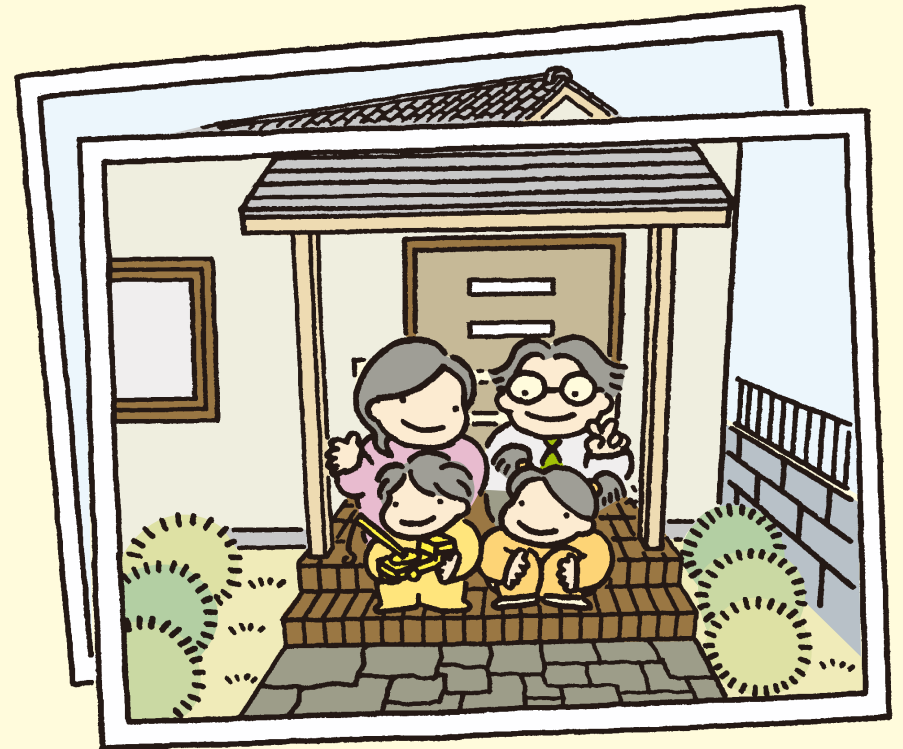


# サクちゃん家



# サクちゃん家<sup>ち</sup>



# 目 次

## 第一章 工事の前

- 1 ライフプラン ..... P 4・5
- 2 資金計画..... P 6・7
- 3 敷地の調査と購入..... P 8・9
- 4 設計 ..... P10 ~ 17
- 5 建築確認申請 ..... P18・19
- 6 工事の契約 ..... P20・21

## 第二章 工事

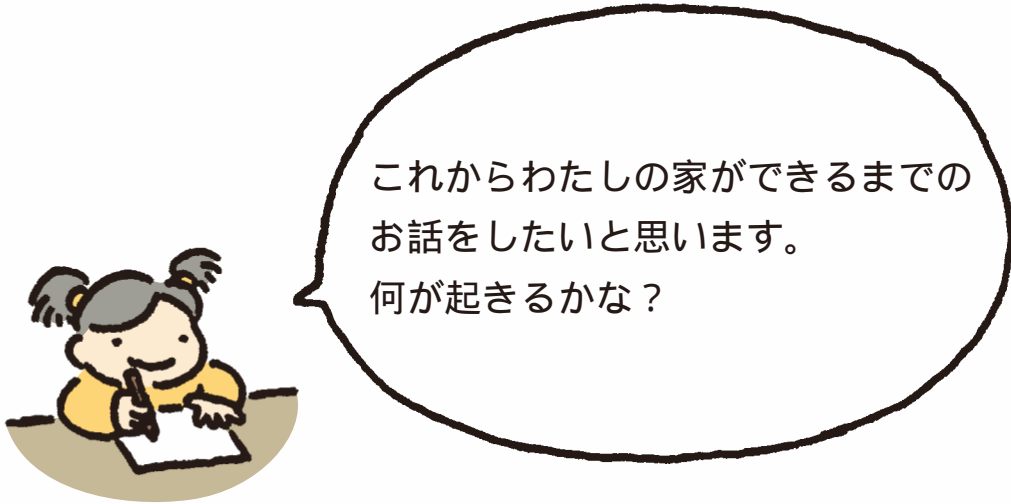
- 7 起工式 ..... P22・23
- 8 根切り ..... P24・25
- 9 基礎工事・コンクリート工事 ..... P26・27
- 10 建て方 ..... P28・29
- 11 上棟式..... P30・31
- 12 屋根工事 ..... P32・33
- 13 外壁工事 ..... P34・35
- 14 断熱工事・気密工事 ..... P36・37
- 15 内装工事・仕上工事（内部建具工事含む）..... P38・39
- 16 設備工事 ..... P40 ~ 43
- 17 外構工事 ..... P44・45
- 18 完成！ [ 竣工 ] 引渡し・引越し..... P46・47
- 19 住宅アドバイザー制度 ..... P48
- 20 ぐんま住まいの相談センター ..... P49

## 第三章 工事の後

- 21 維持管理..... P50・51
- 22 リフォームについて..... P52 ~ 55
- 23 地震に強いリフォーム..... P56・57
- 24 省エネルギーのリフォーム..... P58・59
- 25 バリアフリーのリフォーム ..... P60・61
- 26 住宅瑕疵担保履行法..... P62・63
  - チェックリスト..... P64 ~ 75
  - 標準的な点検・補修の目安表..... P76・77
  - 融資・補助金・助成金制度について..... P78・79
  - 用語解説..... P80 ~ 82

## はじめに

マユかあさんの家族は、現在アパート暮らし。そろそろ自分たちの家がほしくなっています。  
タケオおじいちゃんとナミおばあちゃんは古い木造住宅に住んでいてリフォームを考えています。



### サクちゃんの家族を紹介します。

サクラちゃん（8才）

小学校2年生。焼きまんじゅうとマンガを描くのが好き。おしゃま  
で話好き。

ショウちゃんがいつも心配。  
「サクちゃん」と呼ばれています。

タケオおじいちゃん（63才）

定年後、別の会社に勤務。  
上州弁のぬけない  
楽しいおじいちゃん。

マユかあさん（35才）

自宅でイラストレーターをし  
ています。  
なんでも家族一緒が好き。



ケンイチとうさん（37才）

会社員、やさしくてなんでもいうこと  
をきいてくれます。  
かあさん子どもたちも大好き。

ショウちゃん（6才）

幼稚園年長組。  
サクちゃんのやんちゃな弟。  
鉄道とのりものが好き。

1 ライフプラン

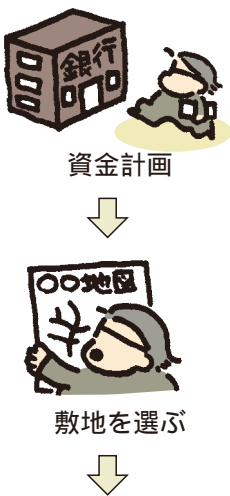
サクちゃん家



おじいちゃんとおばあちゃんの家に行きました。おかあさんが小さいとき柱に付けた背たけの柱のしるしを見せてもらいました。おかあさんもちっちゃかったんだと思いました。



住まいづくりの手順はこんなふうになります。



家を建てるというのはライフプランの中でも大きな柱のひとつです。

まず15年間を目安に



を皆さんで書き出してみましよう。

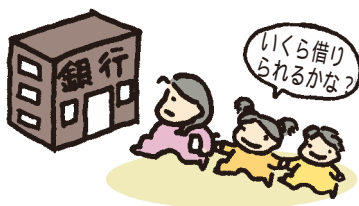




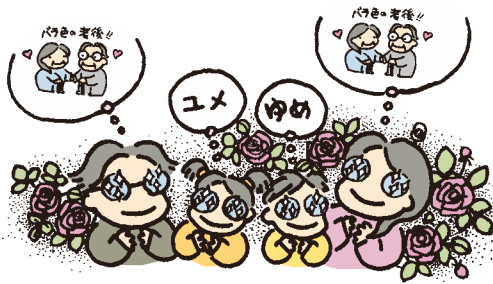
資金計画を立ててみましょう。



働き方と時期はどうなりますか？



家族構成と住まい方はどうしますか？



家族の夢は？



どんな家がいいですか？



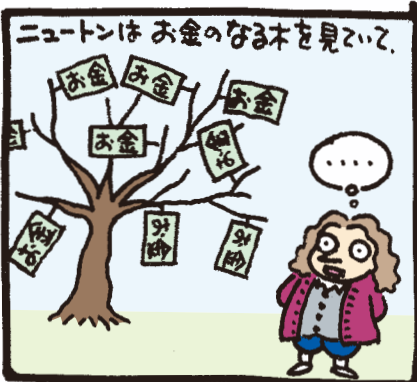
家族の趣味は？



は用語解説 (P80 ~ P82) を参照してください。

## 2 資金計画

### サクちゃん家



**建築士の役割**  
建築士は、設計業務と監理業務を行います。

**設計業務**  
建物を施工するために計画し、これを図面などに表す仕事をします。確認申請業務は代行します。

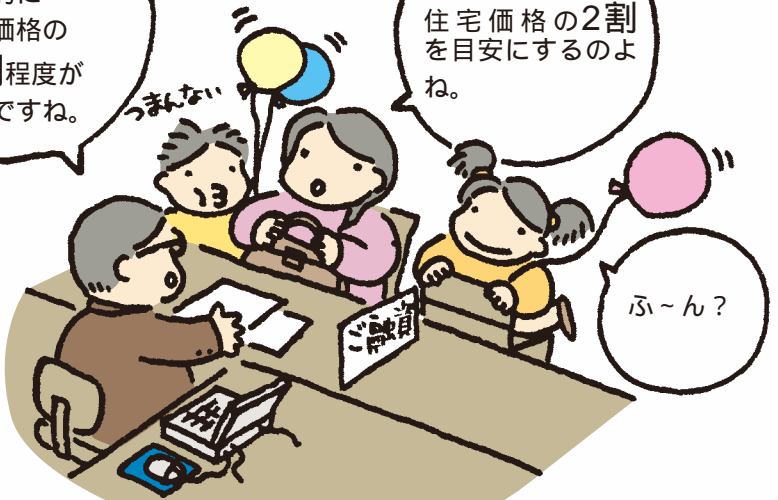
**監理業務**  
設計した内容が図面のとおり施工されているかを確認します。



きょうは銀行に行って、銀行のさんとおかあさんとで相談をしてきました。おかあさんは「よかったわ。なんとかなるわね。」と話していました。

自己資金は一般的に住宅価格の3割程度が目安ですね。

頭金は住宅価格の2割を目安にするのよね。



ふーん?

土地が必要なときは、土地の費用を住宅価格に加算して考えましょう。

年間返済額は年間収入の20~25%以内が一応の目安と。

建築設計事務所の設計料や工事監理料も忘れないようにしなくてはね。

水道の引き込み工事の負担金ってバカにならないのよね!









**ワンポイントアドバイス**

将来を見据えた実現可能な資金計画を!



設計についてのお問い合わせ先  
(社)群馬県建築士事務所協会  
電話 027-255-1333  
公的機関の助成や融資についてのお問い合わせ先  
「ぐんま住まいの相談センター」  
電話 027-210-6634

# 長期・固定金利型ローンと短期・変動金利型ローンの比較

	長期・固定金利型ローン	短期・変動金利型ローン
借入時	返済期間全体の返済額を確定できます。 	将来の返済額が確定されずに不安が残ります。 
低金利時に借りること	将来にわたり低金利のままの返済額を確定できます。 	将来の金利の上昇とともに返済額が増えてしまいます。 
高金利時に借りると	将来にわたり高金利のままの返済額を負担しなければなりません。 	将来の金利の低下に合わせて返済額が下がります。 

**元利均等方式**

元利均等方式とは、毎月の返済額を一定額に設定し、借り入れ元金部分に対する支払額とその利息分を変化させる返済方式。

- メリット：毎月決まった額を返済するので計画が立てやすい。
- デメリット：元金均等方式より支払総額が少々多い。

**元金均等方式**

元金均等方式とは、元金を均等に支払い、回数で割り、算出した均等額 + 借入残高をもとに計算した利息額を合わせた金額を毎月の返済額とする。

- メリット：元利均等方式より支払総額が少々割安。
- デメリット：最初の返済額が高いので大変。月々の返済額が変化するのでわかりにくい。



諸費用として住宅価格の1割程度は確保して。  
(主な諸費用は以下のとおり)

<ul style="list-style-type: none"> <li>融資手数料 金融機関からの融資を受けるために必要な費用</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>保証料 連帯保証人を付けない場合に申し込み時にローン保証会社に支払う費用</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>団体信用生命保険料 住宅ローンが払えなくなったときに残金を精算する保険料</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>火災保険料 火災のときの保険料</li> <li>地震保険料 地震のときの保険料</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>仲介手数料 不動産業者が仲介したときの手数料</li> </ul> 
<ul style="list-style-type: none"> <li>印紙税 設計契約、工事契約、ローン契約などの契約時の税金</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>登録免許税 所有権移転や保存などの登記をする際の税金</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>登記手数料 司法書士などに登記を依頼したときの手数料</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産取得税 土地や建物を取得したときの税金</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税 ・都市計画税 土地や建物を所有している間の税金</li> </ul> 



### 3 敷地の調査と購入

不動産屋さんにつれて行ってもらって  
みんなで土地を見てきました。  
学校も近いし、公園もそばにあるところです。  
「いい土地を紹介してもらった」と  
おとうさんもおかあさんも  
よろこんでいました。

## サクちゃん家



不動産屋さんについての問い合わせ先  
(社)群馬県宅地建物取引業協会 電話：027-243-3388  
(社)全日本不動産協会群馬県本部 電話：027-255-6280



敷地条件のチェックを！

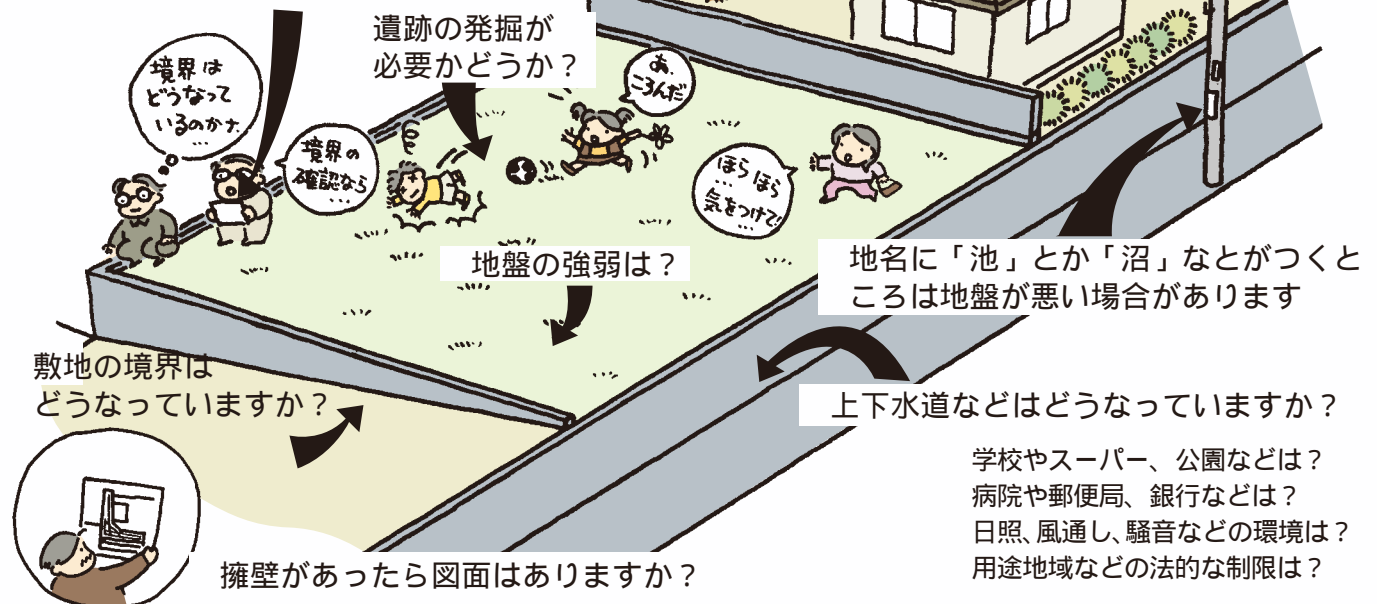


建築士にチェックをしてもらいましょう  
建築士に敷地の条件のチェックをしてもらえると安心です。

方位は？



敷地の実測図があるかどうか、必ず確認！  
トラブルが多いです！



## 敷地の契約のときには

### すべきこと



重要事項説明書の説明は、一言一句よく聞くこと！



契約時には売買契約書や重要事項説明書をよく読む！



印鑑は自分で押す。



敷地に関する許可や認可を建築士や役所などでチェック。

### してはいけないこと



口約束で済まさない。



署名や押印は気軽にしない。



### 知っておくと良いこと



不動産業として行うときは代金総額の20%を超える手付金や違約金は契約内容として定めることは出来ません。

### 手付金について



売主または買主は、その相手が「履行に着手する」までの間ならば、買主はその手付金を放棄し、売主はその倍額を償還していつでも契約を解除出来ます。



「履行に着手」とは...

売主：所有権移転登記の申請等

買主：売買代金と引換に目的物の引渡しを求めた時や中間金の支払等

ワンポイントアドバイス



見て、調べ、納得して、契約してください。  
わからない点は、しっかりとした専門家にお問い合わせ下さい。

# 4 設計

## サクちゃん家



建築士の さんとお話をしました。私の話をいっぱい聞いてくれました。建築士って、いろんな相談にのってくれたり、提案をしてくれるって、おとうさんとおかあさんが話していました。

住宅って木造がほとんどなんですか？

いえいえ、鉄骨造や鉄筋コンクリート造でつくる方もあります。

ブロック造の話も聞いたことがあるわ



### まず敷地のチェックから

地盤調査は設計の前にしましょう！地盤が弱かった場合は、地盤補強工事が必要なら、建築士と協議しましょう。

不同沈下 の例



地盤調査



スウェーデン式サウンディング試験方法の例

測量図は？

敷地の形状や高低差の実測が済んでいますか？

水道工事は？

給水引き込み工事は多額な工事費がかかることがあるので、建築士に聞きましょう。水道引き込みは大丈夫ですか？下水の放流先は大丈夫ですか？建築士とよく打合せしましょう。

住まいづくりに求められるものは



# 安全性

自然災害（地震、台風、積雪）などへの備え



火災と避難、日常生活での安全確保、防犯

安全確保・防犯

シックハウス対策

# 耐久性

シロアリ、雨漏り、



そして、メンテナンスしやすいように！



こわれにくいですか？



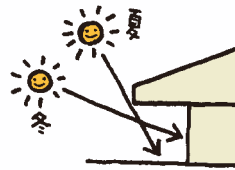
くさりにくいですか？



よごれにくいですか？

# 快適性

採光の工夫  
上からの採光



「ひさし」による  
日射のコントロール



トップライト      ハイサイドライト

通風断面



好ましくない例



好ましい例

通風平面



好ましくない例



好ましい例

小屋裏換気



床下換気

好ましい例

断熱



## 設計の方針

風土に合った住宅を考えましょう。



かかあ天下とからっ風

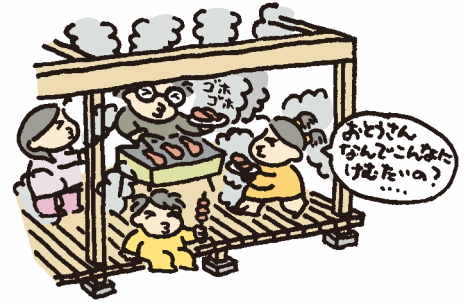
生活に対する価値観の型（働き型、マイホーム型、レジャー型など）を考えましょう。



働き型



マイホーム型



レジャー型

幼少期から老年期まで人生のそれぞれの段階を考えましょう。



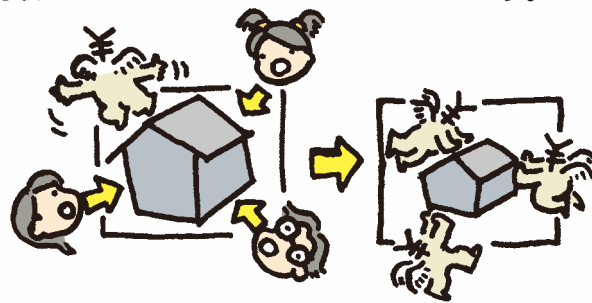
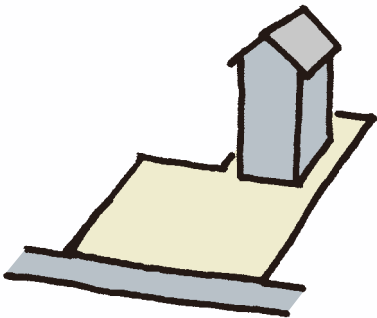
幼少期



老年期

敷地を設計に活かしましょう。

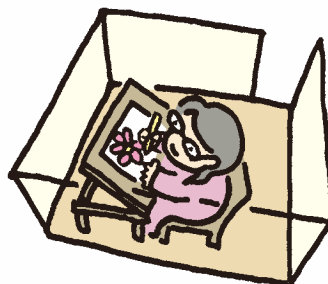
住人の要望を最大限書き出す。予算の検討をしましょう。間取りをしぼってまとめていきましょう。



パブリック（共有的）な空間とプライベートな空間とサービス空間を考えましょう。



パブリック（共有的）な空間



プライベートな空間



サービス空間

ユニバーサルデザインを考えましょう。  
(高齢者や障がい者などにも配慮したデザイン)

- ・だれにでも公平に利用できること。
- ・使う上で自由度が高いこと。
- ・使い方が簡単ですぐわかること。
- ・必要な情報がすぐに理解できること。
- ・うっかりミスや危険につながらないデザインであること。
- ・無理な姿勢をとることなく、少ない力でも楽に使用できること。
- ・アクセスしやすいスペース、大きさを確保すること。



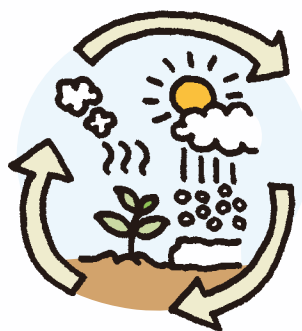
バリアフリーについてはリフォームのバリアフリーのページを参照してください。 P60

サステナブルデザインを考えましょう。  
(持続可能な [ 環境を破壊せずに維持できること ] エコロジーを考えたデザイン)

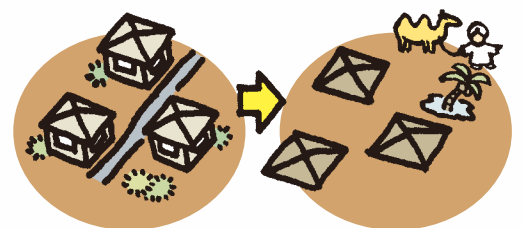
- ・自然素材の積極的な利用
- ・有機化学物質の利用削減
- ・重金属を含む材料の利用削減
- ・既存の家具の有効利用
- ・運搬エネルギーの削減など



地球のことを考える



循環について考える



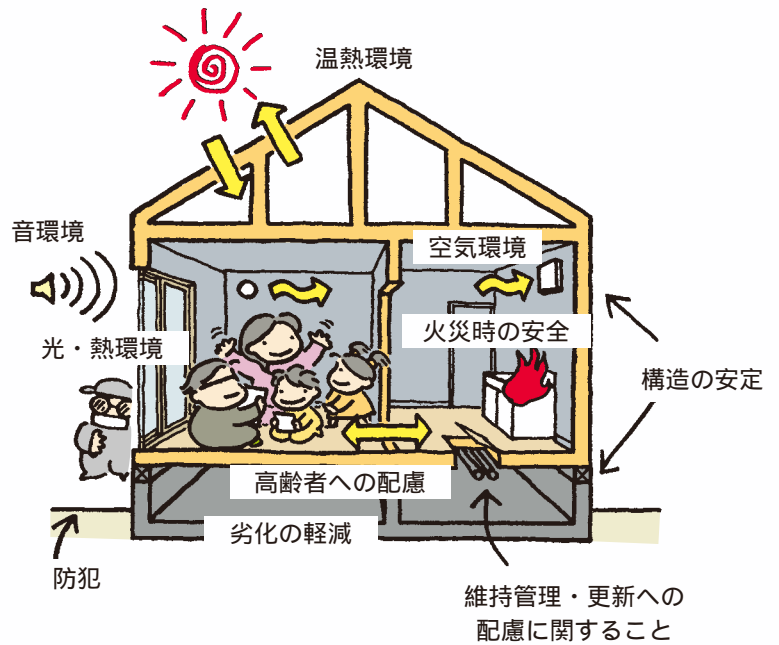
たとえば  
土に帰る建材を考える

「住宅性能表示制度」という制度があります。

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の大きな柱として、住宅の性能について評価し住宅取得者に対して住宅の性能に関する信頼性の高い情報を提供するしくみがあります。



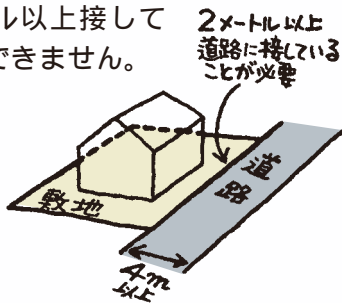
くわしくは、建築士にお問い合わせ下さい。



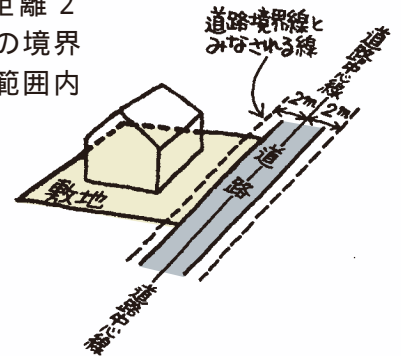
### 住まいについての法律

[ 建築基準法のなかの主な建築規制 ]

