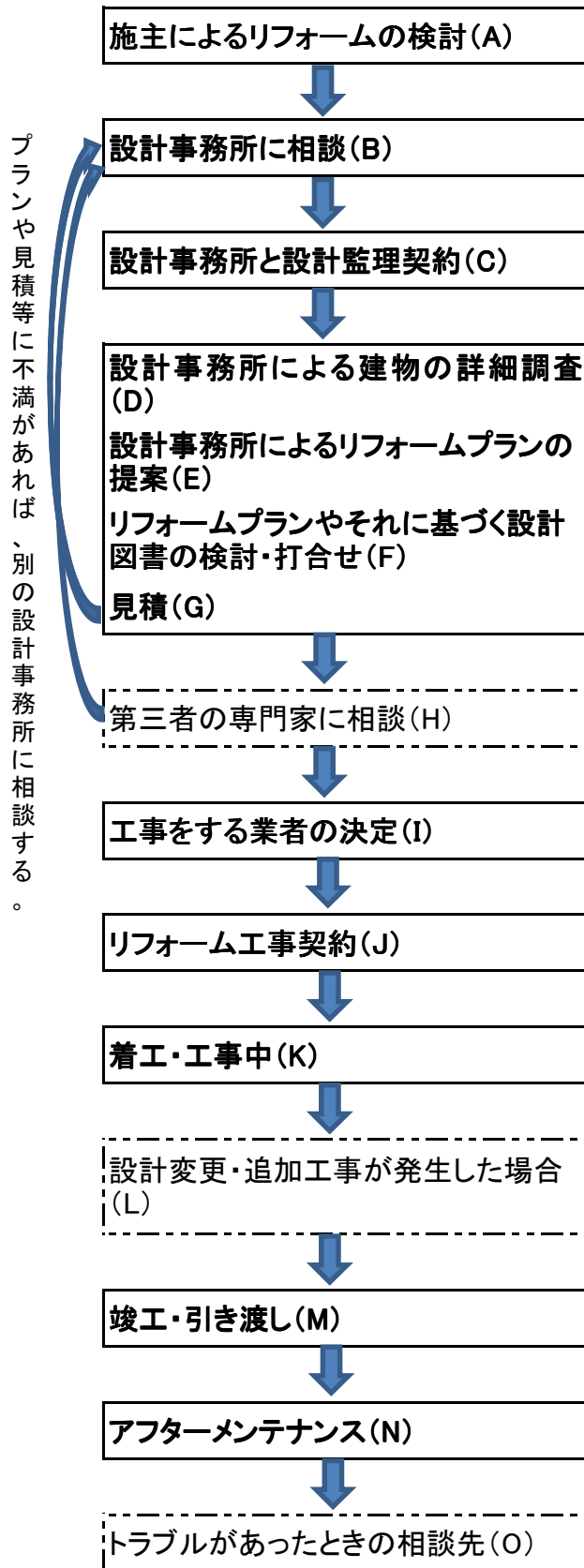
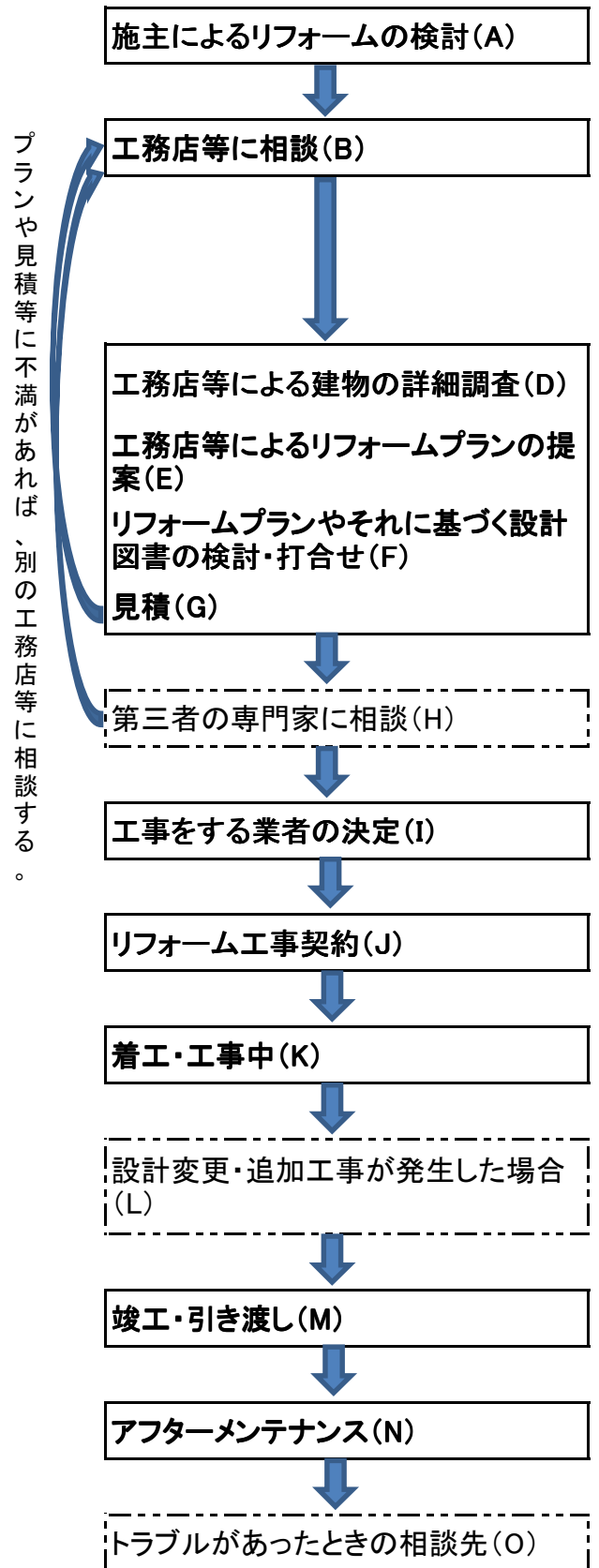


