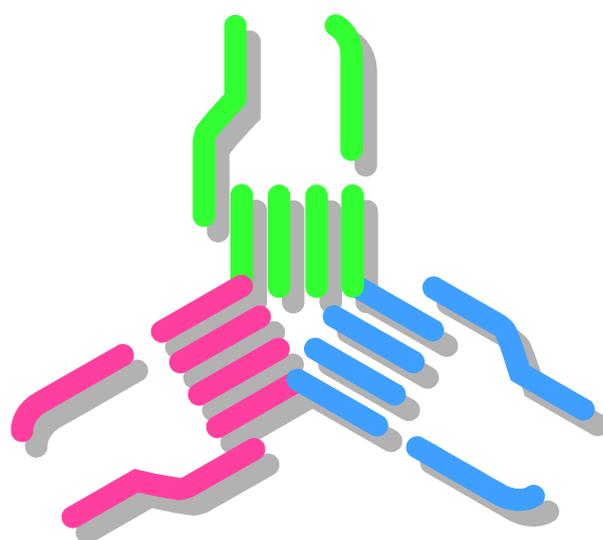


住宅リフォームガイド



平成 2 1 年 4 月

宝塚市 住まい政策課

目次

A. 住宅のリフォームの手順及び注意事項	… P 1
----------------------	-------

1. 情報収集
- ↓
2. 資金計画
- ↓
3. 業者選定
- ↓
4. 見積書
- ↓
5. 契約書の締結
- ↓
6. 工事中
- ↓
7. 工事完了後

B. リフォームの際に注意したい法律等	… P 4
---------------------	-------

C. リフォームに関わる用語集	… P 5
-----------------	-------

D. 相談窓口	… P 8
---------	-------

A. 住宅リフォームの手順及び注意事項

1. 情報収集

リフォームについての知識を深め、業者のいいなりにならないように情報収集をしましょう。

- ☆ 家族で話し合っ、て、リフォームする部分をはっきりさせましょう。
- ☆ 必要な情報を集めましょう。(住宅情報雑誌、ショールーム、インターネットなどを利用する)
- ☆ 法律や規約を調べましょう。(マンションでは管理規約に注意が必要です。)
- ☆ 将来のことを考えて、耐震・省エネ・バリアフリー改修なども検討しましょう。

★ 耐震・省エネ・バリアフリー改修の場合、条件があれば補助金制度があります。

2. 資金計画

リフォームを検討していくと、どうしても始めに考えていた契約金額より高くなりがちです。資金計画にあったリフォームを考えましょう。

- ☆ 工事中の予測できなかったリフォーム特有の追加工事は、ある程度発生することを念頭におきましょう。ただし、業者のいいなりにならないようにしましょう。
- ☆ 大まかな見積りや住宅情報雑誌などの施工金額などを参考にして、リフォーム工事費の目安を把握しておきましょう。
- ☆ 住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)や勤務先などの融資制度の活用を検討しましょう。
- ☆ 固定資産税などリフォーム後の税金面の負担も確認しておきましょう。

3. 業者選定

リフォーム後にトラブルにならないように、業者選定をしましょう。

- ☆ リフォームの工事内容にあった業者を選びましょう。
- ☆ 業者選定は、複数の業者から『※相見積り』を取り、値段が安いだけでなく、相手の施工実績や担当者の対応など総合的に検討して、

慎重に選びましょう。

- ☆ 業者の中に資格を持っている人がいるかも確認しましょう。
- ☆ 初めから予定資金額を告げるのではなく、要望を全て伝えた上でまず金額を提示してもらい、そこから工事内容の調整をするのも1つの方法です。

★ 業者の選定については、兵庫県が登録制度として実施している『住宅改修業者登録制度』や財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが実施している『リフォネット登録事業者』なども参考にしましょう。(住宅政策課で閲覧できます。)

※ 相見積を他業者から取る時は、施工条件を統一しなければあまり意味がありません。リフォーム前後の図面、内訳書、工期等金額の根拠になる要素は同一条件に整理して依頼することにしましょう。