敷地は建築基準法で定められている4メートル以上の道に2メートル以上接していないと建築できません。

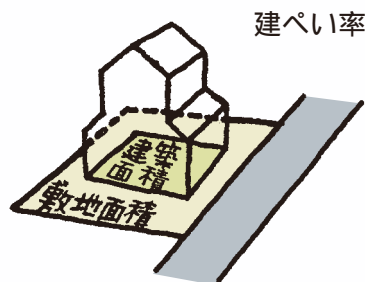
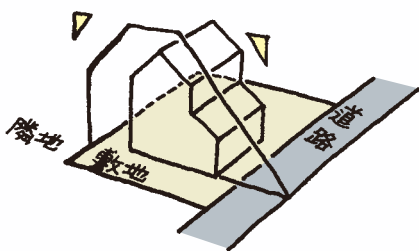


4メートル未満の道路は道路中心線から水平距離2メートルの線が道路の境界線とみなされ、この範囲内では建築できません。



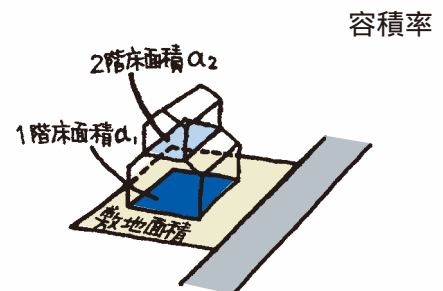
建築物の高さは地域によって、決められていたり、前面道路や隣地境界線からの距離に応じて制限されます。

地域ごとに、敷地の広さによって建築できる建物の面積が決められています。建物は建ぺい率・容積率を越えては建築できません。



建ぺい率：建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合のことです。

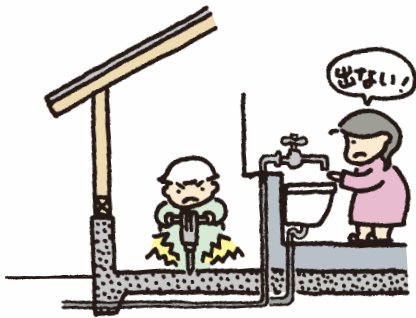
$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



容積率：容積率とは、敷地面積に対する建物の延べ面積の割合のことです。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積} (1 + 2)}{\text{敷地面積}} \times 100$$

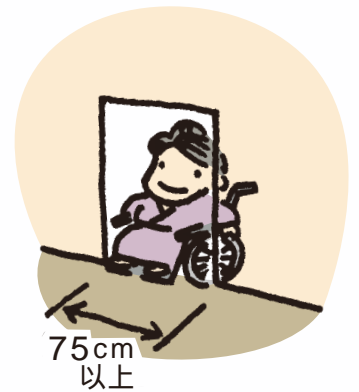
## その他設計にあたって特に注意すべき項目



メンテナンスしやすいように、コンクリート土間下の配管はやめること。



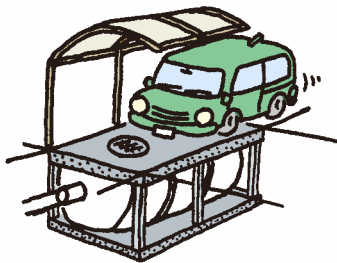
開き戸の方向に支障はありませんか？  
引き戸にする必要はありませんか？  
家具などの運搬はできるようになっていますか？



出入り口の有効幅は、車椅子が通る75cm以上ありますか？



屋根と柱だけでも確認申請が必要なのを知っていましたか？  
カーポートは確認申請 が必要なことがあります。



車が載る場所での浄化槽は仕様を変えて。



窓などに格子をつける、玄関のワンドアツールック など。

## 設備設計

以下の項目からチェックしてみてください。

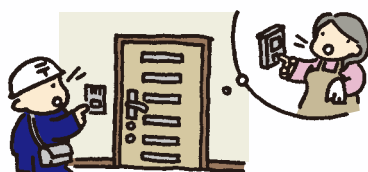


スイッチの種類と配置は？

TVターミナルの数と配置は？

コンセントの数と配置(高さ)は？

- ・省エネに配慮した設計になっていますか？
- ・電話設備の数と配置は？
- ・インターネットは？
- ・TVアンテナは？
- ・照明器具の種類(蛍光灯、LED等)やデザインと明るさは？
- ・暖冷房設備の方式と予算は？
- ・セキュリティシステムの必要性は？
- ・給水設備の位置と数は？
- ・給湯設備の位置と数は？
- ・厨房設備の位置と数は？



インターホンの対話箇所は？



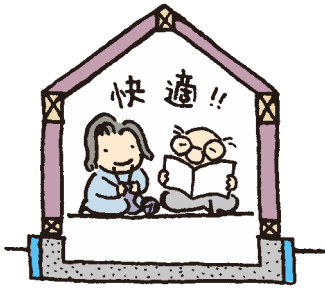
換気扇設備の配置は？

屋外設備(照明、防水コンセント、給水)の位置と数は？



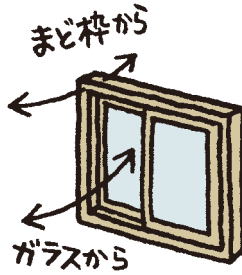
# 省エネルギー対策

## 断熱する部分



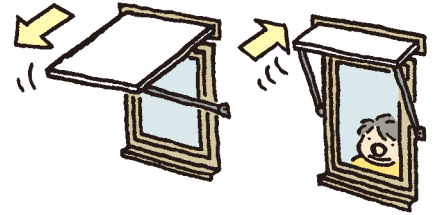
壁や屋根などの内部や外部に断熱材を入れます。

## 開口部の断熱



ガラス部分はもちろんサッシ枠からも熱が逃げたり(冬)入ったり(夏)しますから、ペアガラスにしたり、断熱サッシにしたりします。(P37参照)

## 日射しゃへい



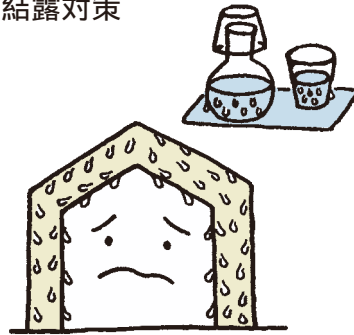
わかりやすい例としてひさしを出したり(夏)引っ込めたり(冬)する方法もあります。

## 気密性



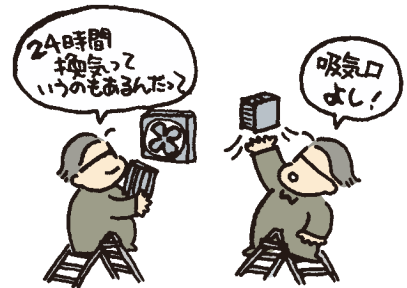
熱を逃がさない(冬) 入れない(夏)ことは室内の温度の変化を少なくするのに有効です。

## 結露対策



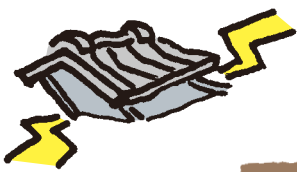
壁の中や室内側に水滴となってしまう「結露」は、カビなどの原因になったりします。透湿防水シートなどを使って対応します。

## 換気

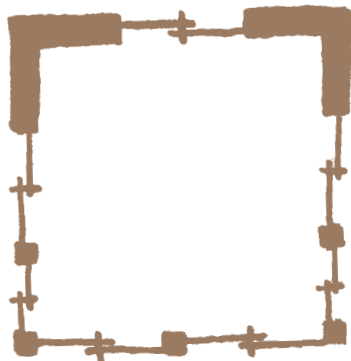


できるだけ換気を行うことで結露対策を補います。

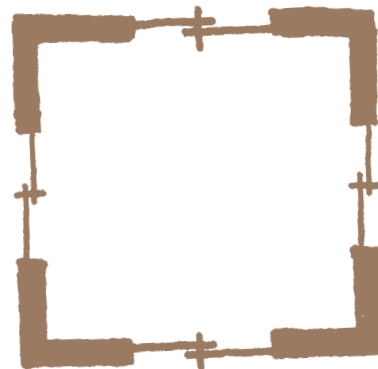
## 地震対策について



阪神・淡路大震災で大きな被害を受けたのは、すじかいの入った壁(耐力壁)の配置が片寄った建物でした。耐力壁は東西南北バランスよく配置する必要があります。



耐力壁にかたよりのがあります。地震に弱い構造計画です。



耐力壁が四隅にバランスよく配置されています。地震に強い構造計画です。

## 建築士の業務の手順



依頼主の希望を聞く。



設計のための  
予備調査をする。



基本計画・予算計画  
をまとめる。



設計をまとめる。

### 建築士について

建築士については今までに手がけた作品の写真（可能ならば現地）や設計図などを見せてもらい、作風や人柄を知ることが大切です。



「設計図をどのくらい描くのか」「工事監理をどのくらいの頻度でするのか」などや設計・監理報酬の説明（重要項目の説明）を受けてください。

設計を始める前に、「設計を依頼します。」「お引き受けします。」という約束を「業務委託書」という書面で行いましょう。



「監理」とは、建築士が建築主の代理として、工事施工者との間に入って、工事が設計図のとおりに行われるように現場をチェックしたり、色彩や材料を検討する仕事です。



### 設計料と監理料

目安として、一般的な木造2階建てで、工事費全体の10～15%が設計料と監理料のセットといったところでしょうか。



設計料



監理料



確認申請 を行い  
確認済証を受け取る。



工事監理をする。



中間検査申請を行う。



中間検査 に立ち会う。



建物引渡しに立ち会う。



完了検査 に立ち会う。



完了検査申請を行う。



完成時には  
竣工検査をする。

## 5 建築確認申請

### サクちゃん家



建築士の さんは、「家を建てていいことになったんだよ。」と教えてくれました。よかったです。とてもわくわくしています。

### 建築確認申請 について

建物を建てるには建築主は建築確認申請書を役所の建築主事または民間の指定確認検査機関に提出し、建築物が建築基準法等に適合しているか確認を受けなければなりません。

原則として確認を受けずに工事を着工することはできません。

建築主事



### 建築確認申請などにかかる費用

申請料は建物の規模（延べ面積）によって決められています。

計画変更をすると費用がかかります。

中間検査、完了検査などにも費用がかかります。



詳しくは最寄りの役所または民間の指定確認検査機関までお問い合わせ下さい。

### 設計について

一級建築士、二級建築士・木造建築士などの建築士事務所の登録をした人に依頼して設計してもらう必要があります。（規模が小さいものは建築士以外でも設計ができます。）



### 建築確認申請書について

建築確認申請書を役所または民間の指定確認検査機関に提出し、建築基準法に適合しているか確認後、副本が返却され、確認済証が交付されます。

建築確認申請の流れ（一般的な確認申請の流れです。）



建築主の希望を聞く



設計のための  
予備調査をする



基本計画をまとめる



設計をまとめる



建築確認申請



消防の同意



確認済証



中間検査申請



中間検査



中間検査合格証



完了検査申請



完了検査



検査済証

確認済証や副本・検査済証はなくさないように、  
大切に保管してください。





# 6 工事の契約

工事をする会社に行ってきました。  
部屋にはヒョウショウジョウが  
いっぱいござってありました。

## サクちゃん家



### 施工業者の選び方



建設業法に基づく  
許可業者か?  
(1500万円以上の建築工事を請負う場合は建設業法の許可が必要です。)

施工業者の  
特性を知ること。

評判など聞いて信  
頼できる施工業者  
を選ぶこと。

## 注意!

契約書を交わさないと  
トラブルが発生しやすいです。



必ず書面で契約しましょう!

### 契約の際の確認点



必ず契約内容が  
確定してから  
契約する。



必要書類が一式そ  
ろっているか?



図面・仕様書の内  
容や工事費は今ま  
で説明を受けた内  
容とおりか?



本体工事に含まれ  
ているものや別途  
工事 になる項目  
を確認しましょう。



瑕疵担保期間、瑕疵  
保証制度、アフター  
サービスの内容はど  
うなっているか?

## 契約の際の注意点



火災保険や建設工事保険に加入しているか？



正しい請負契約書になっているか？



民間（旧四会）連合会、弁護士会などが公平につくった工事請負契約約款であるかどうか？



見積書に内訳明細が明記されているか？  
平面図、立面図、仕上表以外の図面は添付されているか？

## 工事請負契約書の確認事項



重要事項説明書 や工事請負契約書は施主も読み合わせをすべきです。



工事費、工事内容等と最終プランの見積書の内容が同じになっているか？



工事の着工日、完成日が明記してあるか？



工事費と消費税が別で書かれ、支払い方法、期日が打合せどおりか？



会社の社名、住所、代表者が明記され捺印されているか？



工事請負契約書の署名、押印は自分でしましょう。

## 工事請負契約約款の確認事項



設計変更、工事の追加、変更、中止があった場合の取り決めはどうなっているか？



工事や支払いが遅延したときの延滞利息や違約金はどうか？



紛争が生じたときの処理方法はどのようになっているか？



完成後に見つかった欠陥の修理や賠償などの保障の範囲と期間はどのように？

## 工事内容変更の注意点



現場で作業している人ではなく、建築士と話し合うこと。



変更や追加工事的时候は現場で口約束でなく、書面として残すこと！



記載内容は請負契約書に書かれている項目とほぼ同じ項目か？



疑問やトラブルは「ぐんま住まいの相談センター」  
電話：027-210-6634  
まで

7 起工式

# サクちゃん家



神様や仏様っているのかな?  
いろいろな宗教があって、  
いろんな言い方が  
あるみたい。

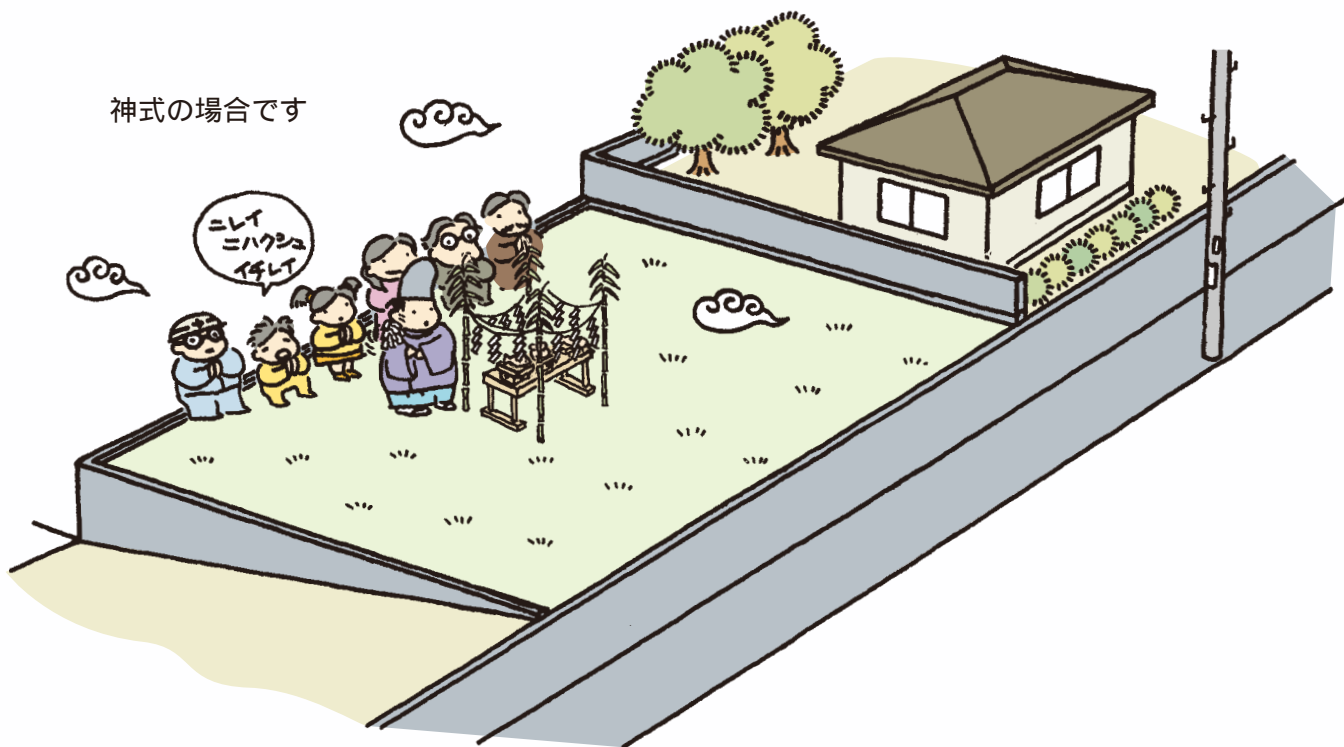
多くは「地鎮祭(じちんさい)」と呼ばれて、「地を鎮める」という意味が込められ、  
これからはじまる工事の無事を祈ること。  
着工式を兼ねている場合も多い。  
一般には神式で行われていることが多い、  
仏教やキリスト教でも行われます。



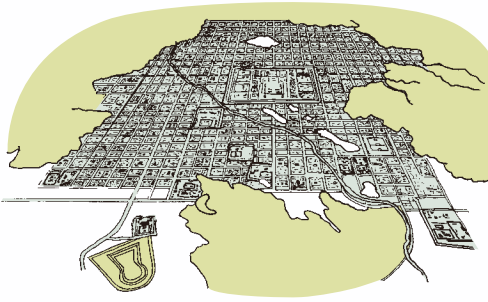
### 祭式の日取り

建築の儀式は、大安、先勝、友引の日を選ぶことが多いです。

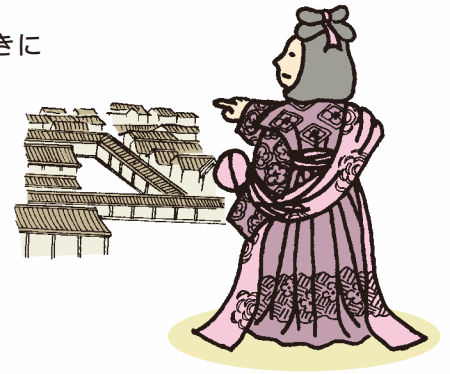
神式の場合です



# 地鎮祭についてのお話



飛鳥時代に持統天皇が藤原京の造営のときに地鎮祭を行った記録が最古のものです。新しい都市をつくるときに土地の霊「産土神（うぶすながみ）を鎮める儀式として行われましたが、もともとは国軍の行軍でした。

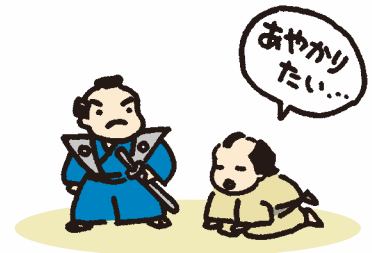


儀式はそれ以前から陰陽寮として体系化されていた陰陽道がルーツです。多くは穴を掘ってお供え物をしました。地の霊に贈り物をしたのです。

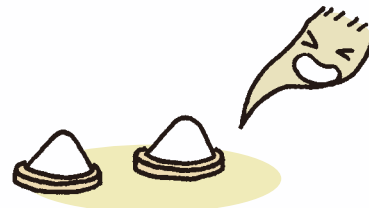
中世になると有力な豪族が家を建てる時に行うようになり、一般的に広まったのは江戸時代後期で、天皇や武士のまねをするようになったものがいまだに続いています。



お供えしたのは、食物では五穀、宝物では七宝焼、金、銀、真珠、めのう、瑠璃などです。



自然に思う感情として、地の霊、巨樹の霊、富士山など高い山などをあがめる信仰がもともとあって、そのうちの地の霊に対する信仰から来ています。



塩はお清めで、悪霊払いの意味です。

土地の霊に対して、「私にこの土地を貸してください」「ここに家を建てさせてほしい」という願い事をする儀式です。住むときに災いがないように、先にいた神様をお願いする儀式です。

お供えものとは、お供えしたものを神様とともに皆で食べるという意味になっています。



## 神式の場合の地鎮祭について



地鎮祭のときに祭る神様は一般的に以下のとおりです。  
**【大地主神（おおとこぬしのかみ）】** 大地の守護神  
 土地を守護する神のこと。  
 「古語拾遺」に逸話がある。  
**【産土大神（うぶすなのおおかみ）】** 土地の氏神様  
 鎮守神と考えられている。  
 元来、生まれた土地の守護神のことを産土神（うぶすながみ）といいます。  
 工事のどの儀式でも必ず祀られます。



**鎮守神（ちんじゅのかみ）:** 特定の建造物や一定区域の土地を守護するために祀られた神。その土地に鎮まりその土地やその土地に住む人々を守る神。それぞれの土地や安鎮守護せられている神。

地鎮祭と上棟式については、考古学が専門の能登健先生にお聞きしました。





# 8 根切り

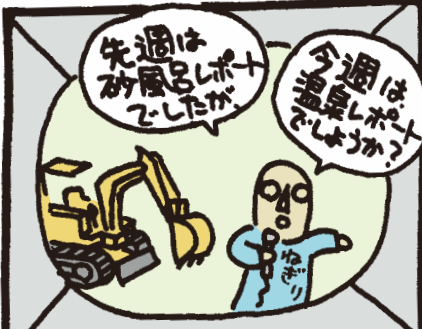
根切り（ねぎり）というのは、基礎をつくるために穴を掘っていくことだそうです。

## サクちゃん家

※根切りというのは基礎をつくるために穴を掘ることです。

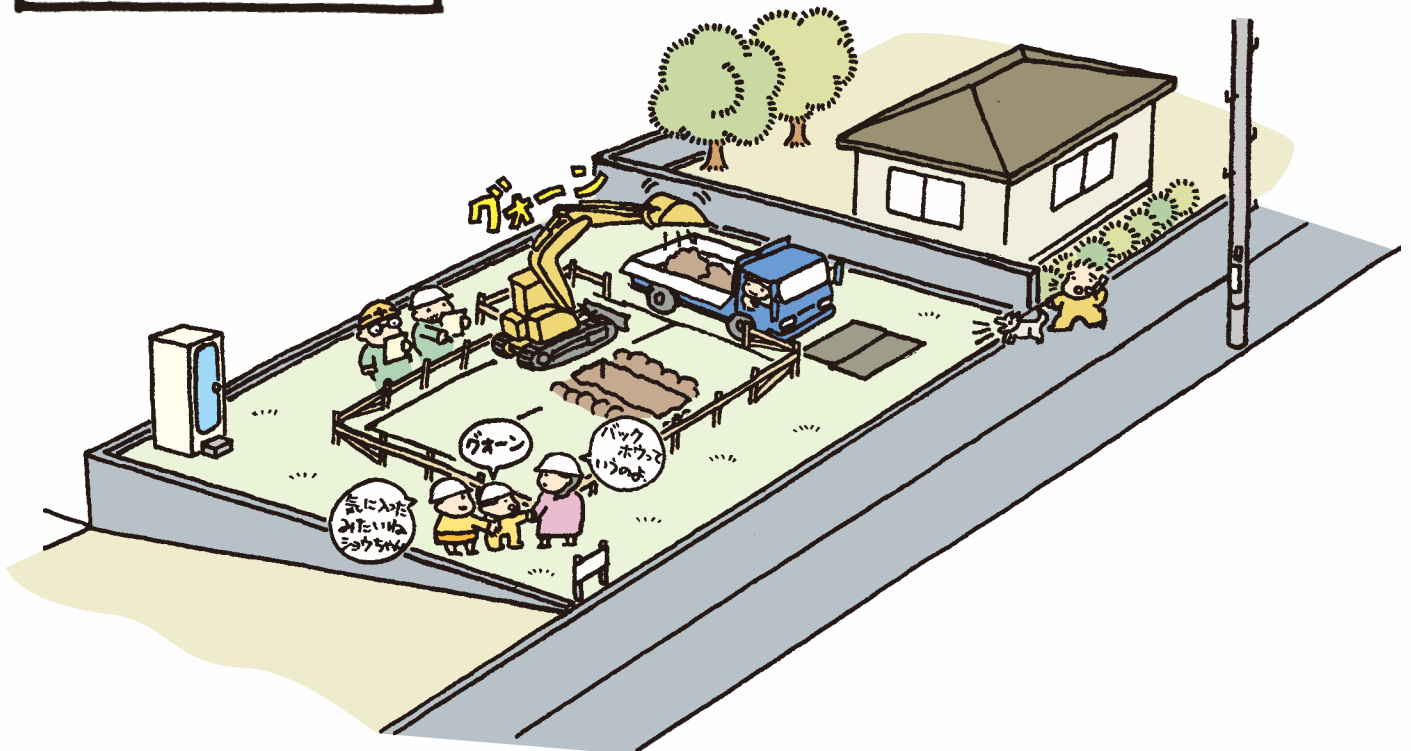


敷地の境界線を確認しましょう！  
敷地境界線は杭などで明確になっていますか？  
はっきりせずに登記などが済んでいないとローンが借りられない場合があります。



道路との境界線は、役所などに問い合わせ下さい。  
「境界確認申請」の提出が必要な場合があります。  
隣地との境界は隣地の所有者の立会いのもとで行います。

ワンポイントアドバイス  
根切りのときは、土盤調査をして、砂で地盤が弱かったり、温泉でなくても水が出たりしたら、協議を！



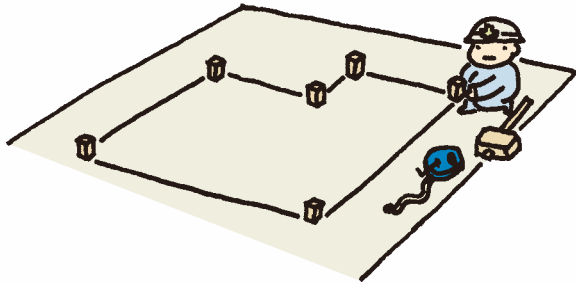
## 地縄 張り (じなわはり)

「地縄張り」とは建物の位置を決めることです。

配置図に基づいて敷地に杭を打ち込んで縄 (テープ) を張り、建物の位置を決めます。

基準となる杭は移動しないように固定します。

現場で建物の位置を確認しましょう!



