

建設コープおおさか

〒550-0012 大阪府大阪市西区立売堀 1-8-9

http://www.kensetu-co-op.com 電話:06-6533-1675

リフォーム事業者の必携とは

【設計時の留意点】

図面を作成して、お客様との行き違いがないようにする。

適切なリフォーム工事の基本は、適切な設計(図面作成)を行うことで、契約の際は設計図書(図面・仕様書等)の添付が必要。工事内容により設計図は作成しない場合もあるがトラブルを未然に防ぐため工事実施箇所や工事内容など最低限の情報を図解し、お客様に確認して頂く。

リフォーム工事の範囲を明確にする。

リフォーム工事完成後に不具合が発生した場合、原因が既存部分、リフォーム部分かトラブルになることがある。取壊し部分を図面に明示し、工事箇所を明確にしておくまた、工事をする際、周辺の配管の敷設状況や取り合い状況なども確認し、今後の更新などに支障がないよう配慮する必要がある。

既存不適格部分への対応が必要

増築や主要構造部の過半に手を入れるリフォームの多くは、建築基準法に基づく建築確認が必要となる。この場合、既存不適格部分(建築当時は適格であっても、その後の法改正による規制強化で不適格になった状態)がないかをチェックする必要がある。調べた結果、既存不適格部分が判明した場合、その部分を適法にするための工事が必要になる。

【見積時の留意点】

契約に際して設計図面を基に作成された見積書を添付する。企画提案段階の見積書は概算ですが、工事請負契約書に添付する際には詳細な見積書が必要。

1. 一式見積は避け、複数の見積の提出も検討する。

材料や設備機器の製品名や型番を示し、数量と単価が分かるように。

2. 産業廃棄物処理費が必要になることをお客様に伝えておく。

見積書の中に解体・産業廃棄物処理費の項目を予め設けておき、工事費用とは別に産業廃棄物処理に費用が必要になることを理解してもらう。

3. 隠れた部分への対応に関する費用も見積書に明記する必要がある。

リフォーム工事では、仕上げ材を撤去した後で劣化や不具合が見つかり、取替が必要になるケースがあり、これらが多く見られる工事項目には、実費精算項目であることを明記し、実際にかかった費用を後で精算することを理解してもらうことが必要である。

4. 専門用語を使わず、わかりやすく丁寧に説明する。

見積書は、お渡しするだけでなく、個々の項目を一つひとつ説明し、内容を正しく理解してもらう。

法定福利費を計上する。



8月の行事報告

理事会の開催はありませんでした。

【大阪府からのお願い】

新型コロナウイルス感染症拡大防止に

向け対応について

大阪府では、7月27日以降、府内の感染状況を示す基準である「大阪モデル」について、「非常事態」(赤信号)に移行するとともに。検査・医療提供体制の逼迫を踏まえ、同日付で非常事態宣言を發出していたが、府内や事業者のご協力により1日当たりの新規陽性者数は7日間連続でそれぞれ50%、40%を下回り、大阪モデル「警戒」(黄色信号)に移行する目安に達しました。このような状況を踏まえ、9月14日に第81回大阪府新型コロナウイルス対策本部会議を開催し、9月15日から当面の間の府民等への要請を決定いたしましたので、引き続き、感染防止対策の徹底にご協力をお願いいたします。

<要請内容> (「経済界へのお願い」抜粋)

○区域 大阪府内

○要請期間 令和4年9月16日～当面の間

○要請事項

- ・早期の3回目のワクチン接種を検討するよう周知徹底すること
- ・療養証明・陰性証明の提出を求めないよう周知徹底すること
- ・在宅勤務(テレワーク)の活用、時差出勤、自転車通勤等、人との接触を低減する取組みを進めること
- ・休憩室、喫煙所、更衣室などでマスクを外した会話を控えること
- ・高齢者や基礎疾患を有する方等、重症化リスクのある従業者、妊娠している従業者、同居家族に該当者がいる従業者について、テレワークや時差出勤等の配慮を行うこと
- ・業種別ガイドラインを遵守すること

新たなエコリフォーム支援制度

9月14日から受付開始

住宅ストックの省エネを推進するため、エコリフォームに対して国が直接支援する「エコリフォーム推進事業」が始まる。省エネ診断、省エネ設計等、省エネ改修(建替えを含む)を対象に補助を行う。

