

1 住まいづくりのパートナーを決める

設計と建築の依頼先はどこ？




住まいの入手には、分譲住宅（建売やマンション）の場合と注文住宅の場合がありますが、ここでは注文住宅について説明します。住まいづくりで、まず決めなければならぬことは、住まいに関する相談から設計、建築までの全ての工程をサポートしてくれる、パートナー選びです。パートナーには大別して「建築設計事務所」「ハウスメーカー」「工務店」の三つの業種があります。

依頼先によって、設計と施工が別なのか、担当者は誰なのか、工事の監理をしてくれるのは誰なのか、デザイナーの特徴、工事期間、費用など、さまざまな点で違いがあります。参考までに左ページにそれぞれの特徴を比較してみました。これらは一般論ですので個々には当てはまらない場合もあります。パートナー選びで重要なことは、業者や経営規模にこだわるより信頼がおけて熱意のある担当者や企業を探し出すことにあると言えます。

大事なパートナー選びのために情報収集を
 住まいづくりのパートナー選びを失敗しないためにはどうしたらいいのか？

まず住宅雑誌や住宅専門誌から情報を収集することです。建築家の設計した住宅実例が何件も掲載されていますので、建築家の得意とする工法やデザインの特徴を知ることが出来ます。時には工務店が建てた住宅が掲載されていることもあります。時には工務店が建てた住宅が掲載されていることもあります。また住宅雑誌にはハウスメーカーの広告やタイアップ記事もあります。広告も情報の一つ、大いに活用したいものです。

ハウスメーカーを知るには、住宅展示場のモデルハウスやパンフレットが欠かせません。特に住宅展示場は各社の構造・工法、デザインを比較できますし、図面を見るだけではない実物を体験できる利点があります。工務店については、近くの施工実例を見に行ったり、建主の話聞いて判断しましょう。

	建築・設計事務所	ハウスメーカー	工務店
担当者	建築家 	営業マン 	現場監督 又は棟梁 
メリット	建主の生活スタイル・家族構成・住まい方などに合った個性的なプランを提案。住まいづくりのプロセスの全てにわたって監理してくれる。	住宅が商品化されている。部材を工場加工し建築現場で組み立てるので、品質が安定している。企画商品にはローコストのものもある。	地元で長く仕事をしている工務店が多く、土地柄に合った家を建ててくれる。小さなことも予算に合わせてやってくれる。経営規模が小さくても優秀なところがある。
設計	最も力を発揮する分野。建主の希望通りの設計ができるまで、何回も打ち合わせ手直しする。設計監理料を支払う。	社内の設計担当者が設計する。インテリアコーディネーターも揃っている。設計料は工事費に含まれる。	設計担当者がいるので、建主の要望に沿って設計してくれる。設計料は工事費に含まれる。
工事	建主指定の工務店または建築家の紹介による業者に依頼する。見積もりのチェックや進行状況を確認してくれるので安心。	ハウスメーカー指定の施工業者が建築。メーカーによって工法も部材も違う。工事の打ち合わせも営業マンとする。	現場監督または棟梁が大工・左官・燻などさまざまな職人を統括し、工事を進行する。
資料収集	住宅雑誌に掲載されている記事や写真を参考にしたり、電話をして建築家の話を聞いたり、設計した家を見せてもらって、自分と相性が合いそうな信頼できる建築家を探す。	住宅展示場のモデルハウスを見学し、プランの実物を体験する。またカタログを集めたり、住宅雑誌の広告に目を通して各社の比較検討をする。	近隣の施工例を見に行ったり、建主からも評判を聞く。また経営状態についても調べておくとうまくいく。

ポイント

家を建てるには上記のように3つの方法があります。それぞれの特徴をよく理解しましょう。
 自分の住まいづくりにはどの方法が最適か、結論を出しましょう。
 結論が出たら、具体的に設計者、工務店、ハウスメーカーをどこにするかを決めます。

