

建てる前に知っておきたい 建築士事務所の仕事



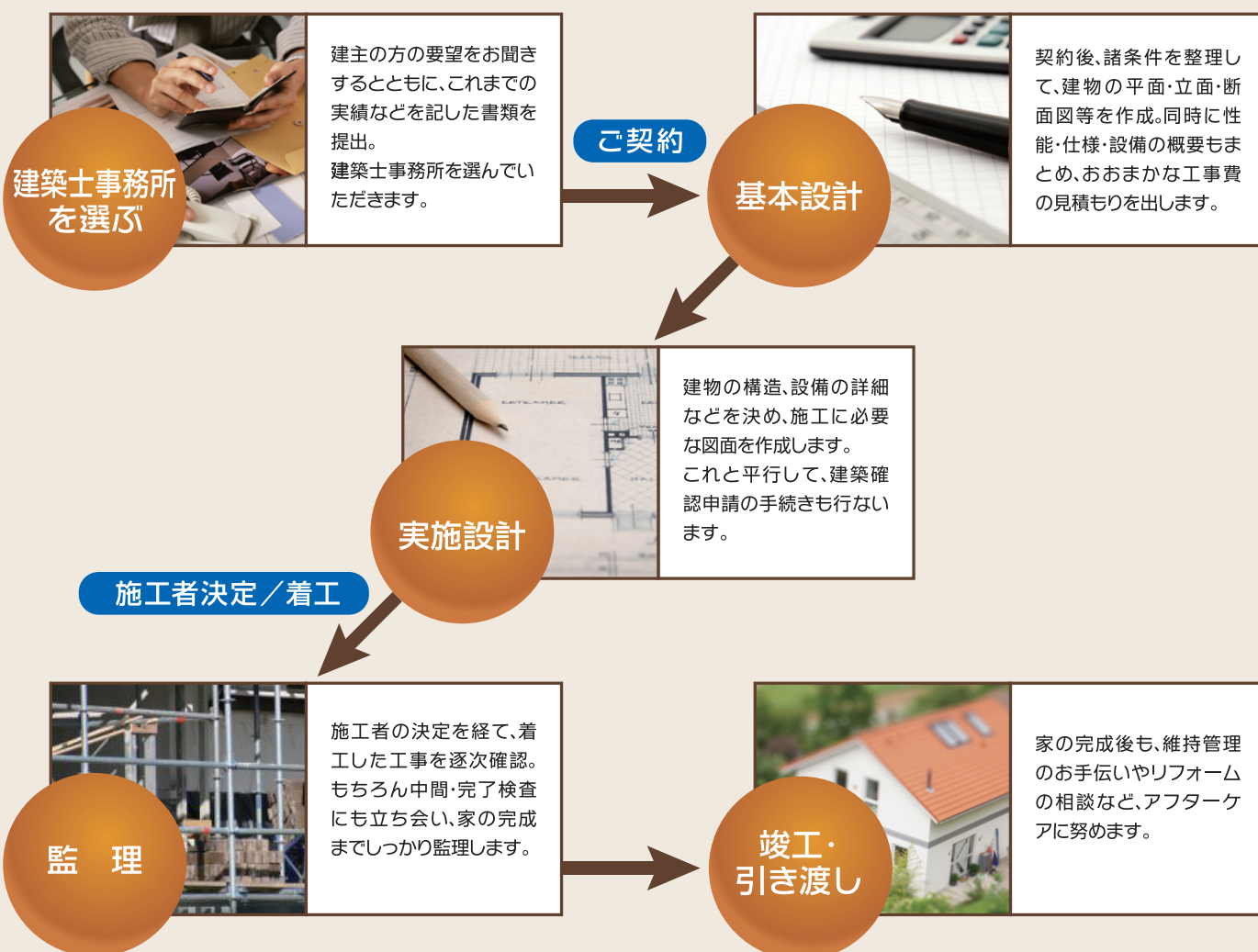
建主の方から依頼を受けた建築士事務所は、大きく2つの仕事を担います。

ひとつは、建主の方の思いをまとめ、図面にする「設計」。

もうひとつは、それがきちんとカタチづくられるか、品質・工程・予算を「監理」することです。

そのなかで、必要な申請の代行や、よりよい家づくりのための

さまざまなアドバイスも行ないます。



建築士事務所を選ぶ

1 相談受付

建主の方とご対面。ご家族のご要望を詳しく聞かせていただきます。

2 書類の閲覧

建築士事務所の実績、損害賠償保険や、所属建築士の法定講習受講、業務の実績などを記した書類を閲覧していただけます。

3 事務所実績の紹介

これまでの実績を図面や竣工写真、現場見学で確認。イメージがあったら契約にすすみます。

ご契約にあたって



契約は
建築士さん個人と？

契約は**建築士事務所**との間に結ばれるものです。
建築士資格があっても、**事務所を開設し登録**を行なっていないければ、仕事を受けることはできません。



1 重要事項のご説明

2008年11月の建築士法の改正により、契約の前に重要事項を説明することが義務づけられました。
建築士が免許証(免許証明書)を提示して、書面にもとづき、次の事項についてご説明いたしますのでよくご確認ください。