住宅リフォームをする際の一般的な流れ

設計事務所と設計監理契約を締結する場合



工務店等に直に依頼する場合



住宅リフォームをする際のチェックリスト

(工事に際し、ご自分がどの程度の配慮を出来ているかを確認する材料として、ご利用下さい。)

A		施主によるリフォームの検討
		※リフォーム工事を行う際、代金トラブル・建築トラブルが起きやすいです。これを防ぐためには、まず自分が何のためにリフォームをするのか、必要な工事は何か、建物への影響はあるか、いくら予算なら出せるのか、という計画の前提となる事実を、じっくりと検討する必要があります。
		【チェックポイント】
	1	リフォームの目的は何か。
	2	そのリフォームにおいて、構造上主要な部分(基礎・梁・柱・耐震壁など)に変更があるか。 ①上記変更がある場合は、設計事務所へ相談することを検討したか。 ②上記変更がある古い建物(特に昭和56年以前に建築したもの)の場合は、耐震診断を検討したか。
	3	支出可能な予算の心積りをしたか。
	4	【NG!】 業者の訪問販売など、業者側からの働きかけによりリフォームを考えなかったか。
	5	【NG!】 業者と話して、すぐに契約しなかったか。
B		設計事務所や工務店等に相談
		※多くのリフォーム工事は、法律上建築士の関与が義務付けられていないため、建設業の資格がない業者が独自に行うことがあります。少なくとも代金額が500万円を超えるような大きな工事や、建物の構造の主要部分に関わる工事を行う場合は、構造等の専門知識を有している設計事務所が設計を行い、設計図通りに工事が行われるか工事現場全体を監理してもらうことをお勧めします。設計事務所は敷居が高いようなイメージがありますが、町の設計事務所は意外に相談に乗ってくれます。 工務店等の場合は、その業者に施工を頼む前提で相談をすることが多いと思います。しっかりした技術者やプランナーがいるかがポイントになります。
		【チェックポイント】
	1	タウンページやホームページを探して、設計の専門家(設計事務所)への相談も検討してみたか。
	2	設計事務所に相談する場合、依頼しようとする建築士に木造建物の経験・知識があるか。
	3	設計事務所に相談する場合、依頼しようとする建築士にリフォームの経験・知識があるか。
	4	プランが必要なリフォームを工務店に頼む場合、その工務店にしっかりとした技術者やプランナーが担当してくれるのか確かめる。
	5	2、3、4の手がかりとして、過去に手がけた物件を紹介してもらう(できればその所有者に感想を聞く)。
C		設計事務所と設計監理契約
		※建築士が建物の調査を経た上で、ある程度のプラン(基本プラン)を立てて契約することが通常です。逆に調査もせずに契約をしようとするケースはNGなので気をつけて下さい。また、事後の代金トラブルを防ぐには、報酬設定を段階的にしておくことが重要です。
		【チェックポイント】
	1	建物の調査に基づき、基本プランが提示されているか。
	2	調査、設計、監理等ごとの段階的な報酬設定になっているか。
	3	【NG!】 調査をしようと思わずに、すぐに契約しようとする。
D		設計事務所や工務店等による建物の詳細調査
		※代金トラブル・建築トラブルを防ぐには、適正な工事見積及び施工のための詳細調査が不可欠です。
		【チェックポイント】
	1	調査の内容について事前に説明を受けたか。
	2	調査に基づいた現況建物の説明を受けたか。
	3	調査できなかった部分の対応について説明を受けたか。
	4	【NG!】 調査をしようと思わずに(あるいは簡単な調査だけで)、すぐに契約しようとする。

E		設計事務所や工務店等によるリフォームプランの提案
