

住宅の**建設**・**購入**の ポイント



平成28年

いしかわ住宅相談・住宅情報ネットワーク

住宅建設・購入のポイント もくじ

第1章 住宅建設・購入の流れ 1

1	情報収集	2
2	工法、設計・施工者の選択	3
3	プランニング	4
4	具体的な検討	4
5	契約	5
6	建設工事	11
7	入居後のお手入れとメンテナンス	13

第2章 しまった！を少なくするポイント 14

1	設計者・施工者等選択のポイント	14
2	設計・工事の確認	15
3	公的機関のチェック	15

第3章 資金計画 16

1	必要経費の確認	17
2	住まいづくり融資・助成制度	17
3	返済能力の確認	18
4	税金の知識	19

第4章 よりよい住まいづくり 20

1	安全・安心な住まい	20
2	地球にやさしい住まい	23
3	まちなみへの配慮	26

1

住宅建設・購入の流れ

住宅の建設

情報収集 ▶2ページ

選定した敷地にかかる条件を調査したり雑誌・モデルハウス等を参考に家のイメージづくりをしましょう。

工法、設計・施工者の選択 ▶3ページ

設計と工事、誰に頼みますか？

プランニング ▶4ページ

家族構成は？将来の我が家のライフスタイルは？家族みんなの意見をまとめましょう。

具体的な検討 ▶4ページ

プランは希望条件どおりですか？また資金計画もしっかりたてておきましょう。

契約 ▶5ページ

いよいよ契約です。設計図書、見積書はもちろん契約条項等についてもきちんと確認しましょう。

建設工事 ▶11ページ

工事が始まります。業者にまかせっきりしないで、現場のチェックをしてみましょう。

入居後のお手入れとメンテナンス ▶13ページ

せっかく建てた家です。上手にお手入れして長持ちさせましょう。

住宅の購入

情報収集 ▶2ページ

まずは不動産情報誌・モデルハウス・チラシ等を参考に住宅に関する情報を集めましょう。

工法、不動産業者の選択 ▶3ページ

どの不動産業者に頼みますか？

購入計画 ▶4ページ(プランニング)

予算や希望条件について整理しておきましょう。

物件探し ▶4ページ(具体的な検討)

希望に合いそうな物件を探します。見つかったら実際に現地を見学しましょう。

契約 ▶5ページ

希望物件が決定したら不動産会社との売買契約を行います。

入居

引渡し・引越し・登記

入居後のお手入れとメンテナンス ▶13ページ

せっかく購入した家です。上手にお手入れして長持ちさせましょう。

1 情報収集

① 敷地の状況

計画している敷地に法律、条例などにより、次のような様々な建築制限がかかります。設計事務所や工務店等を通じて、市町の建築担当部局に制限内容等について確認してください。また、地盤の状況も重要な確認事項です。土地を購入する場合は、地盤調査を行うことをお勧めします。

確認すべきこと

都市計画法	都市計画区域	区域内では、建物の敷地は、原則、幅員4m以上の道路に2m以上接していなければなりません。
	区域区分	市街化区域と市街化調整区域の区分のことで、市街化調整区域では、原則として住宅を建てることができません。
	地域地区	建築物の用途、規模、構造等に関して、制限が定められています。【用途地域、(準)防火地域など】
	地区計画	詳細な建物の用途・高さ・壁面位置や意匠形態、樹林保全等の計画が定められている地区があります。
条例・要綱・協定 等	景観条例、まちづくり関係条例・要綱・協定など	建物の位置や規模、デザインについて石川県や各市町が独自に定める規定があります。
農地関係 等	農業振興地域、森林地域、自然公園地域	その地域の目的に応じて、土地利用が厳しく制限されています。
その他	地盤状況、周辺の建物状況	軟弱な地盤は建築に不向きで、地盤改良等を行う必要があります。

② 敷地の所有関係など

計画している土地の所有者や抵当権が定められていないかなどの確認が必要です。借地での建設の場合、土地所有者の承諾が必要になります。

また、隣地との境界を確認することも重要で、正確な測量図がない場合は、隣地の所有者と立ち会いの上、測量士に測量してもらうのがよいでしょう。

土地の権利関係の確認方法としては、法務局で登記簿や地籍図を調べることができます。

建売の中古物件を購入する場合は、建物の構造や築年数、設備の状況なども確認しましょう。

権利の種類

物 権	所有権、地上権、抵当権、 <small>いにようちつうこうけん</small> 囲繞地通行権 など
債 権	賃借権、使用貸借権

③ 住宅情報の収集

雑誌や専門書を読んだり、モデルハウスに行き、住宅の間取りやインテリア等を参考としましょう。

ただし、モデルハウスは各メーカーの最高のグレードの場合が多いので、注意して本当に必要な設備を検討します。

2 工法、設計・施工者等の選択

① 工法の選択

- a. 在来軸組工法（木造） 日本住宅では最も一般的な工法で、柱と梁で骨組みが作られている工法です。加工が容易で自由な間取りやデザインに対応できます。
- b. 枠組壁工法（木造） 「ツーバイフォー工法」とも呼ばれ、壁や床をパネルで組み立てていく工法です。工期が短くなるのが特徴です。
- c. プレファブ工法 部材をあらかじめ工場で加工し、現場で組み立てる工法です。品質が均一化され、また、工期が短くなるといった特徴があります。材料の種類によって、木質系、軽量鉄骨系、コンクリート系に分類されます。
- d. その他
 - ・鉄筋コンクリート造…コスト高になりますが、耐火性、遮音性に優れます。
 - ・鉄骨造…腐食や火に弱いので対策が必要ですが、木造よりも大空間をつくることができます。

② 設計者、施工者、不動産業者の選択

- 設計事務所に設計を依頼する
プランニングの専門家であり、自由な設計ができます。設計と工事監理をあわせて委託すれば、第三者の立場で現場を確認してもらえて安心です。
- 工務店に依頼する
設計・工事監理と工事の施工をあわせて依頼できます（ハウスメーカーに依頼する場合も同じ）。地元で信頼のおける工務店を選択することで、地元産材の利用や、伝統的な街並みへの配慮など、その土地に適した住宅の設計も可能です。（設計事務所に設計を依頼する場合でも可能）
- ハウスメーカーに依頼する
いくつかのプランの中から選んで建てることもできます。均質性の高い住宅が可能です。
- 不動産業者に依頼する（建売住宅・中古住宅の場合）
建売や中古物件を取り扱っています。中古住宅で低価格な物件も期待できますが、売買契約の内容を十分に確認しましょう。

（注）工務店やハウスメーカーでも建売住宅を扱っている場合もあります。

▶ 選択のポイントは14ページ



3 プランニング

① 家族全員で考える

住宅は家族みんなが住む場所ですから、家族全員で間取りなどを考えましょう。使い勝手の良さ、実用性に加え、“ゆとり”、“遊び心”も取り入れることが必要でしょう。設計事務所や工務店・ハウスメーカーに設計を依頼している場合は、家族の思いを詳しく建築士に伝えましょう。

② 将来の家族構成

まず生活に必要な部屋数や収納面積などを確保することが必要ですが、家庭の将来像を考えて計画することも重要です。たとえば、子供の誕生、子供の成長、子供の独立など様々な変化があるはずで、長く家族と付き合える住宅とするため、将来を見据えた余裕のある間取りや、将来、間取りの変更をしやすい計画、増築可能な計画など可変性の確保が重要です。

③ 住宅の性能

次のことは考えましょう。

- 家族の将来を見据えて、床の段差解消やトイレ、階段や浴室への手すりの設置などの、バリアフリー対応をすること。
- CO₂の削減、限りある資源の有効活用のために、壁や窓の断熱強化などの省エネ、省資源対策をすること。（光熱水費の軽減にもなります。）
- 万が一の地震への備えとして、耐震設計をすること。
- その他、シックハウス対策や周辺のまちなみへの配慮をすること

4 具体的な検討

① 見積り

ある程度プランが固まったら、設計事務所、工務店やハウスメーカーに工事費の見積りを行ってもらいます。施工者が決まっていない場合は、数社に見積りを依頼し、その金額を参考に施工者を選定することも可能です。この段階までに地盤の調査を行うことをお勧めします。工事が始まってから地盤が弱く設計変更を余儀なくされた場合、予想外の費用が必要になったり、プランの大幅な見直しが必要になることがあります。

② 優先順位を決める

資金計画や間取り等からすべてが思い通りに実施できるとは限りません。部屋の規模、内外装材の仕様、設備機器のグレードなどについて家族で話し合い、優先順位を決めておきましょう。

また、建売住宅の場合は、間取り、価格など建物本体だけでなく、立地や環境などの様々な観点で検討する必要があります。希望条件の優先順位を決めて物件選択の目安としましょう。

③ 資金計画

提示された見積金額や販売価格と、自己資金、親からの贈与、借入金などの資金とを比較し、無理のない資金計画を立てましょう。工事費や購入費以外にかかる費用（税金など）についても確認しておきましょう。

また、国や地方公共団体等から助成や減税が受けられる場合もあります。

▶ 資金計画は17ページ

5 契約

■全般について

住宅は洋服や雑貨と違い、気に入らなければ買い換えるということができませんから、請負や売買契約は慎重に行わなければなりません。契約書類をしっかりと読み、重要な事項は説明を求め、また疑問点があれば細かいことでも質問して、内容を十分に理解した上で契約しましょう。

安心して契約するために、瑕疵（欠陥）があった場合の瑕疵担保責任制度及び工事中に請負業者が倒産した場合の工事完成保証制度や、住宅の性能表示制度について知っておきましょう。

