

家づくり 夢づくり

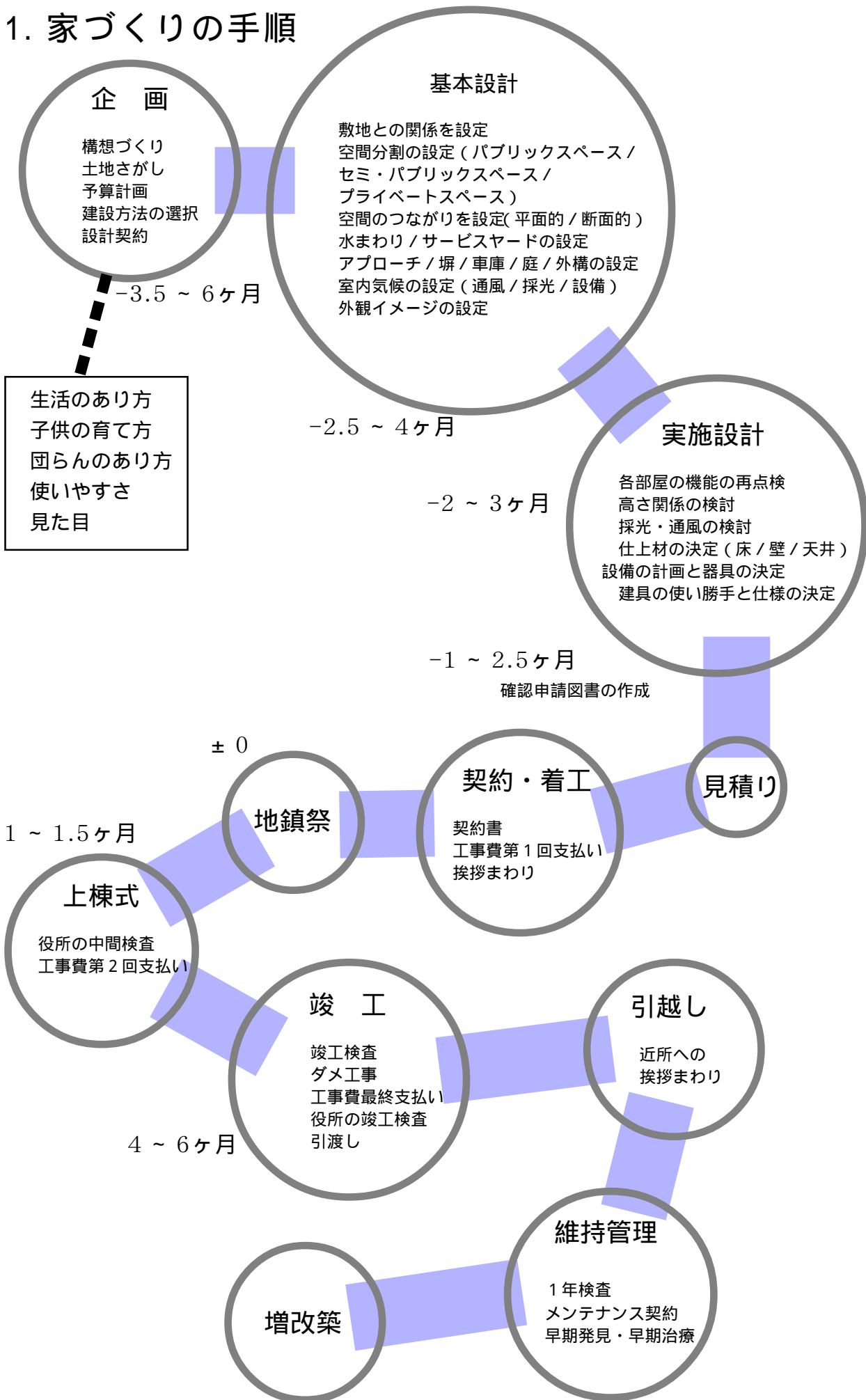
—— 家づくりを成功させるために ——

目 次

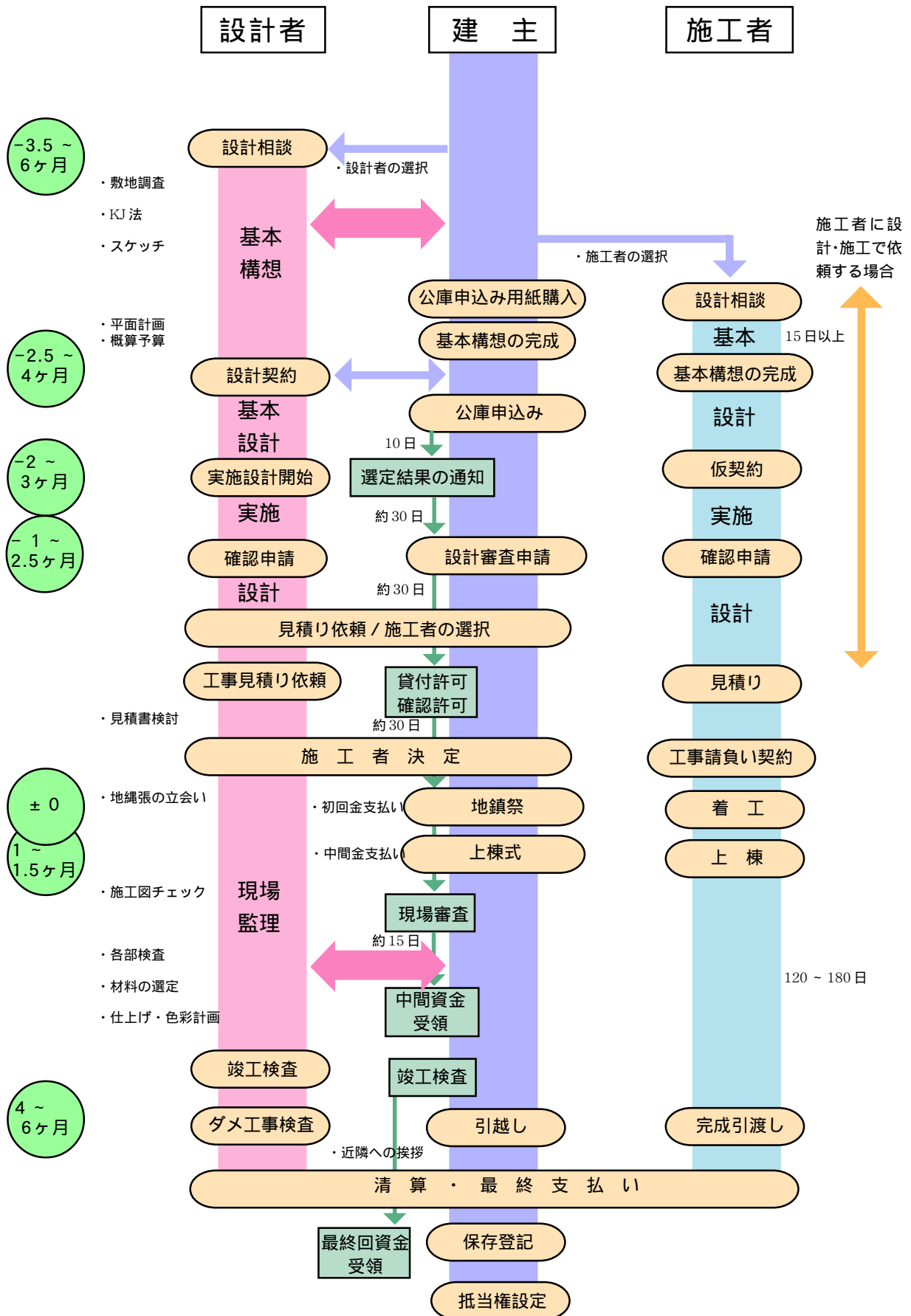
1. 家づくりの手順
2. 家づくりの役割別スケジュール
3. 用語解説
4. 設計業務内容
5. 設計契約を結ぶ時の留意点
6. 工事契約を結ぶ時の留意点
7. 維持監理の留意点