2 建築・設計事務所に設計、監理を依頼する

建築・設計事務所の仕事内容は？

建物の設計は、扱う建物の規模や構造によって一級建築士、二級建築士、木造建築士の資格を持つている人が行います。木造建築士は床面積300㎡までの木造2階建てまで、二級建築士は床面積1,000㎡までの木造2階建てと木造以外の高さ13m（床面積300㎡）までの建物の設計、監理ができます。

一級建築士はすべての建物を扱うことができ、一般に建築家と呼ばれ、設計事務所です仕事をしています。

建築・設計事務所の仕事内容は、設計はもちろんだと、住まいづくりの全般にわたっています。土地や法律プラン、資金計画など、建主からのさまざまな相談に応じたり、打ち合わせやスケジュールの監理、施工業者の紹介、建築現場の監理や、完成後のメンテナンスまで、建主の立場になってサポートしてくれます。

これらの仕事に対して設計・監理料を支払いますが、

金額は建築家によって異なります。目安としては総工事費の10～15%くらいです。

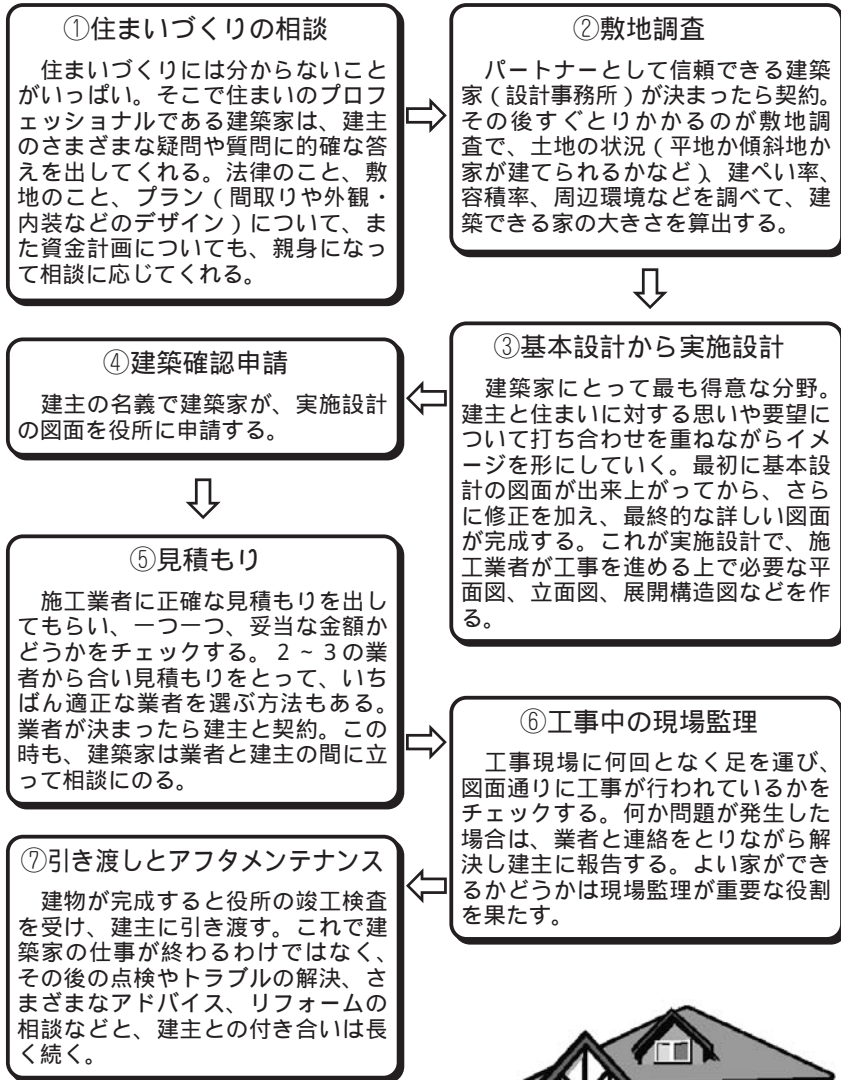
建主の希望に沿った個性的なプランを提案

建築家は建主の暮らしぶり、時にはプライベートな部分にも立ち入ってプランを練り、それを形にしてくれまので、他にはない個性的なプランが可能です。

しかし、建築家にもビルやマンションの設計を得意とする人、住宅を専門に手がけている人、ロコスト住宅を多く建てている人、輸入住宅のような洋風デザインが得意な人、和風住宅を主に設計している人など、それぞれに得意分野を持っていることが多いのです。

