

制作工程の詳細

1

ご相談と基本構想

「建築家と家を創る」ということ ご相談と基本構想

自分のライフスタイルに本当に合った家。それを作るのが建築家です。こんな家に住みたい！という希望や好みなどを反映し、納得のいくまで時間をかけて十分な打合せを重ねます。つまりオーダーメイドのあなただけの家を創り上げること。その為、メリット・デメリットをよく検討する必要があります。

※ 近畿建築研究所では、このような現場監理レポートを作成しています。

- ライフスタイルにピッタリ合った住まいとなる。
- 施工者と別の立場で工事監理を行う為、手抜き工事の心配がない。
- 家を創る醍醐味が味わえる。

- 時間と手間がかかる。
- 既製品ではないので、事前に完成品を見ることができない。

建築相談・敷地相談 ご相談と基本構想

最初に顔合わせをし、家に対する想いを伺います。また、私達の建築に対する想いや考えなどもお話しさせていただきます。納得のいくまで話し合い、双方の方向性を揃えていきます。
(このとき設計申込みも可能です。)

法規的條件、敷地・環境調査を行います。インフラ、方位や風の流れ、その場所から見える風景や季節など様々な要素を分析し、アイデアのご提案をいたします。

※ 敷地測量図・ボーリングデータ等をご用意下さい。なければ、調査が必要となります。

ヒアリング ご相談と基本構想

次第に方向性が決まってきたら、更に詳しいご要望をお伺いします。ご家族皆様の住まいに対する夢やご要望、趣味、新生活へのビジョンなど、全ての条件を思いっきりにお聞かせください。この段階で設計条件の整理を行います。建築資金や費用等の建築全体のマネージメントに関するご相談も承ります。

※ ヒアリングシートをご用意しております。

※ ここまでは無料です。どうぞお気軽にご相談下さい。

企画設計 ご相談と基本構想

予算や敷地・与条件の中で色々な間取りやプランを検討します。まずは、方向性を探るプランをご提示しながら、建物の基本的な骨格を決めていきます。

※ プレゼンテーション作成料（一律10万円）が発生します。契約に至った場合、プレゼンテーション制作費は契約金に含まれます。

2

設計

設計・監理委託契約 設計

「設計監理委託契約」とは、設計や工事の時期、報酬の金額、支払い時期などについて細かく定めたもの。基本プラン、建築資金計画が確定し、当事務所の提案に納得した上で、設計・監理契約を正式に締結していただきます。

契約を交わると、いよいよ基本設計！

- **設計監理料**
 - 工単費の10～18%くらいが目安です。（+2%：構造計算費用）
 - ※ 建築工種により設計監理料の計算が異なります。
 - ※ 増改築（リノベーション）の場合はご相談ください。
- **設計監理料に含まれない費用**
 - ◎ 建築確認申請費用、その他必要な申請費
 - ◎ 日照図作成 ◎ 地盤調査費用
- **業務報酬支払い時期**
 - 委託契約成立時：契約金額の10%
 - 基本設計完了時：契約金額の20%
 - 実施設計完了時：契約金額の20%
 - 確認申請時：契約金額の20%

基本設計 設計

設計の打ち合わせは模型やスケッチ、パース等を用いて、納得のいくまで行います。必要に応じて質疑応答を行い、プランをつめていきます。

- ◎ 設計概要 ◎ 外部仕上表 ◎ 内部仕上表
- ◎ 配置図 ◎ 平面図 ◎ 立面図 ◎ 断面図
- ◎ 模型 ◎ パース 等を作成致します。

実施設計 設計

工務会社に工事を指示する詳細な設計をします。仕上げ材料、建具、家具、外構、設備、照明などサンプルを見比べ、一つ一つをいっしょに決めていきます。窓の位置から収納の開閉、机の高さといった室内の細かな寸法まで、人間工学に基づいて使う人の動作寸法や家の雰囲気にもマッチしたものを選択していきます。

- ◎ 仕様書 ◎ 設計概要 ◎ 外部仕上げ表 ◎ 内部仕上げ表
- ◎ 配置図 ◎ 平面図 ◎ 立面図 ◎ 断面図 ◎ 展開図 ◎ 各立面
- ◎ 詳細図 ◎ 建具図 ◎ 家具図 ◎ 電気設備図 ◎ 給排水衛生設備図
- ◎ 冷暖房・換気図 ◎ 外構図 等を作成致します。

建築確認申請 設計

実施設計図ができ上がったら、建築確認申請を行います。確認申請とは、敷地の管轄の役所等に図面と申請書を提出し建築の許可を貰う事です。通常、お施主様がこの事務を建築家に委任します。

3

監理

建築工事請負契約 施工監理

いよいよ工事請負契約を結び工事着手となります。弊社から頂いた見積もりと比較・検討して工事業者を決定します。工事総額での比較だけでなく、それぞれの部材や工事の価格が適正か、図面が十分に理解されているか、技術力はあるかなどを建築家が比較し助言します。それをもとに、工務会社を決定し、工事請負契約を結んでいきます。

工単費負担金は契約時、上棟時、竣工時の3回に分けて支払うのが一般的です。

工事監理 施工監理

建主に代わり現場を監理します。現場をくまなくチェックし、不具合を未然に防ぎ住宅の質を高めます。節目ごとに建主と現場立会いを行い、図面では理解しづらい部分を実物で確認してもらいます。地盤祭や上棟式などのイベントも入ってきます。

- **業務報酬支払い時期**
 - 中間時（上棟時もしくは基礎着工時）：契約金額の10%

4

完成・お引渡し

完了検査 完成・お引渡し

中間検査、設計事務所完了検査などを経て、完成お引渡しとなります。この際、各設備器具のお取り扱い説明、家のお手入れの説明、鍵の受け渡し等をさせていただきます。お引渡し後は、定期点検の立会い、メンテナンスの助言などを行いながら、建主様との付き合いを続けていきます。

- **業務報酬支払い時期**
 - 業務完了時（引渡し時）：契約金額の20%
 - ※ 差額が出た場合はここで調整します。

※ 住宅設計の一般的な流れを示したものであり、状況に応じて多少変化する場合がございます。