

私達の事務所の進め方を例に挙げます

信頼できる設計事務所との 家づくりの進め方例

～はじめに業務の流れを知っておきましょう。

無料
基本プラン

Step 1 ■家づくりセミナーの開催

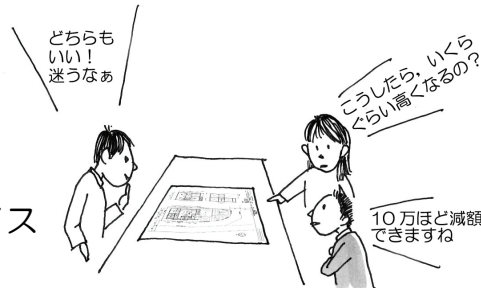
- ・工事費のコスト管理セミナー
 - ・住宅ローンセミナー
 - ・節税対策・資金計画の考え方
- ※参加費無料（予約制）



2010年2月開催
工事費管理セミナー

Step 2 ■個別相談にてアドバイス

- ・諸条件の整理
- ・問題点の洗い出し
- ・概算費用の算出
- ・性能、構造に関するアドバイス



Step 3 ■本調査と資金計画の策定

- ・市役所、区役所などで関係法令の調査
- ・住宅ローン、節税対策などの資金計画の策定
- ・地盤や架構形式（骨組み）などの構造検討

戸建住宅の場合、基本プランの作成は100,000円（+消費税）
※模型やCGパース等を作成する場合は、建物規模や内容（複雑度合）
に応じて別途費用（実費）が発生しますので、見積を提出させて頂き、
その内容にご納得いただいた上で作成しております。



Step 4 ■基本プランの作成・提案

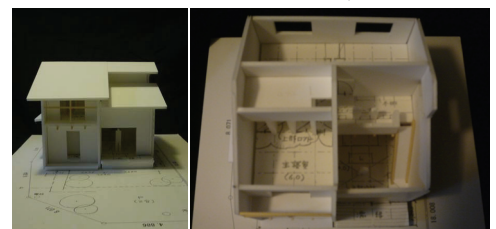
- ・本調査や資金計画の内容を踏まえ基本プランを作成
- ・平面図、立面図、模型・CGパースなど



I邸のCGパース

Step 5 ■基本プランの検討

- ・基本プランをもとにお打ち合わせ
- ・間取りと全体的な使い勝手
- ・キッチンや浴室などの位置と大きさ
- ・家事のしやすさ
- ・収納スペースの広さ
- ・その他



N邸の模型

Step 6 ■ 基本プランの修正

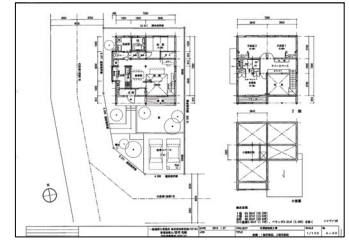
打ち合わせ後、冷静にプラン内容を検討して頂く時間を設けます。その上で変更点を報告して頂き、修正プランを作成します。

Step 7 ■ 修正プランの打ち合わせ

修正プラン作成後、打ち合わせを行い、プランを決定。

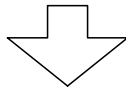
Step 8 ■ 設計見積・資金計画確定

修正プランの内容で設計見積書を作成。見積内容をもとに全体資金計画を見直します。内容や規模によっては、見積作成のために、別途、基本設計が必要となります。



船橋の家

Step 9



設計料、資金計画の内容にご納得頂いた上で、設計事務所と設計契約を締結します。

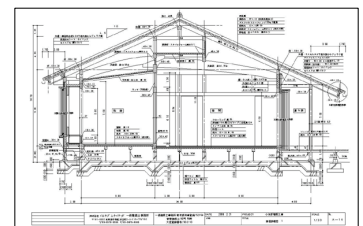
設計契約の締結

※設計契約は、建主様と設計事務所とで締結します。

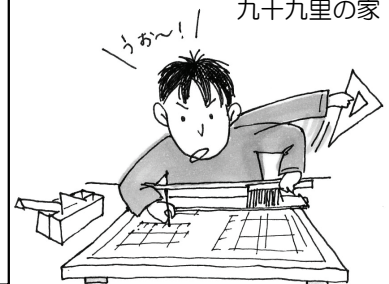
Step 10 ■ 実施設計図の作成開始

いよいよ詳細な設計図を作成します。作成する設計図の種類は、下記の通りです。工事費の無駄を全て削り落とし、工事金額を明確化させ、かつ、完成後の建物の品質を最大限に高めるためには下記の種類の図面が必要となります。

- | | |
|------------|-----------|
| 1.案内図・図面概要 | 13. 建具表 |
| 2.仕上表 | 14.基礎伏図 |
| 3.求積図・面積表 | 15.床伏図 |
| 4.配置図 | 16.梁伏図 |
| 5.平面図 | 17.小屋伏図 |
| 6.天井見上げ図 | 18.軸組図 |
| 7.屋根伏図 | 19.電気設備図 |
| 8.立面図 | 20.空調設備図 |
| 9.平面詳細図 | 21.換気設備図 |
| 10.断面詳細図 | 22.給排水設備図 |
| 11.各種詳細図 | 23.その他 |
| 12.展開図 | |



九十九里の家



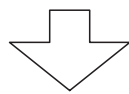
上記図面のサンプルは、下記URLでご覧頂けます。

<http://www.ye-sub.com/contents/sekkei/zumen.htm>

※2009年3月に竣工した九十九里の住宅の図面です。

Step11 ■ 詳細見積の検討及び決定

実施設計図（＝詳細な図面）の完成後、工務店や建設会社などの工事業者に詳細な見積を依頼します。少なくとも3社に依頼します。お知り合いの工事業者がいる場合は、ご指定下さい。3社の見積内容を設計見積と照らし合わせながら検証し、工事金額が適正かどうかを入念にチェック致します。工事方法を指導したり、弊社と提携している建築材料メーカー、設備メーカーの材料・設備機器を使用させることで**300万～500万程度の減額が可能**です。これも設計事務所を活用するメリットの1つです。



詳細見積により全ての工事金額が決定したら工事業者と工事契約を締結します。



Step12

工事契約の締結

※工事契約は、建主様と工事業者とで締結します。その際、契約書や契約約款の内容についても私達（設計事務所）で責任をもって精査し、建主様に分かりやすくご説明致します。保険や補償の体制、完成後のメンテナンス対応、トラブルが発生した場合の解決方法などを取り決めます。

Step13 ■ 工事開始と工事監理業務

いよいよ工事が開始します。工事中は、1週間に一度の割合で工事現場をチェックしていきます。これを工事監理業務といいます。設計図面通りに工事が進行しているか、不適切な工事が行われていないかを監視していきます。特に完成後、壁などで隠れてしまう部分などを重点的に確認していきます。建物品質を左右する最も重要な業務です。



T邸(神奈川)



O邸(千葉)



I邸(千葉)

Step14 ■ 建物のお引渡しとアフターサポート

建物が完成すると私達が最終検査します。手直しが必要の箇所を工事業者へ指摘し、改善させた後で建主様をご案内し、各種設備の使い方の説明や、鍵の引渡しを行います。お引渡しから1年後に工事業者を同伴させ、1年点検という再検査も実施します。最後の最後まで建主様をアフターサポートします。