4. 見積書

契約金額の基になるものです。十分時間を掛けて比較検討しましょう。

- ☆ 図面・見積書が詳しく記載されているか、項目ごとに材料や人件費などが出ているかを確認しましょう。
- ☆ 指定した製品があれば、記入されているかを確認しましょう。また、指定していなくても製品によって値段も変わるので、材料については、製品(品番)まで記入してもらおうようにしましょう。
(実際に記入された製品のカタログなども事前に提出させて、性能や使いやすさなども検討しましょう。)
- ☆ 製品(特に設備機器など)によって、維持費等ランニングコストの掛かるものは、耐用年数や維持経費も考慮に入れておきましょう。
- ☆ わからない点は納得いくまで確認しましょう。

★ 見積書の有効期限は、だいたい1ヵ月程度です。あまりにも短い期間が書き込まれていたら、注意が必要です。

5. 契約書の締結

口約束にせず、たとえ小規模リフォームであったとしても、依頼主及び業者とも安心して工事を進めることができるように契約書を取りかわすことが必要です。

- ☆ 工事金額（見積書と同じ金額か確認）、工期、引渡し期日、支払い方法、保証内容（期間）などを確認しましょう。
- ☆ トラブルが生じたときに必要な約款の規定を確認しましょう。
- ☆ 契約書は通常2部作成するものです。締結後はお互いにそれぞれ保管します。

★ 請負条件も確実に確認しておきましょう。（請負金額以外に別途費用がかかる場合があります。）

6. 工事中

業者まかせにせず、リフォーム現場に邪魔にならないように見学しましょう。

- ☆ 軽微な工事であっても近隣への挨拶は忘れずにしましょう。
- ☆ 工事内容の変更や追加が発生した場合は、変更事項やそれに関わる金額や工期なども書面で確認しましょう。
- ☆ リフォームで一番難しいのは工事中です。当初予測できなかったことでもある程度発生するものです。もし追加が発生したら、必ず自分の目で確認しましょう。

7. 工事完了後

リフォームの完成ですが、最後の詰めですので慎重に対応しましょう。

- ☆ 引渡し前に工事内容や使い方などを確認しましょう。
- ☆ 竣工検査は事業者といっしょに行い、疑問点はその場で協議しましょう。
- ☆ 工事完了確認書を取り交し、きちんと保管しましょう。
- ☆ 保証書等のある製品や工法については、必ず保証書も受け取りましょう。（取扱い説明書も同じ）



B. リフォームの際に注意したい法律等

☆ 建築確認申請が必要な場合があります。

増改築などを行う場合には、宝塚市や民間の指定機関に建築確認申請を行うことが必要な場合があります。

☆ マンションでリフォームをする場合は、区分所有法等の確認を！

マンションは専用部分と共用部分に分かれています。共用部分については、個人でリフォームすることはできません。

☆ シックハウス対策について

近年、シックハウスが問題になってきています。これは、製品や接着剤などに含まれる化学物質に対して身体が反応して、体調異常やアレルギー性の病気などを引き起こすものです。このため、建築基準法のシックハウス対策が平成15年7月に施行され、化学物質の室内濃度を下げるための規制がほどこされています。製品のカタログなどによりシックハウス対策についても確認しておきましょう。



C. リフォームに関わる用語集

☆ クーリング・オフ

クーリング・オフとは、訪問販売などの特定の取引について、いったん契約をした場合でも、一定期間（訪問販売の場合は、法定の契約書面の交付された日から8日間）は消費者からの一方的な契約解除を認める制度です。英語のCooling-off（頭を冷やす）からきています。

この制度の趣旨は、訪問や電話勧誘での販売などの場合、勧誘員から不意打ち的に勧誘されるため、消費者は十分な情報や冷静に判断できないまま、契約をしてしまうことがあります。そこで、このような契約の場合は、法律によって、ある一定期間（取引方法によって日数が違う）、猶予期間を与え、期間内は理由を問わず契約解除できるようにしています。

- ※1 解約通知は、証拠を残すため、必ず書面で行いましょう。
（配達記録郵便や内容証明郵便など、発信した日が証明できるものが良い。）
- ※2 クレジット契約をあわせて結んだ場合は、販売会社だけでなく、クレジット会社にも通知する。