		※施主は、何をいくらでどの様にしたいかという考えを明確に設計者に伝えて下さい。設計事務所や工務店等は、施主の考えや建物調査の内容を反映し、かつ法規上、構造上、施工上の条件を満たしたプランを提示することになります。
		【チェックポイント】
	1	施主の要望した項目や、予算に沿ったプランが出てきたか。
	2	要望以外の項目や、予算オーバーについて、設計者から納得のいく説明を受けたか。
F		リフォームプランやそれに基づく設計図書の検討・打合せ
		※トラブルを防ぐには、この時点で、施主と設計側の双方の考えの相違点を徹底的に埋めておきましょう。施主は、提示されたプランの説明をしっかりと受けてください。たとえ施主の提示した考えと異なる場合があっても十分に検討し、双方が納得のいくまで時間を取ってプランを練ってください。
		【チェックポイント】
	1	法規、構造に照らして、建物やその施工方法に問題がないかについて、設計者から納得のいく説明を受けたか。
	2	設計者からのプランと施主のプランに差がある場合、設計者から納得のいく説明を受けたか。
G		見積
		※設計事務所に依頼した時には、建築士は、見積が設計事務所の作成した設計図書に沿ったものかを検討します。施主も自分の要求したものが設計図書や見積書に反映されているかどうか一緒に確認することをお勧めします。 工務店等に直に依頼する時には、工務店が提示した見積が適正かを施主だけで、判断することは難しいかもしれません。しかし、見積もり額が適正かどうかの確認を怠ると後のトラブルの原因になります。仕事が欲しいだけの安い業者に頼んで、工事に入った途端倒産、ということもあります。専門家に相談することも検討してみてください。
		【チェックポイント】(主に設計監理契約がない場合を想定)
	1	見積書に、材料・数量・工賃・消費税・経費が明記されているか。
	2	見積の内容についての質問に対し、納得のいく説明をしてくれたか。
	3	(工務店等に直に依頼した時)業者は、現場を見て見積書を作成したか。
	4	(工務店等に直に依頼した時)1社のみ見積なので妥当なものかの判断が出来ないと思います。疑問に思ったら、信頼のおける第三者の専門家に相談して下さい。H参照
	5	(設計事務所に依頼した時)見積書が設計事務所の作成した設計図書に沿っているか。
	6	【NG!】 一式見積となっていないか。
	7	【NG!】 見積の中に「別途」があり、その定め方の約束がない。
	8	【NG!】 見積についての説明が殆どなく、「まかせてくれれば、ちゃんとやる」と言っていないか。
	9	【NG!】 金額(安さ)だけに目を奪われていないか。
H		契約前に第三者の専門家に相談
		※リフォームを考える際には、躊躇することなく専門家に相談に行くことをおすすめします。何か不具合が起こってからでは手遅れになります。見積・図面・契約書の見方が分からない場合、判断に迷った場合は、専門家に相談しましょう。タウンページやホームページのほか、地域の相談窓口等で簡単に専門家にアクセスすることができます。
		【チェックポイント】
	1	見積・図面・契約書等について、何か疑問がある場合に専門家に相談したか。
		【相談窓口】
	1	住まいるダイヤル(住宅紛争処理支援センター):TEL0570-016-100
	2	広島県建築士事務所協会:TEL082-221-0600(見積・図面・工事内容について)
	3	日本建築家協会中国支部建築相談委員会:TEL082-222-8810(見積・図面・工事内容について)(建築家の立場で対応)
	4	広島弁護士会の法律相談センター:紙屋町法律相談センターTEL082-225-1600(契約内容について)
	5	自治体の相談窓口
		広島市消費生活センター:TEL082-225-3300