① 瑕疵担保責任制度

- **新築住宅** 「構造耐力上主要な部分」及び「雨水の浸入を防止する部分」に瑕疵があった場合、請負、売買にかかわらず引渡しから10年間は補修してもらうことができます。〈住宅品質確保法〉 [▶ 住宅品質確保法は8ページ](#)

請負人や売主が倒産した場合でも補修できるように、保険への加入または保証金の供託を義務付けられています。契約時にその内容について必ず確認しましょう。

〈住宅瑕疵担保履行法〉 [▶ 住宅瑕疵担保履行法は10ページ](#)

構造耐力上主要な部分等以外の瑕疵については、契約の中で定められますので、契約時に確認しましょう。（建売住宅を不動産業者から購入した場合は、引渡しから2年間〈宅建業法〉が一般的）

- **中古住宅** 中古住宅を不動産業者から購入した場合は、構造耐力上主要な部分等もそれ以外の部分も瑕疵保証期間は引渡しから2年間〈宅建業法〉となっています。
中古住宅を購入する場合は、雨漏りや蟻害がないか、設備の不具合や故障がないかなど確認してください。

※請負・売買に関わらず、瑕疵補修の請求は瑕疵を発見してから1年以内に行う必要があります。

② 住宅完成保証制度（任意の制度）

工事中に請負業者が倒産した場合でも前払い金の損失等の保証がされるように、請負業者が住宅完成保証制度に登録、参加するものです。

③ 住宅性能表示制度（任意の制度）

住宅の性能を客観的に評価する住宅性能表示制度を利用すると、耐震、省エネ、バリアフリーなどの住宅の性能が、契約内容とされるので安心です。〈住宅品質確保法〉 [▶ 住宅性能表示制度は9ページ](#)

新築住宅の建設で、設計と工事監理を設計事務所に委託する場合は、工事請負契約の他に「設計業務委託契約」と「工事監理委託契約」を結ぶことになります。

住宅品質確保法：住宅の品質確保の促進等に関する法律

住宅瑕疵担保履行法：特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

宅建業法：宅地建物取引業法



■工事請負契約

① 契約内容

- **工事内容** 打ち合わせどおりの内容となっているか、また、外構工事やカーテン、照明器具、エアコンなどは工事に含まれるか、別途工事となっているかなども確認しましょう。
- **工期** 着工時期、完成時期、引渡し時期の記載について確認しましょう。
- **履行延滞違約金** 請負業者については完成、引渡しが遅れた場合、施主については支払いが遅れた場合の違約金の取決めです。
- **瑕疵担保責任** 引き渡される物件に瑕疵があった場合の取決めです。施主に不利な特約がないか確認しましょう。
- **請負代金の額及び支払い** 工事費は打ち合わせどおりの内容となっているか、工事費内訳書を提出してもらい確認しましょう。支払いは、一般的に契約時、工事着工時、上棟時、完成時など何度かに分けて行います。現実に支払いのできる時期となるようにしましょう。

② 契約約款

契約約款には、契約書に書かれていない詳細な取決めが書かれています。契約約款の内容にも注意して契約しましょう。確認のポイントは以下のとおりです。

契約約款がない契約の場合は、契約書の内容をよく確認しましょう。

- 設計の変更や工事の追加・変更・遅延・中止などがあった場合の取り決め
- 建設期間の火災保険や建設工事保険への加入状況
- 第三者に損害を与えた場合の責任
- アフターサービス
- 瑕疵担保責任の内容や期間
- 紛争になった場合の解決方法

③ 契約時に必要な書類

工事請負契約書、契約約款、工事費内訳書（見積書等）、設計図書（仕様書や仕上表、設計図面）

■ 売買契約

① 契約内容

- **物件概要** 土地の地番や建物の構造、床面積等が事実どおり記載されているかを登記簿等で確認します。
- **購入価格** 土地価格、建物価格は事前に取り決めた金額となっていますか？
土地の面積は登記簿面積と実測面積で違う場合がありますので、売買面積は、どちらの面積で価格算定されているか、契約書で確認します。
- **支払方法** 手付金や事務手数料等の支払方法や時期の取り決めです。手付金は契約時に、残金は引渡しと同時に支払うのが一般的です。
- **登記の時期** 物件の引渡しや所有権の移転登記の時期を具体的に記載しましょう。物件に抵当権等が存在するときは、所有権の移転までにこれらの権利が抹消されることを記載しておく必要があります。
- **瑕疵担保責任** 引き渡される物件に瑕疵があった場合の取決めです。買主に不利な特約がないか確認しましょう。
- **その他特約条項** 契約条項に違反した場合の損害賠償や違約金に関する取決めや契約解除の方法、地震や火災等の災害で引渡し前に建物が壊れた場合の負担や不動産業者が倒産した場合の保証について確認しましょう。
固定資産税や都市計画税は1月1日時点の所有者に課税されますので、年の途中で物件を取得した場合の負担も確認しましょう。

② 重要事項説明書

不動産の取引を行う際のトラブル発生を防ぐため、契約の前に宅地建物取引士は買主に書面を交付して重要事項を説明することが義務付けられています。この重要事項説明書には、土地や建物の所在や法令上の制限、電気・水道・ガス等の生活に必要な設備の内容、代金とその支払い方法、手付金、契約の解除、瑕疵担保責任の内容などが書かれています。

③ 契約時に必要な書類

売買契約書、重要事項説明書、工事費内訳書（見積書等）、設計図書（仕様書や仕上表、設計図面）
※工事費の内訳書や設計図書がない場合もあります。

■住宅品質確保法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）とは

せっかく手に入れたマイホームも性能に問題があったり、生活に支障をきたすような欠陥があったりしては大変です。こうした住宅に関するトラブルを未然に防ぎ、万が一のトラブル時にも速やかに紛争の処理ができるよう、この法律は制定されました。

新築住宅が対象で、その主な内容は次の①、②、③に分けられます。

※新築住宅とは、住宅品質確保法では、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもので、かつ完成してから1年を経過していないものと定義されています。

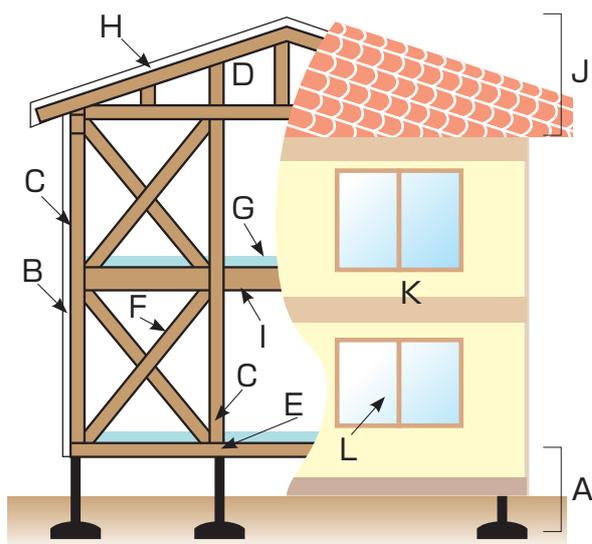
① 瑕疵担保責任（全ての新築住宅が対象）

新築住宅の請負契約や売買契約において、基本構造部分（下記参照）について、引渡しから10年以内に瑕疵が発見された場合、住宅の施工者や販売者がその瑕疵を補修したり、賠償金を支払うなどの責任を負うことになります。

◆ 新築住宅の瑕疵担保責任を10年間義務づける部分

構造耐力上主要な部分	柱、梁、耐力壁、基礎、土台等の構造体
雨水の浸入を防止する部分	外壁や屋根の仕上げ、下地、開口部など

◆ 在来軸組工法の木造住宅の例



【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

② 住宅性能表示制度（任意の制度）

構造耐力や省エネルギーなどの住宅の性能を契約の前から共通のものさしで比較できるように表示する制度です。項目ごとにランク分けされ、見た目ではわかりづらい性能についても相互に比較することができます。また、契約時に住宅性能評価書やその写しを添付することで、評価書に記載された住宅性能が契約内容とされます。万が一、表示された性能を満たしていない場合、住宅供給者に補修等を求めることができるので安心です。

性能は、第三者である性能評価機関が、設計段階及び施工段階で客観的な評価を行います。この制度は、評価を受けたい人が利用できる任意の制度で、評価を受ける場合は一定の費用がかかります。

（住宅性能表示制度に関する問い合わせ先（一財）石川県建築住宅センター 電話 076-262-6543）

評価の対象となる 10 項目

1. 構造の安定
2. 劣化の軽減
3. 維持管理・更新への配慮
4. 温熱環境・エネルギー消費量
5. 火災時の安全
6. 空気環境
7. 光・視環境
8. 音環境
9. 高齢者等への配慮
10. 防犯