- 作成する設計図書の種類
- 工事と設計図書との照合の方法
- 工事監理の実施状況の報告の方法
- 担当する建築士の氏名
- 報酬額および支払い時期
- 契約の解除に関する事項 など

2 ご契約

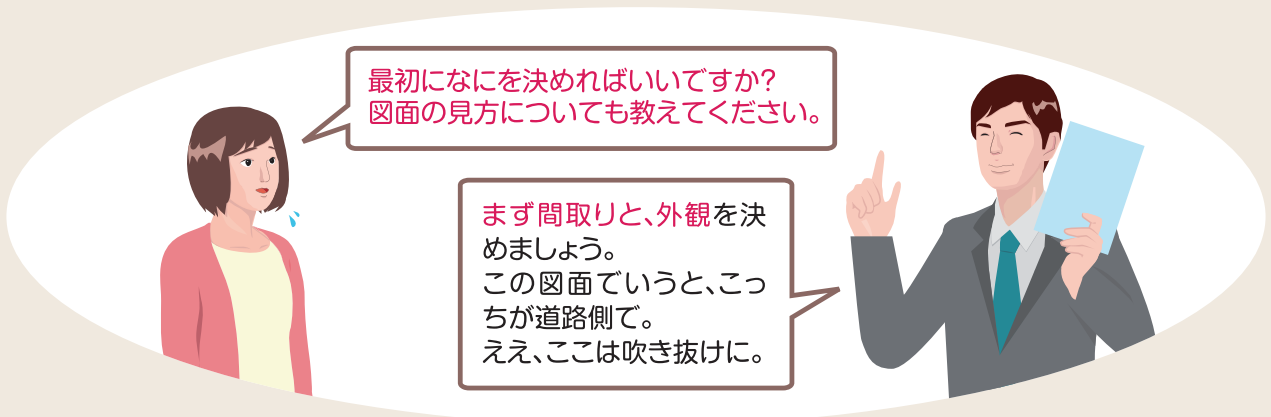
重要事項に納得いただけましたら、設計・監理契約を結びます。
この時点で、設計着手金が必要となる場合があります。
ケースにもよりますが、基本設計料がこれにあたります。
また、契約の後に、建築士法に定められた業務の種類および内容、実施方法および実施期間などを記載した書面をお渡ししますので、合わせてご確認ください。

建築士事務所からのアドバイス

契約には、設計・監理の内容の説明とともに、トラブルを未然に防ぎ、満足度を高めていただくため、お互いの権利と義務をあらかじめ明らかにしておく意味もあります。
契約書の内容にまちがいや不明な点はないか、金額は正しいか、また万一の際の約束ごと、対処方法などもひとつひとつチェックして、しっかり内容を把握してから署名・捺印してください。



わたしたち建築士事務所がいただく報酬は、不当に引き上げられたり、逆に過当競争によって過度に引き下げられたりしないよう、目安となる基準(国土交通省告示 第15号)が定められています。
経験や業務内容により若干異なりますが、費用の目安を知るうえで、ご契約時にはどのように計算しているのかを確認しておけば安心です。



