

家づくり 夢づくり

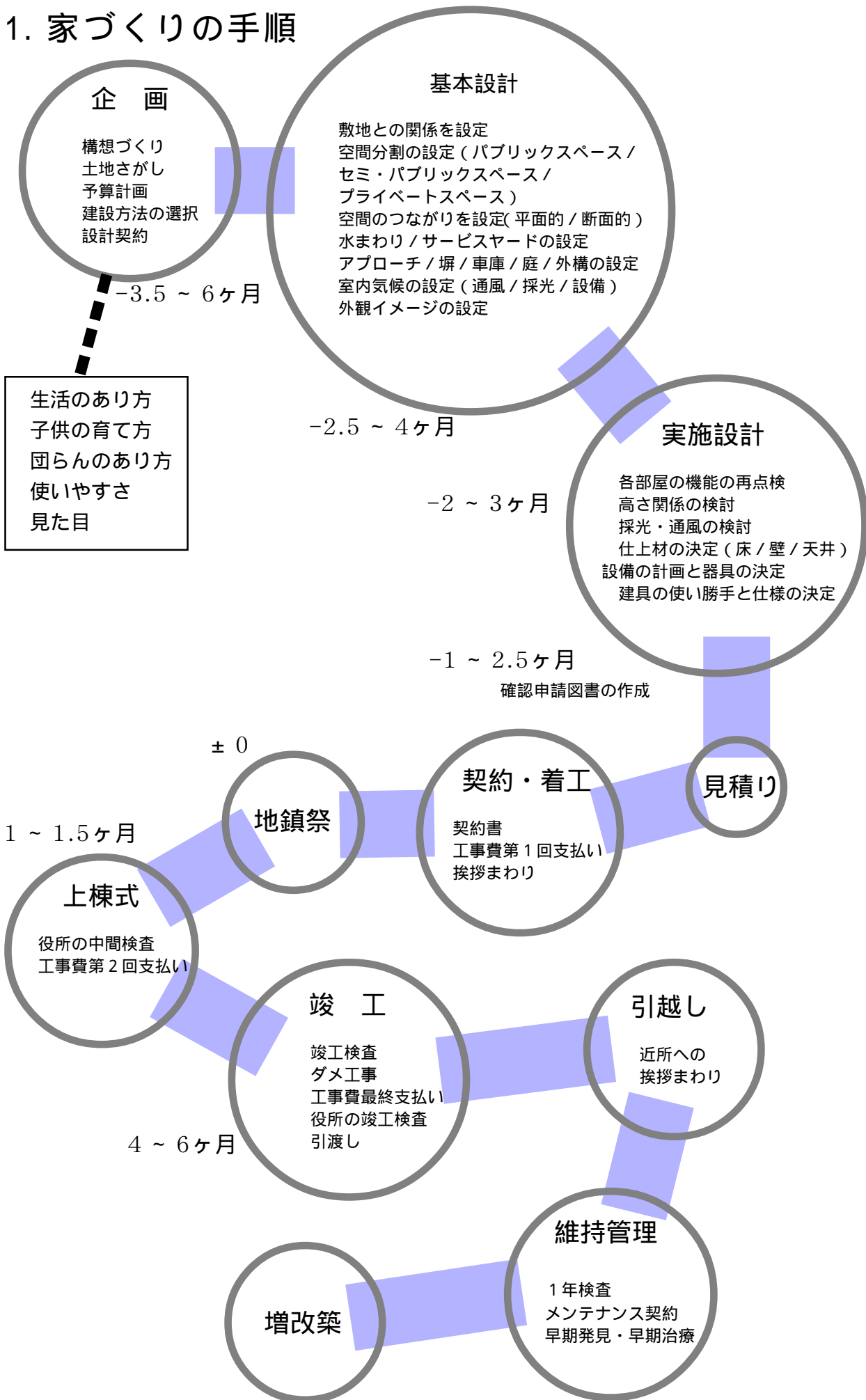
—— 家づくりを成功させるために ——

目 次

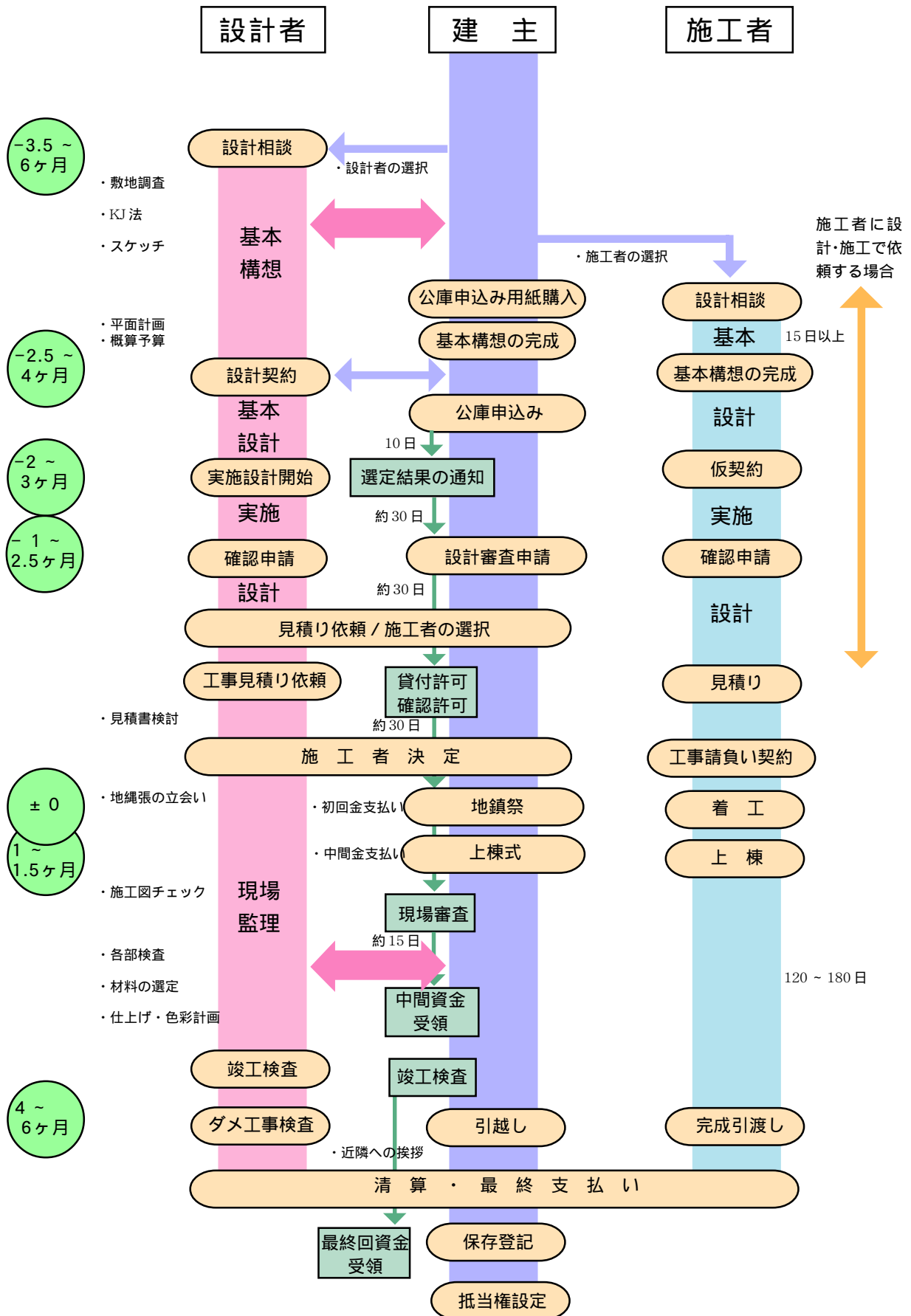
1. 家づくりの手順
2. 家づくりの役割別スケジュール
3. 用語解説
4. 設計業務内容
5. 設計契約を結ぶ時の留意点
6. 工事契約を結ぶ時の留意点
7. 維持監理の留意点



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。

施工者とは・・・ 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、施工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
	基本計画スケッチ 計画の修正/決定	・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
	基本設計図書の作成 計画の決定/承認 ・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