1. 家づくりの手順



2. 家づくりの役割別スケジュール



3. 用語解説

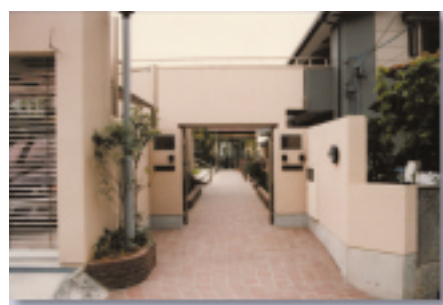
設計者とは・・・ 専門的な知識、適正な工事費の検討、基準に見合った施工の管理、トータルなデザインとコストバランス、維持管理を考えた建物づくり等を、専門的な知識のない建主に代わって行う専門家。

施行者とは・・・ 一人親方、町場の工務店、現場監督がいる工務店、施工図を書く工務店、営業部・設計部・工事部等の組織を持つ工務店、等さまざま。

一般に、小さな工務店は経費が安く、小回りが利く反面、難しい仕事に対して技術不足となる。一方、大きい工務店は総合的な技術力があり、工事管理がしっかりしていて、機動力がある反面、経費がかかり、小回りが利かない。

公的資金・・・ 一般に公的融資を利用する場合には、竣工検査を受け、検査済証を示さなくてはならない。したがって、増改築の場合には、既存部分に対しても現行法規が摘要されるため、手直しが必要となる場合がある。

また、融資を予約できたとしても、実際に現金が手元に送られてくる時期が、施行者に支払う時期に遅れることになるので、工事請負契約時に施工者の了解をとっておく必要がある。



4. 設計業務内容

| スケジュール | 建築主 | 設計 | | |
|--------|---|---|--|--|
| | | 建築 | 構造 | 設備 |
| 企画 | 計画草案 ・要求条件 ・工費 ・敷地条件 | ・専門的アドバイス | | |
| | 草案の検討 ・条件確認 ・設計契約 | ・設計のスケジュールリング ・計画草案の研究 ・建物の使用方法 ・計画の目的 ・建物の性格 ・敷地の視察・調査 ・法規上の検討 | | |
| 基本設計 | 設計条件の設定 ・地形、地質調査 ・財政分析 ・設計条件の決定 | KJ法による情報分析 ・設計のスケジュールリング ・同類建物の実例調査 ・敷地の測量 ・道路/施設/障害物等調査 ・地形/樹木/眺望/環境等調査 ・イメージの発想とテーマの設定 ・建物規模の設定 | ・地質調査 ・構造的条件の検討 | ・給排水/ガス/電気/電話線等の施設調査 ・給湯能力の検討 ・熱源に対する経費検討 ・建物配置上の検討 |
| | 計画の修正/決定 基本計画スケッチ | ・ラフスケッチの開始(スケッチ・模型・CG) ・規模の分析 ・動線計画 ・平面分析 ・立面/断面のスケッチ ・全体/階別のレイアウト ・建物配置 ・外部空間の概略設定 ・外部開口部/仕上げ設定 ・屋外施設のレイアウト | ・構造方式の検討 ・骨組配置/屋根の構造 ・地下形式/地下の構造 ・構造材の決定 | ・給排水/給湯/ガス/衛生/空調/冷暖房/照明/弱電設備等の設備方式検討 ・機器設置スペースの検討 ・配管・配線スペースの検討 |
| | 計画の決定/承認 基本設計図書の作成 ・工費限界の決定 ・建物の維持・運営上の要求 | ・建築基準法、その他法令による修正 ・平面・配置図の決定 ・天井高の概略決定 ・仕上げ・備品の概略決定 ・開口部の決定 ・外部空間、外部開口部の決定 ・各エレメントのスケッチ ・屋外施設、造園の仕様決定 | ・構造体の断面スケッチ ・構造材・構法の決定 ・杭地業の決定 ・コスト配分に対する構造体コストチェック | ・建築基準法、その他法令制限の再確認 ・給排水/ガス等の接続、電気/電話引込線再確認 ・設備方式決定 ・設備器具・機械配置等のスケッチ ・設備内容の概要決定 ・コスト配分に対する各設備コストチェック |
| 実施設計 | 実施設計図書の作成 設計の決定/承認 ・実施設計スケジュールの承認 ・実施設計の承認 | ・外部仕上げ(立面図/断面図/矩計図/屋根伏図等) ・内部仕上げ(仕上げ表/平面詳細図/各室展開図/天井伏図/建具表等) ・付属備品(造付家具詳細図等) ・屋外施設(外向図等) | ・構造計算書作成 ・構造断面の決定と構造図/仕様書の作成 ・実験 | ・平面図/断面図/詳細図/仕様書等の作成 |
| | 最終調整 | 工費の承認 施工契約の準備 | | |
| 入札、工事 | 契約 | ・入札業務 | | |