- 1 事前調査** 建設予定地に出向き、敷地、地盤、周辺環境などの条件についての綿密な調査を行ないます。
 - 敷地の形状、高低差
 - 隣接建物との関係
 - 用途地域、建築規制の確認
 - 地盤の強度
 - 給水、排水、ガスなどの都市施設の現況
 - 道路との関係
- 2 基本設計図書の作成** 建主の方と話し合いを重ねたあと、建物の平面図、立面図、断面図を作成。これら設計図のほかに、建物の性能、仕様、設備の概要を記した仕様書も添付します。（設計図と仕様書をあわせて、設計図書といいます。）
- 3 概算工事費の算定** 作成した基本設計図書にもとづき、おおまかな工事費を見積もります。
- 4 予算にあわせた設計の調整** 建主の方に、基本設計図書をひとつひとつ説明しながらご確認いただきます。修正が必要だったり、見積もった工事費がご予算をオーバーする場合などは、設計の調整を行ない、再度ご提案をいたします。

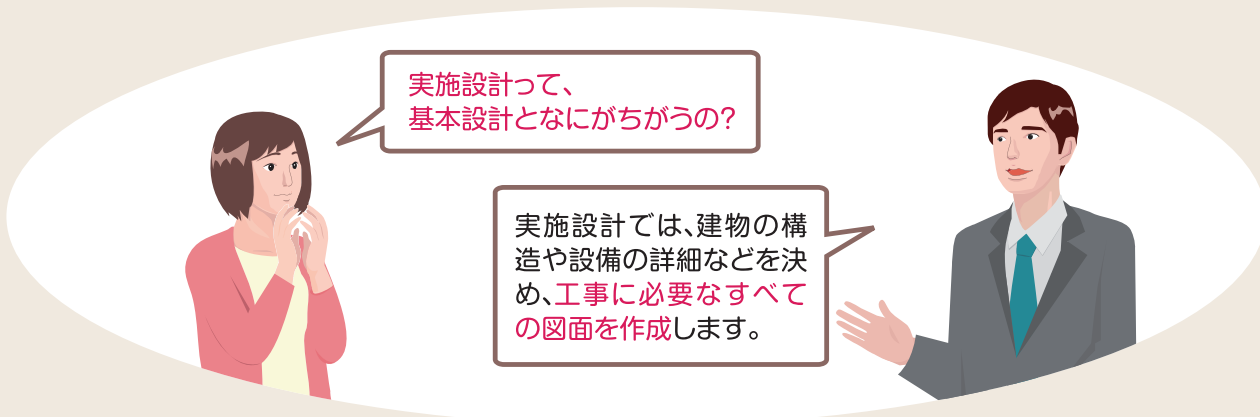
基本設計は、間取りや外観イメージ、使用する材料・グレードを決めるとも大切なステップです。
図面や仕様書において不明なこと、修正したいこと、見積もりについてなど、ご意見、ご要望はなんでもおっしゃってください。
しっかり納得いただくことが、このあとの流れをスムーズにし、よい家づくりにつながります。

建築士事務所からの アドバイス

家づくりには、いくら費用をみておけばいいのだろう？
だれもが不安を感じるお金のこと。
わたしたちがいただく設計・監理費、工事費以外に、さまざまな申請費用や税金などがかかってきます。あらかじめ全体像をつかんでおくことをおすすめします。



実施設計<実施設計図書の作成・確認>



1 実施設計図書の作成

基本設計にもとづき、建物の構造や設備の詳細などをつめていき、設計図や仕様書を作成します。
キッチンや浴室などのメーカーをはじめ、設備機器の品番、仕上げの色、柄、テクスチャー、使用する部材の詳細まで、家づくりに必要なすべての要素をこの段階で決定。
ひとつひとつ具体的に記した実施設計図書をまとめていきます。
いわば工事指示書でもあるこの図書によって、工事費の詳細な見積もりの算出も可能になります。

