

新築工事の際の大まかな流れと設計業務内容

	約1ヶ月	2ヶ月～	約2～4週間	約3～4ヶ月	約1～2ヶ月	約5ヶ月～ (構造・規模によります)				
現場		・地盤調査 (・敷地、レベル測量)				・地着 ・鎮工祭	・上棟	施工		・1年検査
設計	A ヒヤリング	B 計画・ご提案 ・敷地調査 ・役所調査 (・構造計画)	C 基本設計	D 概算お見積り + 基本設計の修正	E 実施設計 + 確認申請図書の作成	F 本お見積り + 調整	G 工事監理	H 設計検査	I アフターケア	
許認可関係		・関係諸官庁への事前協議、申請 (開発許可・宅地造成・景観…等)			・建築確認申請		・中間検査		・完了検査	
契約関係・お支払い		・基本設計申込		・設計監理契約 (35%)		(35%) ・工事請負契約 (お施主様 - 施工者間) ・建築確認申請費 (・構造設計料)	(15%) (お支払方法は契約内容によります。) ・中間検査手数料		(15%) ・完了検査 "	

※ 上記の工程表は延床面積30坪程の一般的な住宅を想定しておりますが、お施主様のご希望・ご都合に合わせて臨機応変に対応させていただきますので、ご相談ください。

	具体的な業務内容	お打合せ頻度・必要書類等
<p>A ヒヤリング</p>	<p>■お施主様に気持ちよく未来を想像していただくこと。モヤモヤを吐き出していただくこと。</p> <p>・土地のご購入や建物・店舗の改修・新築など建設業に関すること、オリジナル家具やその他に関すること等、お気軽にお問合せ下さい。 (一度ご連絡いただいたから、といてこちらから営業をかけることはございません。)</p> <p>・オールラウンドにすべてのご期待に沿えるかは分かりませんが、直接お役に立てない場合でも、より詳しい人をご紹介しますり、共に試行錯誤したり、私なりに最善を尽くします。 (ご相談内容や個人の情報は、本来の目的を超えて第三者への提供は行いません。)</p> <p>・具体的になった時点でご相談いただいても構いませんし、モヤモヤした状態のものを吐き出すだけでも構いません。 お互いまだ心理的に距離はあるかと思いますが、他の人に話すことで考えが整理されたり、ご自身の本音に気付くことも多々あるように思います。</p> <p>・mailでもお電話でも、ふらっと事務所見学にお立ち寄り頂いても構いません。 連絡先・地図は「contact」のページにございますのでご参照願います。</p> <p>・ご連絡いただいた上、直接お会いすることになった場合、大変恐縮ですが遠方の場合は交通費を実費でお願いする場合がございます。ご了承くださいたく存じます。</p>	<p>・必要に応じて、随時。</p> <p>・気になるものがあれば何でも。 (写真・本・音楽・石… etc)</p>
<p>B 計画・ご提案</p>	<p>■敷地の現状調査・役所調査(関係諸官庁の法規制等の確認)・大まかな構造計画</p> <p>■初期段階の平面図・立面図(必要に応じて模型やスケッチなども)</p> <p>■基本設計申込料のお見積り</p> <p>・細かな部分は今後詰めていくこととなりますので、全体的な計画の方向性や感性、対応等でご判断いただければと思います。</p> <p>・この時点までは無料とさせていただきます。(くっ…) 弊社としましては死活問題ですので、頑張りどころです。</p> <p>・ご提案の結果、相性やその他の要因でお役に立てなかった場合は大変申し訳ありません。私の実力不足です。 ご相談いただいた過程が、お施主様にとって小さな一歩になっていることをお祈りしつつ、また次の日から頑張ります。</p> <p>・ご提案にご了承いただいた場合は、基本設計に進みます。</p>	<p>・土地の測量図(or 公図)</p>