建物の配置確認

## 水盛やり方

「水盛やり方」というのは、正確な建物の壁の位置や

地盤面からの各部の基準になる高さを決めるため、

図面に基づいて水貫 という板に印をすることです。



設計地盤面の高さの確認

工事ではこういったことが重要です。

根切り底 の状態、土質及び深さを確認する。

根切り底は地盤をかく乱していないことを確認する。

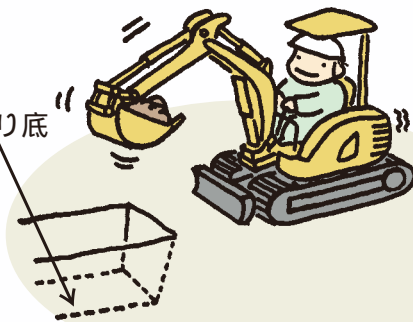
寒冷期の施工では根切り底の凍結には注意する。

## 設計地盤の確認

根切りの際には地盤調査の内容と一致しているか確認することになっています。



根切り底



地盤調査

スウェーデン式サウンディング試験方法の例



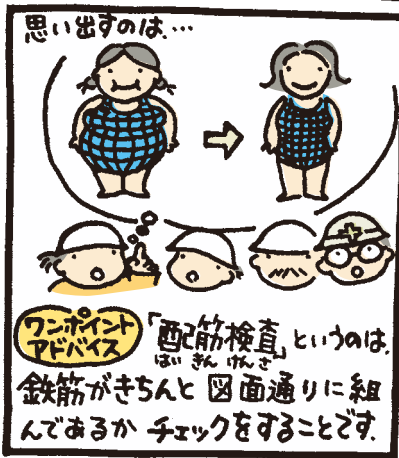
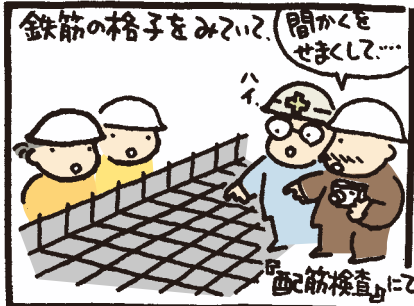
工事はあらかじめ決められた工程表 にしたがって進められます。

しかし、施工業者の現場管理者が施工の手順をうまくコントロールできないと、工事の手戻りが多くなり施工ミスも発生しがちになります。

# 9 基礎工事・ コンクリート工事

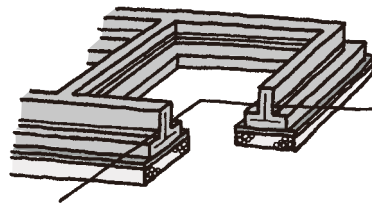


## サクちゃん家

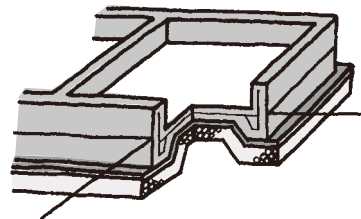


家をささえるための大事な基礎です。ミキサー車とかコンクリートポンプ車とかにショウちゃんが一番喜んでいました。でも職人さんたちはみんなまじめな顔でいっしょうけんめいでした。

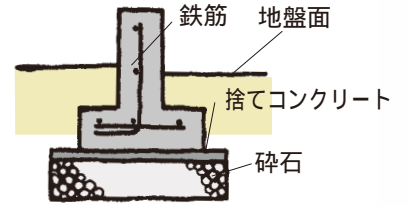
### 基礎の種類



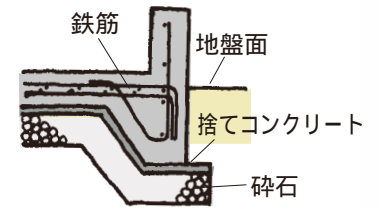
布基礎



べた基礎



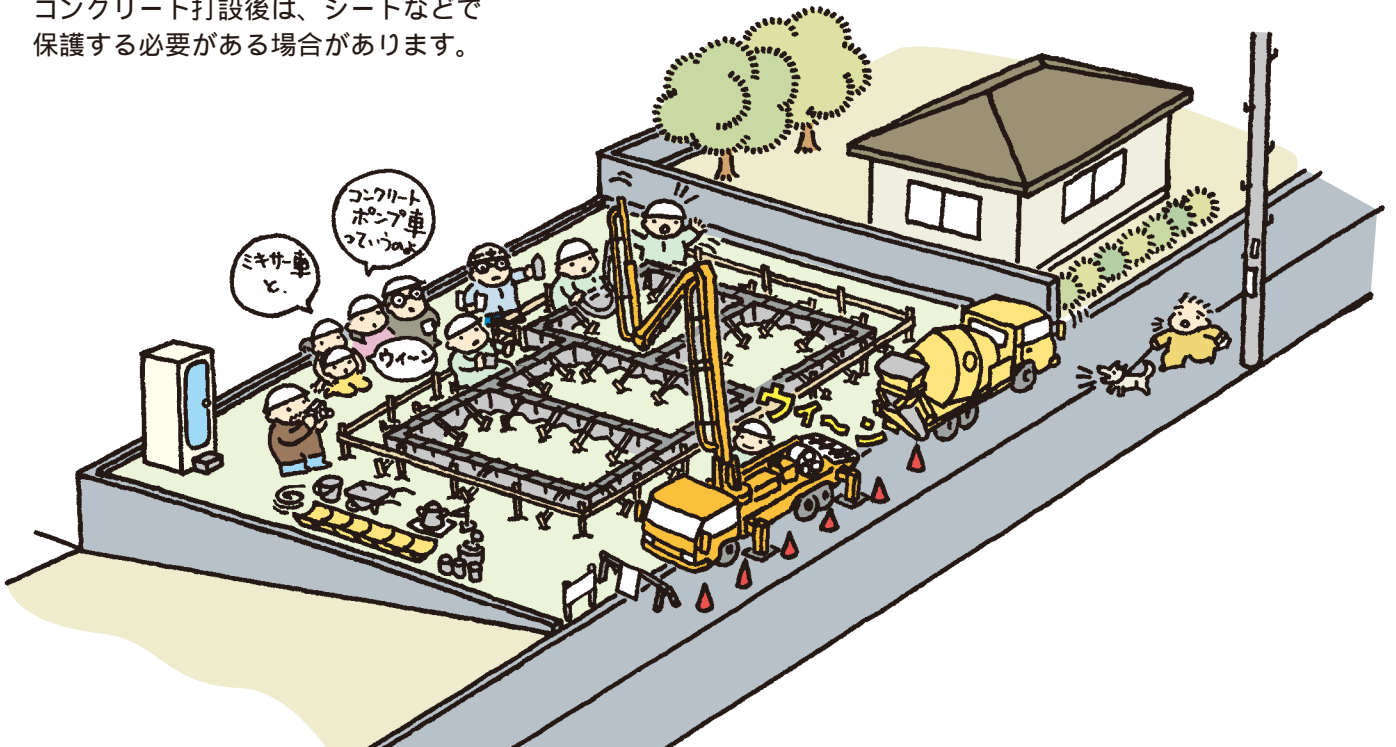
布基礎断面図



べた基礎断面図

コンクリートを打設（流し込み）します。

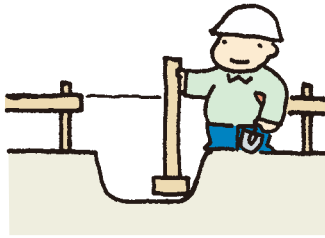
コンクリート打設後は、シートなどで保護する必要がある場合があります。



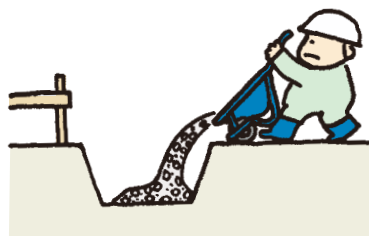
コンクリート打設前に型枠・鉄筋の検査を監理者が行います。

# 基礎工事の流れ

基礎の下に碎石を敷き詰めて転圧したあと、捨てコンクリートで水平面をつくり、鉄筋を組み立て、型枠を設置します。



根切り

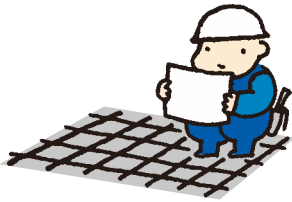


碎石敷きこみ

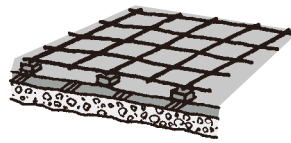


転圧（突き固め）します。

## 鉄筋についての話

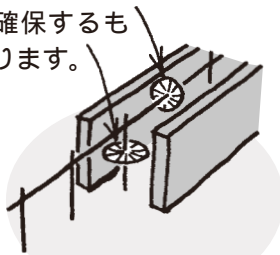


鉄筋は図面のとおりの間隔で組み立てられます。

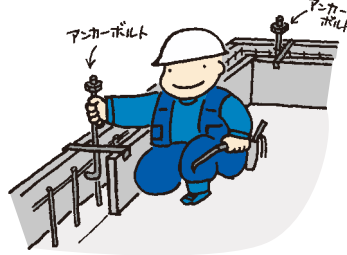


鉄筋の表面からコンクリートを決められた厚さにかぶせるように組み立てるのです。

「ドーナツ」と呼ばれる「かぶり厚さ」を確保するものがあります。



型枠を組み立てたあとは、鉄筋と型枠との間隔（「かぶり厚さ」と言います）を確保します。



基礎コンクリートと木の土台をつなぎとめるアンカーボルトをすえつけます。



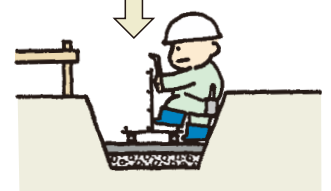
捨てコンクリートを流し込み



捨てコンクリートを水平にします。



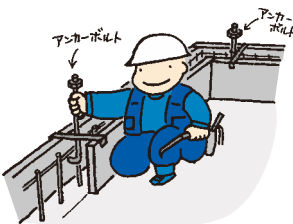
墨打ちをして位置を示します。



鉄筋を組み立てます。



コンクリートミキサー車は「納入書」という書類を持参します。これを現場監督や監理者がチェックします。現場監督や監理者はコンクリートの受け入れ検査をします。

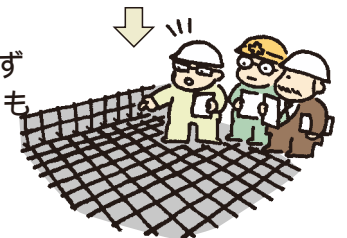


アンカーボルトをセットします。



型枠（かたわく）を組み立てます。

配筋検査は、必ず監理者にやってもらいましょう。



監理者が配筋検査を行います。



# 10 建て方

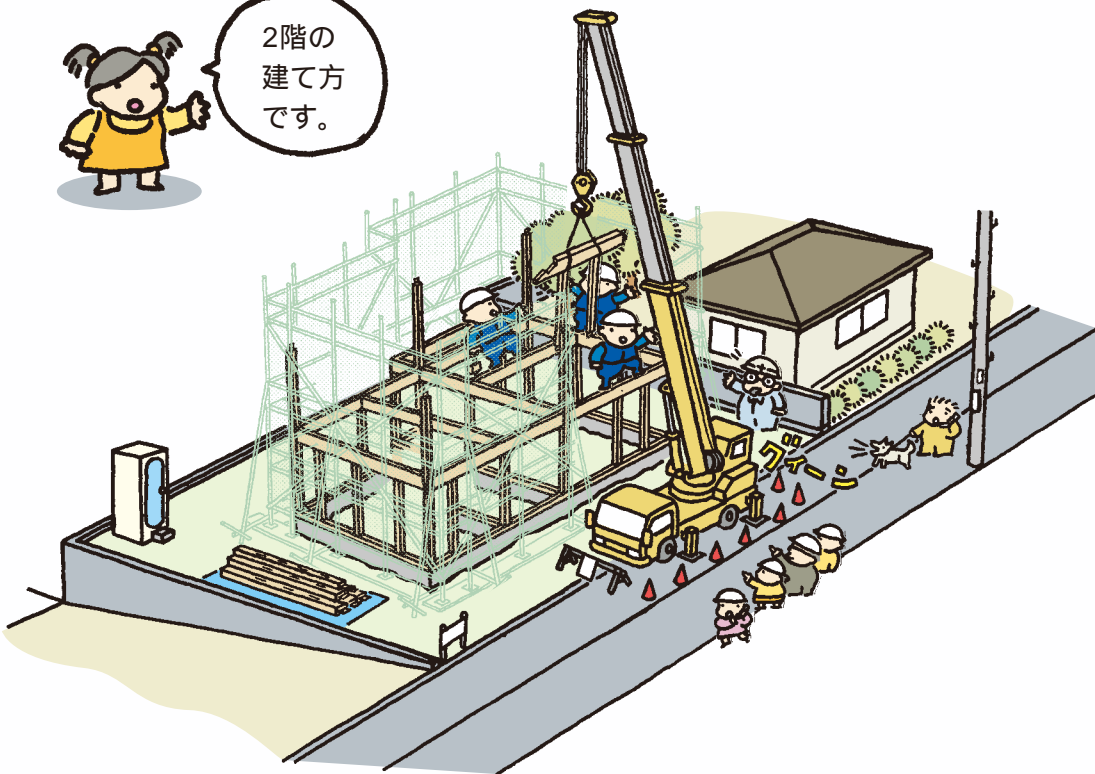
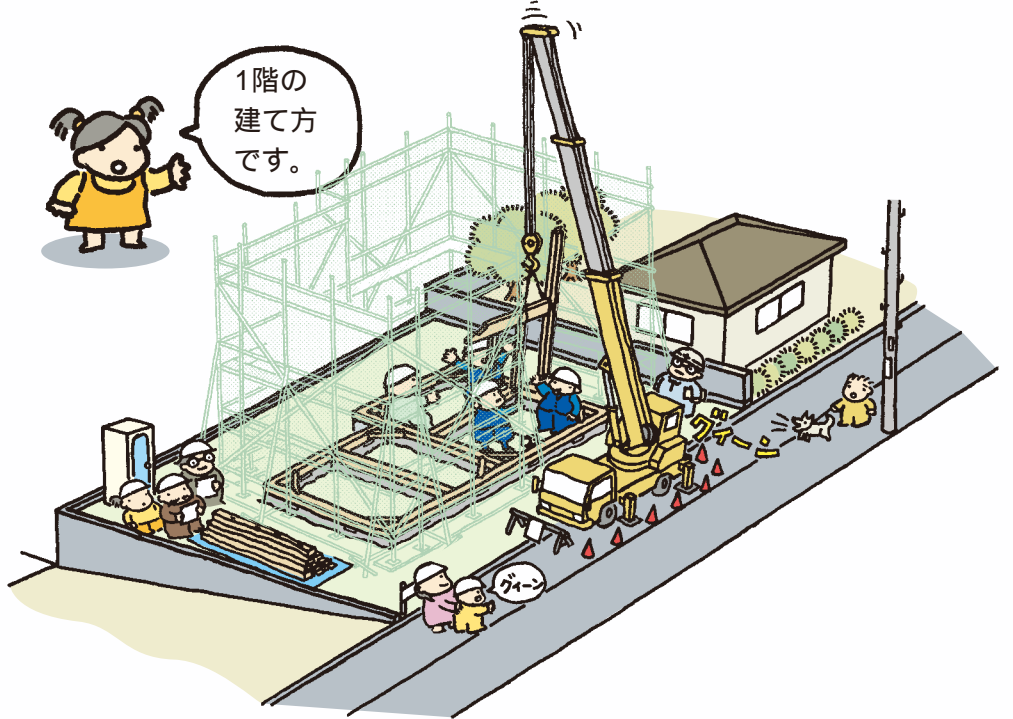
「建て方（たてかた）」というのは、人間の骨にあたる部分を組み立てることだそうです。とび職（しょく）という職人さんが活躍するんだって。

## サクちゃん家

**クイズ** 下の文字のマッチ棒を1本ぬいて並べかえて、工事を進めて下さい。

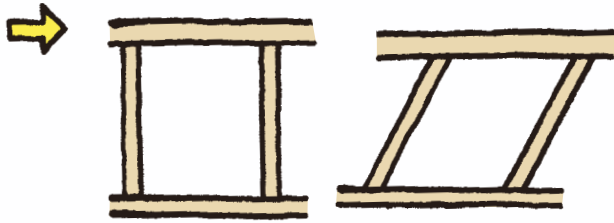
**答え** え？ もう建て替えですか？ 進みすぎてませんか？

**ワンポイントアドバイス** とび職の活やくする仕事です。サカスではありませんから見るだけではなくてよくチェックをしましょう。

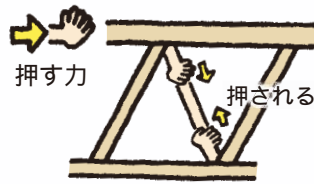


## すじかいの役目

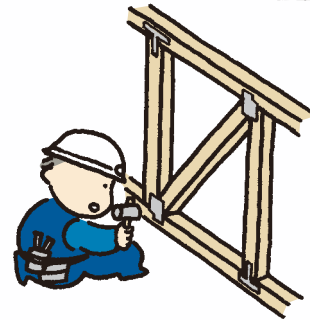
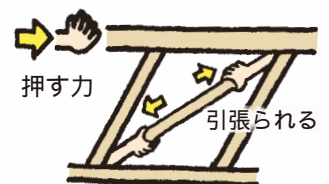
長方形は、横からの力で平行四辺形になりやすいです。(ゆがみやすい)



平行四辺形にならないように「すじかい」というのを入れるのですが、この向きの「すじかい」は、押されています。



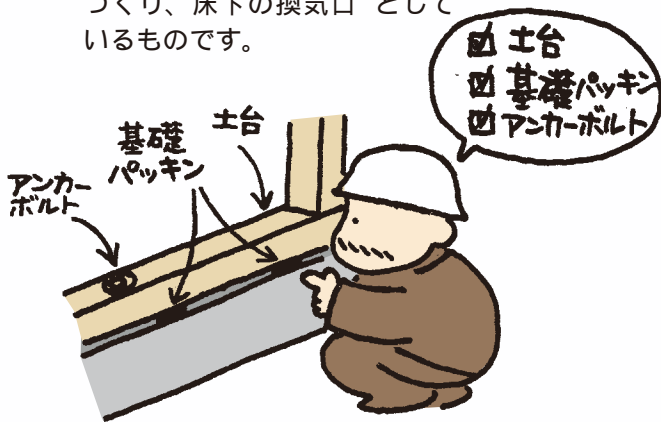
この向きの「すじかい」は、引っ張られています。



建物にはよく「三角形」の形が使われています。「三角形」は構造の中で一番安定しているのです。「すじかい」はこの「三角形」をつくる役目をしているのです。実際にはこんな感じになります。

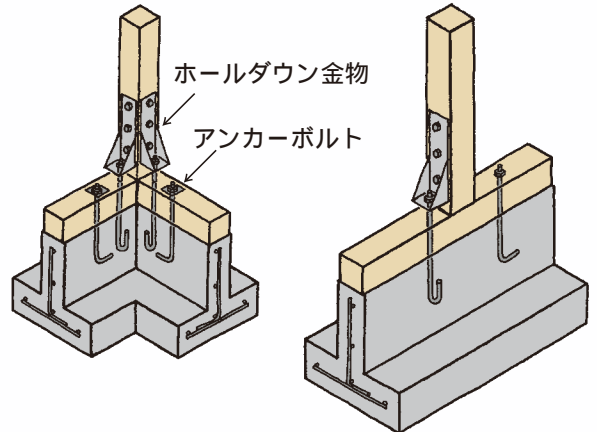
## 換気口ネコ土台

土台と基礎コンクリートの間に基礎パッキンを入れてすき間をつくり、床下の換気口 として いるものです。



## ホールダウン金物

地震のとき、柱のタテ方向に引き抜く力がはたらきます。これを防ぐ代表的な金物 がホールダウン金物です。

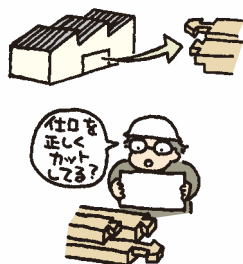


監理者にこんなところをチェックしてもらいましょう。

### プレカット工場



刻みにすき間はないか?

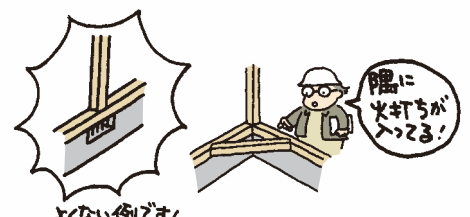


建築士にプレカットのチェックをしてもらいましょう。



耐力壁 は設計どおりに設けられていますか?

### 換気口が柱の下に!







# 11 上棟式

## サクちゃん家

**クイズ** 下の文字のマッチ棒を2本ぬいて並べかえて、工事を進めて下さい



**答え** 工事がひとつ進みました。「建てまえ」は建て方の次の上棟式のことですから。



**ワンポイントアドバイス** 杉やヒノキは1本も折かずに工事ができる方がいいですね。工事ができることに感謝するのが上棟式です！

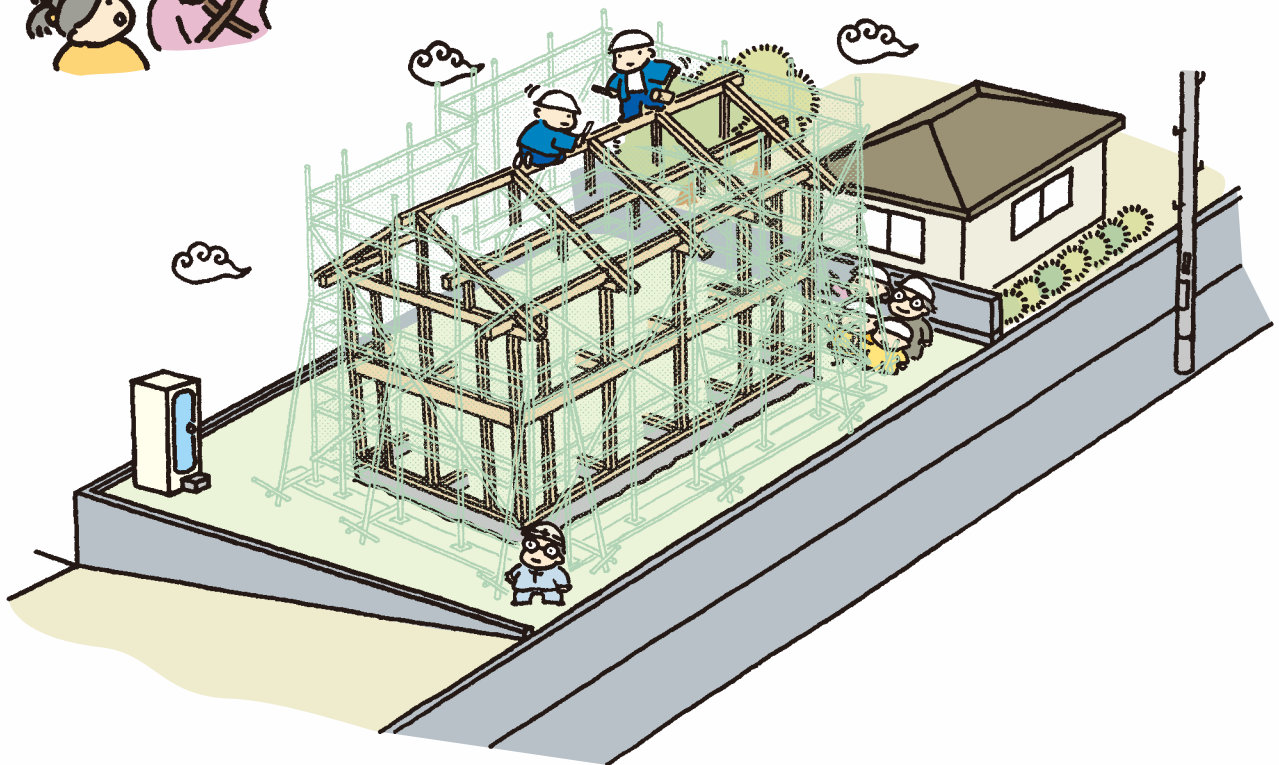


どういう人たちが  
お家をつくっているのかが  
よくわかりました。

「建て前」(たてまえ)や「棟上げ」(むねあげ)とも言い、無事、棟が上がったことを喜び、感謝するものです。  
住宅の場合は関係者が集まって、とび職、大工を中心に儀式としてのお清めを行うことが多いようです。  
工事にかかわる関係者が一堂に会する良い機会です。  
一般には神式で行われていますが、他の宗教のしきたりもあり、行わない場合もあります。



**祭式の日取り**  
建築の儀式は、大安、先勝、友引の日を選ぶことが多いです。



## 上棟式 についてのお話

上棟式は、大工さんの技術を披露するお祝いで、宗教色はあまりないと考えています。仕口を作り上げる技や組み立てる段階で技術を自慢するイベントとして組み上がったお祝いと考えられます。

