

あなたと共に～住まい造りのパートナー～

- もっと「住まい造り」を楽しみませんか！？

–本来「住まい造り」は、もっと楽しい物のはずです。様々な制約はあるにしても自由の利かない家造りをされている方が余りにも多くて残念でなりません。もっと我がままに、もっと自由に「住まい造り」を楽しみましょう！そんな「住まい造り」のお手伝いが「なちゆるる・すぺーす・でざいん」は大好きです（笑）！

- 「住まい造り」のパートナーになりたい！

–「なちゆるる・すぺーす・でざいん」は、あなたの「住まい造り」のパートナーになりたいと思っています。「発注者」と「受託者」、「建築主」と「建築士」の関係では当然あるのですが、「あなた」の前に居るのは無く「あなた」の横に居て、一緒に考え進めて行きたい。当然「なちゆるる・すぺーす・でざいん」は、「住まい造り」のプロです。「住まい造り」における様々な問題に対し、選択肢を提示し、アドバイスを行います。

- 「あなた」の色に染まります！？

–「なちゆるる・すぺーす・でざいん」は、「あなた」が中心の「住まい造り」を行います。世に言う、建築家が作品を作るのではなく、「住まい手」が納得する「住まい」を造るお手伝いがしたい。「建て主」の喜ぶ顔が、何よりの「作品」との思いで、取組みますので決まった作風はありません。

- 「なちゆるる・すぺーす・でざいん」だから出来る「住まい造り」とは！

–「なちゆるる・すぺーす・でざいん」は、[コンストラクションマネジメント](#)の手法を取入れた業務が行えます。[分離分割発注・CM方式](#)を採用したプロジェクトを多数経験した実績により、建設工事コストに強く、現場の施工方式等も熟知して居る為、費用対効果の高い「住まい造り」を行う事が可能となります。

- 「三方良し」でこそ最高の「住まい造り」である

–「なちゆるる・すぺーす・でざいん」は、「住まい造り」に関わる「建て主」「施工者」「建築士」の全員が、心から喜べる「住まい造り」を「三方良し」と表現し、「三方良し」の「住まい造り」こそが「建て主」が真に、良い「住まい」を得る、最高の「住まい造り」であると思ひ、そのようなチーム作りを心掛けています。

住まい造りの手順

「なちゆるる・すぺーす・でざいん」が提案します「住まい造り」は、大きく次の六つの段階に分かれています。

- 第一段階（業務契約前段階）（**無料**）
 - － 建築相談・企画設計
- 第二段階（業務委託契約段階）
 - － 設計監理業務契約・マネジメント業務契約・施工監修業務契約
- 第三段階（設計段階）
 - － 基本計画・基本設計・実施設計（構造計算）・色彩設計
- 第四段階（施工者選定段階）
 - － 発注管理・建築確認申請・工事請負契約支援
- 第五段階（工事段階）
 - － リスクマネジメント・工事監理・法定検査申請・施工監修
- 第六段階（維持保全段階）
 - － ハウスクター業務

「住まい造り」は生き物です。上記を基本とし、ケースバイケースで対応させて頂いております。

第一段階（業務契約前段階）

第一段階はお互いを知る段階です。

「住まい造り」において、最も重要なものは関わる人々の「信頼関係」であり、その中でも、建て主の「あなた」と建築士の「ぼく」との関係が最も重要なのです。
納得がいくまで、お互いを知りましょう！出きる限りのご協力はさせていただきます。

● 建築相談

- － 建築条件の抽出、整理、アドバイス
- － 土地購入に関する情報収集、紹介、アドバイス及び購入補助
- － 建築資金に関するアドバイス及びローン手続き補助

建築相談は、「住まい造り」に対しての素朴な疑問から、土地の問題や資金問題など「住まい」を造る為に必要な諸条件の整理や漠然と「住まい」が欲しいけどどうすれば良いか解からない・・・などの疑問にお答えします。

● 企画設計（業務提案書の作成）

- － 「住まいのアンケート」情報によるラフプランの作成
- － 仮仕様書による概算工事費の算出
- － 「なちゅらる・すぺーす・でざいん」業務委託費見積書

企画設計は、「なちゅらる・すぺーす・でざいん」のプランニング能力とコスト能力を確認頂く為に行っており、業務提案書に含まれます、プラン等は設計技術者が持つ最高の報酬物ですが、パートナー選定の判断材料として頂く事で建築主のリスク軽減に繋がるとの思いから、業務委託契約前に実施させて頂いております。ご理解を頂き、無断流用等される事の無い様をお願い致します。

業務委託費に関しましては、ご依頼頂く業務内容により変動致しますので、その都度の提示とさせて頂いておりますが、全体予算と必要業務内容を含めてご相談の上、予算に合わせた金額とさせて頂いております。

第二段階（業務委託契約段階）

第二段階は「なちゅらる・すぺーす・でざいん」の行う業務について、ご相談の上、決定を行い、その確認の意味を含めて書面での契約を行います。

- 設計監理業務契約（一般の設計事務所と同じ内容のはずです）

- 基本計画
- 基本設計
- 実施設計
- 確認申請
- 工事監理

一般的な設計事務所が行う契約で、「住まい造り」の基本となる契約です。

- マネジメント業務契約（当事務所オリジナル）

- 各段階における積算
- 各段階における概算工事費の算出
- 工事金額の内容確認及び価格交渉

「なちゅらる・すぺーす・でざいん」オリジナルの契約で、工事の施工（納まり等）とコスト（工事原価）が、把握出来ていないと不可能な業務であり、この業務を行う事により、コストバランスの取れた「住まい造り」が可能となります。この業務が本当に出来る設計事務所は残念ながら、ごく稀です。