なんとなく敷居が高そうに思える設計事務所ですが、思い切って電話をかけて、いままで設計した家の写真や実物を見せてもらったり話を聞いて、自分の考えを実現してくれる建築家が、相性が合う建築家が、信頼できる建築家かどうかを見極めることが大切です。

建築家の仕事の流れ



point ① 自分に合ったハウスメーカー

ハウスメーカーにはさまざまな特色がある。工法で言うと木質系、鉄骨系、鉄筋コンクリート系などがあるが、大手のメーカーは1社でいろいろな工法を扱っている。商品も多彩で、企画型、自由設計、価格の高いものからローコストなものまで、また洋風デザイン、和風デザイン、輸入住宅など多種多様。ハウスメーカーによって独自の特色があるので、自分に合ったメーカーを絞り込む。

point ② 商品特性を調べる

同じメーカーの商品でも、バリエーションが充実している。例えば、外観デザインでもいくつかのタイプがあったり、内装材や設備もタイプによって違うというように、種類が豊富。また省エネ住宅、健康住宅など、機能や性能の良さをアピールしている商品も多く出ているので、住宅展示場へ足を運んだり、カタログを取り寄せて比較検討して選びたい。

point ③ 希望通りのプラン

メーカー選びにおいて、希望通りのプランを提案してくれるかどうか重要なポイントとなる。限られた敷地や難しい条件をクリアしたり、収納などの工夫がいっぱいのプラン、自分のライフスタイルにあったプランなど、建主の要望はいろいろある。2、3社にプランづくりを依頼し比較した上で商品を選ぶことが大切。

3 ハウスメーカーに発注する

住宅を商品として売る住宅総合会社

ハウスメーカーが建築家や工務店と違うところは、住宅を商品化し、住宅展示場にモデルハウスを建てたりカタログを用意して、住宅をまるごと販売する住宅総合会社だという点です。商品には企画型のほかに自由設計の家もあり、選び方によっては、プランや設備、内部仕様を自由に、自分の好みに合わせて造ることが出来ます。

また、施工方法についても、建築家や工務店とは大きな違いがあります。ハウスメーカー住宅は、部材を工場で加工し、建築現場で組み立てます。Part 1で説明したプレハブ住宅はこのタイプに属します。工場では品質の安定した部材を生産することが出来ますので、出ま上がる建物の品質も安定しています。ハウスメーカーの商品は構造・工法、部材の種類（木造か鉄骨かなど）のバリエーションが豊富です。高気密・高断熱など高品質の住宅も揃っています。

その上、アフタメンテナンスについてシステム化されていますし、リフォームにも対応できます。

営業マンと上手に付き合う

ハウスメーカーでの窓口となるのが営業マンです。打ち合わせ、設計、契約から建物の完成引渡しまで、全てに立会います。営業マンは建主の相談に応じるアドバイザーであり、また住まいを完成させるプロデューサーでもあります。

建主はハウスメーカーの設計担当者などと直接話すことはなく、営業マンと住まいづくりを進めます。それだけに、担当の営業マンが商品に対する知識が豊富で、信頼がおけるかどうかは重要な問題です。また、住まいの良し悪しを決めると言っても過言ではない営業マンとは、上手に付き合いたいものです。万が一、どうしても営業マンが信頼できない場合は、会社を替えた方がよろしいでしょう。

4 工務店に発注する

地域に密着した仕事に安心感

地元で着実な実績を残している工務店に住宅の施工を依頼することも、それなりのメリットがあります。

工務店で家を建てた人は、よく「どこか手づくりの味があって、温かみがある」と言います。建主と大工さんとの、細々としたことまで相談しながら造り上げる住まいは、まさに手づくり。それに、地元で長く仕事をしている工務店が多いので、その土地柄に合った家を建ててくれます。

