実施、お陰様で本年3月10日をもって完了いたしました。

この事業は、旭川地域（旭川市、東川町、東神楽町）の木材関連企業、モデル木造建築、歴史的建造物、緑の施設等を地図や写真などで分かりやすく紹介したもので、収録地域の小中学校の児童生徒に無償配布いたしました。

「木の街マップ」の製作に当たりましては、北海道、旭川営林支局、旭川市、東川町、東神楽町を始め、地域内の多くの木材団体、林業団体、木材企業などの暖かいご支援、ご協力を賜りました。完成のご報告かたがた、心から感謝申し上げる次第です。

平成5年4月20日

社団法人北海道林産技術普及協会

会長 竹内久彌