建物の全体の形が見えてきたときの  
嬉しさとしてのお祝いです。  
近所の方よろしくと挨拶して  
大工さんの技を見せるということでしょう。



みちょうな・かな式  
「ちょうな」という  
木を削る道具が、昔は  
使われていました。



関連した話題として、群馬県では、  
「みちょうな・かな式」という儀式が  
尾島町の長楽寺で毎年行われています。



はしご乗り  
建て方で活躍する  
「とび職」の技術  
を披露する江戸時  
代の火消しに由来  
した儀式です。



神式による上棟式のときの祭神

【産土大神（うぶすなのおおかみ）】土地の氏神様

鎮守神と考えられています。

元来、生まれた土地の守護神のことを産土神（うぶすながみ）といいます。

工事のどの祭式でも必ず祀られます。

【手置帆負命（たおきほおいのみこと）】工匠の守護神

雨から身を守る笠をつくる神。

【彦狭知命（ひこさしりのみこと）】工匠の守護神

盾（たて）をつくる神。

【屋船久久能知命（やふねくくのちのみこと）】家屋の守護神

木霊。すなわち家屋の木材の神。

【屋船豊受姫命（やふねとようけひめのみこと）】家屋の守護神

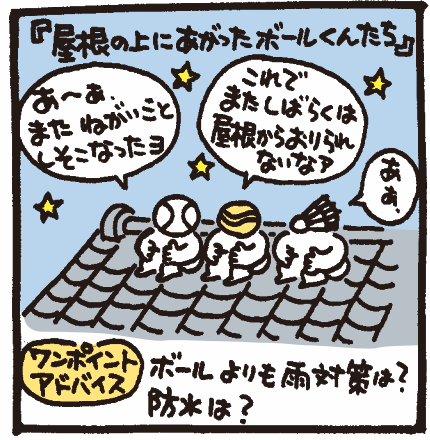
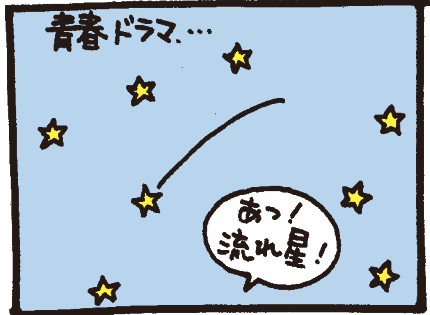






# 12 屋根工事

## サクちゃん家

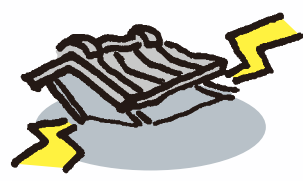


瓦の職人さんから聞きました。江戸時代に将軍さまや大岡越前さまなどのえらい人が、瓦の屋根を作ってもいいことにしたのだそうです。



### 風と屋根

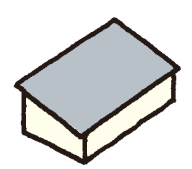
台風など強風の被害では、室内を風が吹き荒れ、雨水が侵入したり家具などが使えなくなってしまう。屋根材が飛散物として周辺の家などに二次的な被害を与えることも少なくありません。しっかりとした耐風性を考えた設計や施工が必要です。



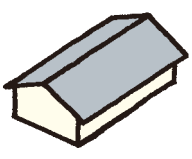
### 地震と屋根

阪神・淡路大震災では、重い土葺きの瓦屋根とすじかいが少ない建物に大きな被害がでました。土葺きの瓦屋根が悪いわけではありません。重い屋根を採用するときは、十分な構造設計が必要です。

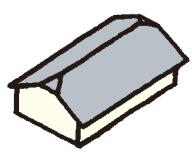
### 屋根の種類



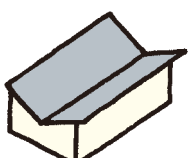
片流屋根



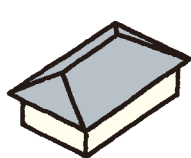
切妻屋根



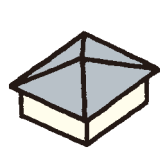
半切妻屋根



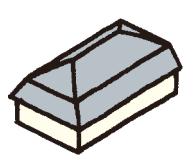
バタフライ屋根



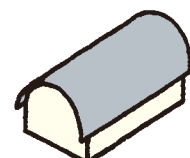
寄棟屋根



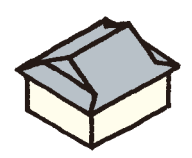
方形屋根



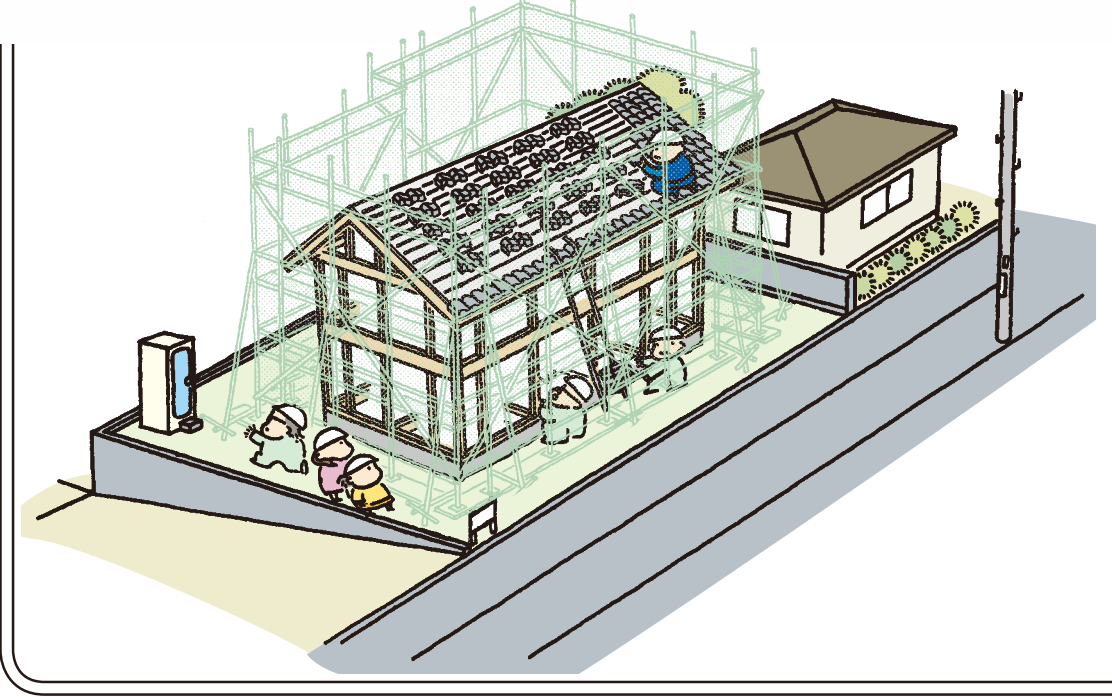
マンサード



ヴォールト



入母屋屋根



# 屋根工の流れ

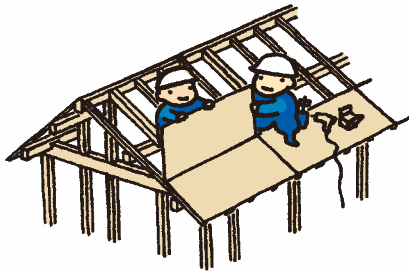
(断熱材や空気層を入れる工程が入る場合もあります。)



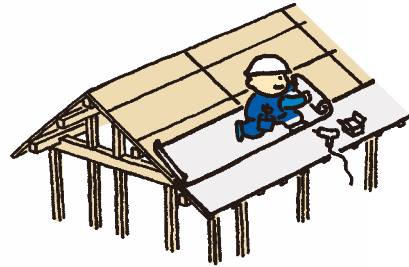
図面上で瓦の割付け(わりつけ)



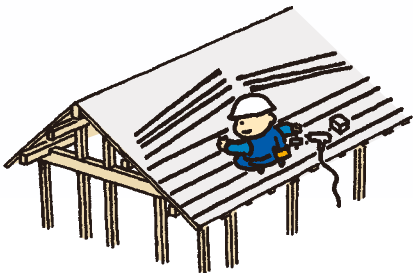
垂木(たるき)の取り付け



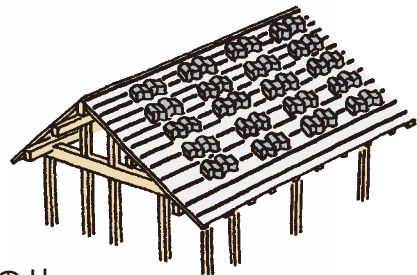
野地板(のじいた)張り  
杉板以外に合板を張ることもあります。



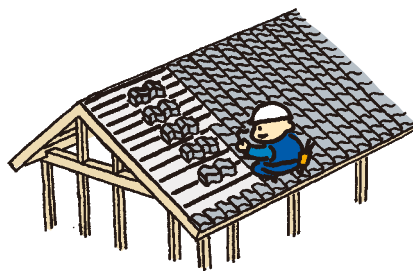
防水紙(ぼうすいし)張り  
下から張っていきます。



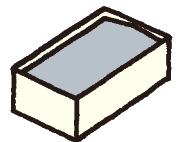
瓦棧(かわらざん)取り付け  
瓦をひっかけるために取り付けます。



瓦のせ  
瓦の重さをなじませてからすじかいを入れないと  
建物全体にゆがみが出てしまいます。



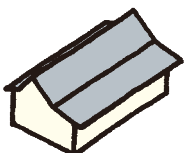
瓦葺き(かわらぶき)  
周辺をすえてから、右側から取り付けて、  
下から上に取り付けていきます。



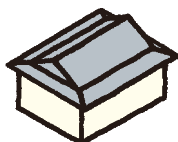
陸屋根



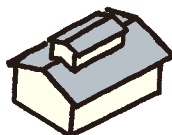
六角屋根



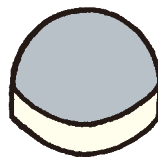
しころ(切妻)屋根



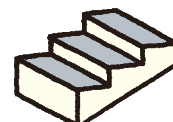
しころ屋根



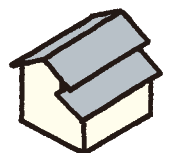
越屋根



ドーム



のこぎり屋根

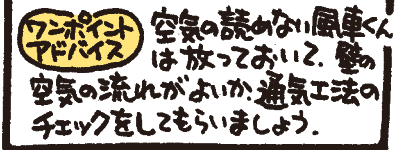


下屋付屋根



# 13 外壁工事

## サクちゃん家



建物の中身が見られなくなってしまってちょっとつまないけど、建物がようやく上着を着たのね。

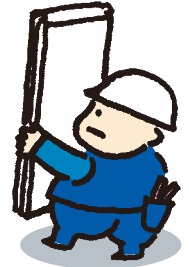
### 主な外壁材料



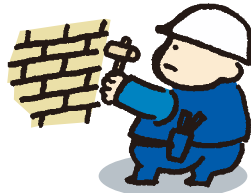
窯業系サイディング  
金属系サイディング  
木質系サイディング



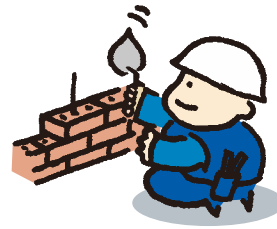
モルタル・しっくい・珪藻土などの塗り壁



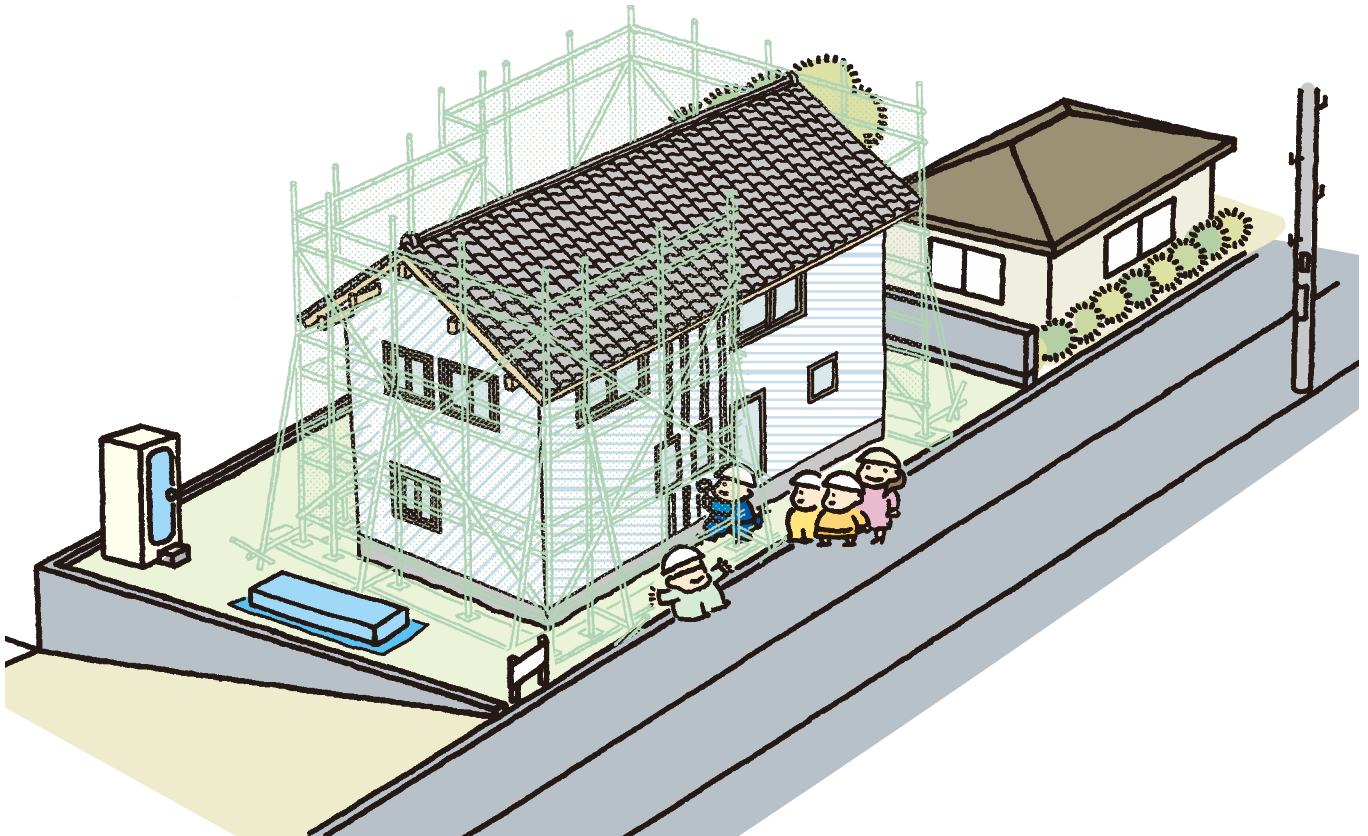
ALC



タイル

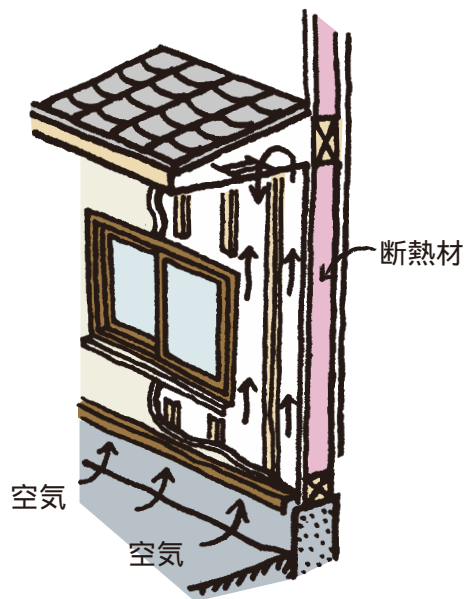


レンガ・ブリック



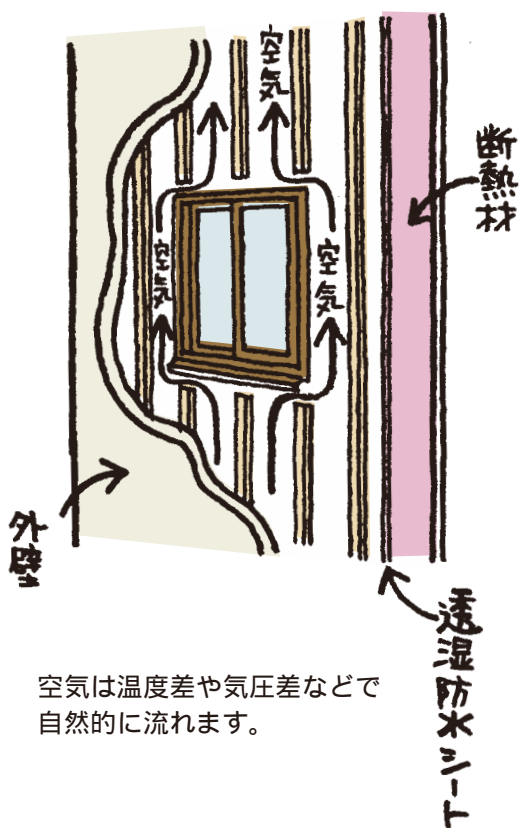
ここでは外壁通気構法をとりあげます。

外壁通気構法とは、外壁と壁の中に通気層「空気の通り道」を設け、壁を呼吸させることにより、湿気や熱気を排出させます。建物の快適性と耐久性の向上に効果的構法です。

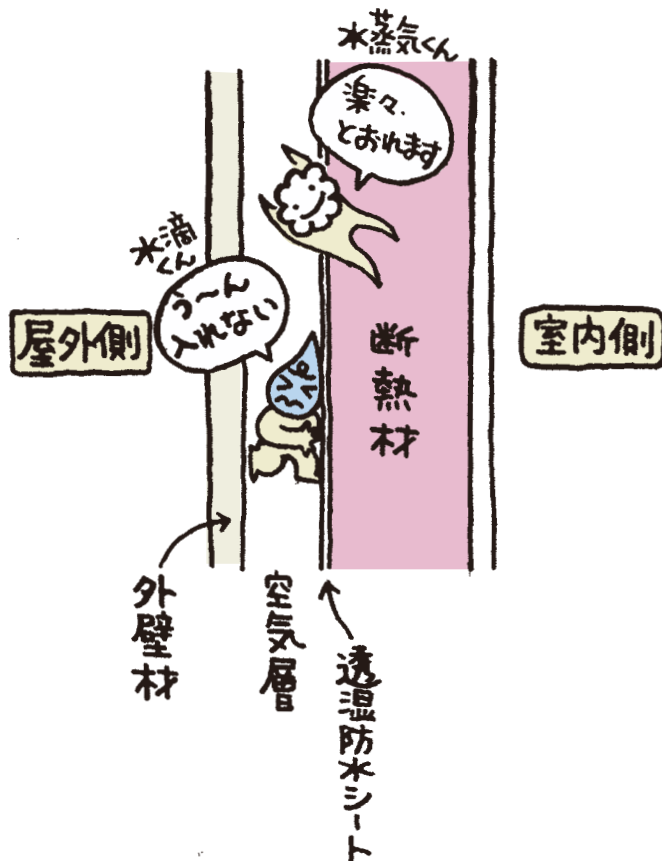


木材を乾燥させると  
木造建築の耐久性は向上します。

壁の最下部の換気口から空気を取り入れ、  
軒裏や棟換気口から空気を排出するしくみです。



空気は温度差や気圧差などで  
自然的に流れます。



透湿防水シート（水蒸気は通すが、水は通さないシート）  
を構造体の外壁側に張って構造体内部にたまった湿気を  
排出するようにしています。



# サクちゃん家



断熱材って  
いろいろあるんだね。

どうして断熱をするのでしょうか？



断熱



断熱工事・気密工事をする事で、外気の影響を受けにくくなり、冷暖房の費用を削減することが期待できます。サッシなども断熱サッシやペアガラスのサッシなどにするとさらに効果が期待できます。断熱工事によって、建物内部や室内の結露を防いで、構造物も長持ちし、建物の耐久性も向上します。

省エネ向上!

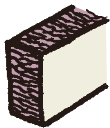


耐久性向上!

## 断熱材の種類

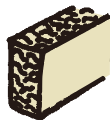
大きく分けて3タイプの断熱材があります。以下はその比較です。

無機繊維系断熱材：グラスウール  
ロックウール



木質繊維系断熱材：

セルローズファイバー  
インシュレーションボード



発泡プラスチック系断熱材：

ビーズ法ポリスチレンフォーム  
押出法ポリスチレンフォーム  
硬質ウレタンフォーム  
ポリエチレンフォーム  
フェノールフォーム



では、「<sup>けつろ</sup>結露」って何でしょう？



夏、冷たい水をガラスのコップに入れておくとガラスの表面に水滴ができますよね。これが「結露」です。

この結露が建物の壁の中など見えないところに発生すると、カビや腐食があらわれて、大事な柱や梁などが弱くなってしまうことがあります。建物自体が長持ちしなくなってしまうから、この対策として断熱工事があるのです。



## 断熱材の工事の方法



### 充てん断熱工法

主にガラス繊維などの繊維系断熱材を用い、柱やはりなどの構造体の間に充てんする工法で最も一般的な工法。



### 外張り断熱工法

ボード状の断熱材を構造体の外側に張っていく工法。

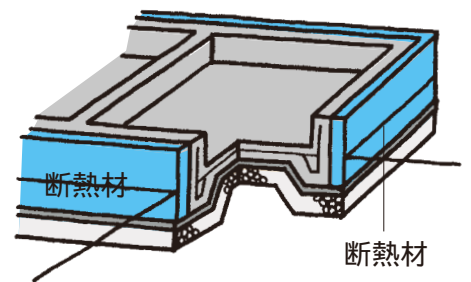
## 基礎断熱工事について

基礎の立ち上がり部分の外側や内側にボード状の断熱材を張る工法。

メリットとしては、

- ・高湿度になりがちな床下が室内空間と一体となるため乾燥状態になる。
- ・乾燥しているため床下の構造体の耐久性が向上。
- ・床下にある給水、給湯などの配管のメンテナンスが楽で、凍結の心配が少ない。

などがあります。



基礎断熱の例

(断熱材は基礎の内側に取り付ける場合もあります。)

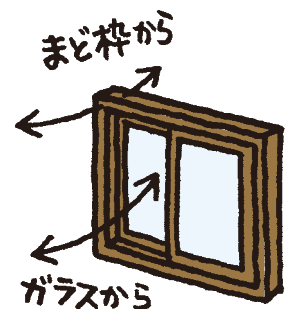
## 断熱サッシ について



省エネルギーを目指して高气密高断熱をより効率よく実現するために、サッシなどの開口部の断熱が開発されてきました。

夏季・冬季にペアガラス だけではサッシの枠から熱が逃げていました。断熱サッシはこの問題を解決すべく開発されてきました。

夏季は植物や庇、遮蔽グッズなどで直射日光をさえぎるとさらに効果的で涼しさが増し、エアコンの使用電力節約になります。



CASBEE™

[ CASBEE ] (キャスビー) という「健康で快適な質の高い生活を省エネ・省資源で実現させるためにつくられた評価基準」があります。

[ CASBEE ] (キャスビー) では「次世代省エネ基準」を最高の基準として位置づけています。

高气密高断熱の「次世代省エネ基準」は断熱や住まい方などを方向付けています。

15 内装工事・仕上工事  
(内部建具工事含む)



仕上工事ってお化粧みたいです。  
職人さんたちがいていねいにお仕事していて  
私たちはそっと見ていました。

サクちゃん家



内装工事は大工さんの木工事からはじまります。



各種内装仕上工事

左官工事



材料にはしっくい、珪藻土などがあります。  
施工には日数がかかりますが、調湿機能などメリットも見逃せません。



左官職人にはかつてコテ絵という仕事がありました。彫塑のような装飾性豊かな表現は芸術といえるでしょう。  
写真は高崎市にある諏訪神社の龍のコテ絵です。

塗装工事

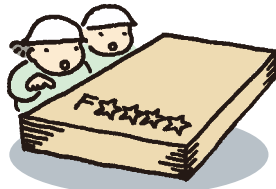


パテなどで表面を平らにしてから、塗装します。

## 壁紙



石膏ボードなどを貼ってから壁紙などのクロスを貼ります。



石膏ボードなどは、シックハウス対策としてF☆☆☆☆のマークがありますか。

## タイル工事



玄関周りや浴室などが多いです。

水の流れが良いですか。水溜りができないですか。



## 内部建具工事



ドア、引き戸、ふすまなど。



引き戸の場合、戸袋に手はさまれないようになっていますか。



階段や廊下の手すり下地の確認を  
あとで階段や廊下などに手すりを設けることもあるので、  
大工さんに手すりの下地をしっかりと工事してもらいましょう。





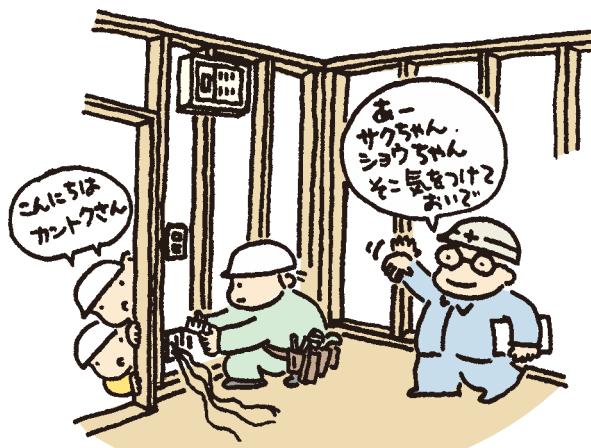
# 16 設備工事

## サクちゃん家



ワンポイントアドバイス  
住宅では、けむりを感じたりする火災報知器の設置というキムツけらいます。

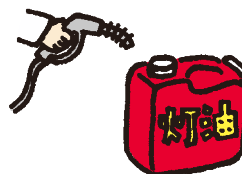
設備にはこんなに種類があるんだって！  
まだまだ紹介しきれないほどあるみたいよ。