2 実施設計図書の確認

できあがった実施設計図書を建主の方に詳しくご説明し、内容を確認していただきます。

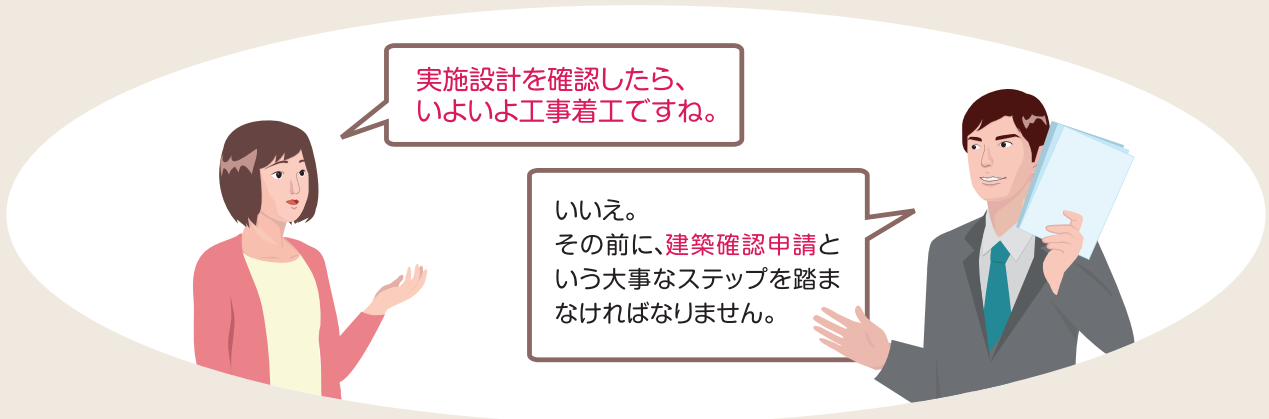
実施設計をよりスムーズにするためにも、システムキッチンやお風呂、トイレ、各種建材などのショールームを見学し、実物を見て、ふれて、希望の機器や仕様を選定しておきましょう。
また、わたしたちにご相談いただければ、いつでもアドバイスをいたします。

建築士事務所からの アドバイス



さまざまなメリットが受けられる「住宅性能表示制度」、「長期優良住宅認定制度」の利用を希望される場合は、図面への反映、申請のタイミング上、必ず実施設計の前にお申し出ください。

実施設計＜建築確認申請＞



1 建築確認申請 (建築確認申請が不要な 建築物もあります。)

家などを建てる際には、それが建築基準法をはじめとする多くの法令に適合しているか、事前に地方公共団体や指定確認検査機関の確認を受ける必要があります。これを「建築確認申請」といい、その確認済証を受け取らなければ、工事を着工することができません。

本来は建主の方がご自身で行なうものですが、建築士に委託されることがほとんど。わたしたち建築士事務所は、建主の方の委任状をもって、手続きを代行します。申請に必要な図書は、実施設計図書の一部であるため、実施設計とほぼ同時に行なうことも可能です。

2 建築確認済証の受領

この時点で、法律上、工事着工が可能となります。

3 住宅瑕疵担保責任 保険会社の選定

竣工後、建物の主要構造部や雨水の浸入を防ぐ部分に瑕疵(かし:あるべき品質や性能が欠如していること)があった場合、補修費用などを10年間保障する保険。申し込みは施工者が行ないますが、会社によって若干条件が異なるため、あらかじめ選定しておきます。