工務店は大工職、とび職、屋根葺き職、左官職などの専門の職種を下請けとして、現場監督や棟梁が全てを統括し、図面通りに工程が進んでいるかをチェックしてくれます。そのつど建主のさまざまな疑問や相談にも応じてくれますので、建主の声がスムーズに反映されることとなります。

また、工務店は予算に合わせてどんなに小さな仕事も

引き受けてくれますので、完成後のメンテナンスやリフォームが容易です。修理して欲しい箇所が出てきた時など、迅速に対応してもらえます。

このように、工務店に依頼する場合、地域に密着した仕事に対して安心感を持っていることが、なによりメリットと言えるでしょう。

工務店にも特色がある

工務店が建てる住宅は、自由設計の注文住宅です。設計から施工までを請け負う工務店のほとんどが木造軸組工法ですが、建築・設計事務所が紹介する工務店には、鉄筋コンクリート造や鉄骨造、2×4工法を専門とする工務店もあります。工務店によって、和風住宅が得意なところもあれば、洋風住宅が得意なところもあります。このように工法やデザインにそれぞれ特色がありますので、近所の施工例を見学させてもらって、どの工務店に依頼するかを決めるといいでしょう。

工務店の家づくりに携わる職人さんたち

工務店の家づくりには、作業内容によっていろいろな職人さんが働いている。一般住宅では10~20種類にも及ぶが、最近では、なるべくコストを下げるため一人でいくつかの仕事を受け持つ、多能工の養成に力を入れている工務店が多くなっている。

<p>大工職 家づくりの基本となる木工事、内装工事を担当。大工職と良い関係を保つことが大切。</p> <p>板金職 屋根工事に関連した水切りや雨押さえ、樋の取り付けなど。</p> <p>水道職 電気工事職 ガス工事職 設備工事を受け持つ職人さんたち。外部から引き込んで室内に配管、配線工事を行う。</p>	<p>とび職 地縄張り、根切り、割栗、基礎コンクリート配筋、コンクリート打ちなど基礎、養生、式典関係を受け持つ。</p> <p>建具職 玄関ドア、室内ドア、襖、障子、収納家具などを作業場で造り、現場で立て込む。</p> <p>内装工事職 壁、天井のクロス貼り、化粧ボード張り、床のフローリング張り、カーペット敷きなどの仕上げ。</p>	<p>屋根葺き職 瓦、カラーベストコロニアル、鉄板、鋼板などの屋根材を葺くのを専門としている。</p> <p>ガラス・サッシ職 窓ガラスの取り付けをする。ガラスの種類、大きさ、厚さなどの打ち合わせをよくしないと、後々トラブルになる。</p> <p>外構工事職 門扉、垣根、フェンスなどの外回りの工事を行う。庭づくりの植木職もここに含まれる。</p>
---	--	---



5 住まいづくりのスケジュール

家が完成するまでのプロセス

1軒の家ができるまでには、新築計画から始まって完成・引き渡しまで、数え切れないくらいのプロセスがあります。資料の収集、家づくりのパートナー（設計事務所かハウスメーカーか工務店か）選び、業者の選定、プランづくりなどと、工事が始まる前にもこんなことやらないことがありません。工事が始まってから地鎮祭、上棟式、近隣への挨拶など避けては通れない行事をこなし、施工現場のチェックも。また同時に銀行などと資金の借り入れの手続きを…と続きます。

そこで、住まいづくりを失敗しないために、どんなプロセスがあつて、どれくらいの期間を考えればいいのかをしっかりと把握しなければなりません。また、どの段階でどんな注意をしたらいいのか、チェックする必要があります。こうした事前の知識と無理のない計画が、理想の住まいを実現します。

家が完成するまで約1年

「住まいづくりには、一体どれ位の期間が必要なのでしょうか」という質問に、はっきりとした答えが出せないのが実情。全てのプロセスが順調にいけばいいのですが、難しい問題やトラブルが発生しないとも限りませんし、パートナーによっても、工法によっても期間は違ってきます。目安としては、おおよそ1年と考えておけばいいでしょう。工事期間としては、建築家や工務店がつくる通常の木造注文住宅で6ヶ月ぐらいい、部材の工業化が進んでいるハウスメーカーでも4ヶ月以上かかります。

