

第1章 住宅の新築を計画されている方のために

第2節 住宅の計画、設計、建設について

5 工事費と請負契約

工事費

自分の希望する家を建築するのにどのくらいの費用が必要なのか、これは、計画、設計と同じく大きな問題です。

一般に家を新築する際の費用を分類しますと、次のようになります。

a 建築主体工事費

- | | | | |
|----------|--------------|---------|---------|
| 1. 仮設工事費 | 2. 土工事及び基礎工事 | 3. 木工事 | 4. 屋根工事 |
| 5. 左官工事 | 6. 建具工事 | 7. 金物工事 | 8. 塗装工事 |
| 9. 雑工事 | 10. 材料運搬費 | 11. 諸経費 | |

b 設備工事費（電気設備、衛生設備、給排水設備）

c 屋外付帯工事費（門、塀、造園）

坪何万円という表示がよく使われますが、設備工事費や屋外付帯工事費を含むのか、建築主体工事費だけなのか、具体的に工事の範囲を確認する必要があります。

工事費は、上述の各項目の内訳について、材質の数量、材料費手間賃などを正確に計算しなければ算出されません。

業者とのトラブルは、工事の範囲及び、材質、品質に関して生じる場合が多いので、工事費の内訳明細について疑問の点は業者にたずねるなどして十分理解しておく必要があります。

請負契約

工事中のもめごと、たとえば工事が途中で放棄されたり、金額のことで問題が生じたりする原因は、多くの場合、いいかげんな口約束で工事をはじめたり、契約書をと리카わしても、その内容が不完全であったりすることに原因があるようです。きちんとした内容の契約書類を作成のうえで、契約することが大切です。



契約書類とは、下記の書類をいいます。

a 契約書

b 設計図書（設計図と仕様書）

（注 仕様書：設計図では書ききれないような事柄に対しての説明書）

建設業法19条では契約書類の中で次の事項について明示しなければならないことになっています。

- ア 工事内容
- イ 請負代金の額
- ウ 着手及び完成の時期
- エ 請負代金の前払、出来高払の時期・方法
- オ 工事・工期の変更・請負代金の変更・損害の負担及びその額に関する取決め
- カ 天災その他不可抗力に伴う工期の変更・損害の負担に関する取決め
- キ 価格変動若しくは変更に伴う請負代金・工事内容の変更に関する取決め
- ク 工事施工による第三者の損害への賠償金負担に関する取決め
- ケ 支給資材・貸与機器に関する取決め
- コ 完成検査の時期・方法及び引渡しの時期
- サ 完成後の請負代金支払の時期・方法
- シ 履行遅滞・債務不履行の場合の遅延利息・違約金等
- ス 契約に関する紛争の解決方法

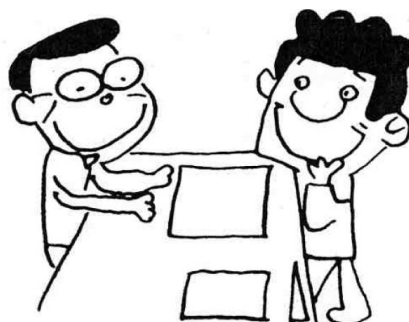
第1章 住宅の新築を計画されている方のために

6 施工業者の選定

建築主は、現場にいて一部始終を見ているわけにはいきません。仮に見ることができても建築工事に関するの良し悪しの判断はむずかしいものです。

小規模な建物以外は建築士が工事監理することになっていますので、建築士と工事監理契約をし、設計書とおりに行われていることをチェックしてもらおうと共に、不明な点についてはアドバイスしてもらうことが大切です。

また、施工業者についてもよい業者を選びたいものです。



許可業者の利用

建設業者は、通常、都道府県知事又は国土交通大臣の許可を受けなければならないことになっています。業者がこの許可を受けているかどうかは各地方局建設部及び各土木事務所で見分かります。ただし、許可業者であれば良いということではありません。良心的な信用ある業者を選ぶことはもちろんのことです。

(但し小規模な工事のみを行う業者は建設業の許可がいらぬことになっています。)

施工業者の施工した建物についての調査

建築主から直接に業者の施工した建物の批評、感想を聞くとよいでしょう。

建築場所の近くの業者に依頼することが無難です。

業者にとって、その付近に知り合いが多く無責任なことができないし、アフターサービスなど、とっさの場合に近くですと便利です。

極端に安い請負額の業者は注意を要します。

工事費には適正価格というものがあります。極端に安い場合は手抜き工事の元です。

7 着工後の注意

建築主が、現場で作業をしている職人に直接指示することは、現場を混乱させることにもなりがちですので極力避けたいものです。

どうしても変更を必要とするときは、設計事務所、工事監理者と相談しましょう。その分だけの変更で終わらない場合もあります。又、設計変更の場合はそれによる金額の増減をはっきりしておくことも大切です。

又、工事中の火災の恐れもありますので、火災保険に加入しておけば安心です。

