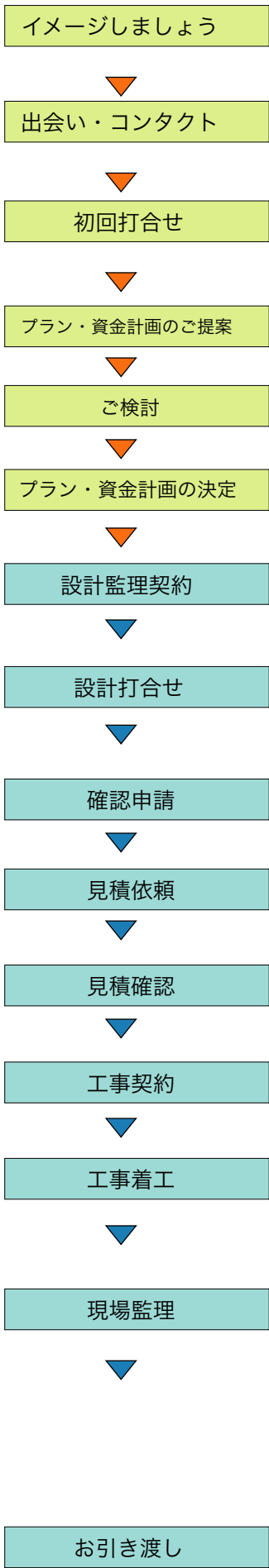


四季建築設計事務所 「住まいづくりの流れ」 (2009.1.10)

無料での対応

有料での対応

イメージ
出会い
打合せ
プランご提案
四季建築設計事務所との設計監理契約・確認申請
工事会社への見積依頼・工事契約
工事着工・現場監理スタート



「住まいづくり」を考えるようになったきっかけ、お好みの外観、好きな素材・色などは、人それぞれ。100人いれば100通りの考え・好みがあると思います。ご自身が考える「理想の住まい」を漠然とで構いません、少しイメージしてみましょう。それを書き留めることがお気に入りの写真を見つければ、「住まいづくり」はもうスタートしています。あとは、それをだれに委ねるかでですね。

弊社をホームページやギャラリーオフィスなどを通じて知っていただけたら、お気軽にメールや電話を通じてご連絡ください。また、弊社での「住まいづくり」の話を聞きたい、設計者と会ってみたい、と思われる方、お気軽にギャラリーオフィスに是非お越しください。ご来店お待ちしております。あらゆる方法で、四季建築設計事務所はご相談に乗ります。

まずはお客様のご希望・ご要望をお聞かせください。漠然とした話、細かい話、何でも構いません。その積み重ねが「住まいづくり」です。遠慮なさらずお話ししていただければと思います。そして、弊社での「住まいづくり」の流れ・考え・費用のお話をさせていただき、お客様にあった「住まいづくり」をご提案させていただきます。プロとしてのお客様のニーズ（プラン・コスト）の洗い出し・整理を行い、設計図へと形へとしていくのが、我々の仕事です。

初回打合せでうかがったご要望をもとに間取り図（プラン）を作成いたします。「四季を感じる空間へ」をコンセプトに掲げる弊社のプランをご覧ください。そして、作成したプランをもと概算資金計画書を作成しご提示します。建築主体工事・設計/監理費用・諸費用などの概略をご説明させていただきます。一緒にご自身にあった「住まいづくり」を探していきましょう。

一度のプラン提案で決まる方はまれです。ご希望のプラン・ご納得いただける形となるまで打合せを行います。但し、ラフスケッチなどでのご相談は無料で行いますが、初回プラン提案後、再プランニング（プレゼンテーション図面を必要とする場合）をご希望の方は、10万円（税別）を頂戴しております。その後ご契約になった際には、その10万円は設計・監理料に充当いたしますので無駄にはなりません。プランと資金計画が決まった段階で、「設計監理業務委託契約」を締結いたします。

ご希望のプランと資金計画が明確になりましたら、「設計監理契約」を結びます。「設計監理契約」とは、お客さまのご要望を元に設計図を作成し、工事が設計図面通りに出来ているかを確認することをお客様の変わりに行う「業務委託契約」のことを言います。弊社の設計監理料（住宅）は工事請負金額の14%（税別）になります。支払方法など、詳しくは会社紹介のQ&A 設計監理料をご覧ください。

まず、お客様と一緒にご契約時のプランにて再度、建物の形・間取り・窓/建具の位置など建物の根幹となることをメインに決めていく「基本設計」を行います。それが決まると、内装の色、スイッチ・コンセントの位置、各部の素材など、細かい寸法の検証などのより細かい部位を決めていく「実施設計」へと進んでいきます。好きなインテリアテイスト・家具などとても楽しいひと時となる打合せになります。「私らしい住まいづくり」を満喫してください。

お客様と打合せをして作った設計図を、役所（確認検査機関）より建築してもいいという許可をもらうのが確認申請です。最近では、民間でも確認申請の許可業務を行います。

確認申請とほぼ同時期に工事会社に実際の建物の工事金額の見積り依頼をします。弊社では、お客様の建築地・建物規模などを考慮して数社の工事会社に競争入札を行います。期間は2~3週間です。

工事会社からの見積り書に見積り落ちがないか、決められた仕様どうりになっているかなどの確認を行い、各社の見積りの比較表を作成し、お客様にご説明します。ここで当初のお客様の資金計画とかけ離れている場合には、メーカー変更や仕様の見直しなどのコストコントロールを行っていきます。

工事金額がコストコントロールなどして、お客様と工事会社の間で工事金額が決まりましたら、「工事請負契約」を締結します。

確認申請が許可になり、工事請負契約が締結されると、いよいよ着工となります。設計監理業務の監理業務が始まります。「監理」とは一言で言えば、「設計図通りに現場が出来ているかの確認」です。図面を書いて終わりではありません。この「監理」がきちんとされてこそ、いい「住まいづくり」が出来るのです。「デザインする力」と「形にしていく力」を兼ね備え、長年にわたり大小数多きのプロジェクトを手がけてきた四季建築設計事務所の特徴がそこにあります。

弊社では、お客様と打合せをし、設計図を描いた者が現場監理を担当することにしています。お客様との打合せの内容・経緯を現場に伝えることができるからです。これは大きなメリットだと思います。建築は「伝言ゲーム」のようなものです。お客様の要望（言葉・画像）を設計者が聞き取り・図面化し、その図面で見積もりを作成し、その両方を持って、現場監督・職人さん・設計者・お客様一緒に考え・作っていくものです。営業・設計・現場といった担当を取っていないのはこのためです。そこに違った見方のできる社内の複数の人間と現場の最終確認（設計事務所検査）をすることで、より品質の高い住まいをお客様にお引渡しできるような「監理」に当たっています。

工事の安全を祈願する地鎮祭・建物の棟が無事上がったことを祝う上棟式などの祭事、役所から工程毎検査（中間検査・完了検査）、設計監理業務としての工程毎確認など、工事中にお客様と一緒にすること、現場が行うこと、設計監理者が行う行事・作業があります。

役所検査・設計監理者の検査をへて、建物の鍵の受領（引渡し）となります。取り扱い説明書の授受・説明なども行います。構造・敷地状況によって工期が異なります。着工から引渡しまで、木造なら階数×2・鉄筋コンクリートなら、階数×2.5~3程度。道路が狭かったり、資材置き場・工事車両の置き場などでも工期は左右されます。

弊社では、工事見積り時に全ての工事会社にアフターサービス（3ヶ月・1年）を依頼しております。よりご満足のいただける住まいづくりを弊社は目指しております。