

「作り手と作り方を知る」

住まいづくり市民セミナー 2010.9.12 近江 吉郎

- 依頼先の特徴を知る
- 家をつくる手順
- まとめ

● 依頼先の特徴を知る

- ・ 構造の種類
- ・ 作り手の選択肢

● 依頼先の特徴を知る

「構造の種類」

- ・ 木造
(伝統工法、在来工法、ツーバイフォー工法、木質パネル工法、大断面工法)
- ・ 鉄骨構造:S造
(軽量鉄骨造、重量鉄骨造)
- ・ 鉄筋コンクリート構造:RC造
(壁式構造、ラーメン構造)

● 依頼先の特徴を知る

「作り手の選択肢」

- ・ 大工
- ・ 工務店
- ・ ハウスメーカー
- ・ ゼネコン
- ・ 建築設計事務所
- ・ その他
(とやまの木で家をつくる会・CM方式等)

● 依頼先の特徴を知る

「作り手の選択肢」

- ・ 大工
- ・ 工務店
- ・ ハウスメーカー
- ・ ゼネコン
- ・ 建築設計事務所
- ・ その他
(とやまの木で家をつくる会・CM方式等)

→設計から施工まで全て請負う

設計・監理を請負う
工事は施工業者が行う

● 依頼先の特徴を知る

大工

- ・ 一人親方
- ・ 地域にいる身近な人
- ・ 個人の力量による
- ・ 元請けで全体を管理できる人は限られる

「知り合いに信頼できる大工さんのいる人」にオススメ

●依頼先の特徴を知る

工務店

- ・地元で施工例を見ることが出来る
- ・地場産業を応援することになる
- ・気候風土、塩害など地域の情報を持つ
- ・不具合に迅速に対応できる
- ・土地や地元業者の情報に精通している

「ホームドクターを求める人、地元とのつながりを大切にしたい人」にオススメ

●依頼先の特徴を知る

ハウスメーカー

- ・モデルハウス等でイメージがつかみ易い
- ・プラン、設備等がパッケージ化され合理的
- ・土地探しや資金計画の相談も受付
- ・工事期間が比較的短い
- ・保証、アフターサービスの内容が明確

「性能にこだわった人、合理的に家づくりを進めたい人」にオススメ

●依頼先の特徴を知る

建築設計事務所

- ・細かな要望、希望に対応
- ・最新技術、総合的知識により選択肢が広い
- ・変形、狭小敷地など条件に合わせた提案
- ・安心して任せられる施工業者を選定
- ・工事が適切に行われているか監理
- ・建築家の作風との相性が重要

「好み・こだわりを持つ人、時間がかけられる人」にオススメ

●家をつくる手順

- ・自分でやること
- ・専門家と一緒にやること
- ・専門家に任せること
- ・情報はどこで得るのか
- ・一般的な工事完成までの流れ

●家をつくる手順

「自分でやること」

- ・つくりたい家の要望を具体的にまとめる
(規模、必要な部屋、構造、敷地の手当て...)
- ・資金の計画
(金融機関の決定、総予算の把握...)
- ・作り手の選択

●依頼先の特徴を知る

「作り手の選択肢」

- ・大工
 - ・工務店
 - ・ハウスメーカー
 - ・ゼネコン
 - ・建築設計事務所
- 設計から施工まで全て請負う
(工事請負契約)
- 設計・監理を請負う
工事は施工業者が行う
(設計監理契約)

●家をつくる手順

「専門家と一緒にやること」

- ・計画の作成
(条件の整理、プラン、内外装、性能基準(耐震・省エネ)、外構計画、工程表作成、予算の算出...)
- ・**工事業者の選定**(設計事務所の場合)
- ・**施工契約業務**(設計事務所の場合)

●家をつくる手順

「専門家に任せること」

- ・設計図の作成
(作図、プレゼンボード作成、法的な対応、コスト管理...)
- ・**建築確認申請**
- ・**重要事項説明(契約内容の説明)**
- ・**現場説明、入札、見積チェック**(設計事務所の場合)

●家をつくる手順

「情報はどこで得るのか」

- ・ホームページ
 - 便利
 - △ PRで都合の良い情報が中心
 - × どれを信用したら良いか判断で喜ばない
- ・住宅雑誌
 - イメージがつかめる
 - △ 広告費で成り立つ商業誌のため鵜呑みに出来ない
 - × 編集方針によって左右される

●家をつくる手順

- ・住宅展示場
 - 実物によりデザイン、性能、使い勝手が確認できる
 - △ 価格は参考値、モデルハウスはオプションで豪華
 - × 敷地、家産構成、予算に合っていない
- ・新聞広告やカタログ
 - 地域の情報がリアルタイムに入り選択肢が広がる
 - △ 大量で一方的な情報であるため選択眼が要る
 - × 期間限定おまけ付等、商業が優先する場合が多い
- ・建てた経験者に聞く
 - 経験者のアドバイスは参考になる
 - △ 同じ会社でも担当者によりかなり異なる場合がある
 - × 1度だけで判断は禁物、隠れたところに落とし穴あり

●家をつくる手順

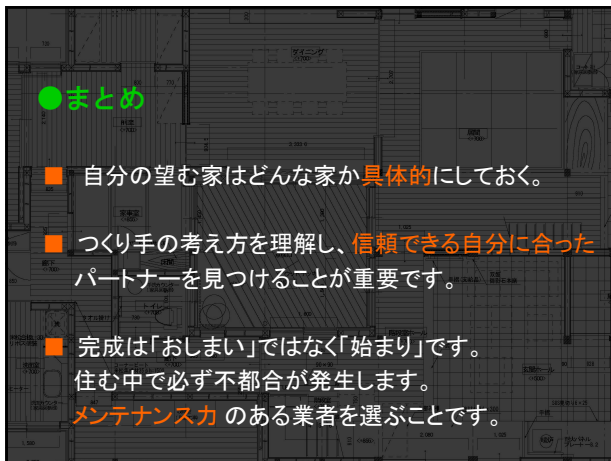
「富山の一般的な工事完成までの流れ」

<工程を決める要因>

- ① 雪解けを待って着工
- ② 梅雨前に屋根を仕上げる
- ③ 土用の時期には掘削を(土を掘る工事)しない
(今年は 1/17-2/4、4/17-5/5、7/20-8/7、10/20-11/7)
- ④ 雪が降る前に完成

●家をつくる手順

<設計事務所の場合>	<ハウスメーカーの場合>
計画決定	計画決定
設計事務所選定契約	ハウスメーカー選定契約
設計 基本計画(2ヶ月) 基本設計(1ヶ月) 合計6ヶ月 実施設計(3ヶ月)	設計 (3ヶ月)
確認申請(0.5ヶ月)	確認申請(0.5ヶ月)
施工業者選定	
現場説明、入札(0.5ヶ月)	
工事契約	
着工 (5ヶ月)	着工 (4ヶ月)
完成 約1年	完成 約5~8ヶ月



● **まとめ**

- 自分の望む家はどんな家か**具体的**にしておく。
- 作り手の考え方を理解し、**信頼できる自分に合った**パートナーを見つけることが重要です。
- 完成は「おしまい」ではなく「始まり」です。住む中で必ず不都合が発生します。**メンテナンス力**のある業者を選ぶことです。

