

住宅完成までの一般的なスケジュール

一級建築士事務所 株式会社川崎建築計画事務所

	設計監理契約に基づく業務 施主-設計者の2者契約	支払い時期	
		設計監理費	工事費
相談 1~2ヶ月	<ul style="list-style-type: none"> ○初回打合せ 事務所の概要説明 住宅設計に対する考え方の説明 要望・予算等のヒアリング 敷地調査・法規関係調査 ○第1回提案 施主の要望を基に 私どもの考え方を提案 → 中止：私どもの考え方に疑問を感じた場合 	設計者に対する支払い ここまでは無料	施工者に対する支払い
基本設計 2~∞ヶ月	<ul style="list-style-type: none"> 設計監理契約：私どもと一緒に住宅を創っても良いと感じて頂いた場合 ○基本設計 図面による数回の打合せを重ね施主の真の要望を具体化 <p>納得できるまで時間をかけられると良い住宅が出来ます 私どもはこの時間を重要と考えています</p>	契約時設計監理費の10% 基本設計完了時設計監理費の20%	
実施設計 3~4ヶ月	<ul style="list-style-type: none"> ○実施設計 基本設計を基に工事用図面の作成 建築・構造・設備設計 <p>平成19年6月20日の法改正により 確認申請業務が停滞しており スケジュールに影響が出ています。</p> <p>確認申請 行政・指定確認審査機関による 計画の法規的チェック 確認済証を受けて初めて着工できる</p>	確認申請手数料 審査機関に対する支払	
見積査定 1~2ヶ月	<ul style="list-style-type: none"> ○見積依頼 見積依頼業者の選定（数社） （当事務所の紹介+施主の紹介など） ○見積内容の検討・施工者決定 → <p>工事請負契約に基づく業務 施主-施工者の2者契約</p> <ul style="list-style-type: none"> ○施工者決定 ○工事請負契約 	設計監理費の50%	請負金額の1/3
工事監理・施工期間 6~8ヶ月	<ul style="list-style-type: none"> ○工事監理 施工状況の確認（週1~2回+重要工事） 進行状況に合わせて、施主との詳細打合せ（素材や色など最終決定） 審査機関による中間検査 建築規模により必要な場合 審査機関による完了検査 設計事務所による竣工検査 施主による竣工検査 	<ul style="list-style-type: none"> ○着工 ○上棟 ○竣工 <p>中間検査手数料 審査機関に対する支払</p> <p>完了検査手数料 審査機関に対する支払</p>	請負金額の1/3
完成引渡		設計監理費の20%	請負金額の1/3

確認申請以外に、開発行為、宅造規制、道路設置が必要な場合は、スケジュールは上記によらない場合があります
 確認申請・中間検査・完了検査手数料は、審査機関・建物規模によって決まります
 請負工事費の支払い分割方法は、施工者との打合せによります。表中の1/3づつは一般的な方法です