

# すまい造りの流れ

		建て主	設計	施工	資金計画	検討内容
設計契約前					※敷地調査・測量費 (既存資料次第)	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地測量</li> <li>現地調査</li> <li>法規制のチェック</li> <li>ライフスタイルの検討</li> <li>建物のイメージ/基本的なゾーニング</li> <li>建物の規模/全体予算</li> </ul>
					地盤調査費用  設計監理費 (30%)	基本計画案の提案 <ul style="list-style-type: none"> <li>概算予算</li> <li>基本的な性能、使用材料等について</li> <li>外部、内部の仕上げのイメージ</li> <li>各部屋の空間とつながりとライフスタイル</li> <li>収納計画</li> <li>設備の考え方</li> <li>外構のイメージ</li> <li>実施設計に移行するためのまとめ (図面もしくは模型 or CG 等による)</li> </ul>
実施設計	約3ヶ月				※既存建物解体費 (工事費に含まない場合)	<ul style="list-style-type: none"> <li>実施設計図(見積、工事用)の作成</li> <li>外部、内部の仕上、仕様・材料の決定</li> <li>構造計画、ディテールの検討</li> <li>設備の仕様、詳細の決定</li> <li>外構計画</li> <li>確認申請図書の作成</li> <li>施工業者の検討</li> <li>実施設計の確認</li> </ul>
	ヶ月				確認申請料 設計監理費 (25%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>施工業者に見積図渡し</li> <li>工事見積書のチェック</li> <li>見積り調整</li> <li>施工業者の決定</li> </ul>
監理	約5ヶ月				工事費 (1/3) ※契約印紙代 ※地鎮祭費用  ※上棟式費用 ※中間検査費 設計監理費 (15%) 工事費 (1/3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>工事金額の確定</li> <li>工事請負契約 (事務所の監理のもとに) (随時契約金/引き渡し時に残金)</li> <li>工事工程のチェック</li> <li>施工図のチェック</li> <li>材料検査</li> <li>施工の監理(契約図面、仕様どおりに施工されているかチェック)</li> <li>問題あれば修正を指示、従わない場合の報告</li> <li>中間検査等の立会い</li> <li>設計変更、追加工事、発生問題の調整、質疑応答</li> <li>色彩、仕上等の最終確認</li> <li>設備位置・個数の確認</li> <li>施工主検査、役所等の検査、施工側検査</li> </ul>
	ヶ月				完了検査費  設計監理費 (10%) 工事費 (1/3) ※水道局局納金等 ※追加等増減費	<ul style="list-style-type: none"> <li>鍵の引き渡し</li> <li>器具等の使用説明</li> <li>メンテナンス業者等の確認</li> </ul>
引渡後					※引越・カーテン等 登記費用 ※各種税等	<ul style="list-style-type: none"> <li>住居表示手続</li> <li>表示、保存登記</li> <li>通信回線工事</li> <li>火災保険の加入</li> <li>引き渡し後の補修及び調整</li> </ul>

それぞれの段階の期間は状況により前後します。

( ) 内の分割比は打ち合わせによる。

※状況により必要な経費