※ただし、1～4の項目は申請時の必須項目、その他は選択項目となります。また「液状化に関する情報提供」を申出ることができるようになりました。

◆ 住宅性能表示のイメージ



③ 住宅に係る紛争処理体制

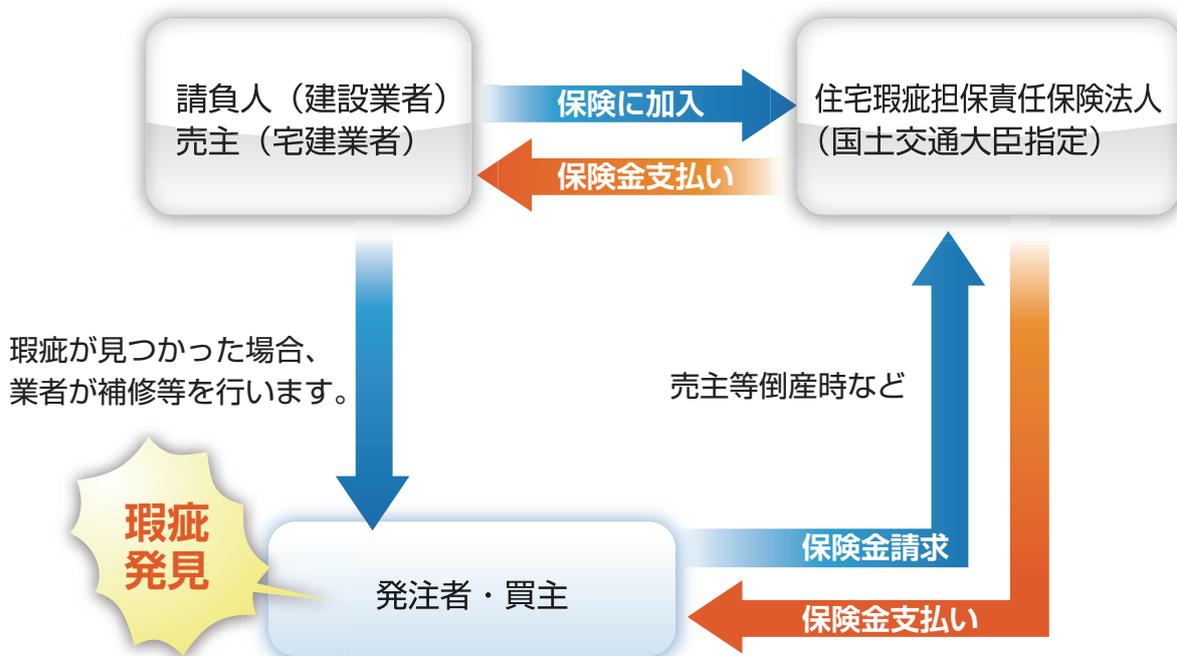
完成時に性能表示を受けた住宅や住宅瑕疵担保責任保険が付された住宅は、その住宅に関わるトラブル（欠陥など）が発生した場合に、指定住宅紛争処理機関によるあっせん、調停、仲裁などを受けることができます。裁判を行うことに比べ、低料分で迅速な紛争解決につながります。

■住宅瑕疵担保履行法（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律）とは

住宅品質確保法で引き渡しから10年間の瑕疵保証が義務付けられていますが、請負人や売主が倒産した場合でも瑕疵の補修等がなされることを目的として、「住宅瑕疵担保履行法」が施行されました。請負人や売主は保険への加入または保証金の供託をし、契約時にその内容について発注者・買主に説明する義務がありますので、必ず確認しましょう。

① 住宅瑕疵担保責任保険の仕組み

請負人や売主は住宅瑕疵担保責任保険法人と保険契約を結びます。瑕疵があった場合は保険法人から請負人や売主へ保険金が支払われ、補修等を行います。請負人や売主が倒産した場合は、保険法人から発注者・買主に直接保険金が支払われます。



※その他、法務局等の供託所に保証金を供託している場合もあります。

② 住宅瑕疵担保責任保険法人とは

国土交通大臣が指定した法人のことです。国土交通省のホームページ等で確認しましょう。

6 建設工事

設計

・・・建築確認・設計検査・・・

設計図書が完成したら、建物が建築基準法に適合しているかの確認（建築確認）を受けます。適合していない場合は建物を建てることができません。

また、住宅性能表示制度を利用する場合は、設計段階での性能評価の審査が必要です。

（注）工事中の確認については工事監理者が設計図に基づきチェックすることになっています。誰が工事監理の担当者か責任者なのか事前に確認する必要があります。

解体・整地

住宅を建て替える場合は、既存住宅の解体を行います。建物を解体する場合は、分別解体と廃棄物の再資源化をすることが義務付けられています。80㎡以上の建物を解体する場合は、解体工事前に届け出を行わなければなりません。住宅の中にある家具や電気製品なども処分する義務があります。

工事にあたっては騒音やほこりなど近所への迷惑がかかることから、周りに既存住宅がある場合には事前に近所へ工事内容の説明をしておくといでしょう。

また、仮住まいへの引越し準備（費用）も忘れないでください。

（地鎮祭）

地鎮祭は整地をしてから住宅を建設するにあたって、工事の安全やそこに住む人の幸せを祈念するための儀式です。

実施する場合には、地域によって儀式の方法やご祝儀などに差があるため、施工者と事前に相談しておきましょう。

基礎工事

建物を支持する地盤を掘り、コンクリートを打って基礎をつくります。木造の場合は、基礎と建物の土台をつなぐアンカーボルトの必要な数と位置、床下の換気口も確認します。

建方・ 躯体工事

木造や鉄骨の場合、前もって加工された軸組の部材を現場に搬入し、基礎の上に据え付けます。土台から柱、梁、小屋組まで、建物の骨組みも組み立てます。

鉄筋コンクリート造の場合、階数ごとに床、梁、柱、壁を一体にコンクリートを打ちます。この時点で工事金額の中間金としてこれまでに完了した部分の工事内容の代金を支払うことも多いようです。

・・・中間検査・・・

分譲住宅や3階建以上の共同住宅は、建築基準法により建物の骨組みの部材や構造金物を確認する検査が実施されます。住宅性能表示制度を利用する場合は性能表示に関する中間検査が実施されます。

屋根工事

建物の骨組みができると、屋根工事に入ります。屋根を葺き終わったあと、外壁工事と外部建具の工事を行い、ガラスを入れると雨や風をしのぐことができるようになります。

設備工事

電気工事の照明器具の選定やその取付け位置、スイッチやコンセントの数と位置、電話やテレビの配線などは、使い勝手の上でとても重要です。生活パターンや家具の配置を考えて最終確認をしましょう。また、給排水設備工事では、衛生器具の種類や色の確認、水栓などの位置や種類の確認が必要です。

厨房設備も前もって打ち合わせが必要です。ガス栓の位置も確認しておきましょう。

冷暖房設備では、その方式と機種はあらかじめ決めておかなければなりません。空調の室外機の取付位置は、騒音の問題が起きることもあるので注意しましょう。

内装工事

木材の造作工事が終わると、壁や天井の仕上げ工事に入ります。使用する材料の色などについてサンプルを見ながら決定します。

外構工事

建物本体がある程度仕上がったら、門や塀、車庫、植栽、舗装など外部の工事を行います。スムーズな動線となるよう計画しましょう。また、門から玄関まで車いすで通行できるかなど、バリアフリーへの配慮も必要です。

完成・引き渡し

・・・完了検査・・・

工事が終わった段階で、建築基準法に適合しているかどうかの検査を受けます。また、建築主側として改めて設計図書どおりに完成したか総合的な検査をすることになります。機器の性能の検査も含めて、実際にできあがった状態での検査です。ただ、完成後には見えない部分も多いので工事中に十分な確認が必要です。また、キズなどについては引渡しを終えた後は施工者の責任を問えない場合もありますので、時間をかけて立ち会いましょう。

住宅性能表示制度を利用する場合は性能表示に関する完了検査が実施されます。

(注) 工事中の専門的なことは工事監理者に十分説明を求めてください。



7 入居後のお手入れとメンテナンス

住宅は、家族とともに思い出を刻む大切なものです。日々の生活での掃除・片付けはもちろん自動車の車検のように定期的に点検することで、住宅も家族も健康的に過ごすことができます。

① 日常のお手入れ

・部屋の換気、通風

通風の悪い部屋や押入、水まわりなどは、湿気がこもりがちでカビやダニが発生しやすくなります。カビが最も発生しやすい環境は「温度 20～30 度、湿度 70%以上」といわれ、また汚れはカビの栄養源となってしまいます。こういった箇所は常に換気を良くして湿気を取り、掃除をこまめに行い汚れを取り除きましょう。

また、結露を少なくするためにも換気が有効ですが、室内で洗濯物を干さないようにすることや除湿器の利用など部屋から発生する水蒸気を減らすことが大切です。



適切な換気がされているか

機械換気や自然換気など、住宅の気密性に応じた計画換気の対策をします。



キッチンや浴室などの局所換気は

燃焼器具を使う部屋（台所）や湿気や臭いを発生する部屋（浴室・トイレ）における換気対策をします。

・排水口の掃除

台所や浴室・洗面台の排水口には目皿やゴミ受けかごがついているものですが、小さなゴミや毛髪などは流れ込んでしまうので、定期的に掃除しないとつまりやにおいの原因となります。また、台所や排水口は汚れがこびりついて流れにくくなることもあります。こまめに掃除を行うようにしましょう。

・外部の点検

室内だけでなく、外回りについても定期的に点検を行いましょう。床下換気口は住まいをいためる原因となる湿気を防ぐための空気の入力口となっています。ふさがれていないか確認しましょう。また、外壁のヒビや雨樋のつまり、エアコンの室外機等についても点検を行い、早めに修繕が行えるように心がけ、住まいを長持ちさせましょう。

② メンテナンス

メンテナンスは住む人がこまめに行うのが基本ですが、外壁や屋根、シロアリ被害、設備機器の定期保守などは専門家に頼むのが安心です。

・給水設備

配管の途中で漏水があった場合は止水栓を閉めて水道局か水道工事店に連絡しましょう。水栓器具の閉まりが悪いときはパッキンを取替えますが、混合水栓など構造が複雑な場合は、水道工事店に依頼して取り替えてもらいましょう。