		広島市市民相談センター:TEL082-504-2120
		広島市住宅相談:TEL082-504-2292
I		工事をする業者の決定
		※設計事務所と設計監理契約をしている場合は、設計事務所と相談し、納得のうえ、施行業者を決めて下さい。工務店等に直に依頼する場合は(Bですすでに工務店等の選定が終わっていることが多いと思いますが)、複数の客観的な評判を確認して決定して下さい。大手だけでなく、近くでこつこつと真面目に仕事をされている工務店も検討してみてください。 設計事務所や工務店等のプランや見積等に不満がある場合には、工事をする業者を決定する前に、他の設計事務所や工務店等に相談しましょう。(Bに戻る)
		【チェックポイント】 (主に設計監理契約がない場合を想定)
	1	建設業の資格、設計事務所の登録があるか。
	2	リフォームに関する建築的・法的な知識が十分にあるか。
	3	過去に手がけた物件を紹介してもらおう(できればその所有者に感想を聞く)。
	4	工事に対して十分な調査を経てから、契約・見積をしたか。
	5	見積書を明細まで提出するか。
	6	適正な価額での工事をしてくれるか。
	7	工事にミスがあった場合に備えているか。
	8	【NG!】 親戚・知人による業者の紹介を鵜呑みにしていないか。
	9	【NG!】 その業者が、「安さ」だけを売りにしていないか。
J		リフォーム工事契約
		※リフォーム工事契約書を締結することによって、工事代金、その支払時期、いつまでに工事を完成するかなどについて施主と施工業者との間で明確な合意を証拠として残すことができます。これは、追加工事の際の代金トラブル等を防ぐためのとても大事な作業です。既に作成されている見積書や設計図のチェックも同時に行い、どの作業を、いくらで、どのくらいの時期までに行うか、明確にしておく必要があります。
		【チェックポイント】
	1	見積・図面により工事内容と対価が特定されているか。
	2	事前調査ができず、追加・変更工事が発生する可能性がある部分について、費用の合意の方法が約束されているか。
	3	支払方法が出来高に応じて分割されているか。
	4	工期・工程が明確か、工程表の提示を受けたか。
	5	瑕疵(欠陥)があった場合の解決が明示され、かつ補修に応じる内容になっているか。
	6	定期点検・維持管理についての定めがあるか。
	7	【NG!】 契約を口頭のみで済ませなかったか。
	8	【NG!】 図面等で工事内容がきちんと特定されていない状態になっていないか。
	9	【NG!】 施主の契約上の要望に対して、業者が反発を示すことはなかったか。
K		着工・工事中
		※これまでのチェックポイントどおりに出来ている場合は、その契約書、図面どおりに施工されるようチェックすることも施主の役割となります。また、近隣の協力がなければ工事は進みません。着工に際しては、施主も必ず近隣への挨拶を行って下さい。
		【チェックポイント】
	1	工事の状況を図面と照らし合わせながら確認したか。
	2	工事現場で、監理者や現場監督から、工事の工程や現在の作業状況について説明を受けたか。
	3	自分が考えているものと違ったり、疑問がある場合は、そのままにせず、監理者や現場監督に質問をしたか。
	4	写真・ビデオなどで工事の状況を保存したか。
	5	【NG!】 業者に任せっぱなしにしていないか。
	6	【NG!】 正当な理由がないのに、施工業者から、現場を見たり写真撮影をしたりするのを、邪魔者扱いされることはなかったか。
	7	【NG!】 自分が考えているものと違ったり、疑問がある場合に、現場の職人に質問をしていないか。