開口部の断熱改修のモデル工事費

部位	ガラス交換		内窓設置・外窓交換		ドア交換	
	面積	1枚当たりのモデル工事費	面積	1箇所あたりのモデル工事費	面積	1箇所あたりのモデル工事費
大	1.4㎡以上	85,000円	2.8㎡以上	225,000円	開戸:1.8㎡以上 引戸:3.0㎡以上	343,000円
中	0.8㎡以上 1.4㎡未満	64,000円	1.6㎡以上 2.8㎡未満	171,000円	—	—
小	0.1㎡以上 0.8㎡未満	21,000円	0.2㎡以上 1.6㎡未満	150,000円	開戸:1.0㎡以上 1.8㎡未満 引戸:1.0㎡以上 3.0㎡未満	300,000円

このなかで注目を集めるのが省エネ改修だ。開口部、躯体などの断熱工事、設備の効率化に係る工事が対象で、補助上限額は戸建て住宅が51万2700円、共同住宅が2500円/㎡、マンションが3700円/㎡だ。求められる要件は、改修による省エネ性能がZEHレベルとなるもの。具体的には全体改修または建替えが断熱等級5から一次エネ等6(再エネ要件としない)。改修部分(全体改修の要件に適合しないもの)は複数の開口部についてZEH仕様基準を満たすこと、この工事を必須としたりうえであわせて実施するZEH仕様基準を満たす躯体の断熱改修工事、設備の高効率化工事が対象となる。

開口部と断熱材については、新たに立ち上げる「諸エネ建材型番データベース」に事前登録された建材が対象となる。一方、エコ住宅設備は、太陽熱利用システム、ハイブリッド給湯器、エコキュート、エコフィール、エコジョーズ、高断熱浴槽、浴室シャワーの節湯水栓、LED照明について、「こどもみらい住宅支援事業」で型番登録された設備。また、戸建住宅ZEH化等支援事業に登録された蓄電池、さらに、エネファーム、ガスエンジン・コジェネレーション、LED照明も対象になり、こどもみらい住宅支援事業よりも対象が広がった。

補助率は、省エネ診断と省エネ設計等が1/3、省エネ改修は戸建住宅が11.5%、マンションが1/6で、この3つを重複して申請可能だ。

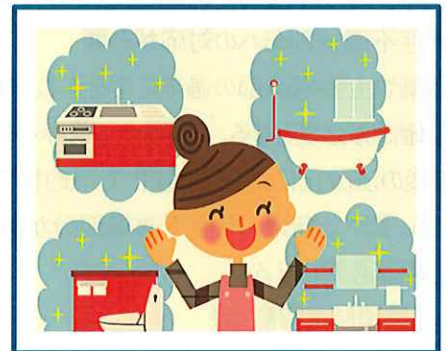
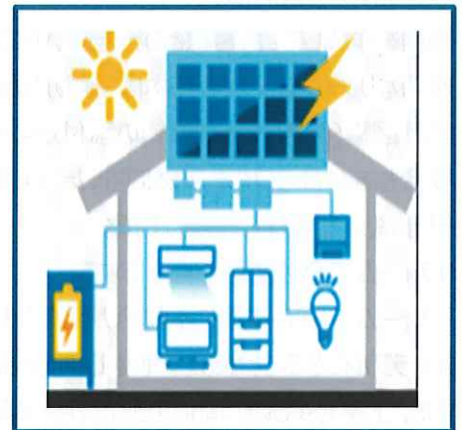
補助額は、省エネ改修工事費×補助率で、設備は開口部・躯体などの断熱化工事と同額以下となる。部分改修については、モデル工事費×補助率と、実際の工事費×補助率のいずれか低いほうで、最低補助金額は5万円。

申請手続きは施工業者が行い、補助金は事業者から住宅取得者等に全額還元する。また、買取再販も対象であり買取再販事業者が申請手続きを行う。

この手続きはすべてオンラインで行う。これは新制度のポイントの一つで、デジタル庁が運営する補助金の電子申請システム「jGrants(J グランツ)」を利用する。事業者登録前に、さまざまな行政サービスにログインできるサービス「gBizID」(GビズID)のアカウントを取得することが必要となる。

9月14日から事業者登録の受付を開始、随時登録事業者を公開する。

交付申請受付は9月14日から令和5年1月13日迄の予定。



【編集後記】

暑い夏が終わり、虫の音が朝夕と聞こえる季節となりほっと一息と思いつつ、立て続けの台風が発生し、他府県では大きな被害があり、いまだに復旧出来ずにいます。そして、数々の値上げラッシュ。地球のあらゆる変動に振り回され、世界各国での目に見えない影響がこの先も続くのだろうか？

