

## 設計監理契約のながれ

基本計画がおおむね決定したところで、**建築士業務委託契約**を行います。この契約は、私どもにとって、本腰を入れて、設計できる事のけじめとなります。

契約書は、**四会連合協定建築設計・監理業務委託契約書式**を使用しております。

■設計・監理料は、工事費の約5～10%程度が目安ですが、設計の難易度や建物の規模により異なります。建築主様とのお話合いで決めています。

■設計・監理料のお支払い時期

以下は、標準的目安で、建築主さまとのお話合いで決めています。

- ・契約時 10%
- ・基本設計終了時(確認申請手続き時) 20%
- ・実施設計終了時 30%
- ・上棟時 20%
- ・引渡し時 20%

業務内容	設計・監理料の支払い時期
<b>現地・法規・地盤状態の把握</b> 役所で法規・地盤のチェック、敷地周辺の様子を観察 地盤状態を考慮し、建てられる建物の規模・基礎工法等を検討します。	
<b>計画案の作成</b> 施主(建主)の希望条件・予算、企画書をもとに、間取り・構造などについて話し合います。	
<b>基本計画</b> 前回の打合せにより作成した基本計画案をもとに打合せを行ないます。 設計の考え方、設計監理条件等で納得して下されば、次回設計監理契約を行ないます。	
<b>設計監理契約</b> 設計監理契約書を確認の上、施主(建主)に署名捺印をお願いし契約を行ないます。	設計・監理料の 10%
<b>基本設計 &lt; 基本的な部分についての打合せとなります &gt;</b> 前回の打合せをもとに図面や模型・パース等を作成し、希望条件や地盤、予算など考慮した上で基礎工法・構造、建物の高さや面積、部屋の用途や位置・広さ、使い勝手など建物の基本的な部分について打合せを行ないます。	
<b>基本設計図承認</b> 打合せにより決めた基本的な事柄(面積・用途など)が図面に反映されていることを確認して頂きます。	設計・監理料の 20%
<b>確認申請手続—確認申請提出—</b> 図面内容の確認後、必要書類に <b>施主(建主)の署名捺印の上、役所に確認申請を提出</b> します。 (確認終了までに要する時間については建物によって違います。)	
<b>実施設計 &lt; 細部についての打合せとなります &gt;</b> 図面・模型、カタログなどを見ながら、ご希望にあった外壁・内壁、床など仕上げ材や、浴室・WC・キッチンなど水周りについても話し合い、ショールームに行つて実物をみて確かめます。 また、家具の配置なども考えて、照明器具やコンセント位置などについても打合せを行ないます。	
<b>実施設計承認&amp;見積もり依頼</b> 打合せ内容が間違いなく図面に表記されている事を確認して頂き、見積もり図面とします。 施工会社に図面を渡し、見積もりを依頼します。	設計・監理料の 30%
<b>見積もり調整—見積もりチェック—</b> 建設会社より提出された見積書を図面と照らし合わせながらチェックし、コスト調整を行ないます。	
<b>確認終了・施工会社決定—施工会社決定—</b> 予算・技術力など考慮の上、施工会社を決定します。 その後、 <b>施主(建主)が、施工会社と契約</b> を行ないます。契約書には、監理者の項目があり、 <b>設計士が監理者として署名捺印</b> します。	
<b>工事着工</b>	
<b>基礎工事・躯体工事</b> 工事検査、工程監理、施工図承認、材料確認を行っていきます。	
<b>上棟時</b>	設計・監理料の 20%
<b>仕上げ工事</b> 工事検査、工程監理、施工図承認、材料確認を行っていきます。そして、設計で選択した建材や設備などを、再度確認していきます。	
<b>引渡し</b> 引渡し検査をして建主さんに引渡しします。	設計・監理料の 20%