5. 設計契約を結ぶ時の留意点

設計業務の内容を確認すること。とくに確認申請・工事監理をやるのかどうか。

設計業務以外の付随業務は、どの範囲までなのか。

設計料の額と支払い期日がどうなっているのか。(設計料の算定方法については、工事費に対するパーセンテージで算定する方法、金額を確定する方法、実費生産方式などの方法がある。)

途中で契約を解除した場合の算定方法を決めてあるか。

設計期間を確定しておくこと。

(スタジオ・イカルスの場合)

確認申請業務・工事監理業務まで行います。

設計・デザイン・コーディネート業務以外の業務に関しては、専門家(司法書士・行政書士等)の紹介いたします。

工事費に対するパーセンテージで算出しています。

日本建築家協会「建築業務契約標準約款」に従います。(解約までに設計に要した時間により算定します。)

基本的に設計期間を6ヶ月とします。



6. 工事契約を結ぶ時の留意点

工事契約は、図面と見積書、約款が一体となって有効となります。

よくありがちなのが、ごく簡単な契約書だけで契約を済ませ、着工していくケースが多いのですが、そのため建主と施工者との間のトラブルも絶えません。

大手の住宅メーカーでは、直接工事に関係しない営業マンが契約をとり行うため、こうした会社では、通例、歩合制を給与体系に組む場合が多く、各営業マンも契約を結ぶまでは、一生懸命やります。その際、口約束で「をサービスしましょう」となる場合がありますが、見積書や契約書の中に明記されているのか、確認せずに済ませてしまうと大変なことになります。営業サイドと施工サイドとの間に申し送りがなかったり、担当の営業マンが退職してしまったりなど、よくあるトラブルの原因となります。約束は必ず、契約書に明記しなければなりません。

竣工・引渡し

建物が完成したときには、竣工検査を行います。設計監理者がいる場合には、施工者の立会いのもとに検査し、設計監理者がいない場合には、建主が自ら行います。検査に合格しない場合には、一定の期間内に「ダメ工事」を行います。

検査に合格したとき、施工者は建物を引渡します。そして同時に、建主は請負金額の支払いを完了しなければなりません。

清算について（本工事と追加工事）

工事中に追加工事が生じた場合には、工事途中であっても、見積書を出してもらい、それを承認する形で、一つひとつ処理すべきです。「サービスでやってくれていると思ったら、追加工事として請求された」というトラブルがよくあります。



7. 維持監理の留意点

修繕計画の目安