給水管や水洗器具は 15～20 年、パッキンは 3～5 年位で取替えを検討しましょう。

・排水設備

排水管が詰まってしまったら、市販のパイプ洗浄剤を利用するか、吸引式のラバーカップやワイヤー式排水管清掃器で異物などを取り除きます。それでも取り除くことができないときは専門家に相談しましょう。排水管やキッチンシンク、洗面、トイレは 15～20 年位で全面取替えを検討しましょう。

・防水設備

屋根やベランダの防水設備は、10～20 年位で取替えを検討しましょう。

2

しまった!を少なくするポイント

前章で、住宅建設の流れとポイントを紹介しましたが、その他にも住まいづくり全般においてのコツがあります。

1 設計者・施工者等選択のポイント

・設計者（建築士事務所）

- ①必要な建築士の資格があり、建築士事務所の登録がされていること
- ②建築士事務所の代表者が信頼できる人柄で、小規模住宅にも親身になって考えてくれること
- ③意見を聞きながらとりまとめる能力があること
- ④工事監理も委託する場合は施工者への指導など確実にやってくれること
- ⑤できれば過去の実績が豊富なこと

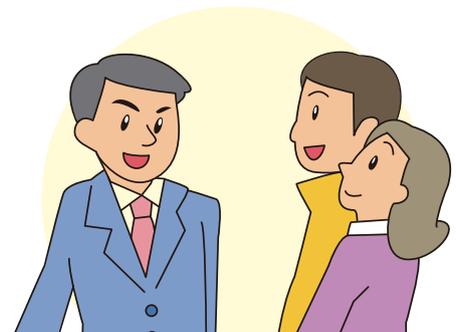
・施工者（工務店、ハウスメーカー等）

- ①法的な免許や資格、建設業法の許可があること
- ②過去にトラブルをおこしたり悪い評判がないこと
- ③アフターケア、メンテナンスも受けられること（地元工務店が便利）
- ④最近建てた知人、親類の紹介であること

・不動産業者（宅地建物取引業者）

- ①宅地建物取引業法の免許を受けており、専任の宅地建物取引士がいること
- ②行政処分や指導、会社役員の頻繁な変更など不正のおそれがある会社でないこと
- ③「格安」を広告にしていないこと
- ④営業年数の長い業者であり、営業担当者は実務経験の長い宅地建物取引士であること
- ⑤結論や契約を急がせたり、なんでも安請け合いする業者・担当者でないこと

◆ 建築士事務所（設計事務所）や建設業、宅地建物取引業の登録業者については県庁で閲覧できます。
（建築士事務所・宅地建物取引業：土木部建築住宅課、建設業：土木部監理課）



2 設計・工事の確認

① 設計者や施工者とのコミュニケーション

住まいづくりにおいては、設計事務所や工務店、ハウスメーカーなどの担当者とのコミュニケーションも大切です。わからないことや気になることは積極的に質問し確認しましょう。資金面の問題点や家族の意見の食い違いなども、解決策を見出してくれることもあります。担当者と上手なコミュニケーションがとれば、住まいづくりはスムーズに運ぶものです。

② 事前行動の徹底

とにかく、早めに行動することが必要です。わからないことは後回しにせず、早めに質問し確認しましょう。施工者から仕上げの材料や色、照明設備、その取付け位置など、検討依頼があった場合、後送りにしていると既に施工が終わっていたというケースもあります。担当者と連絡を密にして行動してください。

③ 現場でのアドバイス

工事中の建物は工事請負者に所有権があります。現場に行く際はあらかじめ担当者に連絡しておくことが賢明です。工事中に建物に立ち入るときは、足下や頭上に気をつけましょう。また、材料などに損傷を与えたり、作業のじゃまにならないよう注意しましょう。わからないことは納得・安心のできるまで担当者の説明を受けるようにし、また写真を撮っておくことも良いでしょう。

④ 施主のマナー

工事中の近隣とのトラブルは入居後の人間関係にも影響しかねません。現場作業員への心くばりはもちろん、近隣への挨拶についても、業者まかせにせず、きちんと行っておくことが工事をスムーズに進めるポイントです。

3 公的機関のチェック

① 建築確認

建築基準法では、建物を安全・快適に使えるよう最低の基準を定めています。一定の規模・用途の建物を建築する場合は、建築基準法に適合しているかどうかの確認を受けるのが建築確認です。

着工前の設計段階と工事完了時に、行政庁又は指定確認検査機関による審査・検査を受けます。建物によっては、工事中の中間検査が必要な場合もあります。建築確認の申請は建築主が行う必要がありますが、多くの場合、設計者や施工者が代行しています。

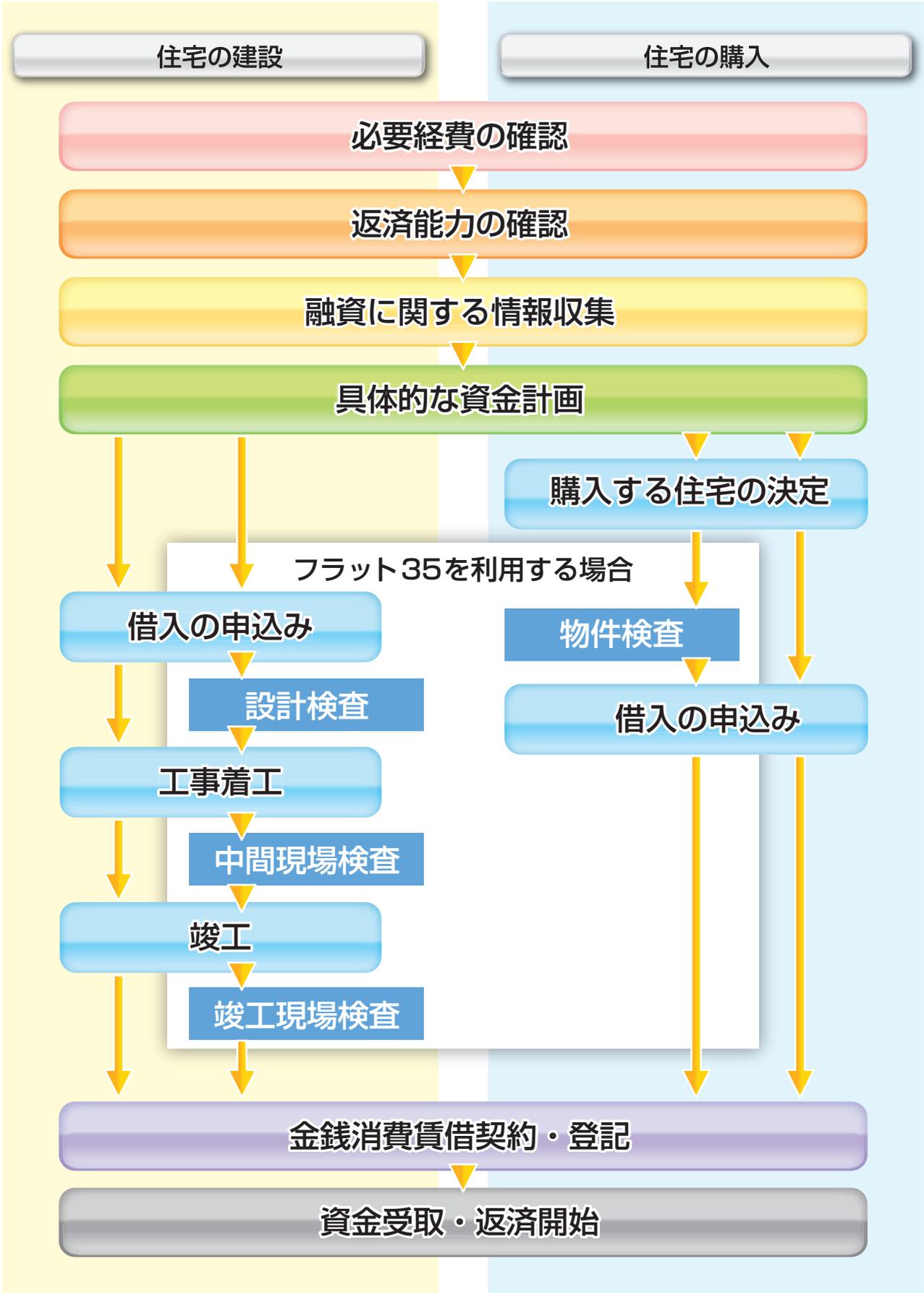
② 住宅性能表示

住宅の性能を客観的に評価する制度で、利用すると第三者機関（登録住宅性能評価機関）から性能評価書が交付されます。これを添付して契約を交わした場合は、その内容が契約内容とされるので安心です。なお、この制度は任意の制度で、評価料金などは自己負担となります。

▶ 住宅性能表示制度は9ページ

3

資金計画



住宅を取得することは多くの人にとって人生の一大事です。それだけに資金も十分に検討しなければ、納得のいく住まいづくりはできません。住宅本体ばかりに気を取られず、その後の生活が豊かになるような計画を心がけることが必要です。

1 必要経費の確認

① 本体工事費について

本体工事費とは、建物本体と電気、ガス、給排水設備にかかる費用のことです。

住宅は、建物という箱のような存在だけでなく、インテリア、エクステリアも一体となって、快適な安らぎを創り出す空間ですから、本体工事費だけでは住宅はできあがりません。

・費用の目安

家族構成、住宅の面積や構造、ライフスタイルなどにより、住宅の建築費用は大きく差が出てきますが、建築費の予算の内、本体工事費は80%以下がおおよその目安です。住宅展示場のモデルハウスは本体価格に含まれていない外構、家具、インテリアが揃っていますし、購入した場合にはグレードや仕様が異なることもあるので十分注意しましょう。