建築士事務所からの アドバイス



建築確認申請にあたっては、定められた手数料を支払い、「建築確認申請書」正・副2通に建築計画概要書と設計図を付けて提出します。

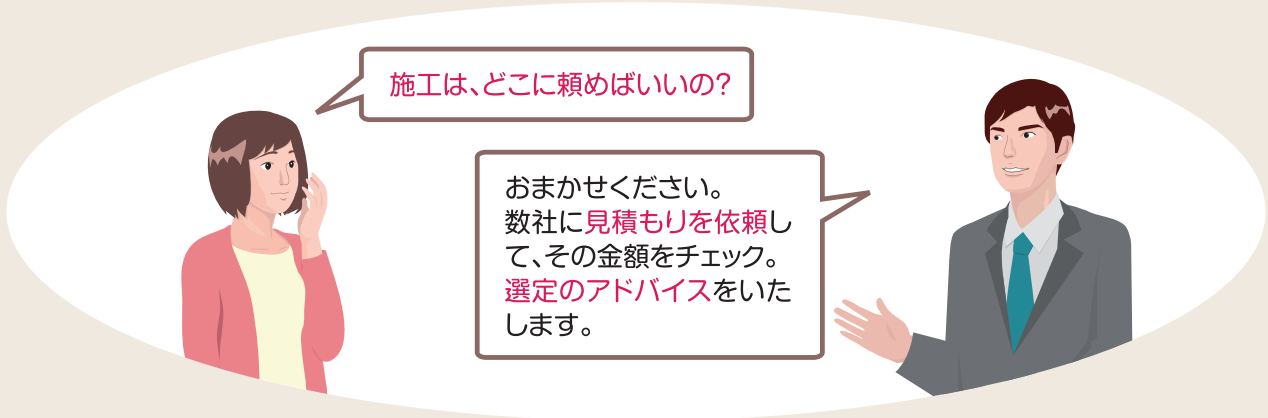
審査の結果、建築基準法等に適合していれば、「確認済証」と副本が申請者に戻ってきます。

この副本は、着工、保存登記または増築を行なうときに必要となりますので、大切に保管しておいてください。

「建築確認申請書」の提出は建主の名前で行なうものですが、通常は建築士事務所が代行します。書類の記入についても、わからない部分が多いと思われるので、まかせた方がよいでしょう。

また、申請に要する費用は、建主の方のご負担となるか、あるいは設計料に含まれるかのどちらかです。地方公共団体に申請した場合にも申請手数料がかかりますので、ご承知おきください。

監理<施工者の選定にあたって>



1 工事費用の見積もりの依頼

実施設計図書をもとに、通常3、4社の施工業者に見積もりを依頼します。その際、建主の方に代わって、詳細を説明。施工者からの質疑書に対しては、応答書を出します。見積もりの依頼時期については、建築確認申請前、申請中などさまざまなケースがあります。

2 施工者からの見積もりをチェック

見積書に記された材料、数量、単価、手間賃、会社利益、その他金額が適正かどうか、細かくチェックします。そして、金額や内容などを整理し、施工者選定にあたってのアドバイスをいたします。

3 施工者決定・契約の立ち会い

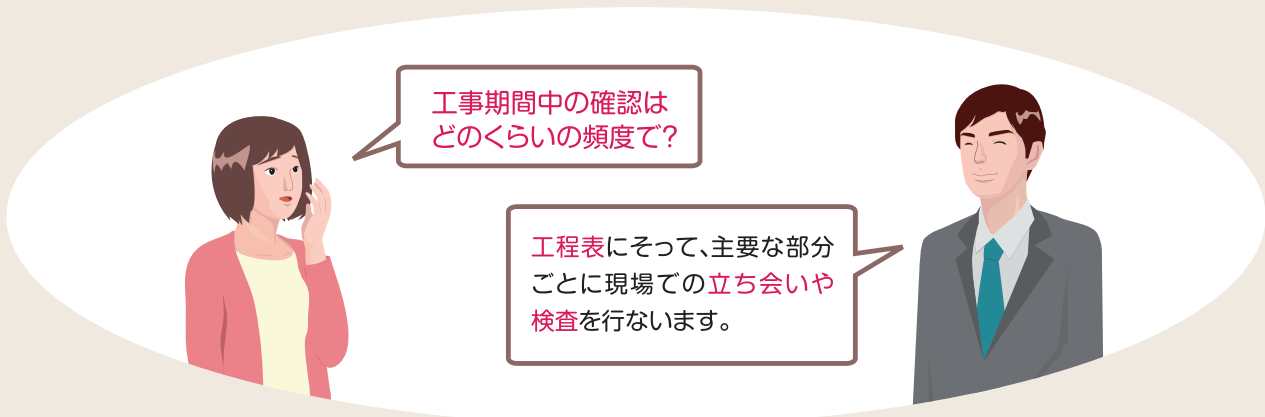
最終決定は、建主の方が行ないます。決定した施工者と建主の間で結ばれる建築工事請負契約の締結の場に立ち会います。契約は、
● 建築工事請負契約書 ● 工事見積書 ● 工事全体工程表 ● 実施設計図書
をとじたものによって交わされます。施工者が行なう住宅瑕疵担保責任保険の手続きや、建てからの品質保証についても、内容や範囲をチェックして、建主の方にきちんとご説明いたします。契約締結後、わたしたち建築士事務所には第1回工事監理報酬を、施工者には第1回工事代金をお支払いください。(工事代金は、着工時・中間上棟時・竣工時にそれぞれ1/3ずつの分割払いが一般的です)