L		設計変更・追加工事が発生した場合
		※工事が進んでいく中で、当初の調査で把握できなかった箇所や、施工上問題が生じてくる場合があります。安易な設計変更は構造安全性等に悪影響を及ぼすおそれもあるので、本当に変更が必要かよく考えて、設計者と相談して決めて下さい。また、当初の設計図書に含まれていなかった工事は追加工事になり、追加の代金が発生します。
		【チェックポイント】
	1	設計者又は工務店から追加・変更の必要性を指摘された場合、追加・変更の必要について十分に説明を受けたか。
	2	施主が変更をしたいと思った場合は、設計者又は現場担当者に相談し、工事の必要性、妥当性を確認したか。
	3	変更箇所の図面による説明を求めたか。
	4	見積書により金額の変更を明示してもらったか。
	5	合意した内容について契約書を作成したか。
	6	【NG!】 工事中に、追加工事を勧められて、代金の合意なく追加工事をお願いしなかったか。
	7	【NG!】 口約束で工事を進めていないか。
	8	【NG!】 「サービスでやっておきますから」と言われた場合に、「無料で行う工事」であることを書面で確認せず工事を進めていないか。
M		竣工・引き渡し
		※工事が完成すると、いよいよ引き渡しです。施主は、施工業者から各種書類と建物の鍵を受け取り、工事残代金の清算を行います。後のトラブル防止のため、引き渡し時の確認をしっかりしましょう。
		【チェックポイント】
	1	引き渡しの前に、建物が契約(設計図書や見積書)通りにできあがったことを確認したか。
	2	使われているものは指定通りのものが使われていることを確認したか。
	3	設備機器の保証書や建物の保証書は、規定通りに提出されたか。
	4	追加・変更工事があった場合、指示通りに変更されていることを確認したか。
	5	手直しが必要な箇所がある場合、その補修・やり直し工事は終了し、その結果について施主が納得したか。
	6	鍵の受け取り、工事金額の支払いをする前に、建物・部品・設備機器等すべてに施主が納得ができたか。
	7	【NG!】 安易に最終金額を払っていないか。
N		アフターメンテナンス
		※リフォーム工事が完成し、十分な確認の下引渡し行っても、時間の経過により何らかの不具合がでてくる可能性があります。施工業者による定期点検及び維持管理によりこれらの不具合が重大なものになることを未然に防ぐことができます。
		【チェックポイント】
	1	(引き渡しの際に) 定期点検及び緊急時連絡先の提示を受けたか。
O		トラブルがあったときの相談先
	1	住まいるダイヤル(住宅紛争処理支援センター): TEL0570-016-100
	2	広島欠陥住宅研究会: TEL082-224-2345
	3	広島県建築士事務所協会: TEL082-221-0600
	4	自治体の相談窓口
		広島市消費生活センター: TEL082-225-3300
		広島市市民相談センター: TEL082-504-2120
		広島市住宅相談: TEL082-504-2292