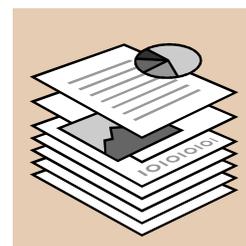
☆ 住宅性能表示制度

既存住宅（中古住宅）の性能表示ルールが2002年8月に定められ、住宅性能を測る『ものさし』が整備されています。こうしたルールを基に、現状を客観的に把握した上で、リフォームの実施方法を設定することが重要です。

- ※ 特に大規模なリフォームを検討している場合は、この制度を利用することにより、傷み具合や修理が必要な箇所を把握することができます。工事関係者でない第三者の検査であるため、改修の必要な箇所が適格に把握でき安心してリフォームを進めることができます。

参考ホームページ：住宅性能評価機関等連絡協議会
（略称：評価協）

<http://www.hyouka.gr.jp/>



☆ 製造物責任法（PL法）

製品の欠陥によって生命、身体または財産に損害があったことを証明した場合、被害者がメーカーなどに対して損害賠償を求めることができる法律です。対象としては、製造・加工された「動産」であり、住宅のような「不動産」は該当しません。ただし、工場生産された住宅部品は対象となります。具体的には、ドアやサッシ、システムキッチンや便器などがこれにあたります。

☆ 消費者契約法

住宅を購入したり、リフォームをするときには、不動産販売会社や工務店などと契約書を交わします。これは、「契約をとり交わす」こととなりますので、業者と消費者間のすべての契約に適用される「消費者契約法」の対象となります。この法律は、業者の不適切な勧誘行為によって契約した場合、消費者はこれを取り消すことができたり、契約条項のうち消費者にとって不当（不利）になるものは、その契約条項が無効になるなど消費者の権利を明確にしています。

※ 参考ホームページ：内閣府の「消費者の窓」

<http://www.consumer.go.jp/>

☆ 建築基準法

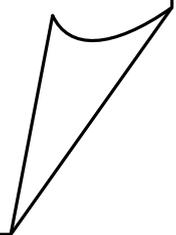
住宅をはじめとするあらゆる建物を造るときに基本的なことを定めている法律です。建物の敷地、構造、設備、用途などの関する基準を定め、国民の生命、健康及び財産を保護することを目的としています。

「1950年の制定」以来、何度か改正され、耐震基準については、新耐震基準と言われる「1981年の改正」で現行の基準に改正されました。直近では、「2000年」に基準法施行令が改正施行され、木造住宅の耐震性がさらに強化されました。

※ 2000年（平成12年）施行令の改正点

地耐力に応じて基礎を特定。地盤調査が実質的に義務化されました。また、構造材とその場所に応じて継手や仕口の仕様が特定されたり、耐力壁をバランスよく配置する計算が必要となりました。

メモ



D. 相談窓口について

- ◆ リフォームに関する総合窓口について
 - …宝塚市 住まい政策課 0797-77-2018

 - …ひょうご住まいサポートセンター 078-360-2536
(兵庫県の機関です。)

- ◆ 契約上のトラブルに関することは
 - …宝塚市消費生活センター 0797-81-0999
 - …神戸生活創造センター 078-360-0999
(週末<土・日>消費生活相談ダイヤル) 0120-511-103

- ◆ 建築確認申請に関することは(増築等をする場合は)
 - …宝塚市 建築指導課 0797-77-2083

- ◆ わが家の耐震改修促進事業に関することは
 - …兵庫県 住宅局 建築指導課 建築耐震担当 078-362-4340
 - …宝塚市 建築指導課 0797-77-2083

- ◆ バリアフリーの助成に関することは
 - …宝塚市 いきがい福祉課 0797-77-2075

- ◆ 建築全般の技術に関することは
 - …兵庫県建築事務所協会 078-351-6779
 - …兵庫県建築士会 078-327-0885

- ◆ 犯罪被害の未然防止など生活の安全を守るための窓口としては
 - …兵庫県警察本部 県民相談センター 078-361-2110

- ◆ 法律相談の窓口としては
 - …兵庫県弁護士会 078-341-7061

- ◆ 省エネの助成に関することは
 - …宝塚市 環境管理課 0797-77-2072