

# まとめ・すまいづくりの主な流れ

手順	検討項目	すべきこと
1.構想	自分と家族の暮らしのあり方を長期スパンで想像する	ライフプランを表にする
	どこで、どんな暮らしがしたいか	いろいろな地域を訪ねてみる／賃貸や購入の場合は不動産関連を下見
	いつごろつくるか	ライフプランをもとにスケジュール表を作る
	どれくらいの予算をかけるか	借りられるお金と手持ち資金を確認
2.調査	土地を探す	暮らしたい地域を決める
	住まい見学	住まいに対する必要最小限の要望を書き出す
	住宅ローンの内容と借入額相談	住宅取得に必要な費用を確認し、融資相談をする
	設計・施工業者探し	住宅を建てた友人や知人などから情報を集め、複数の設計者や工務店等と面談
3.設計	持込むものと、購入するもの	家具、設備、家電等のサイズや消費電力を確認／購入予定のものをリスト化
	敷地を調べる（方角、地盤調査等）	敷地の法規制やインフラの設備状況、環境を現地で確認、地盤調査
	プランの具体化	要望事項（予算や部屋数等）を書いて渡す 設計者の意見や提示されたプランを見ながら要望事項を整理、調整
	全体予算の把握	概算予算案の確認とプランの調整
	融資の相談	住まい建設に関わる全ての概算を把握して借入金額を決定
	詳細設計確認	基礎や建物の骨組みの仕様、内外仕上げ材や設備のグレード、メーカー等を確認
4.見積・契約	見積書作成	詳細設計に基づいた詳細見積もりを作成してもらう 設計事務所に設計を依頼している場合は、複数社の見積もりが取れるか聞いてみる
	見積調整	当初の概算予算と実際の見積もりが開きがあれば予算の増額を行う前にまず調整の可能性を検討
	建築確認申請	設計の建物が法律に適合しているかを確認
	融資申込	融資の確定
5.工事	工事契約	工事契約内容を理解する 詳細な設計図、詳細見積もり、工事スケジュールを添付した工事契約を交わす
	近隣挨拶	工事に着手する前に工事請負業者と近隣に自分でおもむく
	着工（地鎮祭）	工事中の安全を願い、そこに住む者の末永い幸せを祈願するのが地鎮祭 最近は省略するケースもある
	上棟（上棟式）	基礎と建物の骨組みや屋根組まで状態を確認
6.竣工	外装工事・内装工事 設備工事・外構工事	現場を見に行く
	竣工検査	引渡しまでに最低一度は建物をチェックを／建築基準法上の工事完了検査
	引き渡し（工事費清算）	工事費精算／引渡書等の多くの書類は全て整理して保管
	登記	住宅完成後1月以内に建物の表示登記を
7.引っ越し	火災保険、地震保険等へ加入	引越し前に各種保険に加入
	荷物搬入、家具家電、インテリア	住所変更手続き
8.維持管理	定期点検	すまいの維持管理のための定期点検も必要ですが、家計の定期点検も忘れずに

確認すること／注意すること
収入、子供の進学、親の介護、自分たちの老後の暮らし
どんな環境（場所）で賃貸か？購入か？建設か？
土地を購入してから住宅建築を始める場合、完成までには最低でも6か月をみっておく
将来を見据えて、月々の返済はどこまで可能か／1年間くらいは返済を想定した生活をしてみることも大事
インフラと周辺環境を確認／昔はどんな土地だったかを尋ねてみる（水害の時の状況や、地震で液状化を起こしたかなど）
今暮らしている住まいの平面図を作り、広さを確認し、比較できるよう準備する／様々な工法や仕様の違いを理解する
住宅ローン商品の違いを理解する 返済期間の違いによる月々の返済金額とトータルの返済総額をシミュレーションする／ムリのない返済額を
話し合った設計者、工務店が実際に建てた住まいを見せてもらう／建築後のメンテナンスや定期点検の内容確認
購入する家電、インテリアの予算を確定／不要なものは早めに処分
用途地域や建ぺい率、容積率、道路状況、不動産登記簿や敷地境界、敷地の中に引き込まれている設備（ガスや上下水道）、日当たり（太陽の運行）、通風、騒音、近隣の建物の状況を確認／専門家の敷地に対する意見や地盤調査の結果を確認
どうしても実現したいこと、できれば実現したいこと等を整理する期間 時間をかけて、様々な検討案を作ってみる
概算予算に含まれているものと含まれていないものを確認／別途必要なものとその費用を知る
具体的な融資の流れや必要書類を確認
カタログや図面ばかりでなく、ショールームや現物サンプルで実物を見る 見てしまうとつい高いものを選びがちになるので、見た目だけでなく機能も理解する
時間をかけて図面と見積もりの項目を対比しながら理解する 分からないところは確認を
予算との開きが多すぎる場合は、設計に立ち返ってみる勇気を
建築確認申請の写しをもらう（住宅ローン融資先で写しが必要、この時融資先に提出が必要な他の書類も確認）
工事契約内容によっては融資先からの「つなぎ融資」が必要なケースがあるため、どの段階でどれだけ支払いが必要となるかを確認
納得するまで工事契約内容の説明を受ける／工事中に地震や天災で工事中の建物が破損した場合や契約相手が倒産した場合はどうなるのかを確認する
工事の期間や休日や祝日の工事の有無、近隣への配慮（騒音や振動や塗装等の飛散防止防止策）等を確認し、必要事項を近隣に伝える
多くは吉日に神式で行われ、施工業者、設計者、施主が参加／費用が見積もりに含まれているケースとそうでないケースがある
建築基準法による中間検査が必要な場合やフラット35等を利用する場合は、この段階で中間現場検査が入る
変更したい部分があれば、可能な限り早めに伝える
図面を参照、傷や汚れはないか／万一、不具合を発見したら直してもらう
火災保険、地震保険、団体信用生命保険はローンの種類によっては必須／火災保険は建物と家財が別になっており、保障内容と掛け金を検討
印鑑登録や銀行口座、クレジットカード、各種保険等の住所変更も 年度末には住宅ローン控除等の確定申告
住宅についても「早期発見・早期治療」は有効／点検・補修記録を残すこと／定期的に家計収支を点検することが大切です

- 住まいづくりに関する情報ホームページ
- ・新潟市住まいのホームページ：新潟市住環境政策課→→→→→<http://www.city.niigata.jp/info/jukankyo/Index.htm>
  - ・住宅金融支援機構→→→→→<http://www.jhf.go.jp/index.html>
  - ・住まいの情報発信局：住宅情報提供協議会→→→→→<http://www.sumai-info.jp>
  - ・リフォネット：（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター→<http://www.refonet.jp>

発行：新潟市建築部住環境政策課 制作協力：新潟市建築設計協同組合 コピーライター：橋本啓子