熱源はどれ？



電気：お得なシステムもありますから、建築士によく相談しましょう。



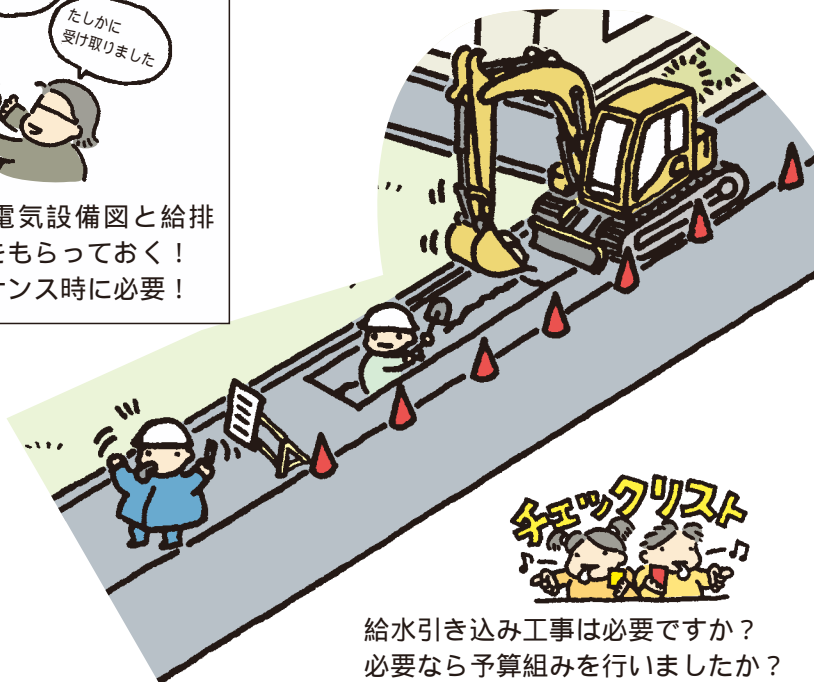
灯油：現在熱効率が高くなり良くなっていますからおすすめです。



ガス：便利で簡単な使いやすさが特徴です。

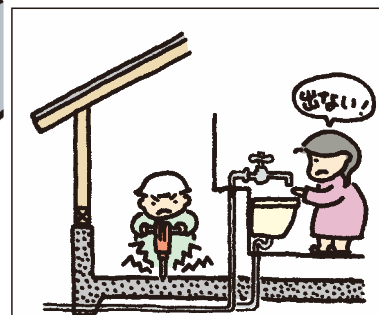


竣工図で電気設備図と給排水設備図をもらっておく！  
メンテナンス時に必要！



## チェックリスト

給水引き込み工事は必要ですか？  
必要なら予算組みを行いましたか？

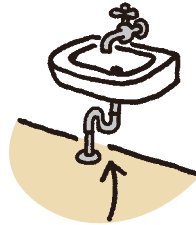


メンテナンスしやすい設備配管になっているか？  
土間下の配管にしないように！

## 給排水衛生設備工事



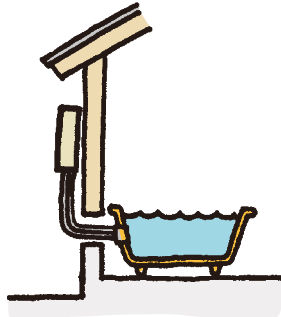
給排水配管



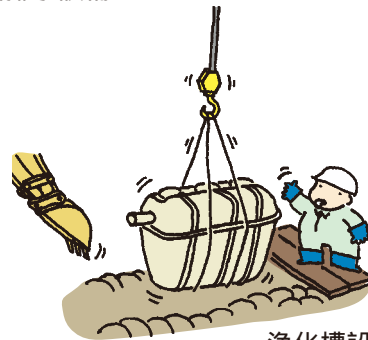
トラップ  
給排水設備



衛生設備

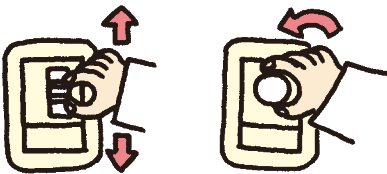


給湯設備

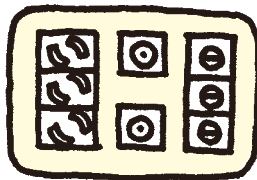


浄化槽設備

## 電気設備工事

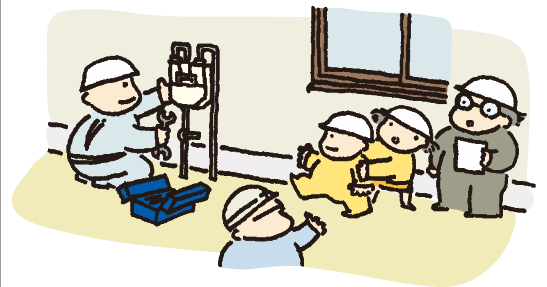


調光スイッチ



マルチメディアコンセント

## ガス設備工事



ダウンライト

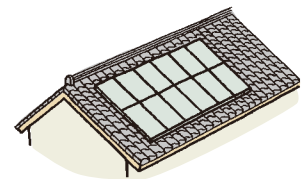


身体を休めるには暗めの照明が適します。  
白熱灯は電気代がかさむ場合があります。

## その他の設備工事



換気扇・換気設備



ソーラーシステム

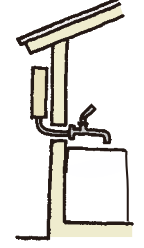
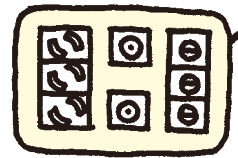
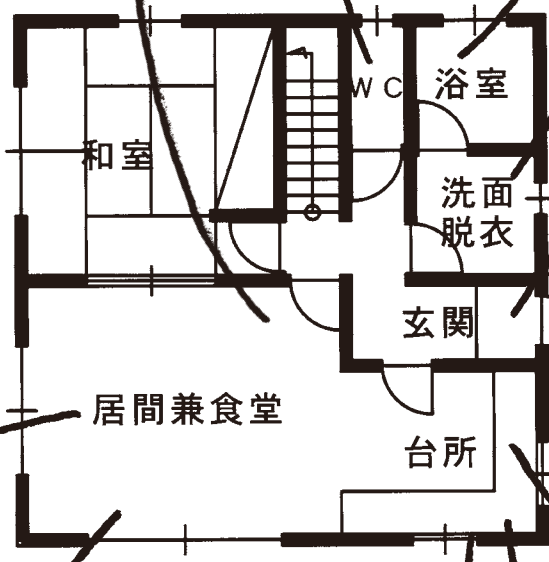
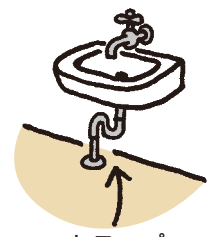
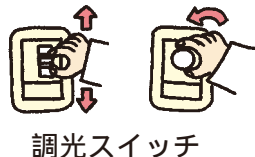
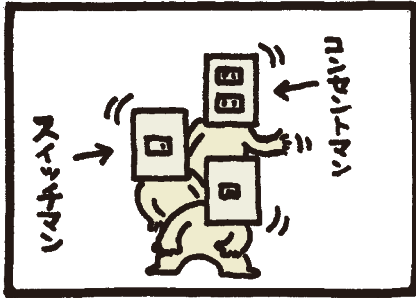


セキュリティシステム



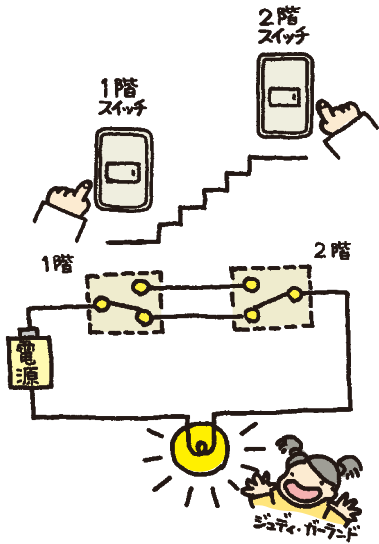
床暖房設備

# サクちゃん家



1階平面図





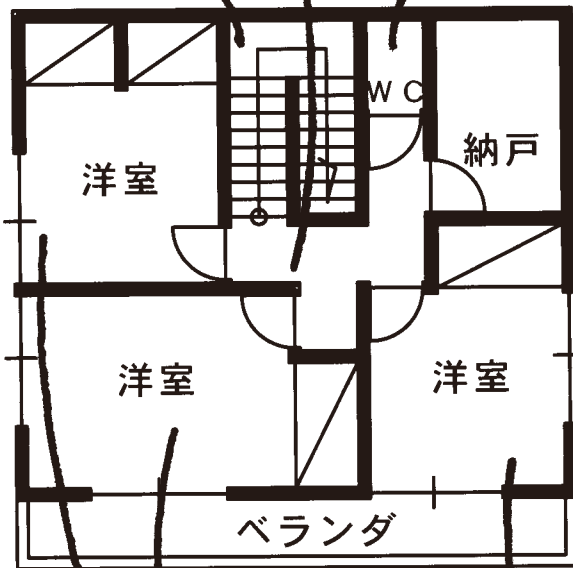
3路スイッチのしくみ  
階段の上と下で階段の照明を点灯したり消したりすることができるスイッチです。



火災警報器

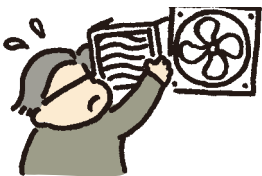


衛生設備



2階平面図

照明器具も忘れずにね



換気扇・換気設備  
換気扇・換気設備はすべての部屋で必要です。



設備のチェックリストをご利用下さい。

P72

調光スイッチ

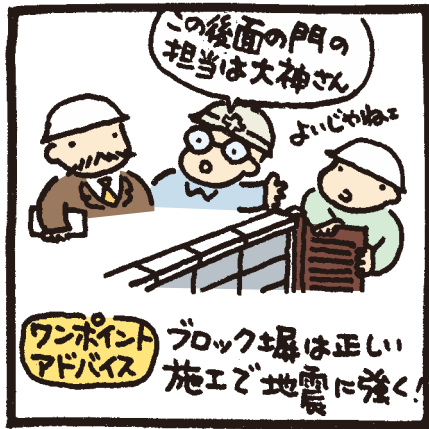
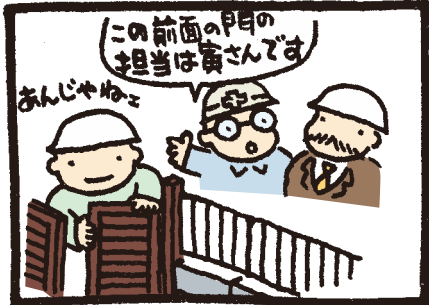
マルチメディアコンセント

火災警報器



# 17 外構工事

## サクちゃん家

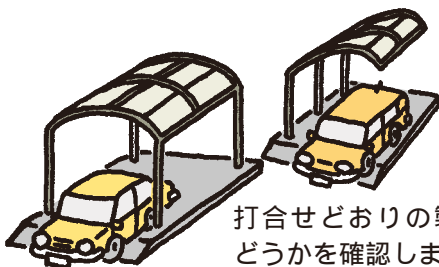


もし、学校に行くとき地震があって、ブロック塼が突然倒れたりするとちっちゃい子供は下敷きになっちゃうよね？



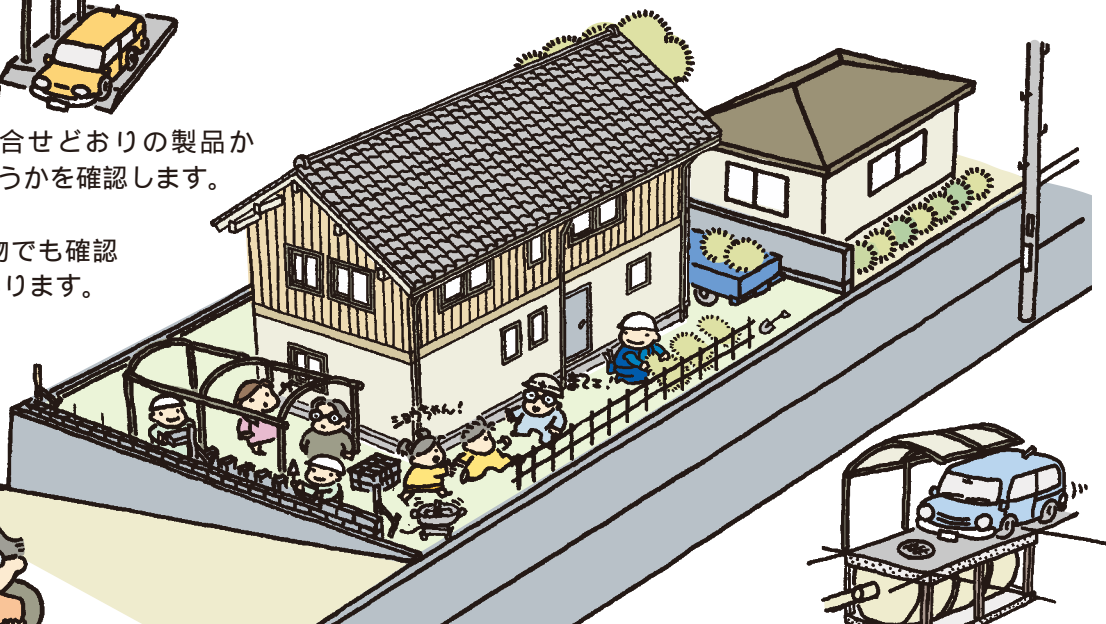
今まで、地震によるブロック塼倒壊による人身事故がたくさんありました。この反省から地震に強いブロック塼の基準が出来てきました。

### カーポートについて



打合せどおりの製品かどうかを確認します。

屋根と柱だけの建築物でも確認申請が必要なことがあります。

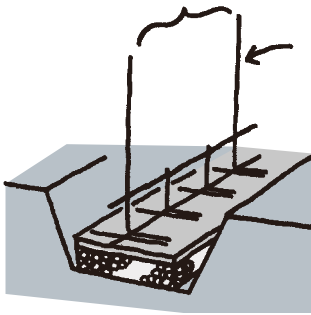


雨水浸透柵のチェックをしてもらいましょう。

浄化槽の上を駐車場にするときは、仕様が違いますから建築士とよく相談をしましょう。

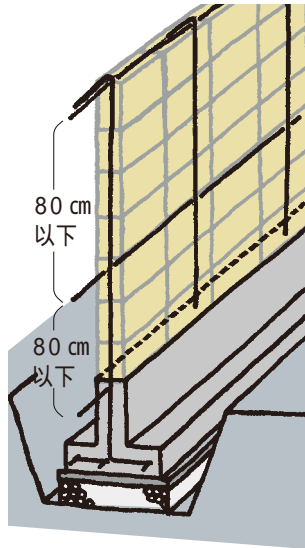
基礎の鉄筋は等間隔に基準どおり入っていますか！

タテの鉄筋の間隔は80cm以下

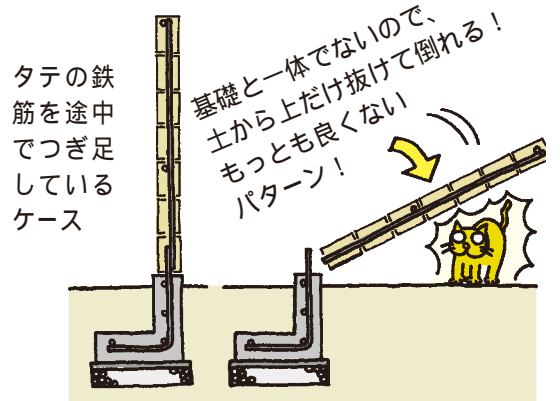


基礎工事の段階で鉄筋を入れておくことが重要です。

鉄筋がタテヨコ80センチ以下の間隔で入っているかが重要です。



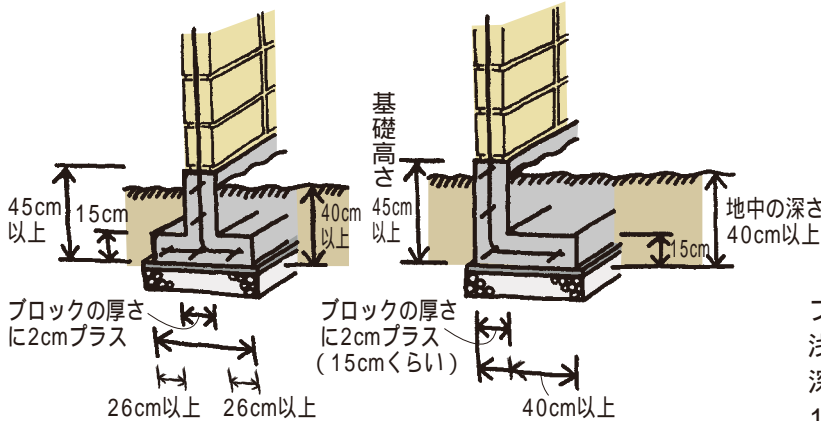
タテの鉄筋をブロック塀の高さまで1本つながったものになっているかが重要です。



タテ（鉄）筋部分やヨコ（鉄）筋部分にモルタルを十分に充てんしているかが重要です。

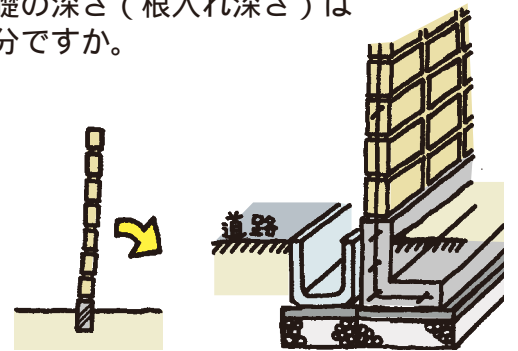
### チェックしてもらうポイント

基礎工事をしっかりやっているか？  
ブロック塀の範囲と長さのチェックをします。



寸法は（社）日本建築学会「コンクリートブロック塀設計基準」より

基礎の深さ（根入れ深さ）は十分ですか。



ブロック塀の基礎は浅いと倒れやすい！  
深さは塀の高さの1/4以上が建築学会推奨。

ブロック塀を道路などのU字溝の隣に作る時は、基礎の深さをU字溝の深さと同じですか。

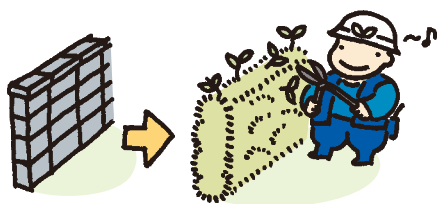
砕石や捨てコンクリートは十分ですか。  
基礎の型枠は使用していますか。  
ブロックは打合せどおりの製品になっていますか。

門扉は打合せどおりの製品ですか。  
門扉は基礎工事を十分な深さで行っていますか。  
フェンスは打合せどおりの製品ですか。  
フェンスや門扉の施工後の養生は十分ですか。

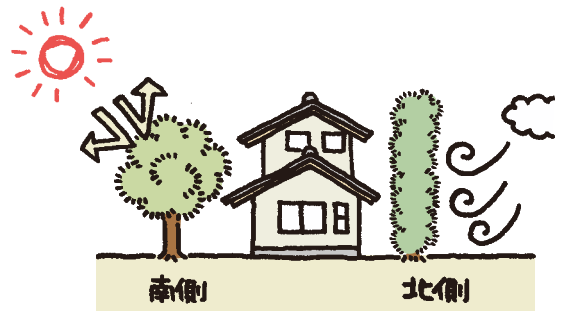
ブロックを汚さずに積んでいますか。  
目地をきれいに仕上げていますか。

建物周辺はできるだけ土の部分を残すと夏の暑さを少しやわらげます。  
植物をできるだけまわりに植えることで、住む人へ安らぎと健康をもたらすことが考えられます。

### 生垣について



ブロック塀でなくて生垣にすると助成金ができる場合があります。  
お問い合わせは各市町村へ P78



北側には「かしくね」で冬の北風を防いで南側では夏の日差しを木陰でやわらげる昔からの知恵です。

# 18 完成！[竣工] 引渡し・引越し



## サクちゃん家

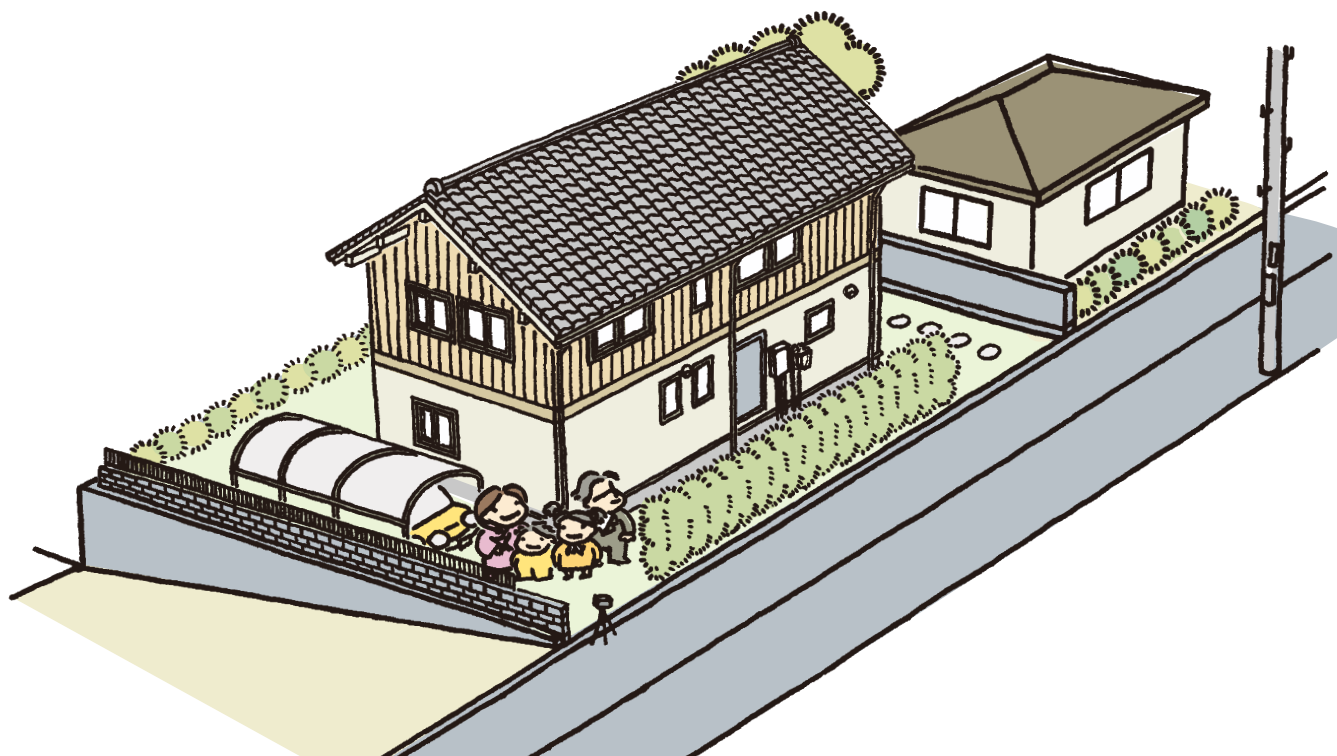


私たちがお家が完成しました！  
引越しいそがしかったけど、  
みんなで食べたおそばはおいしかった。  
今日からこのお家で暮らすなんて！  
とってもわくわくしています。

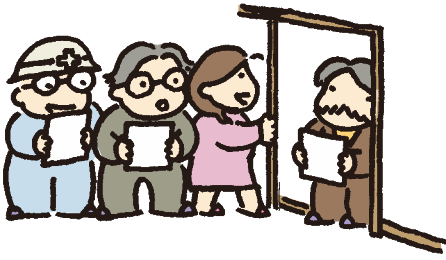


### 竣工引渡し書類

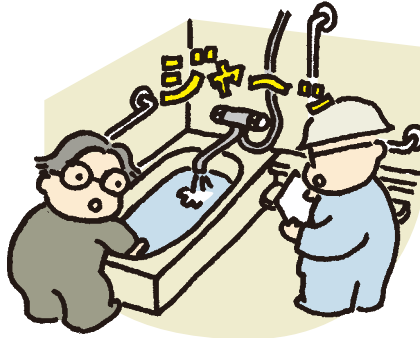
- ・引き渡し書
- ・確認済証
- ・副本
- ・中間検査合格証
- ・検査済証
- ・品確法に基づく性能評価書  
(性能評価を受けた場合)
- ・鍵引き渡し書(鍵リスト)
- ・協力施工業者一覧表
- ・機器の取扱説明書、カタログ、保証書など
- ・竣工図(建築図、設備図など)



## 竣工検査と手直し工事



検査は、建築主、建築士、施工者の3者で確認することが重要です。



電気設備、給排水、衛生設備、空調換気設備などは器具の試運転をする必要があります。竣工検査のチェックでは建築主も遠慮なく指摘しましょう。



手直し工事の完了を確認してから引渡しを受けましょう。



建築確認を受けた特定行政庁等の（建築主事または確認検査員）の完了検査があります。このとき確認申請書の副本を用意します。検査で不備があれば手直しを要求されることもあるので、立ち会うことをお勧めします。再検査のケースもあります。「検査済証」が交付されるので「副本」と「確認済証」などとともに大切に保管しましょう。