本体工事費の内訳（例）

- 仮設工事
- 土工事
- 基礎工事
- 木工事
- 屋根工事
- 金物工事
- 建具工事
- 石、タイル工事
- 左官工事
- 内装工事
- 雑工事・電気設備工事
- 給排水衛生設備工事
- 冷暖房設備工事 等

② 本体工事費以外の費用

本体工事費以外には、設計、測量などのほかに、外構工事、植樹工事、照明設備工事、インテリア工事などの費用がかかります。また、家具なども必要になってくるでしょう。そのほか、税金、登記費用、住宅ローンの手続き費用や、地鎮祭・上棟式などの雑費、引越しの費用などがかかります。建替えの場合には、これに加えて解体費や仮住まいの費用も必要ですし、購入の場合など不動産業者に仲介を依頼した場合には仲介手数料がかかります。

2 住まいづくり融資・助成制度

県・市町における住宅関連の融資・助成については下記の URL からご覧いただけます。

http://www.pref.ishikawa.jg.jp/kenju/zyutaku_yusi.html

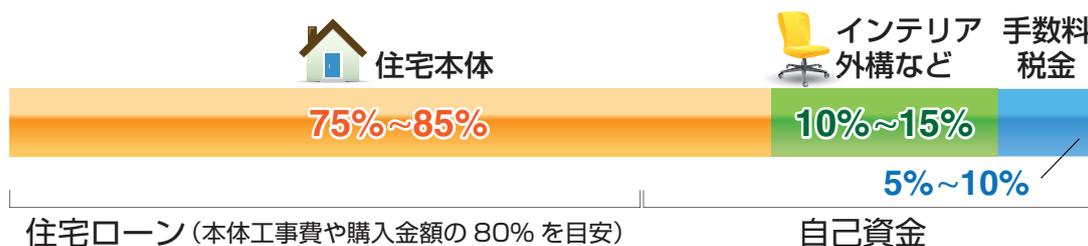
(石川県住宅関連融資・助成制度ポータルサイト)

※(一財)石川県建築住宅センターへのお問い合わせも可(TEL 076-262-6543)

3 返済能力の確認

① 自己資金

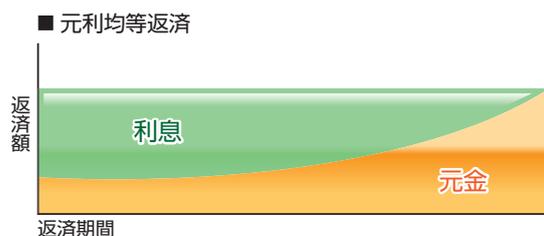
住宅ローンの多くは、融資限度額を本体工事費や購入金額の80%を目安としています。また、実際には本体工事費や購入金額の他に別途工事や外構、インテリア工事に全体費用の10%~15%、各種手数料や税金にも5%~10%程度の費用がかかります。したがって、自己資金は総費用の30%程度が必要だと考えられます。



② 住宅ローンの条件

住宅ローンには、金利、金利タイプ、借入額、返済方法等により様々な商品があります。それぞれの特徴を知り、自分にぴったりの住宅ローンを見つけることが重要です。

金利タイプ	固定金利	借り入れたときの金利が全返済期間を通じて変わりません。借入時に返済期間全体の返済額が確定するメリットがあります。景気の変動等による利率の上昇、下降の影響を受けません。
	変動金利	金融情勢の変化に伴い返済期間中でも定期的に金利が変動します。全期間において金利が変動する「変動金利型」と一定期間に固定金利が適用される「固定金利期間選択型」があります。
返済方法	元利均等返済	毎月の返済額(元金+利息)が返済期間を通じて一定額となる返済方法です。
	元金均等返済	毎月一定額の元金と、残元金から計算した利息を合計した金額を支払う返済方法です。

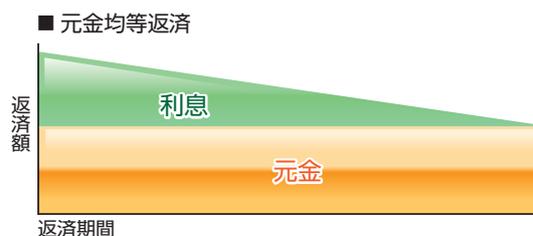


【メリット】

返済額が一定のため、返済計画が立てやすく、返済当初の返済額が少ない。

【デメリット】

同じ返済期間の場合、元利均等返済よりもローンの返済総額が多い。



【メリット】

元金の減少が早く、同じ返済期間の場合、元利均等返済よりもローンの返済総額は少ない。

【デメリット】

返済開始当初の返済額が最も多く、借入可能額は少なくなる場合がある。

③ 融資の種類

a. 公的融資

・ 財形住宅融資

財形貯蓄を行っている方を対象としたローンです。一般財形、財形年金、財形住宅といった財形貯蓄を1年以上続けており、貯蓄残高が50万円以上である人が利用できます。

b. 民間融資

・ 民間金融機関の住宅ローン

銀行や住宅金融専門会社、生命保険会社などの民間金融機関から借りるローンです。融資金額や条件は金融機関の種類によっても異なりますが、公的融資に比べて条件が比較的緩やかで、限度額も多くなっています。

・ フラット35

フラット35は民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する長期固定金利住宅ローンです。最長35年間金利が変わらず、保証料や繰上返済手数料がかからないといったメリットがあります。フラット35を利用するには、住宅を一定の技術基準に適合させる必要があります。

c. 社内融資

企業が社員の住宅のために独自に融資制度をしていることも少なくありません。返済は給料から天引きされることが多く、退職金が事実上の担保となるため、抵当権を設定しないこともよくあります。企業によっては公的融資並みかそれ以下の金利で貸し出しているため、資金計画を立てる際に確認してみましょう。

3 税金の知識

住宅や土地を取得すると様々な税金がかかります。また、一定の条件を満たした住宅には軽減措置があり、長期優良住宅の場合はさらに優遇措置があります。詳しい内容については税務署等にご確認ください。

税金の種類		課税対象
不動産の取得、 建築に課せられる税金	不動産取得税	土地、建物の取得
	消費税	建物の取得
	登録免許税	登記
	印紙税	契約書等の文書作成
	贈与税	土地、建物の贈与
	相続税	土地、建物の相続
不動産の所有に課せられる税金	固定資産税	土地、建物の所有
	都市計画税	土地、建物の所有

減税制度	制度の内容
住宅ローン減税	返済期間が10年以上の住宅ローンの借入れ金がある場合に所得税の控除増改築や、耐震、省エネ、バリアフリー改修等一定の要件を満たす改修でも制度を利用できる。
長期優良住宅を新築等した場合の税の特例	所得税の控除（住宅ローン減税の拡充） 登録免許税、不動産取得税、固定資産税の軽減
認定低炭素住宅を新築等した場合の税の特例	所得税の控除（住宅ローン減税の拡充） 登録免許税の軽減

(参考) バリアフリー、耐震、省エネに配慮した既存住宅の改修を行った場合、所得税と固定資産税の減税措置があります。

※時限制度となっているので、軽減措置が可能かどうか、住宅関係機関におたずねください。

4

よりよい住まいづくり

現代の住宅は風雨をしのげれば良いというものではありません。地震や火事等の災害から家族を守り、快適で日々の生活に潤いと安らぎを与えてくれる、そんな住宅が求められています。

1 安全・安心な住まい

① 地震に強い住宅

・耐震性を考えた間取りにしましょう

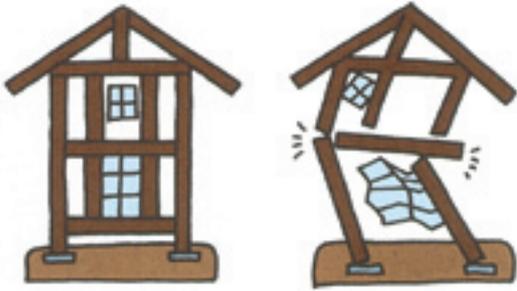
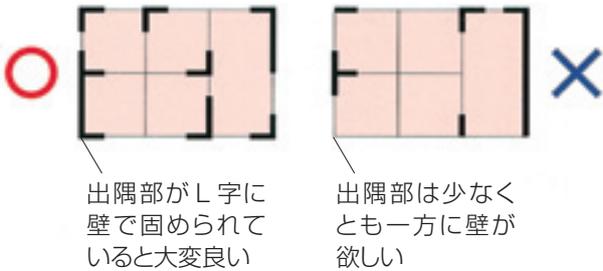
間取りや外観は単純な形にする方が耐震性があります。2階建てとする場合は1階と2階の壁や柱の位置のバランスや、一定量以上の耐力壁をバランスよく設けることが重要です。家族の希望を活かした生活しやすいプランにすることは大切ですが、間取りは耐震性に大きく影響します。広い部屋、吹き抜けや大きな開口部を設けたい場合は、建築士の判断を仰ぐようにしましょう

◆ 筋かい入りの耐力壁

筋かいは、向きが異なるものを1対になるように入れ、接合金物でしっかり留めつけることが必要です。



◆ 耐力壁のバランス



壁の配置やバランスが悪いと地震時に建物が壊れるおそれがあります。

木造住宅の耐震診断・改修に対する補助制度

石川県では「地震に強い住まいとまちづくり」に向けて平成 18 年度に「石川県耐震改修促進計画」を定めました。

地震による被害を減少させるために、建築物の耐震診断・改修を促進しています。阪神・淡路大震災では、死者数の約9割が住宅の倒壊等によるものだったことから住宅の耐震化は、とても重要です。県と各市町が連携し、耐震化に関する啓発や知識の普及のためにパンフレットやホームページ、相談窓口等での情報提供や耐震診断・改修に対する補助を行っていますので、活用しましょう。