工事費の見積もりは、安ければいいというものではありません。適正価格に対しあまりに割り込んだ額を提示した施工者が、工事中に問題を発生させたケースも多いようです。また、システムキッチン、照明器具、解体工事、植栽・造園、上下水道負担金などが、別途扱いになっていることもよくありますので、注意しましょう。

建築士事務所からの アドバイス

現場での設計変更は、極力避けてください。工事の手配前であればまだしも、作業着手後の変更は、たいへんお金と時間がかかります。どうしてもという場合は、できるだけ早めに指示を出し、見積もりを確認のうえ、着工させましょう。トラブルになったケースの大半が、工事中の変更によるものですので、現場への指示は、必ず建築士を通すようお願いいたします。





1 基礎躯体工事の確認

鉄筋コンクリートで基礎をつくり、骨組みや主要構造部を建築する、住まいの品質の要となる工程において、施工図や仕様表と照らし合わせながら、次のような主要箇所ごとに専門的な目を光らせます。

- 地盤確認 ●基礎鉄筋の検査 ●コンクリートの品質、強度の確認 ●アンカーボルトの品質、位置の確認 ●設備貫通穴の確認 ●柱、梁などの材質確認 ●使用金物の確認 ●基礎工事段階での行政への工事報告 ●各種検査確認事項の建主の方への報告

2 中間検査への立ち会い

地方公共団体によっては、一定の建物について法令に適合しているかどうかの中間検査が義務づけられていることがあります。(3階建ての場合、屋根工事完了時。木造3階建ての場合、外装工事完了時)。

その場合に、申請書を作成し、現場にて立ち会います。

通常、この時点で第2回工事監理報酬、および第2回工事代金をお支払いください。

3 仕上げ工事・設備工事の確認

外装の防水性能の確認をはじめ、次のような主要箇所ごとにチェックを行ないます。

- 筋かい、間柱、床下地の確認 ●締め付け金物の確認 ●水平、垂直の確認
- 防腐処理の確認 ●断熱材の確認 ●屋根仕上げ、外壁仕上げの確認
- 外部開口部(サッシ)の確認 ●内部下地ボードの確認(厚み、耐火、耐水)
- 設備配管の確認 ●電気配線、配管の確認 ●壁、天井取付け物の下地補強の確認