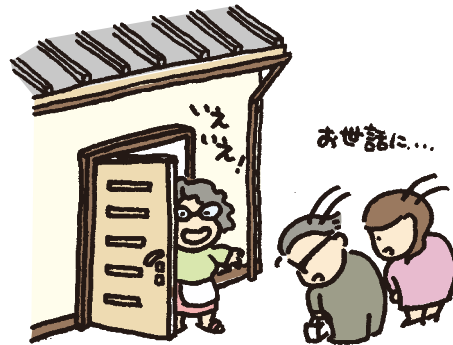


引渡しと最終金の支払いを行う。



引渡しを受ける前に引越しをすることはトラブルの原因になります。

## 土地・家屋の登記



ご近所にご挨拶しましょう。

## 登記に必要な書類

### 建築主（所有者）

- 新住民票
- 確認済証又は検査済証
- 印鑑
- 委任状

### 工事請負人

- 工事完了引渡証明
- 印鑑証明書（管轄法務局外の場合）
- 資格証明書・会社謄本（管轄法務局外の場合）
- 設計図（平面図、配置図）



# 19 住宅アドバイザー制度



相談窓口へ電話問い合わせ

相談者



住宅アドバイザーっていうのは、  
建築のことで困ったときに  
アドバイスしてくれるんだって！

住宅アドバイザー

住宅アドバイザー制度は、(社)群馬県建築士事務所協会が実施している制度です。戸建住宅を建築(新築・増築・改築・修繕)又は購入しようとする者(建築主等)に対し、適切な助言をすることにより欠陥住宅の発生を未然に防止し、住宅品質の向上を促進することを目的としています。



相談窓口にて相談



担当アドバイザー  
を選定。

相談者に対して電話相談



面接相談



電話・面接相談のみで終了

有料相談に移行

アドバイザー現地出張



パンフレット等資料郵送のみで終了



アドバイザー現地出張

(社)群馬県建築士事務所協会

〒371-0846

前橋市元総社町2-23-7

電話 027-255-1333

HP <http://sekkei-gunma.weblogs.jp>



## 20 ぐんま住まいの 相談センター



平成14年11月に、群馬県、群馬県住宅供給公社、各分野専門家、建築・設備等関連企業などが協力して、「安心・信頼」をキーワードに、住宅問題を気軽に相談できる”オアシス”を開設しました。

県民のみなさまのより良い住まいづくりに役立つ情報提供はもちろん、住環境問題や福祉関連設備体験なども含め「住まいづくり」を総合的にとらえ「ぐんま住まいの相談センター」に行けば何でも相談できる」をキャッチフレーズとしています。

### 営業概要

営業時間：8：30～17：30

休業日：年末年始

祝祭日（ただし土・日曜日にあたる場合は営業します）

### 主な業務



一般住宅相談  
（設計、融資等）



専門家による特別相談等  
（開催日限定）



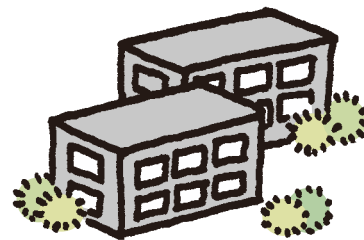
リフォーム（増・改築）  
相談、修繕業者紹介



住宅関連設備機器  
展示・体験コーナー



防犯・耐震コーナー



公共賃貸住宅入居相談、申込受付  
（公営住宅、特定優良賃貸住宅、  
公社賃貸住宅）



ぐんま住まいの相談センター

〒371-0025

群馬県前橋市紅雲町1-7-12

（住宅公社ビル1F）

電話 027-210-6634

HP <http://www.gunma-jkk.or.jp/center/index.htm>

21 維持管理

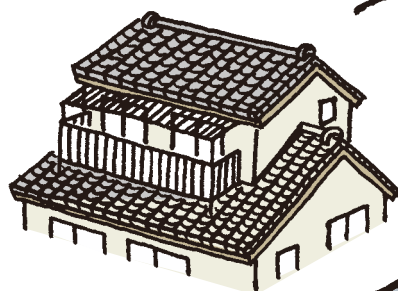
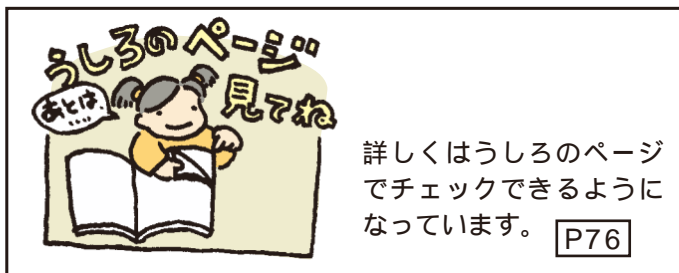


# サクちゃん家

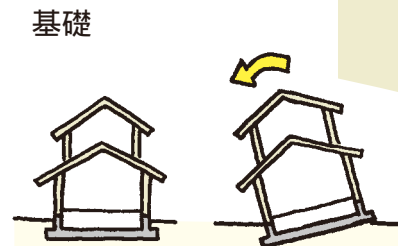


家は少しずつ大切にお世話をしてあげなければいけないんですね。

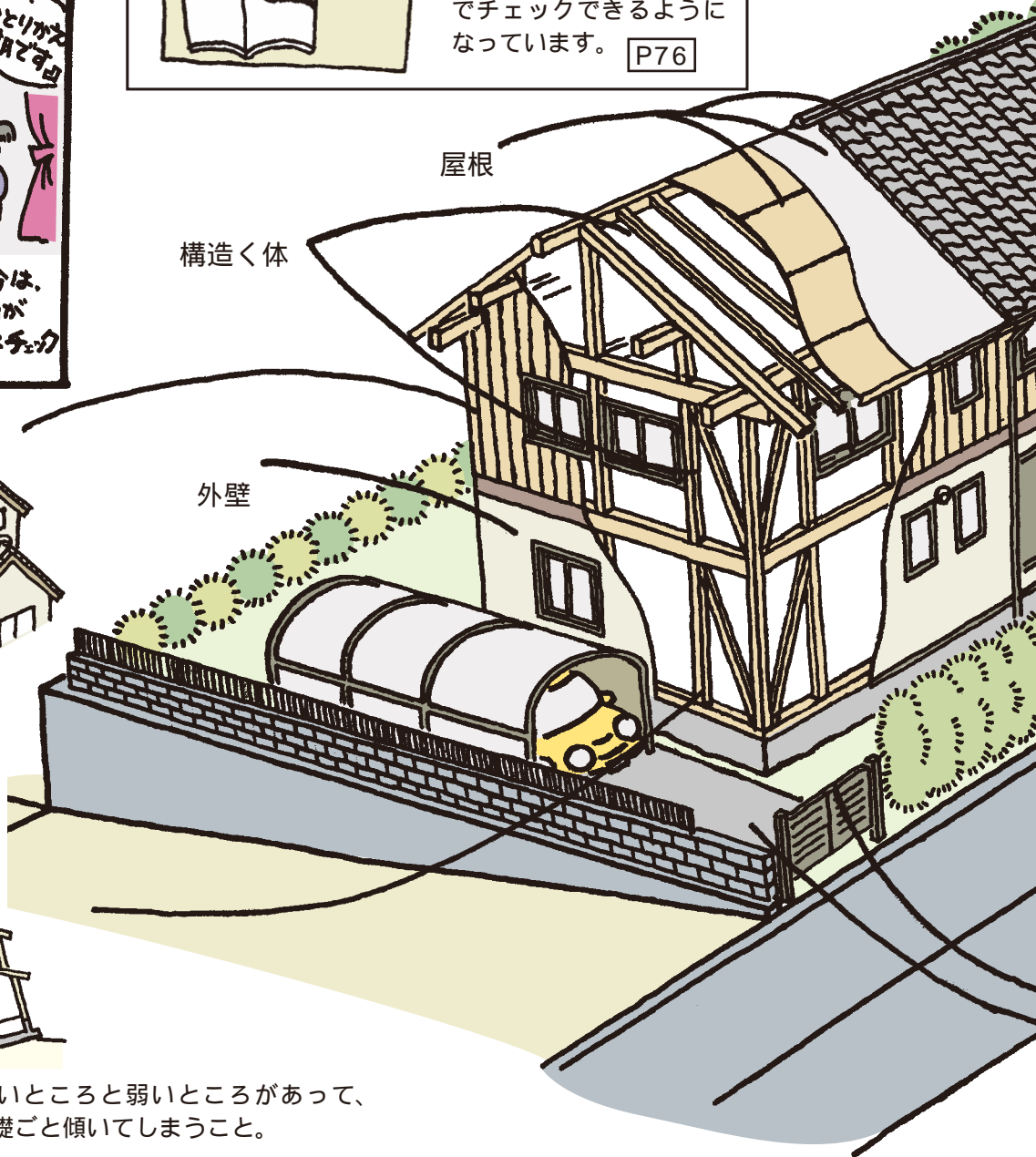
点検の代表的なポイントを示してみました



バルコニー



「不同沈下」地盤が強いところと弱いところがあって、建物が基礎ごと傾いてしまうこと。



内部



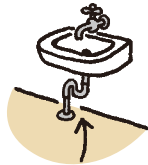
衛生設備



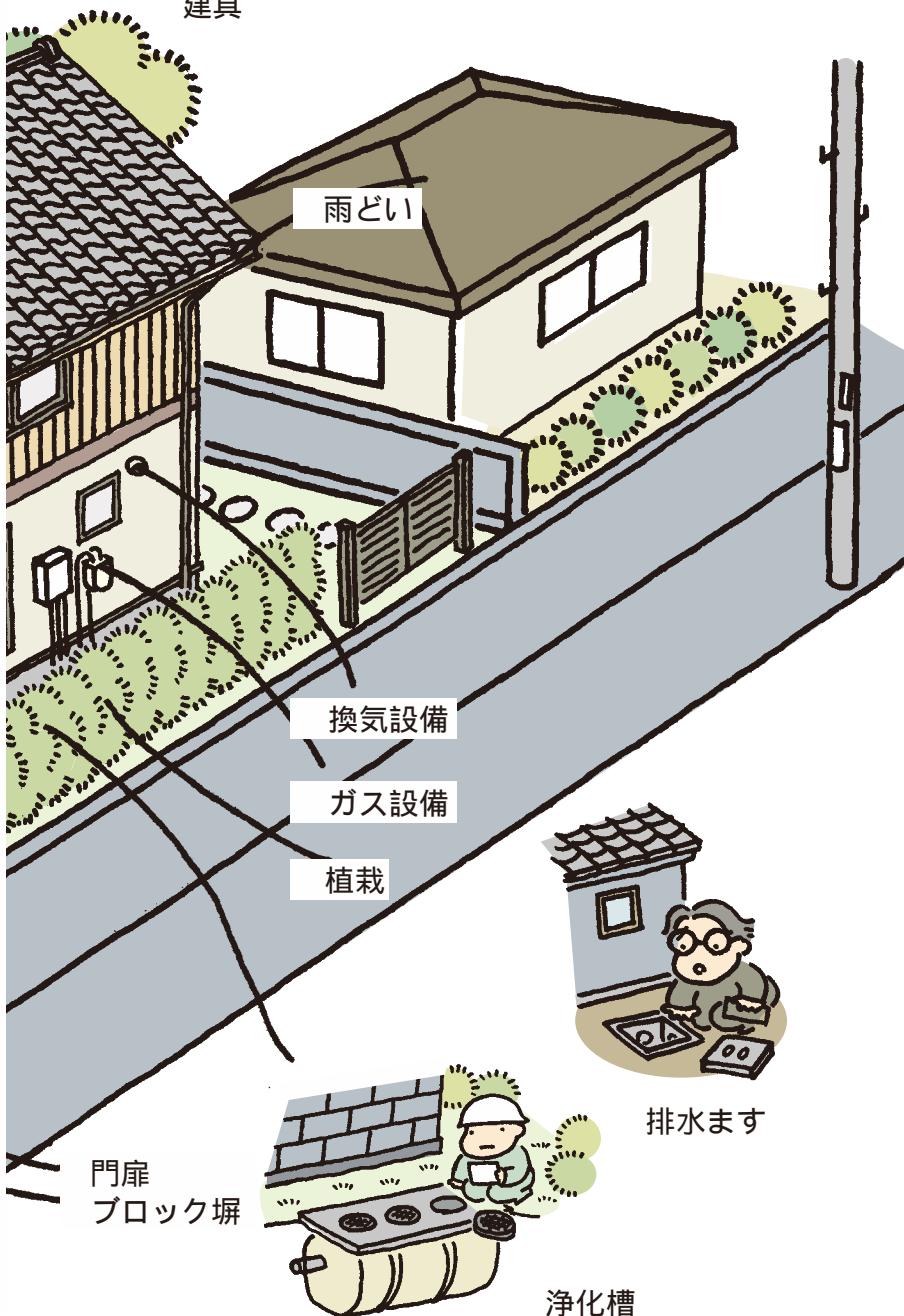
タイル  
給湯



床・壁・天井  
建具



排水トラップ



シロアリ対策として

シロアリ被害から住まいを守る

木造建築物の最大の害虫であるシロアリの被害が大きな問題になっています。

シロアリの発生にはさまざまな要因が考えられます。住まいの構造の変化も大きな要因のひとつです。モルタル壁・タイル貼りのトイレや浴室、発泡断熱材の普及、床下断熱、高気密高断熱など、住まいの構造と環境がシロアリの繁殖を助長しています。有効なシロアリ対策としてまず挙げられるのが木材の防腐防蟻処理の実施ですが有毒物は使わないのが原則です。処理をしなくて良い樹種がありますので、専門家とよく相談しましょう。



木材などを日当たりの悪い場所に放置しないようにする。放置してある木材にシロアリが繁殖して建物が被害を受けるケースがあります。



家のまわりはきれいに！

シロアリとアリの比較

触角

アリの触角は「く」の字状で、シロアリの触角は数珠状をしています。

ハネ

アリの翅（はね）は、前翅が後翅より大きいのにに対して、シロアリの翅は4枚ともほぼ同じ大きさ・同じ形をしています。

腰

アリは腰の部分が細くくびれていますが、シロアリにはくびれがなくてズンドウです。



シロアリ



アリ



# 22 リフォームについて

「より長く」「より快適に」「より安心して」  
住みなれた住まいに住み続けたいですね。  
それにはリフォームがひとつの方法になります。  
リフォームのトラブルなども  
問題になってきています。  
リフォームそのものの進め方や  
注意点をまとめてみました。

## サクちゃん家



### リフォームの進め方



情報収集によって  
リフォームのイメージを固める



リフォーム事業者を決める



必ず契約書を取り交  
わしましょう！



契約どおりに工事が  
進んでいるか確認  
しましょう！



工事が終わったら、  
仕上がりや書類を  
確認しましょう！



建築士に  
何でも相談して  
みて下さい

リフォームの内容により  
建築確認申請が必要になり  
ます。



HP <http://www.refonet.jp>

または  
「ぐんま住まいの相談センター」  
電話：027-210-6634  
まで

### 既存住宅性能表示制度について

住宅の品質確保の促進等に関する法律にもとづき、第三者機関である登録住宅性能評価機関が、住まいの傷み具合や性能などを点検し、評価書として報告してくれます。住まいの現況をふまえた適切なリフォームや修繕、維持管理を行ううえで有効です。

詳しくは「ぐんま住まいの相談センター」まで。



## 悪質な訪問販売による被害を防ぐには？

一部の悪質な訪問販売事業者による被害が相次いでいます。ここで紹介する悪質訪問販売の手口に気をつけ、おかしいと思ったらハッキリと断る勇気が必要です！



執拗な訪問営業



unnecessary サービス  
モニター大幅値引き中



強引な契約方法



不安をあおる

## 消費者を守るクーリングオフ制度

訪問販売による自宅での契約は、法定の契約書面を受け取った日から8日間以内なら特定商取引法によって契約の解除（クーリングオフ）ができます。

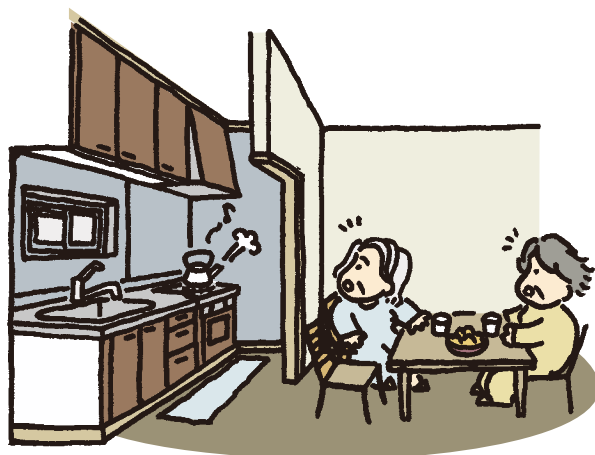
8日間以内であれば工事着手後でも解除できますが、手続きが複雑になるため、クーリングオフ期間中は工事に着手させないようにしましょう。

また、契約しないから帰って欲しいと希望しているのに長時間にわたり居座るなど、強引な勧誘により契約した場合は、消費者契約法によって取り消すことが可能です。

「ぐんま住まいの相談センター」で相談できます。



## リフォームにおける注意



住宅の場合、火を使うキッチンや暖炉のあるリビングなどは、壁材を防火材料にしなければなりません。建築基準法で内装制限という規制です。ダイニングキッチンなどの大部屋では防火上、たれ壁が必要な場合もありますので、必ず、建築士と相談してください。

階段に取り付けるイス式昇降機やホームエレベーターなどは、建物の構造上、届出が必要なことがありますので、必ず、建築士と相談してください。



## 手順1：リフォームのイメージを固めましょう。



リフォームの必要な箇所を絞り込みましょう。



予算の目安を付けておきましょう。



住まいの図面などをさがしておきましょう。

## 手順2：事業者を決める 事業者候補を選ぶポイント



あなたの目指すリフォームに事業者の業務内容がマッチしているか？



経験豊富で実績がある事業者か？



事業者団体などへの加盟や建設業許可等の状況は？



事業者候補から提案書や見積書を提出してもらいましょう。



金額だけでなく内容も含めてチェックしましょう。



施工体制や保証内容などを確認しましょう。



事業者の概要や実績を確かめましょう。

納得いくまで確認の検討しましょう。

リフォネットによる事業者情報の提供・検索サービスもあります。ご利用下さい。  
リフォームの内容により確認申請 が必要になります。



## 手順3：必ず契約書を取り交わしましょう！



小さな工事でも必ず契約書を取り交わしましょう！

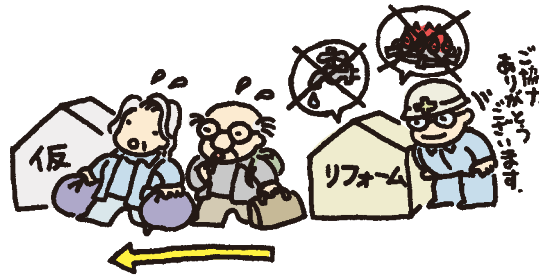


契約の段階で概算見積ではなく再度最終的な見積を取っておきましょう！  
引渡しの期日などの工期についてもきちんと確認しましょう！

手順4：契約どおりに工事が進んでいるか確認しましょう！



工事部分の家財の片付けなど受け入れ準備が必要です。職人さんの駐車場の確保を考えましょう。



工事期間中の仮住まいが必要になることもあります。



工事の前に近隣の方々へ挨拶をしましょう。



工程表をもとに進行状況や工事内容を確認しましょう。

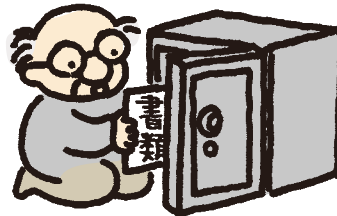


工事中に工事内容を変更する場合は内容を記録しておきましょう。

手順5：工事が終わったら、仕上がりや書類を確認しましょう！



引渡し時には事業者と仕上がりをチェックしましょう。



書類はきちんと保管しておきましょう。



「増築」の場合は建築確認申請が必要なことが考えられますので、建築士に必ず相談しましょう。



保証対象外かどうかはよく「保証書」などを見て費用負担が必要かどうか確認しましょう。



シックハウス対策としては安全な建材を選んでもらいましょう。





## 23 地震に強い リフォーム

# サクちゃん家



「誰でもできる  
わが家の耐震診断」



対象住宅：  
1～2階建て木造住宅  
(在来工法、ツーバイフォーなど)  
(店舗、事務所等を併用する  
住宅を含む)

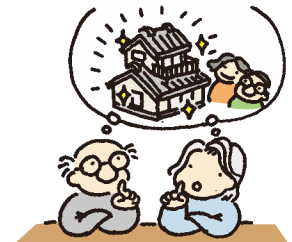


リフォームでも  
地震に強い建物にすることができます。  
以下の国土交通省が監修した  
「誰でもできるわが家の耐震診断」  
というものがあります。  
チェックしてみてください。

## 耐震診断問診表

### 問診 1 建てたのはいつ頃ですか？

項目	評点
建てたのは1981年6月以降	1
建てたのは1981年5月以前	0
よく分からない	0



### 問診 2 いままで大きな災害に見舞われたことはありますか？

項目	評点
大きな災害に見舞われたことがない	1
床下浸水・床上浸水・火災・車の突入事故・大地震・崖上隣地の崩落などの災害に遭遇した	0
よく分からない	0



### 問診 3 増築について

項目	評点
増築していない。または、建築確認など必要な手続きをして増築を行った。	1
必要な手続きを省略して増築し、または増築を2回以上繰り返している。増築時、壁や柱を一部撤去するなどした	0
よく分からない	0



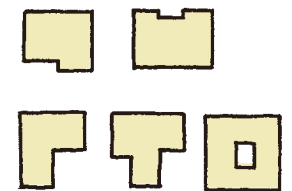
### 問診 4 傷み具合や補修・改修について

項目	評点
傷んだところは無い。または、傷んだところはその都度補修している。健全であると思う	1
老朽化している。腐ったり白蟻の被害など不都合が発生している	0
よく分からない	0



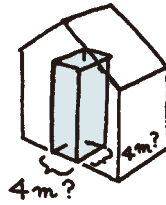
### 問診 5 建物の平面はどのような形ですか？(1階で考えて下さい。)

項目	評点
どちらかというときと長方形に近い平面	1
どちらかというときとLの字・Tの字など複雑な平面	0
よく分からない	0



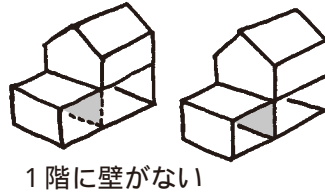
## 問診6 大きな吹き抜けがありますか？

項目	評点
一辺が4m以上の大きな吹き抜けはない	1
一辺が4m以上の大きな吹き抜けがある	0
よく分からない	0



## 問診7 1階と2階の壁面が一致しますか？

項目	評点
2階外壁の直下に1階の内壁または外壁があるまたは、平屋建である	1
2階外壁の直下に1階の内壁または外壁がない	0
よく分からない	0



## 問診8 壁の配置はバランスがとれていますか？（1階の部分で考えて）

項目	評点
1階外壁の東西南北どの面にも壁がある	1
1階外壁の東西南北各面の内、壁が全くない面がある	0
よく分からない	0

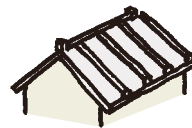


## 問診9 屋根葺材と壁の多さは？

項目	評点
瓦など比較的重い屋根葺材であるが、1階に壁が多い。	1
または、スレート鉄板葺・銅板葺など比較的重い屋根葺材である	0
和瓦・洋瓦など比較的重い屋根葺材で、1階に壁が少ない	0
よく分からない	0



重い屋根



軽い屋根

## 問診10 どのような基礎ですか？

項目	評点
鉄筋コンクリートの布(ぬの)基礎またはベタ基礎・杭基礎	1
その他の基礎	0
よく分からない	0



布基礎



べた基礎

## 判定



## 問診1~10の評点を合計します

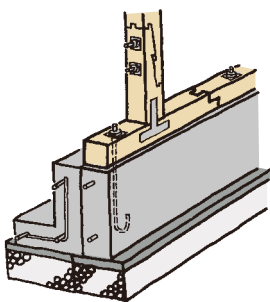
## 評点合計

10点	ひとまず安心ですが念のために専門家に診てもらいましょう。
8~9点	専門家に診てもらいましょう。
7点以下	心配ですので専門家に診てもらいましょう。

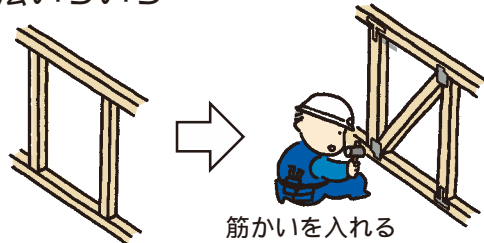
合計は何点になった？



## 木造住宅の補強方法いろいろ



基礎と軸組の補強  
基礎のコンクリートを増打ちしたり、軸組の補強をします。

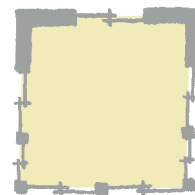


筋かいを入れる  
金物で堅固に補強



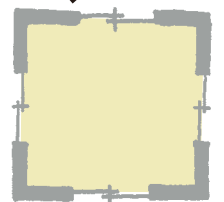
構造用合板を貼って補強します。

## 壁の配置



耐力壁が少ない  
耐力壁にかたよりが  
あります。  
地震に弱い構造計画  
です。

耐力壁が適正につりあいよく入っている  
耐力壁が四隅にバランスよく配置されています。  
地震に強い構造計画です。



# 24 省エネルギーのリフォーム



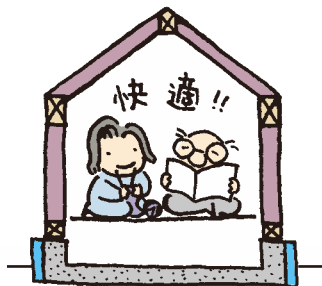
## サクちゃん家



冬は冷えてね。  
困っているの。  
「省エネ基準」っていうのが  
あるそうですよ。

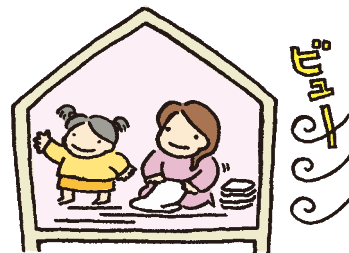
### 省エネルギー対策

#### 断熱する部分



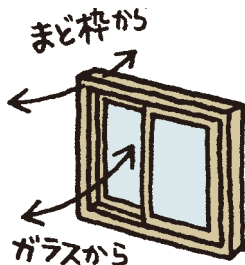
壁や屋根などの内部や外部に断熱材を入れます。

#### 気密性



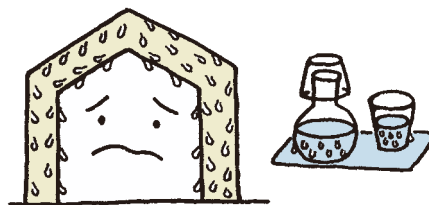
熱を逃がさない(冬)入れない(夏)ことは室内の温度の変化を少なくするのに有効です。

#### 開口部の断熱



ガラス部分はもちろんサッシ枠からも熱が逃げたり(冬)入ったり(夏)しますから、ペアガラスにしたり、断熱サッシにしたりします。

#### 結露対策

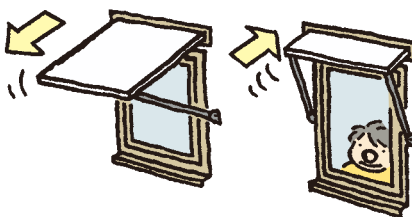


壁の中や室内側に水滴となってしまう「結露」は、カビなどの原因になったりします。透湿防水シートなどを使って対応します。

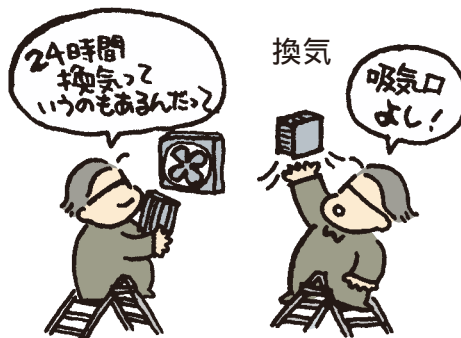
## 省エネ向上!