<p>C 基本設計</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 図面・模型・パース等をもとにお打合せ ■ 基本設計図書 (平・立・断面図 (1/100)) の確定 ■ 大まかな仕上げ・設備等の想定 ■ 関係諸官庁との事前協議 <p>・ご了承いただいた「B 計画・ご提案」をもとに具体的にご要望を図面化していきます。 (その過程でお施主様・設計者双方の考えが熟成され、根本的に計画を練り直すことになっても構わないと考えています。)</p> <p>・構造、各室の配置、広さ、天井高さなどを決定します。</p> <p>・基本設計に入る際に基本設計申込料を頂戴しています。</p>	<p>・ 1 ～ 2 週間に 1 回程度 (必要に応じてメールやFaxで 随時ご相談)</p>
<p>D 概算お見積り + 基本設計の修正</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 概算お見積り内容の確認 ■ 基本設計内容の再検討・変更による工事費の調整 ■ 設計監理料のお見積り <p>・ご了承いただいた「Cの基本設計図書」「仕上げ・設備等の想定」をもとに工事費の概算お見積り(1～3社)を行います。 (ご指定の施工会社がございましたら教えてください。)</p> <p>・この時点で大幅な予算オーバーが生じた場合は、お打合せさせて頂き、図面内容の検討・変更の上、予算内におさめていきます。 (施工会社としては、概算見積り時点では読めない部分も多いため、比較的高めの金額で見積もる場合が多いようです。)</p> <p>・「概算お見積り」「修正した基本設計の内容」をご了承いただいた上、実施設計に入らせて頂きます。</p>	<p>・ 1 ～ 2 週間に 1 回程度 (")</p>
<p>E 実施設計 + 確認申請図書の作成</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 実施設計図書 (仕様書・詳細図・展開図・建具表・構造図・設備図… etc (1/100～1/20)) の作成 ■ 建築確認申請図書の作成 ■ 関係諸官庁への事前協議・申請 <p>・実施設計に入る際に設計監理業務委託契約を締結させていただきます。</p> <p>・ご了承いただいた「Dの基本設計図書」「概算お見積り内容」をもとに詳細な見積りのできる実施設計図書を作成していきます。</p> <p>・この過程で具体的な仕様 (室内外の仕上げ、建具・造り付家具関係、給排水設備(トイレや水栓など)、電気設備(照明やスイッチ・コンセントなど)、空調換気(エアコンや換気扇など))の選定を行います。</p> <p>・建築確認申請図書の作成、関係諸官庁への事前協議・申請も同時に行います。</p>	<p>・ 2 ～ 3 週間に 1 回程度 (")</p>

<p>F 本見積り + 調整</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本見積書の査定 ■ 優先順位の整理・仕様変更によるコスト調整 <p>・ご了承いただいた「Eの実施設計図書」をもとに施工会社(1～3社)による本見積りを行います。</p> <p>・見積り内容の査定を行い、予算をオーバーする場合はご協議のうえで必要な仕様変更を行います。</p> <p>・お見積金額、担当者の対応、お施主様との相性なども含め総合的にご判断いただき、ご相談のうえ施工会社を選定、お施主様 - 施工会社間で工事請負契約を締結していただきます。</p>	<p>・1～2週間に1回程度 (")</p>
<p>G 工事監理</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 施工会社との打合せ・現場確認 ■ 各部の納まりの詳細検討・施工図(1/1～1/5)の確認 ■ 建築確認の中間検査の申請・立会い <p>・着工後、週1回程度の現場確認や各種工事検査を行い、設計図書通り施工されるよう工事監理を行います。</p> <p>・現場の声も大切に、より良い建物となるよう双方で協力して進めていきます。</p> <p>・工事の進捗に伴って、実際の空間を見ながら各種仕上げ材の色、質感などの最終確認をお施主様と共にしていきます。</p>	<p>・必要に応じて随時お打合せ、立会いをお願いしています。</p>
<p>H 設計検査</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 各種検査の申請・立会い ■ 竣工図の作成 <p>・建物の竣工時に、役所や確認検査機構による完了検査、住宅瑕疵担保保証に伴う第三者機関による完了検査、設計事務所による設計検査、施工会社自主検査を行い、仕上げや設備等の確認・手直しの上、お施主様に確認していただきます。</p> <p>・各業者から設備などの取り扱い説明を受け、保証書、鍵を受け取り、建物のお引渡しとなります。</p> <p>・実際の現場の状況からより良いと判断し、設計図書と異なる納め方をした部分は、後々のメンテナンス時に支障の無いよう「竣工図」として記録します。</p>	
<p>I アフターケア</p>	<p>・お引渡しから1年後に1年検査を行い、不備の有無を確認、必要に応じて施工会社と共にメンテナンスなどのアフターケアを行います。</p>	