※補助制度については、各市町の建築住宅行政窓口におたずねください。

② 雪に強い住宅

多雪地域である石川の住宅には雪への配慮が必要です。北陸の雪質は北海道や東北の寒冷地と異なり水分を多く含んで重いのが特徴です。屋根雪対策としては、雪が自然に消失するまで雪を屋根の上に載せておくことのできる構造とした耐雪型や、自然エネルギーや人工エネルギーを利用して屋根の上で融雪のできる融雪型、屋根材や屋根勾配の工夫により雪を自重で落下させる落雪型などの方法があります。

◆ 克雪住宅の種類



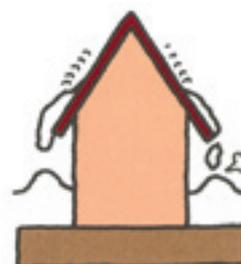
(A) 耐雪型

雪を屋根上に積雪しておく。
平面計画と構造計画に注意する。



(B) 融雪型

雪を熱を利用して融雪する。
(散水、放熱パネル、小屋裏加熱、
地熱ダクト等の方式がある)



(C) 自然落雪型

屋根雪を自然に少量ずつ滑落させる。
(雪が滑りやすい屋根勾配と屋根
葺材の選択、落雪スペースの確保
が大切)

雪に強い住まいづくりマニュアル

石川県では、「雪に強い 住まいづくり まちづくり」の指針を作成し、ホームページに掲載しています。屋根雪の処理や雪に強い家づくりに関する情報を掲載していますので、参考にしましょう。

③ 人にやさしい住宅（バリアフリー住宅）

将来介護が必要となった場合でも、住み慣れた家で安全で快適な生活ができるように、あらかじめスペースを確保したり、部屋の出入口等の段差をなくすなどの配慮を新築時から行っておきましょう。階段の勾配は緩くし、踏み面や蹴上げも適正にすることが大切です。また、階段や浴室、トイレ、玄関の上がりかまち等には手すりを設けると安全です。もし、取り付けない場合でも将来設置できるように新築時に下地補強をしておくことをお勧めします。



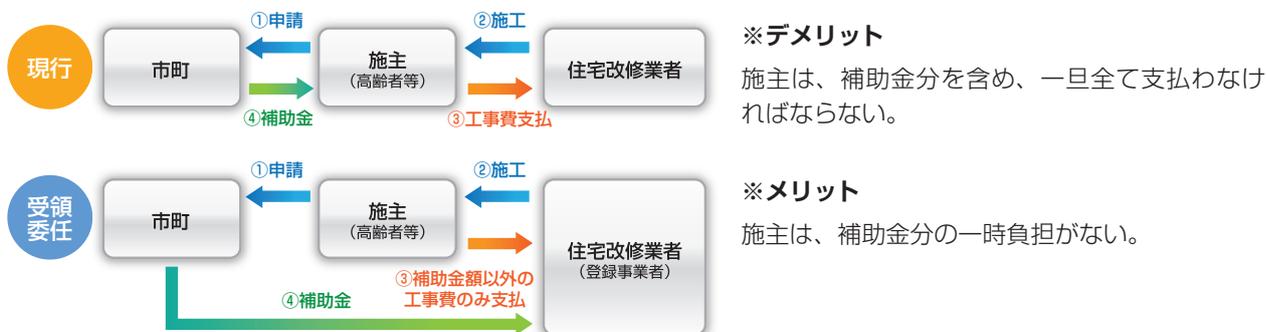
石川県バリアフリー住宅改修支援事業

石川県バリアフリー住宅改修支援事業では、受領委任制度とバリアフリーアドバイザー派遣制度の2つあります。

(1) バリアフリー住宅改修登録事業者を利用した受領委任制度（一部市町を除く）

石川県ではバリアフリーに関する知識を持った事業者を登録しています。登録事業者によるバリアフリー住宅改修において、受領委任制度を利用すると、事業者がバリアフリー住宅改修に関する補助金を直接受け取ることで、事業者への支払いは補助金以外の額だけでよくなるといったメリットがあります。

◆ 受領委任制度



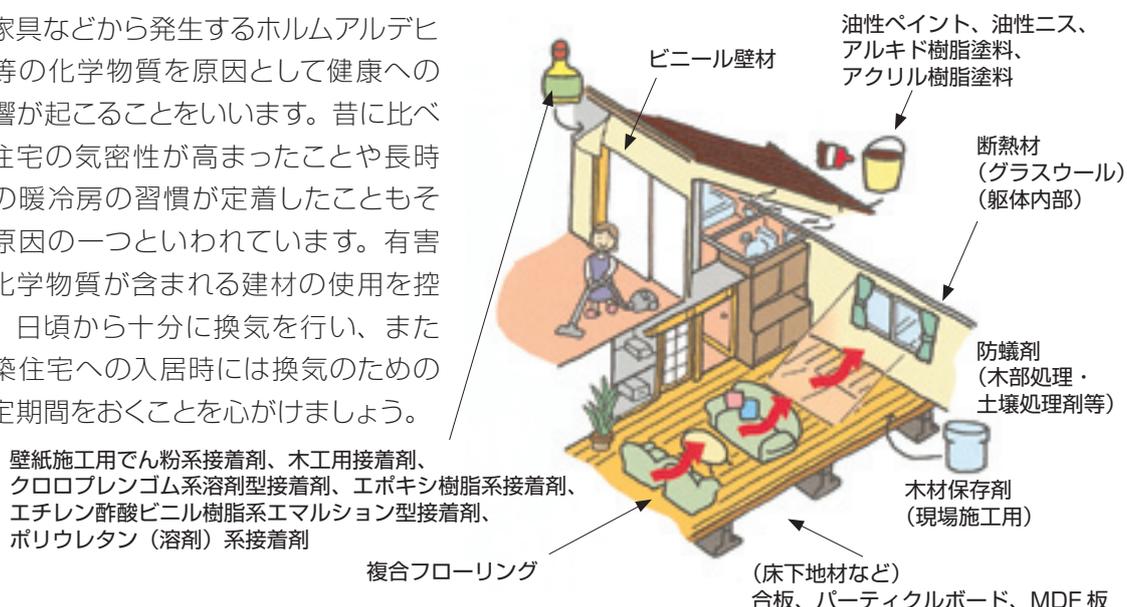
(2) バリアフリーアドバイザー派遣制度

石川県では、バリアフリー改修を行う住宅に対して、建築士等のバリアフリーアドバイザーを無料で派遣しています。身体機能に応じた住宅改修のためにバリアフリーアドバイザーを活用しましょう。

④ シックハウス対策

シックハウス症候群とは、住宅建材や家具などから発生するホルムアルデヒド等の化学物質を原因として健康への影響が起ることをいいます。昔に比べて住宅の気密性が高まったことや長時間の暖冷房の習慣が定着したこともその原因の一つといわれています。有害な化学物質が含まれる建材の使用を控え、日頃から十分に換気を行い、また新築住宅への入居時には換気のための一定期間をおくことを心がけましょう。

◆ 有害な化学物質を含む可能性のある建材・施工材の例



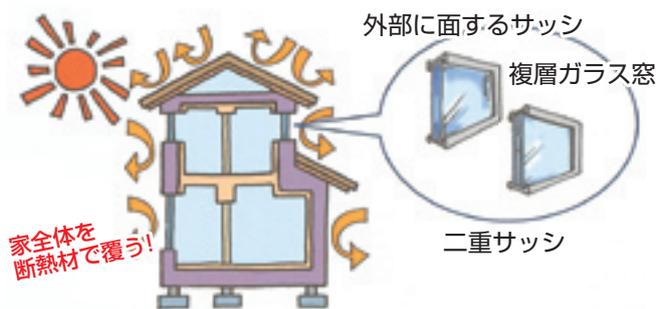
2 地球にやさしい住まい

地球温暖化は切実な問題であり、住まいづくりをする上でも環境への配慮が求められています。壁、屋根や開口部の断熱、環境に配慮した設備や、自然エネルギーの利用、また、建物を長期にわたって上手に活用していくことにより、CO₂の削減、環境負荷の低減、ひいては光熱費の削減にもなります。

① 省エネ住宅

効果的な省エネルギーの方法は、断熱性と気密性を高めることです。外気に触れる壁と床、屋根をグラスウールなどの断熱材ですっぽりと覆い、同時に気密化をはかることで、外に熱が逃げにくくなりますし、外気も遮断できます。暖房・冷房の効きがよくなることもメリットです。

また、窓は住まいの中で最も熱の出入りが多いと言われています。日本の一般的な住まいは、ガラスが一枚の窓が多いようですが、複層ガラスや二重サッシにすると極めて断熱効果が高くなります。



断熱材

適切な施工により気密性を高めると、一層断熱効果が上がります

環境共生住宅

環境共生住宅とは、「地球環境を保護するために、エネルギー・資源・廃棄物などの環境に関わりのあるさまざまな面で十分な配慮がなされ、また周辺の地球環境と調和し、住む人が主体的に関わりながら健康で快適に生活できるよう工夫された住宅のこと」を言います。省資源や省エネの配慮ばかりでなく、地球上のあらゆる生き物と共存する理想的な住まいと環境づくりを考えていこうという試みです。太陽光や風力などの自然エネルギーの利用や、屋上緑化、雨水や排水の再利用など、自然の潤いを活用した様々なアイデアが盛り込まれています。