#### 日射しゃへい



わかりやすい例としてひさしを出したり(夏)引っ込めたり(冬)する方法もあります。

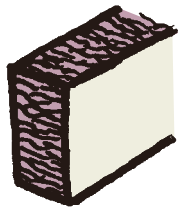


できるだけ換気を行っておくことで気密性や結露対策を補います。

## 断熱材の種類

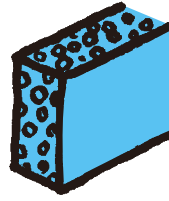
大きく分けて3タイプの断熱材があります。  
以下はその比較です。

### 無機繊維系断熱材



グラスウール  
ロックウール

### 発泡プラスチック系断熱材



ビーズ法ポリスチレンフォーム  
押出法ポリスチレンフォーム  
硬質ウレタンフォーム  
ポリエチレンフォーム  
フェノールフォーム

### 木質繊維系断熱材



セルローズファイバー  
インシュレーションボード

## 断熱材の工事の方法



### 充てん断熱工法

主にガラス繊維などの繊維系断熱材を用い、柱やはりなどの構造体の間に充てんする工法で最も一般的な工法。



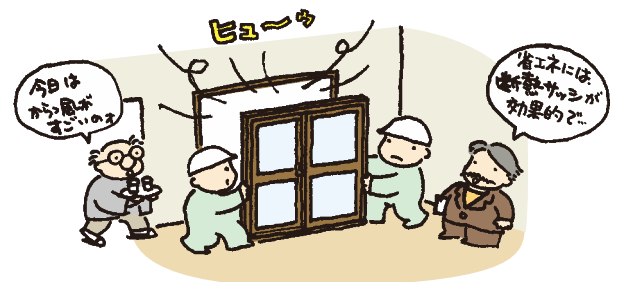
### 外張り断熱工法

ボード状の断熱材を構造体の外側に張っていく工法。

## 断熱サッシについて

省エネルギーを目指して高气密高断熱をより効率よく実現するために、サッシなどの開口部の断熱が開発されてきました。夏季・冬季にペアガラス だけではサッシの枠から熱が逃げていました。断熱サッシはこの問題を解決すべく開発されてきました。

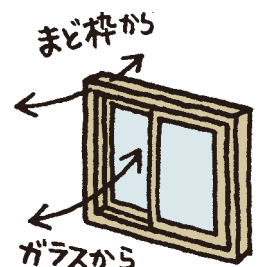
夏季は植物や庇、遮蔽グッズなどで直射日光をさえぎるとさらに効果的で涼しさが増し、エアコンの使用電力節約になります。



CASBEE™

[CASBEE (キャスビー)] という「健康で快適な質の高い生活を省エネ・省資源で実現させるためにつくられた評価基準」があります。

[CASBEE (キャスビー)] では「次世代省エネ基準」を最高の基準として位置づけています。高气密高断熱の「次世代省エネ基準」は断熱や住まい方などを方向付けています。



# 25 バリアフリーのリフォーム



## サクちゃん家



**ワンポイントアドバイス** 手すりはお年寄りの自立を助けますが、まわりの人が助けをあげることも大切です。



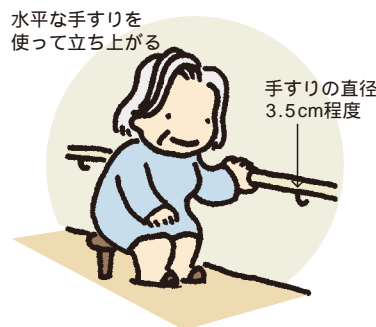
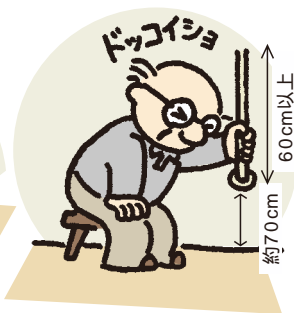
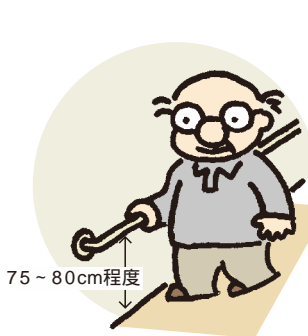
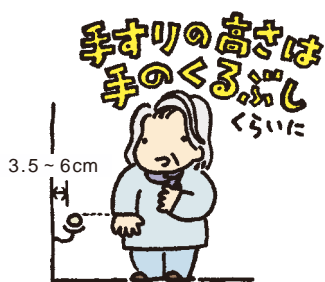
歳をとると家の中でも  
転びやすくなりますよね。  
段差とか手すりとかが  
気になってきます。  
補助金制度もあります。

歳をとったり、病気や怪我などで身体の機能が低下すると家の中の日常生活でも転倒などの思わぬ事故にあったりします。住み慣れた住まいの中で安心して暮らすための高齢者等の生活への配慮の度合を「バリアフリー」と言います。くつずりなどの段差の解消や手すりの設置、出入り口や通路の幅を広げるなど、現状の使い勝手を確認し、各部位ごとのバリアフリー性能を設定していくことが有効です。

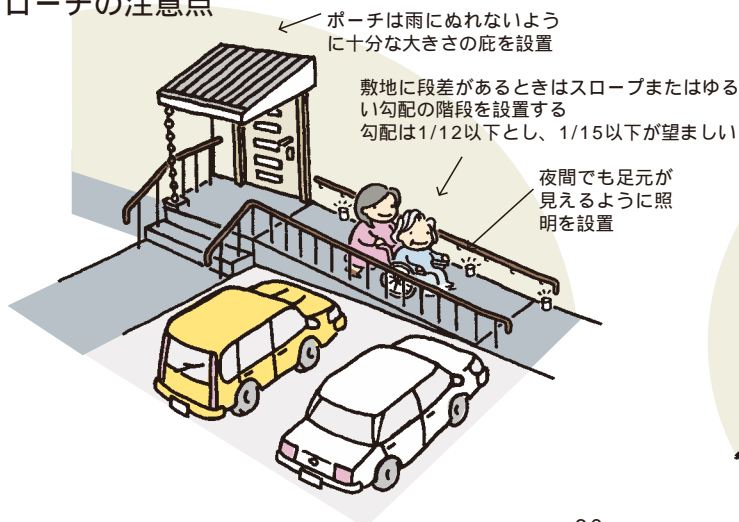
家の内外それぞれの場面での注意点を紹介しておきます。各家庭の状況にあわせてどこまでバリアフリー化するか検討してみてください。



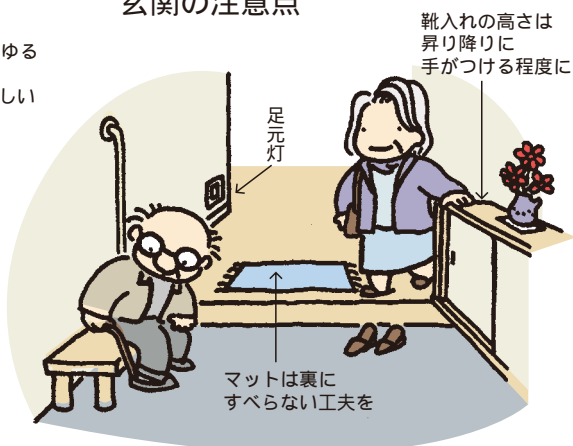
### 手すりの取り付け位置



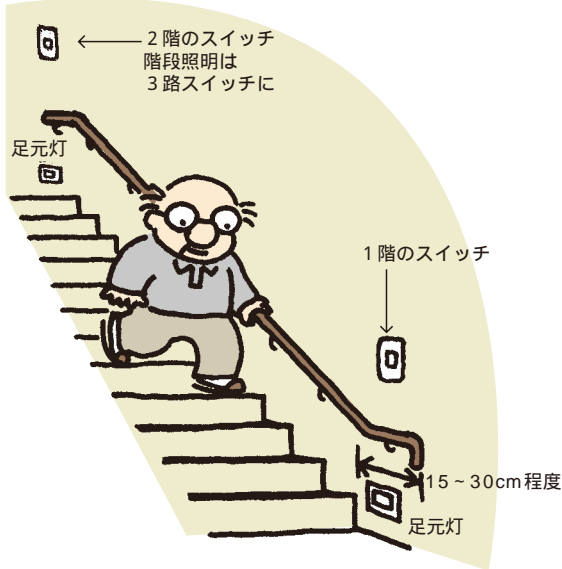
### アプローチの注意点



### 玄関の注意点



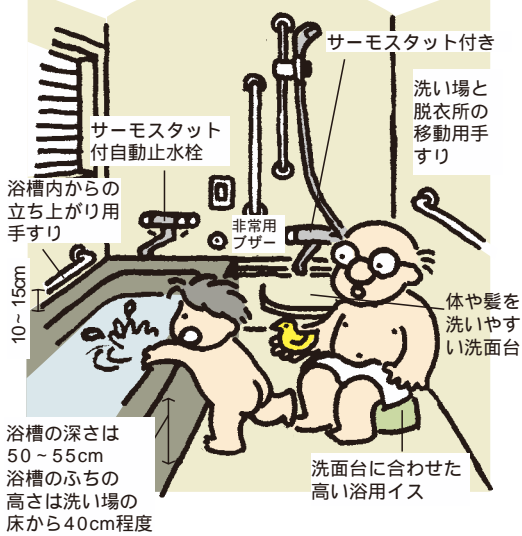
## 階段の注意点



戸袋に手が入らないように！



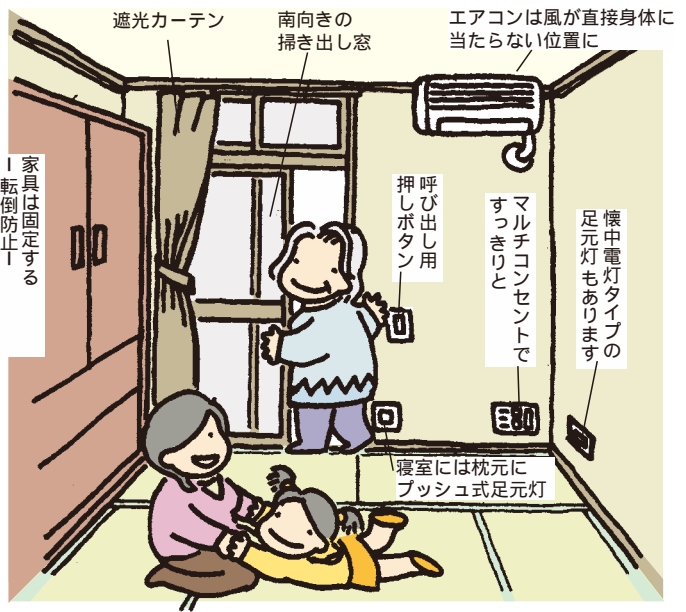
## 浴室の注意点



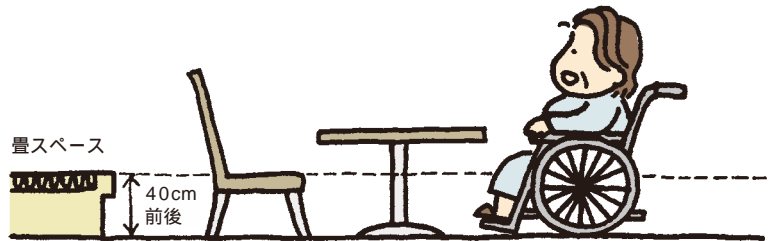
## トイレの注意点



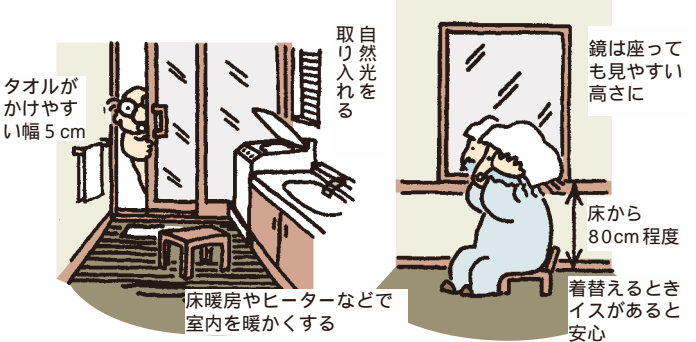
## リビング・寝室の注意点



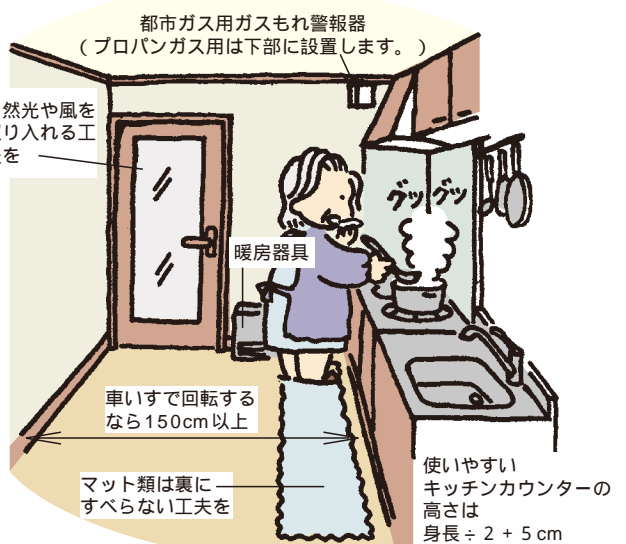
## 車椅子と家具の高さ



## 洗面所の注意点



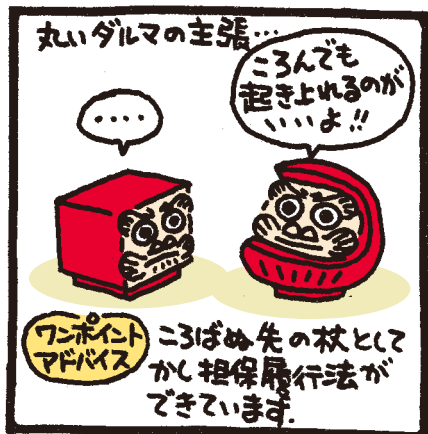
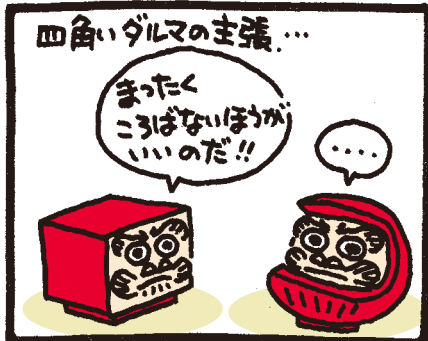
## 台所の注意点





## 26 住宅瑕疵担保履行法

# サクちゃん家



耐震偽装問題の教訓から  
新しい制度が法律化しました。  
以下はその概要です。



新築住宅の発注者や買主を保護するため、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」が平成21年10月1日に本格施行され、新築住宅の請負人や売主に10年間の瑕疵担保責任に対する資力確保措置（保険への加入または保証金の供託）が義務づけられます。

住宅瑕疵担保  
履行法ってなに？



万が一新築住宅に、住宅の中でも構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分に瑕疵（欠陥）があったときに修復したり賠償したりする制度です。



どの住宅も  
保険付き？



事業者には説明等が義務づけられていますので事前に保険がついているかわかります。

平成21年10月以降に引渡した住宅は、必ず保険の加入が保証金の供託がしてありますので大丈夫ですよ。

契約の時  
説明して  
たよ。

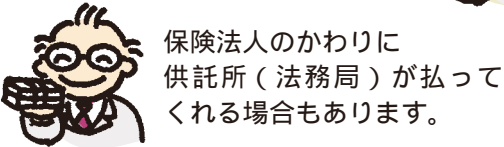
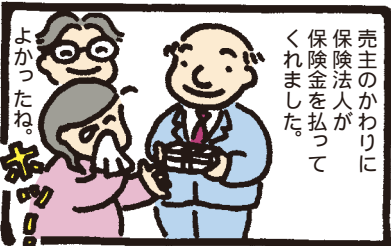
ご安心下さい。  
ちゃんと保険に  
入ってますよ。



ねーねー  
わが家は保険が  
付いてるの？



# ケース1



## 保険の条件



**新築に限る!**  
**10年間!**



## 保険法人（現場検査があります）



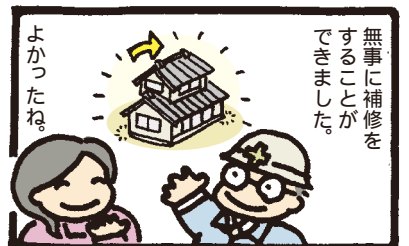
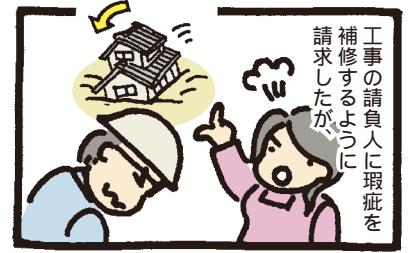
新築住宅の請負人または売主が保険契約を結び、瑕疵（欠陥）が判明した場合、その補修費用を補てんします。請負人または売主が倒産した場合、発注者又は買主に保険金を支払ってくれます。

## 供託所（法務局）



新築住宅の請負人又は売主が倒産した場合、発注者又は買主からの請求により、必要な金額を還付してくれます。

# ケース2



保険加入のためには  
着工前の申し込みが必要です!

## 保険契約を締結した住宅の紛争処理について



保険に加入している新築住宅において請負人（売主）と発注者（買主）との間で紛争が生じた場合、弁護士会に紛争処理手続（あっせん・調停・仲裁）をお願いできます。

約1万円程度  
の負担があり  
ます





# チェックリスト



## ライフプラン

将来のイベントは？

氏名	5年後	10年後	15年後	20年後	25年後	30年後		

やりたいことは？

氏名	

やるべきことは？

氏名	

資金計画は？


働き方と時期は？


家族の夢は？


どんな家がいいですか？


家族の趣味は？




## 資金計画

自己資金はどれくらいですか？（一般的には住宅価格の3割程度）


頭金をいくりに設定しますか？（住宅価格の2割が目安）


年間収入はどうなっていますか？


年間返済額をいくりにしますか？（年間収入の20～25%以内が一応の目安）


返済方法はどのようにしますか？（長期固定金利型ローンか短期変動金利型ローンか？・・・）


工事費をいくりにしますか？


設計料と監理料はどれくらい？


水道（ガス・電気）の引き込み工事費の見積りは？


どんな助成・融資がありますか？（ぐんま住まいの相談センター 電話 027-210-6634）


## 諸費用

融資手数料	
保証料	
団体信用生命保険料	
火災保険料 地震保険料	
仲介手数料	
印紙税	
登録免許税	
登記手数料	
不動産取得税	
固定資産税・都市計画税	

(サクちゃん家の場合)



ライフプラン

将来のイベントは？

氏名	5年後	10年後	20年後	25年後	30年後
ケンイチ(父さん)37歳	・犬を飼う	・ツーリング	・ツーリング (日本一周)	・定年	・孫と遊ぶ
マユ(母さん)35歳	・アルバイト を始める		・趣味の料理 の本を出版		・孫と遊ぶ
サク(本人)8歳	・中学生	・大学生	・結婚	・出産	
ショウちゃん(弟)6歳	・小学生	・高校生	・社会人	・結婚	

やりたいことは？

氏名	
ケンイチ(父さん)37歳	・愛車でツーリング(日本一周)
マユ(母さん)35歳	・家庭菜園を作りたい。将来は趣味の料理本を出版したい。
サク(本人)8歳	・犬を飼いたい。
ショウちゃん(弟)6歳	・鉄道模型で遊びたい。

やるべきことは？

氏名	
ケンイチ(父さん)37歳	健康で、一生懸命働くこと。
マユ(母さん)35歳	おいしい料理を一杯作ること。
サク(本人)8歳	勉強したり遊んだり、笑顔で元気にいること。
ショウちゃん(弟)6歳	元気に遊ぶこと。

働き方と時期？

氏名	5年後	10年後	20年後	25年後	30年後
ケンイチ(父さん)37歳	・会社勤務	・会社勤務	・会社勤務	・定年、転職	
マユ(母さん)35歳	・パート	・パート	・パート		
サク(本人)8歳					・パート
ショウちゃん(弟)6歳			・会社勤務	・会社勤務	・会社勤務

どんな家がいいですか？

氏名	
ケンイチ(父さん)37歳	家族の笑顔が絶えない家、でも書斎とバイクのガレージが欲しい。
マユ(母さん)35歳	広いキッチンと家族で楽しく居られる明るいリビングが欲しい。
サク(本人)8歳	お友達も呼べる勉強部屋が欲しいな。
ショウちゃん(弟)6歳	鉄道模型を広げる大きなお部屋。

家族の趣味は？

氏名	
ケンイチ(父さん)37歳	まずはバイク、ツーリングで日本一周が夢です。
マユ(母さん)35歳	料理が得意です。家族が末永く健康でいられることが一番の夢です。
サク(本人)8歳	マユお母さんのようになることが夢です。
ショウちゃん(弟)6歳	お母さんのケーキを食べて鉄道模型で遊ぶこと。

(サクちゃん家の場合)

資金計画

土地代	1,020万円 (60坪×17万円)	住宅	2,400万円 (40坪×60万円/坪)	諸費用	300万円	
					計	3,720万円

自己資金はどれくらいですか？ (一般的には住宅価格の3割程度)

自己資金	お父さんの貯金等	1,000万円
"	お母さんの貯金	500万円
融資	銀行などから	2,200万円

頭金をいくらに設定しますか？ (住宅の2割が目安)

お父さん・お母さんのお金	1,200万円
--------------	---------

年間収入はどうなっていますか？

お父さんのお金	600万円		
お母さんのお金	100万円	計	700万円

年間返済額はいくらにしますか？ (年収の20~25%以内が一応の目安)

138万円/年 (借入金 2,200万円 返済総額 3,430万円)	年収の約	2割程度
借入条件 (借入金 2,200万円 フラット35利用 25年返済 金利3.69%)		

返済方法はどのようにしますか？ (長期固定か短期変動か？・・・)

長期固定 (フラット35利用)
-----------------

工事費をいくらにしますか？

住宅	2,400万円 (住宅延面積40坪×建築費60万円/坪)
----	------------------------------

設計量と監理料はどれくらい？

設計・監理料	240万円 (住宅工事費2,400万円×10%)
--------	--------------------------

水道の引き込み工事費の見積は？

接道している道路からの工事が必要となり、敷地から離れた道路の向こう側に水道管があれば、工事の距離が長くなるため費用はかさみます。40万円~100万円程度考えました。

どんな助成・融資がありますか？ (ぐんま住まいの相談センター 電話：027-210-6634)

前橋市の場合	勤労者住宅資金制度	生ゴミ堆肥化促進補助
	合併処理浄化槽設置補助	生け垣設置補助
	太陽光発電設備設置補助	等です

諸費用 (詳しくは金融機関・税務署・市町村役場へお問合せください)

