

住まいは、どのようなプロセスでつくられるか知っていますか？ここでは、家づくりの流れをチャートで紹介。項目の幾つかは「建築の基礎知識」として詳しく取り上げているので活用してください。

家づくりの主なプロセス

Start

完成！

P22・23
に関連

▼情報収集・資金計画

▼土地探し

▼依頼先の決定

▼設計・現場監理契約

▼プランニング

▼基本設計

P24・27
に関連

P28・29
に関連

P30・31
に関連

P32・33
に関連

▼実施設計・建築確認申請

▼見積・工事請負契約

▼着工・基礎工事

▼建築工事・棟上

▼配線・配管・設備工事

▼内装工事・外構

▼竣工検査

▼竣工・工事費精算

▼引き渡し・メンテナンス

依頼先選びは、これから家のづくりの良し悪しを左右する大切な作業。依頼先として、建設会社（工務店）、設計事務所、ハウスメーカーがありますが、どこに頼むかによって、プロセスも変わってきます。柔軟に対応してくれるパートナーを見つけるには、任せではなく、担当者（もしくは会社）の考え方や相性などを見極めた上で決めることが大事。また、コストだけではなく、設計や施工品質、安全性やセンス、サービスなどを総合的に見ることが重要です。

基本プランを基に、大まかな設計図と見積金額が提示されます。この段階で、自分たちの要望をしっかりと伝えて、納得いくまで話し合うことが大切。

設計や現場監理を建築士に依頼する場合、それらの業務範囲を定めた業務委託契約書を取り交わします。

実施設計の段階では、図面類がすべてそろい、工事の指示や材料の発注ができる体制が整います。建築確認申請は着工前に、所定の書類と図面（意匠図、構造図、設備図など）をそろえて申請する手続き。ほとんどの場合、建築士に作業を行ってもらいます。

実施設計図を基に複数の施工会社に見積を依頼。上がってきた見積書を建築士はじめ担当者とともにチェック。OKであれば、本見積りの金額や工期、支払い時期なども提示されます。プラン、予算、工程などすべてに納得がいった上で慎重に契約にのぞみましょう。

基礎の上に柱や梁などの構造体を造ってていきます。構造部分が完成した際に棟上式を行い、この時点で、工事費の中間金を支払うのが一般的となっています。

工程表のスケジュールに従って着工。建物の土台を造る基礎工事からスタートし、建物の骨格となる構造を仕上げていきます。

天井や壁にクロスを張ったり、床にフローリングを敷いたり、システムキッチンなどの設備も設置します。建物が完成に近づいたら、門扉やフェンス、車庫など、外まわりの工事外構も行います。庭がある場合は造園工事も。総合は、施工者の責任で直します。

竣工時には、融資の実行や工事費の精算、登記などの手続きが集中しますので、段取りを把握しておきましょう。その際受け取る工事監理報告書や工事の契約書類、ローン関係書類なども確実に保管を。

引き渡し後は家具などを搬入。住み始めてから設備が故障したり、竣工検査では見つからなかつた不具合が出た場合は、施工者との連絡先を必ず確認しておきましょう。

住宅情報誌に目を通したり、完成見学会に足を運んだりして、自分たちが理想とする住まいの具体的なイメージを固めます。そして、手持ちの自己資金や返済可能な金額を算出し、どれくらいのお金が掛けられるかを検討。ローンの利用についての情報収集にも努めよう。