低炭素建築物

低炭素建築物とは、断熱性能の向上措置や省エネルギー化のための設備の措置によって二酸化炭素の排出の抑制を目的とした建築物です。そのほかに、木材の利用、節水対策、ヒートアイランド対策など低炭素化のための措置が求められます。

住宅の新築・増築・改築の際に認定を申請することができ、認定を受けた住宅は、税制上の優遇措置や住宅ローンの金利の引き下げなどの支援を受けることができます。ただし、認定を受けられる住宅は、市街化区域、用途地域が定められた都市計画区域内に限られます。

◆ 低炭素建築物の優遇措置

税制上の優遇	所得税、登録免許税の軽減
ローン金利の引き下げ	フラット 35 の金利引き下げ（フラット 35 S）

② 長期優良住宅

長期優良住宅とは、長持ちする質の高い住宅のことです。住宅を長持ちさせることで、環境負荷の低減を図り、また、質の高い住宅を次の世代に継承することができます。建替え回数が減少しますので住宅取得費の軽減にもなります。

長期優良住宅の認定を受けた住宅を建設・購入すると、税制上の優遇や住宅ローン金利の引下げなどの支援を受けることができます。

◆ 長期優良住宅の認定基準

性能項目等	概要
劣化対策	数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。
耐震性	地震による損傷の低減を図ること。
維持管理・更新の容易性	内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行えること。
可変性	居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能なこと。
バリアフリー性	将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。
省エネルギー性	必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。
居住環境	良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。
住戸面積	良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。
維持保全計画	建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。

◆ 長期優良住宅の優遇措置

税制上の優遇	所得税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税の軽減
ローン金利の引き下げ	フラット 35 の金利引き下げ（フラット 35 S）

③ 長期にわたって利用していくために

・ スケルトン・インフィル

スケルトン・インフィルとは、建物をスケルトン（柱、梁、床等の躯体）とインフィル（内装・設備等）に分けて設計する考え方のことです。耐久性の高い構造体を作り、内装部分をリフォームすることによって、家族構成の変化などのライフスタイルの変化に合わせ、長く使うことができる住宅をつくることができます。

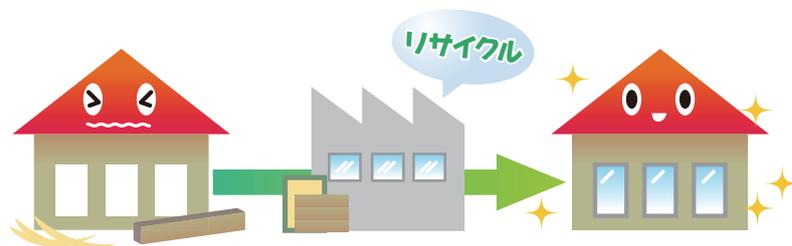
・ メンテナンスフリー

住宅の建材・設備の中で、設備の配管は特に頻繁に検査や取替えが必要です。これらを無計画に配置すると、壁材をはがさないと取替えなどができない場合があります。配管をまとめて適切な位置に配置するなどメンテナンスフリーの設計が必要です。

また、床材、外壁材などの部材にも汚れがつきにくいものを選択し、メンテナンスの頻度を下げることがもお勧めします。

・ リサイクル製品の活用

石川県では、県内で生産されたリサイクル製品の活用のために一定の基準を満たすものを「石川県エコ・リサイクル認定製品」として認定し、利用促進を図っています。住宅の新築においても、廃瓦をリサイクルした塗装材や再生稲わらを使用した畳など、地球にやさしい製品を利用しましょう。リサイクル認定製品の一覧は石川県環境部廃棄物対策課のホームページから閲覧することができます。



・ 古民家の再生活用

60年以上にわたり、風雨に耐えてきた古民家は現代の住宅には決して真似することのできない、風格と魅力にあふれています。太い柱や梁などの部材は、今では手に入れることが難しい立派な部材が多く、また建物に用いられている大工棟梁や職人の技術は、現代の匠でも真似することができないものもある程、レベルの高いものです。

石川県では、県内に残っている使われなくなった古民家を再生し現在のニーズに合わせた形で有効に活用するために、古民家情報をホームページで公開し、古民家を求めている方に対して広く古民家情報を発信することで、古民家を有効に使っていくためのサポートをしています。



3 まちなみへの配慮

街の雰囲気や景観は地域によってそれぞれの特徴やよさがあるものです。地域全体を自分の住まう空間であると意識して、隣近所や街並みに調和した住まいづくりを心がけ、良好な住環境をつくりましょう。美しい景観を保全するために、条例や地区ごとに定める決まりがあります。

① 景観条例などによる誘導

石川県には、白山や加賀・能登の自然景観を始め、のどかな里山や田園、落ち着いた風情の伝統的な街並みなど、魅力ある景観が数多くあります。これらの景観を保全・創出し、次世代に継承するため、「いしかわ景観総合条例」が施行されました。この条例には、「いしかわ景観総合計画」による市町を超えた広域的な景観づくりの推進や、地域特性に応じた規制・誘導、さらには眺望景観の保全など、石川県独自の理念や施策を盛り込んだ全国でも先進的な内容になっています。

特に景観を保全すべき地域では、建築物について、「位置・規模」「形態・意匠」「色彩」「材料」などの基準を守ることとしています。

◆ 建築物の景観形成基準の例

色彩	落ち着いた色彩を基調とし、周辺環境に調和させる。
屋外設備	外壁や屋上の設備は露出しないように努め、色彩など建物と一体化する。
敷地内の緑	できるだけ緑化に努め、生垣等を設けて植栽する。
屋根	勾配屋根とするなど周囲と調和のとれた形態とする。
壁面	長大な壁面はできるだけ避け周囲に圧迫感を与えない。

② 地区計画、建築協定など

より快適で、個性的な居住環境をつくるために、地区内の住民が主体となって、よりきめ細やかなまちづくりのルールをつくることができます。ルールづくりの手段として以下のものがあります。

- **地区計画** それぞれの地区の特性に応じて土地利用や、広場や公園等の地区施設の計画を一体的に定める都市計画の制度です。建築物の用途・高さ・壁面位置・敷地面積や意匠形態、地区施設の配置や樹林保全等の計画を定めることができます。
- **建築協定** 地権者等の全員同意により、建築物と敷地に関するルールを定める協定制度です。建築物の構造・用途・高さ・壁面位置・敷地面積や意匠形態等のルールを協定することができます。

◆ 地区計画の活用事例

【井上の荘地区】

場所：津幡町

面積：25.9ha

計画項目：用途、敷地面積の最低、壁面の位置、形態・素材等、色彩、屋外広告物



いしかわ住宅相談・住情報ネットワーク

「いしかわ住宅相談・住情報ネットワーク」は、県内の住宅相談を行っている主な機関が、県民からの住宅相談に迅速で的確な対応と総合的な情報収集ができるように、日常的に住宅相談の連絡網や情報の共有化のため「ネットワーク」で結ばれています。

ネットワーク会員の相談内容

会員名	主な相談内容	連絡先
一般社団法人 石川県建築士事務所協会 金沢市泉が丘2丁目14-7 金沢宏正ビル内	住宅アドバイザーによる下記の相談 ◆設計・計画(耐震、耐久、バリアフリー、省エネルギー、シックハウスなど) ◆契約の注意(契約事項、添付図面の確認など) ◆施工の技術的事項 ※現地確認(原則有料)はケースにより希望に基づき判断	TEL 076-244-5152 FAX 076-244-8472
一般社団法人 石川県建築士会 金沢市弥生2丁目1-23 石川県建設総合センター内	◆設計、施工、保全等に関する事項 ※現地確認は行わない。	TEL 076-244-2241 FAX 076-243-4821
公益社団法人 石川県宅地建物取引業協会 金沢市大豆田本町口46-8 石川県不動産会館内	◆宅地、建物の取引 ◆賃貸物件(契約・修繕・原状回復) ◆売買物件(契約・解約・報酬) ※毎週水曜日 13時~17時 ※専門相談については次頁参照	※【予約制】 TEL 076-291-2255 FAX 076-291-1118 http://www.takken-ishikawa.or.jp/
独立行政法人 住宅金融支援機構北陸支店 金沢市広岡3丁目1-1 金沢パークビル内	◆フラット35、住宅金融支援機構融資(融資、技術) ◆住宅金融支援機構融資返済	TEL 076-233-4254 http://www.jhf.go.jp/
石川県消費生活支援センター 金沢市戸水2丁目30	◆消費者契約一般(事業者からの相談は対象外)	TEL 076-267-6110 FAX 076-267-6109
NPO法人 バリアフリー総合研究所 白山市成町712-3	◆バリアフリーまちづくり(住環境) ◆バリアフリー住宅の設計、施工	TEL 076-275-7494 FAX 076-275-7404
一般財団法人 石川県建築住宅センター 金沢市幸町12-1 石川県幸町庁舎内	◆住宅の建設に関する諸基準・リフォームに関する契約の注意など ◆住宅性能評価、瑕疵担保責任保険、住宅完成保証制度など	TEL 076-262-6543 FAX 076-260-8475 http://ikjc.jp/