融資手数料	3万円 (金融機関等により違いがあります)
保証会社保証料	40万円 (2千万円借入程度の場合の目安です)
団体信用生命保険料	5.6万円 (25年 2千万円 元利均等割等での借入の場合の目安です)
火災保険料	任意
地震保険料	任意
仲介手数料	38.43万円 (土地代1,020万円×3.15% + 63,000円)
印紙税	2万円 (ローン契約) 1.5万円 (工事請負契約)
登録免許税	住宅 2.16万円 ((住宅評価額1,440万円)×0.15%) 0.4% 0.15% 土地 0万円 (15.3万円 (土地価格1,020万円×1/2×3%) - 控除額 154,200円 (45,000円 154,275円 (住宅面積200㎡×51,400円 /坪×1/2×3%) 大きい金額)
登記手数料	約10万円程度 (登記報酬8万円+証明書1万円が目安です)
不動産取得税	住宅 7.2万円 ((固定資産税評価額1,440万円 (住宅価格 (税込) ×0.6と 仮定) 2,400万円 - 控除額1,200万円) ×3%) 土地 0万円 (15.3万円 (土地価格1,020万円×1/2×3%) - 控除額 154,200円 (45,000円 154,275円 (住宅面積200㎡×51,400円 /坪×1/2×3%) 大きい金額)
固定資産税 (毎年)	住宅 10.99万円 (課税標準額1,440万円とし、1,310万円 (120㎡分) ×1/2×1.4% + 130万円 (120㎡超) ×1.4%) 土地 2.38万円 (土地価格 = 課税標準額1,020万円×1/6×1.4%)
都市計画税 (毎年)	土地 1万円 (土地価格 = 課税標準額1,020万円×1/3×0.3%)

課税標準額 = 土地・住宅価格の0.6掛けと仮定しました。



## 敷地の調査と購入

不動産の問い合わせ先は？

建築士の問い合わせ先は？

### 敷地物件のチェックを！

敷地の実測図はありますか？（なかったら必ずつくりましょう！）

上下水道はどうなっていますか？（上水道引込み工事費や浄化槽工事費等が必要ですか？）

上水道は？	
-------	--

下水道は？	
-------	--

用途地域などの法的な制限はありませんか？（建築士に問い合わせしてみてください。）

地盤の調査は済んでいますか？（なかったら必ず調査しましょう。）

地名は？（「池」「沼」などのチェックを！）

境界線はハッキリしていますか？（境界確認申請をする方法などもあります。）

敷地の環境はどうなっていますか？（擁壁などの工事費は必要ではありませんか？）

遺跡の発掘が必要な地域かどうか？（役所などに発掘期間などを問い合わせてください）

学校までの距離は？

スーパーまでの距離は？

公園は近くにありますか？

病院は近くにありますか？

郵便局や銀行との距離は？

方位は？

日照は？（周辺にさえぎるものはありますか？）

風通しは？（周辺にさえぎるものはありますか？）

騒音についてはどうですか？（周辺の状況は？）

### 契約のときのチェック

重要事項説明書はチェックしましたか？

売買契約書はよく読みましたか？

口約束の部分はないでしょうか？

不明な点は専門家に問い合わせましたか？



## 設計

### 敷地について

敷地に接する道路は幅が4 m以上でしょうか？（都市計画区域内の場合）

道路に関する申請等は必要ありませんか？

敷地の高低差は測量してありますか？

敷地のまわりに擁壁の必要な部分はありませんか？

浄化槽の手続きや工事が必要ではないですか？

浄化槽の上が駐車場になっていませんか？

上水道の手続きや工事は必要ではないですか？（工事予算の検討は？）

発掘調査の申請は必要ではないですか？

地盤調査は済んでいますか？

敷地の実測図はありますか？

確認申請以外に必要な申請はありませんか？

敷地と建物などの関係について建築士と話し合いましたか？

### 設計方針について

人生設計について建築士と話し合いましたか？

各種構造について建築士と話し合いましたか？

住宅性能表示制度について建築士と話し合いましたか？

シックハウス対策を建築士に聞いてください？

断熱について建築士と話し合いましたか？

省エネルギーについて建築士と話し合いましたか？

エコロジーを考えたデザインについて建築士と話し合いましたか？

ユニバーサルデザインについて建築士と話し合いましたか？

バリアフリーについて建築士と話し合いましたか？



## 建築士の設計業務について

重要事項の説明を建築士から受けましたか？

設計・監理の契約について建築士と話し合いましたか？

設計・監理の契約を建築士と交わしましたか？

設計料や（現場）監理料について建築士と話し合いましたか？

建築士の設計の作風は？

設計図をどれくらい描くのかについて話し合いましたか？

工事監理をどれくらいの頻度とするのかについて話し合いましたか？

建築の規模について話し合いましたか？

予定工事費について話し合いましたか？

全体の工程について話し合いましたか？

設計に当たっての予備調査報告を建築士から受けましたか？



## 建築確認申請

建築士の問い合わせ先は？

役所または指定確認検査機関の問い合わせ先は？

建築確認申請料は？

確認済証は？

中間検査申請料は？

中間検査合格証は？

完了検査申請料は？

検査済証は？

確認済証や建築確認申請の副本の書類は引き渡し後大切に保管してありますか？





## 設計内容について

採光について話し合いましたか？

通風と換気について話し合いましたか？

防音について話し合いましたか？

周辺の環境について話し合いましたか？

車椅子が通るドアなどの出入り口の有効幅は75cm以上ですか？

ドアの聞き方の方向は支障がないですか？

開き戸でなくて引き戸にする必要はありませんか？

耐力壁がバランスよく配置されていますか？

間取りなどと予算の関係について話し合いましたか？

パブリック（共有的）な空間について話し合いましたか？

プライベートな空間について話し合いましたか？

サービス空間について話し合いましたか？

## 設備設計について

給水箇所や給水設備などについて話し合いましたか？（サイズ・形状・カラーなど）

排水先や浄化槽について話し合いましたか？

屋外の給排水設備について話し合いましたか？

設備の熱源（電気、灯油、ガスなど）について話し合いましたか？

給湯設備について話し合いましたか？（給湯箇所など）

局部換気扇とその他の換気扇について話し合いましたか？

暖冷房について話し合いましたか？

ソーラーシステムが必要かどうかについて話し合いましたか？

各部屋のコンセントの数と配置（高さも）について話し合いましたか？



各部屋のスイッチについて話し合いましたか？

(パイロットスイッチ、ほたるスイッチ、調光スイッチ、3路スイッチなど)

各部屋の専用コンセントや専用スイッチについて話し合いましたか？

各部屋の照明器具について話し合いましたか？

(予算は？デザインや明るさは？ダウンライトの必要性は？)

屋外の電気設備について話し合いましたか？(照明は？防水コンセントは？)

電話配管などについて話し合いましたか？(電話空配管は？)

TVターミナルなどについて話し合いましたか？

TVアンテナについて話し合いましたか？

インターホン設備について話し合いましたか？(対話箇所は？)

インターネット関係の設備について話し合いましたか？

セキュリティシステムなどについて話し合いましたか？

ガスが必要なとき、ガス設備などについて話し合いましたか？

(ガスの引き込み工事は必要ですか？ガスコックの設置箇所は？)

## その他

防犯については考えましたか？

メンテナンスについて話し合いましたか？

シロアリについて話し合いましたか？

## 建物に関する法規について

敷地と道路の関係について説明してもらいましたか？

建ぺい率や容積率について説明してもらいましたか？

建物の高さや道路斜線制限、隣地斜線制限などについて説明してもらいましたか？



## 工事の契約

### 施工業者の選定

建設業法に基づく許可業者ですか？  
 施工業者の特性は？


### 契約の際の確認点

契約内容が確定していますか？  
 必要書類が一式そろっていますか？  
 図面・仕様書の内容や工事費は今まで説明を受けた内容どおりですか？


### 本体工事と別途工事のチェック？

瑕疵担保期間は？  
 瑕疵保証制度は？  
 アフターサービスの内容は？


### 契約の際の注意点

施工業者が火災保険や建設工事保険に加入していますか？  
 正しい工事請負契約書になっていますか？  
 民間（旧四会）連合会、弁護士会などがつくった契約書約款ですか？  
 見積書に内訳明細が明記されていますか？  
 平面図、立面図、仕上表以外の図面は提出されていますか？


### 工事請負契約書の確認事項

重要事項説明書や工事請負契約書は読み合わせをしましたか？  
 工事費、工事内容と最終プランの見積書の内容が同じになっていますか？  
 工事の着工日、完成日は明記してありますか？  
 工事費と消費税が明記されていますか？  
 支払い方法、期日が打合せどおりですか？  
 見積書に会社の社名、住所、代表者が明記、捺印されていますか？  
 工事請負契約書の押印、署名はご自身でされましたか？


### 工事請負契約約款の確認事項

設計変更、工事の追加、変更、中止があった場合の取り決めはどうなっていますか？

--

工事や支払いが遅延したときの延滞利息や違約金はどうなっていますか？

--

紛争が生じたときの処理方法はどうなっていますか？

--

完成後に見つかった欠陥の修理や賠償などの保証の範囲と期間はどのようになっていますか？

--

### 工事内容変更の注意点

現場の作業員でなく、施工業者の担当者と話し合いましたか？  
 工事変更内容は口約束でなく書面で残しましたか？  
 記載内容は工事請負契約書に書かれている項目とほぼ同じですか？




## 住まいづくりの手順

敷地見学

不動産契約

建築士と契約

建築確認申請

起工式

着工

上棟式

中間検査

完了検査

引渡し

引越し

その他

# 標準的な点検・補修の目安表

欄はご自分の住宅に該当する部分を塗りつぶして下さい

点検部位		主な点検項目	点検時期の目安		
構造 く 体	基礎	コンクリート布基礎	蟻害、換気不良、不同沈下、割れ	5～6年ごと	
	床組	土台、大引、床づか、胴差し、根太	蟻害、きしみ、さび、腐朽、変形、割れ	4～5年ごと(5～10年で防腐・防蟻再処理)	
	軸組 小 屋 組	柱、間柱、筋かい、胴差し、はり	蟻害、傾斜、破損、腐朽、変形、割れ	10～15年ごと	
		壁(室内側)	雨漏り、蟻害、さび、たわみ、はがれ、腐朽、割れ		
		天井、小屋組	雨漏り、蟻害、さび、たわみ、はがれ、腐朽、割れ		
階段	蟻害、さび、沈み、腐朽、割れ				
外 部 仕 上	屋根	屋根用化粧スレート葺き	色あせ、色落ち、さび、ずれ、割れ	4～6年ごと	
		金属板葺き	色あせ、色落ち、浮き、さび	2～3年ごと(3～5年ごとに塗り替え)	
		瓦葺き	ずれ、割れ	5～6年ごと	
		雨どい(塩化ビニール製)	つまり、はがれ、ひび	2～3年ごと	
		軒裏(軒裏天井)	雨漏り、たわみ、はがれ、腐朽	＼	
	外 壁	サイディング壁(窯業系)	色あせ、色落ち、シーリングの劣化、汚れ、割れ	3～4年ごと	
		モルタル壁	色あせ、色落ち、はがれ、汚れ、割れ	2～3年ごと	
		タイル貼り壁	はがれ、汚れ、割れ	＼	
		金属板・サイディング製(金属製)	さび、変形、ゆるみ、汚れ	2～3年ごと(3～5年ごとに塗り替え)	
		板張り壁	色あせ、色落ち、すき間、反り、腐朽、割れ	＼	
	そ の 他	木部	蟻害、破損、腐朽、床の沈み	1～2年ごと(2～3年ごとに塗り替え)	
		鉄部	さび、手すりのぐらつき、破損	2～3年ごと(3～5年ごとに塗り替え)	
		アルミ部	破損、腐食	3～5年ごと	
	内 部 仕 上	床	板張り床	きしみ、反り、汚れ	随時
			カーペット床	カビ、ダニ、汚れ	1～2年ごとに本格クリーニング
たたみ床			凸凹、ダニ、変色、汚れ	年1～2度たたみ干し、2～3年で裏返し	
ビニル系の床			はがれ(めくれ)、汚れ、劣化による割れ	随時	
玄関床			タイル等の汚れ・割れ、はがれ	＼	
壁		ビニルクロス貼り壁	カビ、はがれ、汚れ	随時	
		織物クロス貼り壁			
		板張り・化粧合板貼り壁	浮き、はがれ、変色、汚れ、割れ		
		繊維壁・砂壁	色あせ、色落ち、はがれ、汚れ、割れ		
天 井		和室天井(化粧合板板目透かし貼り)	シミ、汚れ	随時	
	洋室天井(ビニルクロス・クロス貼り)				

点検部位		主な点検項目	点検時期の目安	
建 具	外部 建具	玄関建具	開閉不良、すき間、腐食、付属金属の異常	2～3年ごと(建付調整は随時)
		アルミサッシ		
		雨戸、網戸	さび、建付不良、腐朽	2～3年ごと
		窓枠、戸袋などの木部	雨漏り、コーキング不良、腐朽	随時
	内部 建具	木製建具	開閉不良、すき間、取付金物の異常	2～3年ごと(建付調整は随時)
		ふすま	開閉不良、すき間、破損、汚れ	1～3年ごとに張り替え
障子				
設 備	給排水 設備	給水管	赤水、水漏れ	1年ごと(水漏れはただちに補修)
		水栓器具	パキンの摩耗、プラスチック部の腐食、水漏れ	1年ごと(水漏れはただちに補修)
		配水管、トラップ	悪臭、つまり、水漏れ	1年ごと(水漏れはただちに補修)
		キッチンシンク、洗面設備	換気不良、さび、シーリングの劣化、腐食、水漏れ、汚れ、割れ	
		トイレ	悪臭、カビ、換気不良、金属部の青錆、つまり、便器・水洗タンクの水漏れ	
		排水ます	沈下、つまり、凍土、庭木の根侵入	随時
		浄化槽	悪臭、汚水流出	2～3年ごと(3～5年ごとに塗り替え)
	浴室	タイル仕上	カビ、シーリングの劣化、タイル等の割れ、排水口のつまり、汚れ	1年ごと
		ユニットバス	カビ、ジョイント部の割れ、すき間、排水口のつまり、汚れ	
	ガス 設備	給湯器	ガス漏れ、器具の異常、水漏れ	1年ごと(水漏れ、ガス漏れはただちに補修)
		ガス管	ガス漏れ、管の劣化・老化	1年ごと(ガス漏れはただちに補修)
	電気 設備	コンセント	作業不良、破損	1年ごと
		分電盤		
		照明器具		
		エアコン器具	悪臭(タバコ、ペット、ほこり臭等)、水漏れ、冷暖房の効果低減	
	TV 受信 設備	アンテナ	固定不良、さび、破損、変形	1年ごと
		ブースター		
		同軸ケーブル		
換気 扇	換気扇	作動不良	1年ごと	
外 構・ 他	その 他	郵便受け	固定不良、破損、腐食、変形	1年ごと
		門・塀	傾き、はがれ、ひび割れ	
		警報設備	機能不良、破損	
		防犯設備		

参考資料:(財)住宅金融普及協会発行  
「住まいの管理手帳(戸建て編)」

## 融資・補助金・助成金制度について

県及び各市町村の融資・補助金・助成金制度には、住まい（新築・リフォーム）やマイホームの購入に関するものがあります。特に、補助金・助成金は、融資と異なり条件を満たせば誰でも利用でき、返済しなくてもよい資金です。融資・補助金・助成金を賢く利用しましょう。尚、取り扱いは自治体や年度により異なります。詳しくは、お住まいの市町村役場等もしくは「ぐんま住まいの相談センター」にお問合せください。

「ぐんま住まいの相談センター」027-210-6634

### 勤労者向融資制度で融資をお考えの方

概要：住宅を新築・購入等をお考えの勤労者の方などを対象にした融資制度です。  
（市町村により扱いが異なります。）

### ぐんまの木を使った住宅（新築、購入、リフォーム）をお考えの方

概要：ぐんまの木（地域材）を使用した住宅（新築、購入、リフォーム）に対して助成されます。良質な優良木材住宅の建設促進と地域材の利用促進を図るためです。

問い合わせ先：群馬県環境森林部林業振興課 027-226-3241  
ぐんま優良木材品質認証センター 027-266-8220

### 家庭用生ごみ処理機の設置をお考えの方

概要：家庭内で発生する生ごみの減量とリサイクルを推進するため、生ごみ処理容器、電動式生ごみ処理機の購入費の一部が助成されます。  
（市町村により扱いが異なります。）

### 太陽光発電システムの設置をお考えの方

概要：太陽光発電は、太陽電池を利用し太陽光のエネルギーを直接的に電力に変換する発電方式です。昼間の電力需要ピークを緩和し、温暖化ガス排出量を削減できるなどの特長があります。一般住宅や店舗併用住宅（居住用部分が二分の一以上）に住宅用太陽光発電システムを設置しようとする方に、自治体から補助されます。  
（市町村により扱いが異なります。）

### 生け垣づくりをお考えの方

概要：緑豊かな住みよい生活環境を創出するため、生垣づくりをする方に対して奨励金が交付されます。  
（市町村により扱いが異なります。）

### 高齢者住宅改造費助成事業をお考えの方

概要：介護保険の要介護認定の結果、要支援または要介護と認定された在宅の高齢者の方は、特定の改造工事について、介護保険給付サービスである「住宅改修費」の支給が受けられます。  
（市町村により扱いが異なります。）

#### 木造住宅耐震診断・耐震改修工事で住宅の耐震化をお考えの方

概要：旧耐震基準で建てられた木造住宅の耐震化を促進し、地震に強いまちづくりを推進するために、耐震診断及び耐震改修に対する支援を行います。  
(市町村により扱いが異なります。)

#### 重度身体障がい者のための住宅改造をお考えの方

概要：重度身体障がい者のために、玄関、台所、浴室、便所などを改造するための費用の一部が補助されます。  
(市町村により扱いが異なります。)

#### 合併処理浄化槽の設置をお考えの方

概要：下水道などの整備予定がない地域で、一般住宅等で浄化槽を設置しようとする方に補助されます。  
(市町村により扱いが異なります。)



## 用語解説

<あ>

アンカーボルト：基礎のコンクリート部分と木造の土台（木の部分）をつなぐ金属のボルトのこと。

<う>

雨水浸透枺：雨水を地面に浸透させるために設けた排水枺。

ウレタンフォーム：ウレタン樹脂を発泡させボード状にしたもの。

<え>

A L C：軽量気泡コンクリート（細かな気泡の入った軽いコンクリートの板）の一種。外壁材として張られることが多い。

<か>

外構工事：建物の周辺の建物以外の工事のこと。塀や植栽など。

火災警報器：寝室や廊下などに設置が義務づけられた煙や温度で感知して警報を鳴らすもの。

かしぐね：群馬県に良く見られる防風のために主に北西に設けられる高い植栽。

金物：すじかいや柱、梁などに補強として取り付けられるボルト状や板状などの金属の金物。

換気口：床下（小屋裏）換気口は床下の空気の流通を良くする目的で設けられたもの。

監理者：設計した内容が図面などのとおりに施工されているかを確認する仕事をします。

完了検査：工事が完了して確認申請の通りに仕上がっているかどうかを確認する検査。

<く>

グラスウール：ガラス繊維を綿状に加工した住宅用断熱材。

<け>

珪藻土：軽藻類の堆積した柔らかい粘土。壁などに塗られます。下地は木摺り（きずり）、ラスボードなどが多く使われる。

建築確認申請：建物を建てるには建築主は建築確認申請書を役所又は民間の指定確認検査機関に提出し、建築物が建築基準法等に適合しているか確認を受けなければなりません。

原則として、確認を受けずに工事を着工することはできません。

<こ>

構造用合板：すじかいの代わりとなる構造的に強固な合板。

工程表：工事の内容と期間などの計画をグラフにしたもの。

<さ>

サイディング（ボード）：外壁建材で多く使われている板状のもの。

<し>

しっくい：消石灰、砂、糊、すさなどと水を混ぜたもので、壁などに塗られます。下地は木摺り（きずり）、ラスボードなどが多く使われます。

シックハウス対策：接着剤に含まれるホルムアルデヒドなどの建物に使われる物質の中で人体に悪影響を及ぼすとされる物質を含まない方向で建材を使うという対策。

地縄：敷地に実際の建物の位置を杭や紐などであらわすこと。

重要事項説明（建築士のと き）：設計・監理や報酬などの建築士からの説明。

重要事項説明（不動産のと き）：不動産に関する宅建主任者からの説明。

<す>

捨てコンクリート：基礎工事の際、根切り底に碎石を敷き詰めたあと、鉄筋や型枠を組み立てるにあたって水平な面が必要なために流し込まれるコンクリートのこと。

<せ>

設計地盤面：建物のまわりの地面の高さのことで、平均の高さを意味します。

石膏ボード：プ ラス ターボードとも言い、石膏を加工してボード状にしたもの。表面は紙でおおわれている。

<た>

耐力壁：木造で地震や風圧などに耐える構造的に不可欠な壁のこと。

ダウンライト：天井に埋め込んである照明器具のこと。

建て方：木造の建物なら柱や梁（はり）などの骨組みを組み立てる作業工程のこと。

断熱サッシ：サッシ枠の断熱性能を高めたサッシ製品。

<ち>

中間検査：建物の骨組み工事が終わって構造上安全に施工されているかどうかを確認する検査。

調光スイッチ：明るさを調整できるスイッチ。

<と>

トラップ：水がたまるようになっており（封水 [ふうすい] といいます）下水などからの悪臭などが排水口から出ないようにしくみ。

<ぬ>

布基礎：木造建物の基礎が立ち上がった部分を基礎としたもの。

<ね>

根入れ深さ：基礎のコンクリートが地面に入っている深さのこと。

根切り：建物の基礎をつくるために穴を掘る作業。

根切り底：建物の基礎をつくるために穴を掘る作業（根切り）の穴の底の部分のこと。

<は>

配筋検査：木造の場合、基礎工事のコンクリートを流し込む前に、基礎の鉄筋や型枠が基準や設計どおりに組み立てられているかどうかを検査する作業。

パテ：塗装工事や壁紙張り工事に先立って下地の板の凹凸をなくすために部分的に塗るもの。

<ひ>

火打ち土台：土台の水平面のゆがみをなくすためにカド部分にななめに取り付けられる部材のこと。

<ふ>

F<sub>1</sub> : シックハウス対策の建材でホルムアルデヒドの発散量が最も少ないもので規制対象外のもの。  
（フォスター）F<sub>2</sub>、F<sub>3</sub> など規制を受けるものもあります。

不同沈下：地盤が強いところと弱いところがあって、建物が基礎ごと傾いてしまうこと。

プレカット：木造の柱や梁などをはめこんで組み立てるために、はめ込む部分（仕口 [しぐち] といいます。）をあらかじめ工場で機械で加工すること。

<へ>

ペアガラス：サッシのガラスを二重にして間にガスなどを充てんしたものの。1枚ガラスより断熱性能が向上する。

べた基礎：木造建物の基礎が立ち上がった部分だけでなく基礎の下部を板状にすべてつないで基礎としたもの。布基礎の場合より地盤が弱い場合などに採用されます。

別途工事：当初の見積りに組み込まれていなかった部分の工事のこと。

ベンチマーク：敷地の高低差を測るときに、基準となる工事中も動かない高さのものを決めておきます。これをベンチマークといいます。

<ほ>

ポリエチレンフォーム：ポリエチレン樹脂を発泡させボード状にしたもの。

ポリスチレンフォーム：スチレン樹脂を発泡させボード状にしたもの。

<ま>

マイコンメーター：ガス設備に不可欠の危険な状態になるとガスを遮断するメーターです。

マルチメディアコンセント：テレビ、パソコン、などが1箇所ですべて併用できるようにひとつにまとめたコンセント。

<み>

水貫：地縄の作業のあとに、基礎の深さや高さなどを決めるために「水盛やり方」という仮（かり）の工事（基礎工事が終わるとはずしてしまいます。）で、地縄のまわりに打たれる杭（くい）と杭に渡して取り付けられる板のこと。

<も>

モルタル：砂とセメントと水を混ぜたもので、壁などに塗られます。

<ろ>

ロックウール：玄武岩、輝緑岩、または鉱滓などの主原料を繊維状にしたもの。

<わ>

ワンドアツーロック：防犯対策でドアをいくつも設けずに、鍵を複数取り付け開錠に時間のかかるようにしたもの。

# 住宅ハンドブック「サクちゃん家」の発刊にあたって

県民の豊かな住生活は、県政の重要な課題です。群馬県では、県民の皆さんがさらに「群馬県に生まれて良かった」、「群馬県で育って良かった」そしてこれからも「群馬県に住み続けたい」と実感できる社会を目指して、「群馬県住宅マスタープラン（2006）」を策定し、豊かな住生活の実現のための住宅施策を実施しています。

「住まい」は単に住むための器ではなく、家族の団らんや休息の場であり、子供の成長や高齢者の安心の基礎となるものでなければなりません。そして、人々がゆとりとうるおい、安らぎのある健康的な生活が送れる「住まい」こそが、豊かな精神と身体をかたちづくりひいては、豊かな地域社会を形成するものだと思います。

住宅の取得はほとんどの方が、一生に一度の大きな買い物となるので大変不安になることと思います。

そのような不安を少しでも解消していただくため、そして、よりよい住まいを取得していただけるように、この度、住まいづくりのハンドブックとして「サクちゃん家」を発刊いたしました。

本書では、住宅取得のための資金、土地、住宅の性能、契約や法律、完成後の維持管理などについての説明や参考になる情報を紹介しています。

このハンドブックが広く活用され、県民の皆さんが安心・安全な住宅を取得する事のお役に立てれば幸いに思います。

平成21年3月

群馬県県土整備部

建築住宅課長 横山 節夫

群馬県ゆとりある住生活推進協議会

会長 秋山 隆

---

発行：群馬県県土整備部建築住宅課  
群馬県ゆとりある住生活推進協議会  
監修：須田睿一、米田雅夫、林時江  
マンガ&イラスト&文：きじまはなき（田中直樹）  
印刷：朝日印刷工業株式会社  
初版：平成21年3月  
定価：2,000円（税込）

---