4 工事状況の報告

設計どおりに工事が行なわれているかどうか、施工者に指示または助言した内容について建主の方に適宜ご報告します。

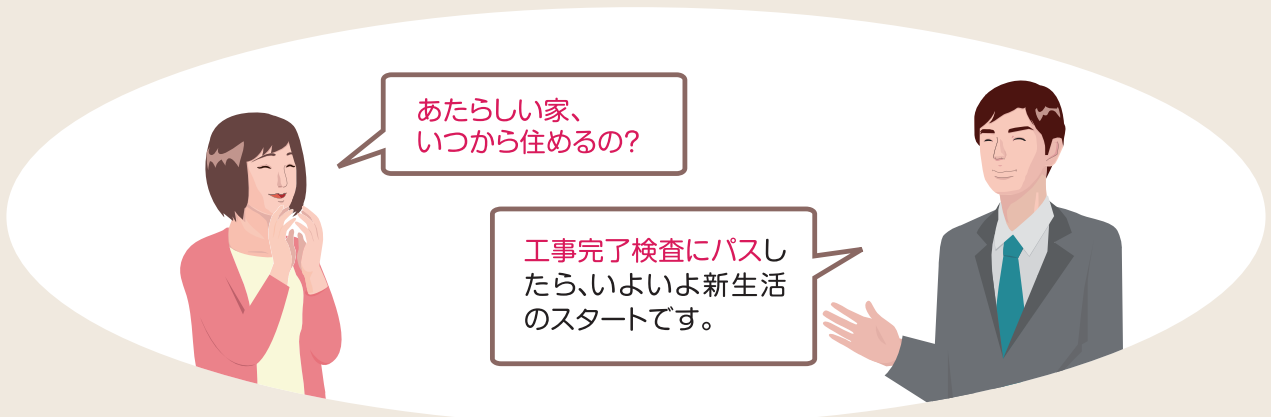
5 内装確認

床仕上げ材や壁仕上げ材などについて、建主の方にカタログやサンプルを提示し、最終確認いただきます。また、設備機器や照明器具、家具などを実物で確認して決めていただくため、ショールームにも同行します。

建築士事務所からのアドバイス

照明器具の選定などにおいて、カタログを見てイメージしたものと、実物の色や大きさ、質感が大きくちがった、という話を時々耳にします。そんなことがないように、できるだけショールームへ足を運んで、実物を確かめてからお選びください。

建築士事務所は、工事費支払いの審査も行ないません。途中段階も含めて、金額と支払い時期が適切かどうか、つねにチェックを怠らないよう心がけています。それでも、払いすぎでは? とか納得いかない点がありましたら、いつでもお問い合わせください。



- | | |
|---------------------|---|
| 1 竣工検査 | <p>施工者による検査に加え、わたしたち建築士事務所も監理者として設計図書通りにできあがっているか、最終検査を行ないます。</p> <p>電気、ガス、水道、空調などの設備も運転検査します。</p> |
| 2 完了検査への立ち会い | <p>工事が完了したら、4日以内に地方公共団体などに「完了検査申請書」を出す必要があります。この手続きについても、建主の方の委任により代行いたします。もちろん完了検査にも立ち会います。</p> <p>安全・安心な住まいの証明である検査済証が交付されて、はじめて建物を使用することができます。</p> |
| 3 建主検査 | <p>建築士事務所、施工者が立ち会いのもと、建主の方ご自身の目で予定通りの建物であることを確認いただけます。とくに追加工事があった場合は、その箇所をしっかりとチェックしてください。</p> |
| 4 引き渡し | <p>引き渡し書類と鍵が、建主の方に渡されます。これより建物の管理責任は、施工者から建主の方へ移行します。建主の方には、工事監理報告書を提出いたします。</p> <p>工事費および工事監理費のご清算もお願いいたします。</p> |
| 5 竣工図の提出 | <p>後日、追加工事なども含めた引き渡し時の図面を建主の方へお渡しします。</p> |
| 6 瑕疵検査の立ち会い | <p>施工者が約束した保証のひとつ、竣工1年後の瑕疵検査に立ち会い、いっしょに確認を行ないます。</p> |

建築士事務所からの

アドバイス

引き渡し時は、何かとあわただしいもの。現場での鍵あわせをお忘れなく。

また、入居後に瑕疵などの問題が発見された場合や、メンテナンスのアドバイス、先々リフォームを行なう際のお手伝いもいたします。

新築時の設計・施工の方法を知る同じ建築士事務所に依頼いただければ、よりスムーズな進行が可能です。



[参考] 建てる前に知っておきたい 建築士(建築士事務所)の仕事

一般社団法人 新・建築士制度普及協会
<http://www.icas.or.jp>

〒162-0825 東京都新宿区神楽坂一丁目15番地 神楽坂1丁目ビル6階
 TEL:03-3513-7889(代表) FAX:03-3266-9751