協力会員

会員名	主な相談内容	連絡先	
石川県	土木部監理課(県庁内)	◆建設工事(請負契約)紛争審査会の手続き	TEL 076-225-1712 FAX 076-225-1714
	土木部建築住宅課(県庁内)	◆住宅全般 ◆住宅、宅地の法規制 ◆県営住宅 ◆耐震 ◆バリアフリー ◆省エネルギー ◆住宅助成	TEL 076-225-1777 FAX 076-225-1779
金沢市	都市整備局定住促進部 住宅政策課(市役所内)	◆市の住宅支援制度(まちなか住宅建築奨励金など)	TEL 076-220-2136 FAX 076-222-5119
	金沢市近江町消費生活センター (金沢市青草町88 近江町いちば館5階)	◆消費者契約に関する相談 ※消費者からの相談に限る ※専門相談については次頁参照	TEL 076-232-0070 FAX 076-260-6730

■住宅相談の予約について

住宅相談には「電話相談」と「面談相談」があります。

①上記表連絡先欄の※【予約制】は、「電話相談」、「面談相談」ともに事前に予約が必要です。

②その他の住宅相談機関に「面談相談」を希望される場合は事前に予約が必要です。

専門相談（無料）

会 員 名	相談内容・場所・時間	連絡先
公益社団法人 石川県宅地建物取引業協会	◆ 弁護士による不動産法律相談 ・ 毎月第3水曜日 13時30分～16時30分 ・ (公社) 石川県宅地建物取引業協会 (金沢市大豆田町口46-8 石川県不動産会館)	【予約制】 TEL 076-291-2255
金沢市近江町消費生活センター	◆ 建築士による住生活専門相談 ・ 設計・計画(耐震、耐久、バリアフリー、省エネルギー、シックハウスなど) ・ 毎月第4金曜日 午前10時～12時 ・ 1回1時間 2名 ・ 相談員 (一社) 石川県建築士会会員 ・ 金沢市近江町消費生活センター (金沢市青草町88 近江町いちば館5階)	【予約制】 TEL 076-232-0070

会員以外の相談窓口一覧

	名 称	主な相談内容	住 所	TEL
請負契約の相談	加賀市地域福祉課消費者相談窓口 (加賀市役所内)	◆ 消費者契約に関する相談	加賀市大聖寺南町二41	0761-72-7857
	小松市あんしん相談センター (小松市役所内)		小松市小馬出町91	0761-24-8071
	能美市消費生活相談室 (13:00～17:00) (能美市役所内)		能美市来丸町1110	0761-58-2248
	白山市消費生活センター (白山市役所内)		白山市倉光2丁目1	076-274-9507
	野々市市消費生活センター (野々市市役所内)		野々市市三納1丁目1	076-227-6054
	かほく市消費生活センター (かほく市役所内)		かほく市宇野気二81	076-283-7144
	津幡町消費生活相談室 (津幡町役場内)		河北郡津幡町加賀爪二3	076-288-2104
	内灘町住民課消費生活相談窓口 (13:00～17:00) (内灘町役場内)		河北郡内灘町字大学1丁目2-1	076-286-6701
	羽咋市消費生活センター (羽咋市役所内)		羽咋市旭町ア200	0767-22-1118
	七尾市消費生活センター (七尾市役所内)		七尾市袖ヶ江町イ25	0767-53-1112
	奥能登広域圏事務組合 消費生活相談室 (能登空港ターミナルビル内)		輪島市三井町洲衛10部 11-1	0768-26-2307
法律の相談	金沢簡易裁判所 調停係	◆ 売買代金、請負代金、修理代金、 建物の明渡し等の調停	金沢市丸の内 7-1	076-262-4703
	金沢弁護士会	◆ 専門家相談(弁護士、建築士) ・ 評価住宅又は保険付き住宅 の取得者、住宅リフォーム 工事の発注者などが対象 ・ 県外の相談窓口「(公財) 住 宅リフォーム・紛争処理支 援センター」参照	金沢市大手町15-15	予約・お問合せ 住まいるダイヤル 0570-016-100
	法テラス石川 (日本司法支援センター石川地方事務所)	◆ 法律全般	金沢市橋場町1-8	050-3383-5477
公営住宅の相談	県営住宅管理センター (金沢駅西店)	◆ 県営住宅の入居相談、申込 み	金沢市西念3丁目15-23 KSビル2階 (若草ホーム産業金沢駅西店内)	076-232-5140
	県営住宅管理センター (平和町店)		金沢市若草町16-1 (若草ホーム産業本店内)	076-241-5370
	県営住宅管理センター (野々市駅前店)		野々市市二日市1-31 (若草ホーム産業野々市駅前店内)	076-246-1320
	金沢市都市整備局定住促進部 市営住宅課	◆ 市営住宅の入居相談、申込 み	金沢市広坂1丁目1-1	076-220-2333
各市町の建築住宅担当課	◆ 市町営住宅の入居相談、申 込み	—	—	
住宅改造 (バリアフリー) の相談	石川県リハビリテーションセンター バリアフリー推進工房(ほっと安心の家)	◆ 住宅のバリアフリー改修の 相談	金沢市赤土町二13-1	076-266-2869
	金沢福祉用具情報プラザ		金沢市本町1丁目10-1 (ルキーナ金沢内)	076-234-9900
省エネ住宅の 相談	石川県環境部温暖化・里山対策室	◆ 住宅の省エネ化の相談	金沢市鞍月1丁目1	076-225-1462
	県民エコステーション (いしかわエコハウス)		金沢市鞍月2丁目1	076-266-0881

会員以外の相談窓口一覧

	名称	主な相談内容	住所	TEL	
住宅環境の相談	石川県 南加賀保健福祉センター 石川中央保健福祉センター 能登中部保健福祉センター 能登北部保健福祉センター	◆健康、住宅環境（家ダニ、カビなど）の相談	小松市園町又48	0761-22-0793	
			白山市馬場2丁目7	076-275-2251	
			七尾市本府中町ソ27-9	0767-53-2482	
			輪島市鳳至町畠田102-4	0768-22-2011	
	金沢市保健衛生指導課		金沢市西念3丁目4-25	076-234-5114	
建築確認などの相談	石川県 土木部建築住宅課 南加賀土木総合事務所建築課 県央土木総合事務所 津幡土木事務所建築課 中能登土木総合事務所建築課 奥能登土木総合事務所建築課	◆建築確認申請及び建築規制の相談 ◆開発許可申請及び開発規制の相談	金沢市鞍月1丁目1	076-225-1778	
			小松市白江町リ61-1	0761-21-3332	
			河北郡津幡町字加賀爪又111-1	076-289-4161	
			七尾市本府中町ソ27-9	0767-52-7604	
			輪島市三井町洲衝10部11-1 能登空港ターミナルビル内	0768-26-2353	
	金沢市都市整備局定住促進部建築指導課		金沢市広坂1丁目1-1	076-220-2326	
	七尾市建設部都市建築課		七尾市袖ヶ江町イ25	0767-53-8429	
	小松市都市創造部建築住宅課		小松市小馬出町91	0761-24-8105	
	白山市建設部建築住宅課		白山市倉光2丁目1	076-274-9561	
	野々市市産業建設部建築住宅課		野々市市三納1丁目1	076-227-6136	
	加賀市建設部建築課		加賀市大聖寺南町二41	0761-72-7935	
	能美市産業建設部土木課建築住宅室		能美市寺井町た35 能美市役所寺井分室内	0761-58-2251	
	(一財)石川県建築住宅センター		◆住宅の建築確認申請及び建築規制の相談（共同住宅を除く）	金沢市幸町12-1 石川県幸町庁舎内	076-262-6543
	(一財)石川県建築住宅センター 小松事務所			小松市園町ハ36-1 小松織物会館内	0761-24-5234

県外の住宅相談・情報提供機関の一覧

	名称	主な相談内容	住所	TEL
住宅に関する相談	公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理 支援センター	◆一級建築士の相談員による電話相談 ◆契約前の住宅リフォーム見積りチェックサービス ◆全国の弁護士会で弁護士と建築士が面談する専門家相談 ・評価住宅又は保険付き住宅の取得者、住宅リフォーム工事の発注者などが対象 ・相談は各都道府県の弁護士会で行います。	東京都千代田区九段北 4丁目1-7 九段センタービル3F	住まいのダイヤル 0570-016-100 (平日10:00～17:00) http://www.chord.or.jp/ リフォネット (リフォーム支援ネット) http://www.refonet.jp/
住宅瑕疵担保責任保険の相談	一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会	◆住宅瑕疵担保責任保険に関すること	東京都港区新橋3丁目1-11 長友ランデックビル2F	03-3580-0236 http://www.kashihoken.or.jp/
マンションの管理	公益財団法人 マンション管理センター	◆マンション管理組合運営、建物の維持管理など	東京都千代田区一ツ橋 2丁目5-5 岩波書店一ツ橋ビル7F	03-3222-1517-1519 http://www.mankan.or.jp/
住宅の情報提供	住まいの情報発信局 (インターネット)	◆住まいに関する中立的で信頼性のある情報が提供されています。		http://www.sumai-info.jp/

いしかわ住宅相談・住情報ネットワーク

事務局

一般財団法人 石川県建築住宅センター

〒920-0968 金沢市幸町12-1 石川県幸町庁舎内

TEL 076-262-6543 FAX 076-260-8475 <http://www.ikjc.jp/>



発行
事務局



監修

いしかわ住宅相談・住情報ネットワーク

一般財団法人 石川県建築住宅センター

〒920-0968 金沢市幸町12-1 石川県幸町庁舎内

TEL 076-262-6543 FAX 076-260-8475 <http://www.ikjc.jp/>

石川県土木部建築住宅課

TEL 076-225-1777 FAX 076-225-1779