このように、住まいづくりは長い時間がかかる大変な作業ですから、建築家や工務店の職人さん、あるいはハウスメーカーの営業マンと二人三脚で、お互いに信頼できるいい関係を保ちながら工事を進めていきたいものです。くれぐれも、後々アフタメンテも頼めない程のしこりを残すようなことのないように心がけましょう。

約3ヶ月

新築計画

情報収集をする

パートナー（建築家・ハウスメーカー・工務店）を

選ぶための勉強をする

資金計画を立てる

建築家に決めたら

設計業務委託契約を交わす

ハウスメーカーまたは工務店に決めた場合は

概算工事費、工期を聞く

敷地調査

契約

敷地の確認、測量

地盤調査



ポイント

情報収集

雑誌や専門誌を読んだり、住宅展示場でモデルハウスを見たりして、住まいづくりに関する知識を得ておきましょう。またどんな家にしたいかのイメージをまとめておきます。

業種選び

建築家、ハウスメーカー、工務店はそれぞれ特徴のある家づくりをします。自分の考えにピッタリ合った業種を選びます。

敷地調査

家を建てる上で最も重要な調査です。建主も同行し土地の形、傾斜、道路との接し方、道路幅、日当たりや眺望、周辺環境、音の問題など詳細にチェックします。

約3ヶ月

プラン

プランの打ち合わせ

設計図の検討

プランの決定

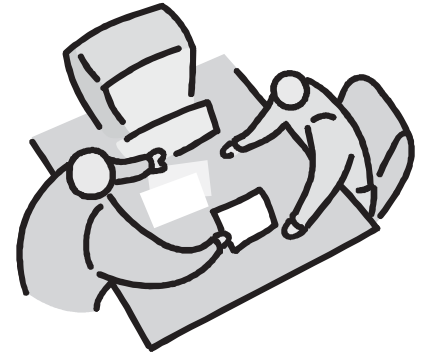
住宅性能表示の検討

(Part 5参照)

建築確認申請書を提出

設備システムの決定

住宅ローン手続き



ポイント

プランの決定

住まいについての要望やイメージを家族で話し合い、意見をまとめてからしっかりと伝えましょう。プランが提案されたら、十分打ち合わせをして修正してもらいます。設備その他の詳細を決めた実施設計が完成した後は、プランの変更をしないこと。

工事契約

最終プランの実施設計図をもとに見積もりを出してもらいます。妥当な金額であれば工務店と工事契約をします。ハウスメーカーの場合は、施工業者ではなくハウスメーカーと工事請負契約を交わします。契約事項はきちんとチェックしましょう。

見積もり・工事契約

工事費の見積書をとる

工務店を決定

工務店と工事請負契約を交わす

(ハウスメーカーと工事請負契約を交わす)

約6ヶ月

工事

着工

地鎮祭

基礎工事着手

上棟式

役所の中間検査

木工事 屋根工事 サッシ工事

造作工事 設備工事 インテリア工事

駄目工事

完成

役所の完了検査

建築家、工事責任者の竣工検査

登記

引き渡し

引っ越し 入居

役所、住宅金融公庫等の手続き

銀行、火災保険等の手続き

竣工祝い



ポイント

着工から完成引渡しまでいよいよ着工です。建て替える場合は解体工事が入ります。工事の安全を祈り工事関係者を慰労する地鎮祭と上棟式の祭事、近隣の挨拶まわり、工事中のチェック…と何かと忙しくなりますが、なるべく現場に足を運んで職人さんをねぎらい、コミュニケーションを図りましょう。

中間検査は安全を確保するために義務付けられた検査。竣工検査は建主が建築家や工事責任者、又は営業マン立会いのもとに行う最終チェックです。設計図や仕上げ表通りに施工されているかを、念入りに調べます。何か問題があった場合は手直ししてもらい引っ越しは必ずこの工事が終了してからにします。