

設計工房フレックス「住まいづくりの流れ」 (2016,01,10)

無料での対応

出会い

出会い

打合せ

初回打合せ

プランご提案

プラン・資金計画のご提案

ご検討

プラン・資金計画の決定

設計工房フレックスとの
設計監理契約～確認申請

設計監理契約

設計打合せ

確認申請

見積依頼

見積確認

工事契約

工事着工

現場監理

お引き渡し

有料での対応

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

弊社をホームページ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。弊社での「住まいづくり」の話を聞いてみたい、設計者と会ってみたい、などと思われる方、お気軽にご連絡下さい、お待ちしております。

まず、お客様のお話をお聞きします。お話を伺う中で、お客様への理解を進めて参ります。概念的な話、抽象的な話、趣味・価値観、何でも構いません。次に、弊社の「住まいづくり」の流れ・考え・費用のお話を聞いて頂きます。このプロセスが、一番重要なステップとなります。お互いに自由な会話を繰返す中から「相互理解」が醸成されて来ます。「いい家づくり」を目指す「共通の目標」を作り出す必要があるのです。「いい家づくり」を目指し、達成すべき目標と、共に登っていくルートを確認し、価値を共有する事が求められます。このステップで「相互理解」を作り出せない場合は、業務依頼をお断りする場合があります。

初回打合せでうかがったお話、ご要望などをもとに打合せ内容の確認をさせていただきます。初回打合せの内容をご確認する中で、「希望・イメージの違い」や「再検討した部分」などの打合せを行います。お客様は、建築経験があまり多くないので、考えや希望を具体的にまとめるには、時間を要します。ご遠慮なく、お気軽に考えを変更・修正してください。設計者は多くの経験のから、お客様のお考えを「具体的な形」へと導いて参ります。第1回目のプランをご提案します。

一度のプラン提案で決まる場合ははまれです。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。平面の検討、内部空間の検討、全体のイメージ外部空間の検討、等の打合せを行います。資金計画、全体計画がまとまった段階で、初回プレゼンテーションを行います。但し、ラフスケッチなどのご相談は無料で行いますが、初回プレゼンテーション後、（再プレゼンテーションを必要の場合）はご要望に応じて、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この10万円を、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」を締結して頂きます。

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」を締結して頂きます。「設計・監理契約」とは、お客さまのご要望を基に設計図を作成し、実際に施工するためや工事見積をするため、確認申請の取得、等、お客様に替わって行う「業務委託契約」のことを言います。弊社の「設計・監理報酬」（住宅）は、工事請負金額の12%（税別）になります。支払方法など、詳しくは会社紹介の「Q&A」設計監理報酬をご覧ください。

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・外壁の開口」など建物の根幹となる部分を決定する「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。「私らしい住まいづくり」を満喫して頂くステージに成ります。お客様と打合せをして作った設計図を、（確認検査機関）行政よりより建築可能という許可をもらう手続きを行います。最近では、民間でも確認申請の許可業務を行います。

実施設計が完了した段階で、（確認申請と同時期）数社施工会社を選択し、実際の工事金額の見積りを依頼をします。弊社では、建設地、建物規模、周辺環境、などを考慮して数社での見積合せを行います。見積り依頼の期間は、見積り依頼から見積り合せ、請負工事金額の査定を含め、3～4週間程度を要します。

工事会社からの見積書の査定が終わった段階で、施工会社の業務内容確認、請負工事金額の大小、等、総合的な判断を加味して請負工事会社の設定を行います。この一連のプロセスには、お客様にも参加頂きます。この時点で「当初の資金計画」とかけ離れた場合は、仕様の見直しメーカー変更や一部計画の見直しなどを行い、コストコントロールを行ってまいります。

請負工事金額が決まった段階で、お客様と請負工事会社の間で、「工事請負契約」を締結して頂きます。

確認申請が受理され、工事請負契約が締結されると、いよいよ工事着工となります。「設計・監理業務」の「監理業務」が始まります。「監理」とは、「設計図通りに現場が出来ている事の確認業務」です。図面を作って終わりではありません。いい「住まいづくり」を実践するために、「デザインする力」「形にしていく力」を両輪のように回してゆく事が必須です。「設計工房フレックス」が、長年にわたりプロジェクトを手がけ、社会的に認知されてきた特徴がそこにあります。

建築作業は、「伝言ゲーム」のような側面があります。お客様の要望（言葉・形・イメージ・等）を設計者が聞き取り・具現化し、設計図という建築作業に必要な「共通言語」に翻訳し、請負工事金額を決定する「見積書」を作成し、それらの資料で、お客様・監理者・現場監督・各業種の職人等が、一緒に考え・作っていくものです。「伝言ゲーム」のように、途中で一人でも誤った言葉を挟むと、「出来あがった家」目標としていたものと、違うものが出来てしまいます。「設計工房フレックス」では、「設計・監理業務」を通常の委託契約としている点は、ここにあります。設計図だけを作り、監理業務を他者に依頼する事は、「もったいない」と考えているからです。「設計工房フレックス」の「設計・監理業務」が、30年以上に渡り「社会的に認知されてきた最大の要因」であると自負しております。

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。（実施される場合は、お客様とご一緒に成ります。）行政の工程毎検査（中間検査・完了検査）、監理業務としての工程毎確認など、工事中の作業があります。

構造・敷地状況・道路が狭かったり、資材置き場・工事車両の置き場などによって工期が異なりますが、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）の工事期間を要します。行政の検査・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「引渡し」と成ります。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。よりご満足いただける住まいづくりを弊社は目指しております。