

建築の設計依頼をご検討の方へ

kwass で通常行う設計の業務に関する流れ、期間、費用に関する指針を以下に記します。

1. ご相談

規模・予算・どのような建物をご希望されるかをご相談下さい。まずはメール、もしくはお電話を頂いた後、直接お会いしてお話をお伺い致します。

もし敷地が決まっていれば、敷地の図面や地図等もお持ち下さい。イメージスケッチや面積表、気に入った雑誌のコピー等をお持ちになるクライアント様もあり、ご希望されることを共有するのに大変役に立ちます。こちらからも、建築に関する条件となりそうなことを過去の経験から判断し、いろいろとヒアリングさせていただきます。また、kwass が過去携わった物件の資料などをお見せし、ご要望の参考にしていただくと同時に、kwass のデザインの考え方や仕事の進め方をご説明いたします。

2. 企画提案書の作成・・・1ヶ月程度

ヒアリングの内容をもとに、どのような建築の可能性があるのか、まずは企画提案をおつくりいたします。建築を構想してから竣工するまでは1年から数年に及ぶこともあり、長いお付き合いになります。いきなり本契約をするのではなく、まずはこの企画提案を通して、その先長く一緒にできるかどうか、ご判断いただきたいと思います。

ご要望の建築用途や敷地の法的な条件をまずは把握、整理します。また、実際に敷地に伺い、敷地や周辺状況を調査いたします。建築可能なボリュームのパターンを出し、ご要望に対して具体的な形を検討してゆきます。通常数案を同時に検討しますが、最適と思われる一案、もしくは比較のための2-3案をお出しすることもあります。企画提案書は簡易な図面、CG パース、および模型などで表現いたします。この企画提案書の内容や、当事務所のデザインの考え方、進め方などを元に、その先設計をご依頼頂くかどうかをご検討下さい。

企画提案書の作成料は、200㎡程度までの個人住宅の場合に30万円（税別）としています。その他の用途、規模の大きな建築の場合はその都度事前に確認いたしますが、総工費の0.5%程度を目安として下さい。その後、設計をご依頼いただき、契約にいたった場合には、その契約金額の一部にこの企画提案書の作成料を充当いたします。

3. 基本設計・・・3ヶ月程度

設計・監理契約を結び、定期的に打合せを行いながら、より詳細なプランの検討、構造・設備の検討を行います。

この基本設計時に、クライアント様のご要望を最大限引き出し、しっかりとそれに答えてかたちに収束させることが、その後の作業を円滑に進めるためにとっても重要です。是非時間をかけて、さまざまな可能性を繰り返し検討したいと思います。また、模型やパースをつくり、空間イメージをクライアント様にも把握、共有していただきます。

構造設計者、設備設計者にも参加してもらい、設計案をまとめていきます。成果品としての基本設計図書は、1/100（規模によっては1/200など）の平面図、断面図、立面図、および構造図、設備図などになります。規模にもよりますが、住宅でA3用紙20枚程度になると思います。

4. 実施設計・・・3ヶ月程度

基本設計の内容に対して、より詳細な検討、構造設備などの具体的な設計、材料の選定などを確定し、建築の施工に必要なすべての情報を実施設計図書としてまとめます。

実施設計図書は住宅でも A3 用紙に 80 ～ 100 枚程度になります。図面間の情報に齟齬がないよう、緻密にくみ上げていきます。逆に、この期間に設計上の大きな変更をすると、膨大なやり直し作業などが発生し、スケジュールに影響します。基本設計の期間をしっかりと取り、プランを確定する理由がここにあります。

5. 見積・調整・・・2ヶ月程度

実施設計図書を元に、信頼のおける施工会社に見積りを依頼します。出てきた見積りが適正かどうか、落としている項目がないかどうかなど、細かくチェックします。予算をオーバーしたときは、必要に応じて減額案を相談し、見積もりの調整を行います。

6. 確認申請・・・1.5～2ヶ月程度

見積調整をして確定した設計内容で、役所や指定検査機関に建築確認申請を出し、建築の許可を取ります。規模や構造の難易度などに応じて審査期間に差があります。

7. 工事・現場監理・・・6ヶ月程度（構造、工法によってばらつきがあります）

工事が着工しましたら、現場監理を行います。週一回程度現場に行き、設計図書の通り施工がなされているか確認致します。また、段階に応じて構造設計者や設備設計者と共に検査を行います。中間、竣工検査には構造、設備設計者も検査に立ち合わせます。

8. お引渡し

クライアントによる竣工検査を経た後、お引渡しいたします。施工会社より引渡証明書、鍵、設備機器の取扱い説明書などが渡されます。また、万が一工事が残ってしまったときは施工会社とクライアントの立会のもと残工事項目を確認します。設計監理契約内の仕事として、この残工事の施工の工事監理をいたします。お引渡し後もクライアントとは良好な関係を築き、メンテナンスや、改善などの要望に随時対応いたします。竣工一年後には一年検査をいたします。

○ 設計監理料について

3 番以降は設計監理契約を結び、設計監理料をいただきます。細かくは仕事量を積み上げて算定しますが、結果として工事金額の 12 ～ 15 % が目安となります。お支払いの時期は、契約時 10 %、基本設計終了時 30 %、実施設計終了時 30 %、監理時 10 % × 3 回（着工時・上棟時・竣工時）を基本とします。設計側で協働する構造設計者、設備設計者への報酬は設計料の中に含まれます。特殊な照明環境、商用の厨房など、条件によって上記の設計料以上を想定する場合があります。また、遠方の場合は交通費などを別途いただく場合があります。

以上を原則として決めておりますが、プロジェクトごとに仕事の条件はいろいろです。詳細は相談に応じますので、お気軽にお声かけください。