- 施工監修業務契約（分離分割発注・CM方式を選択された場合のみ）

- コスト管理
- 工程管理
- 支払管理
- 工事履歴管理

この契約は、施工者選定段階で分離分割発注・CM方式を選択された場合に行う業務に対する契約ですので、初期段階で結ぶ事は稀です。

第三段階（設計段階）

第三段階は設計業務です。各ステップで「レビュー・検証・妥当性の確認」を繰り返す事で要求事項を明確にし、実現の為に必要な設計図書を作成します。

- 基本計画
 - 「住まい造りシート」を基に建物コンセプトを纏めます。
 - 性能設計により建築主が求める建物の性能の基準を決めます。
- 基本設計
 - 基本図（平面図、断面図、立面図）で要求事項の整理を行います。
 - 1 / 1 0 0 模型にて建物ボリュームの確認を行います。
 - 展開図と仕上表により計画の概要を纏めます。
 - 基本設計が纏まった時点で積算及び概算工事費の算出を行います。
 - 関係各所との事前相談を行います。
- 実施設計
 - 構造設計及び設備設計を行います。
 - 意匠、構造及び設備の整合性を確認しながら、詳細図を作成します。
 - 1 / 5 0 模型にて外観デザインと内部空間の確認を行います。
- 色彩設計
 - 外観及び主要室はパースと現物サンプルにより、各部の材料を確定します。
 - その他は色彩ボードと現物サンプルにより、各部の材料を確定します。

第四段階（施工者選定段階）

第四段階は施工者選定段階で、「住まい造り」を委ねる施工者を決める重要な段階です。じっくりと、施工者に意思（要望）を伝え、正確に見積をして頂くと共に、その内容を精査し「建て主」と施工者、双方が納得をして、契約が出来る様にマネジメントを行います。

- 発注管理
 - － 施工者面談の段取り
 - 主要な業種（工務店含む）の施工者とは見積提出前に面談を行い、意思疎通を計る事が、「住まい造り」の大きな鍵となる。
 - － 見積要項書の作成
 - － 発注説明会資料作成
 - － 設計図書の内容に関する質疑回答
 - － 施工者選定用資料作成及びアドバイス
 - － 工事金額の内容確認及び価格交渉
 - 工事を一括して請負、工務店と個々の業種の専門工事業者に分けて請負を行う、分離分割発注・CM方式の双方の特徴を説明すると共に、見積比較書を作成しアドバイスを行う。
- 建築確認申請（長期優良住宅申請）
 - － 建築確認申請図書（図面含む）の作成
 - － 検査機関との調整、提出、受取
 - 法的な確認を行う為に、行政（又は検査機関）へ申請を行う為の図書の作成等の業務を行う。
- 工事請負契約支援
 - － 工事請負契約書面の作成助言と確認
 - － 契約時の立会い及び第三者証明
 - 約款等を含む契約書類の作成に対し、内容の確認と立会いを行う。

第五段階（工事段階）

第五段階は、工事に関する段階で、プロジェクトメンバーとなった施工者に対し、建て主のパートナーとして工事内容を正確に実現して頂く為の業務を行います。

- リスクマネジメント
 - 分離分割発注方式におけるリスクに対して対応を行う。
 - 工事保険のアドバイス
 - 瑕疵保険のアドバイス
 - 分離分割発注方式におけるリスクへの対応（分離分割発注の場合のみ）
 - 共同企業体（JV）の事務の取り纏め（分離分割発注の場合のみ）

建築工事には様々なリスクがありますので、そのリスクを少しでも減らす為の対策を行って頂けるように、施工者に対してアドバイスを行ったり、分離分割発注・CM方式の場合は、取り纏めを行います。

- 工事監理（設計監理契約内業務）
 - 建築基準法に則り、設計図書の通りに施工が行われるかを監理します。
 - 配筋検査、構造検査、防水検査を行います。
 - 法定中間及び完了検査の申請、立会い、受取
- 「建て主」の思いの詰まった、設計図書の通りに現場が進められているか？節目節目でチェックを行います。
- 施工監修（分離分割発注を選択された場合のみ）
 - コスト管理
 - 工程管理
 - 支払管理
 - 工事履歴管理

分離分割発注・CM方式を選択された場合は、施工者が多数に渡りますので、業者間の調整や工事全体の工程管理、履歴管理や増減に対するコスト管理、また出来高による支払管理などを行います。

注）施工責任はあくまでも、請負契約当事者である個々の施工者にあります。

第六段階（維持保全段階）

家造りは引き渡した時点で終わりではありません。器は完成しましたが、これより本当の家造りをご家族で取り組んで下さい。微力ながら節目でのお手伝いをさせて頂ければと思っています。

• ハウスクター業務

－ 長期維持保全計画の作成

- 材料には、それぞれ耐用年数があります。使用部位や使用材料により、大まかな耐用年数を把握する事が可能で、その耐用年数により、維持保全計画を立てて置く事で、資金的な計画も立ちより良い住まいになります。

費用については別途ご相談下さい。

－ 計画年毎の定期検査

- 立てた計画の節目で状態を確認し、維持保全計画の見直しや、補修計画等を立てます。

費用については別途ご相談下さい。

－ すまいの110番

- 住まいに関する疑問や困り事など、何でも気軽にご相談下さい。随時対応させて頂きます。

相談内容により別途、費用が発生する場合がありますが、その都度ご相談させて頂きます。