

ご相談から竣工まで

Tacta

1 ご相談

まずは、お気軽にコンタクトフォームより問い合わせをお送りください。地域、規模、用途を問わず、どのようなご相談でもお待ちしております。お問い合わせいただいた後、オンライン、または直接お会いして、ご相談の概要についてお話をお伺いいたします。ご相談時点で具体的な考えがまとまっていなくても構いません。

土地探しや、法規調査、ボリューム検討などの設計開始前に必要な内容についても、可能な限り協力させていただきます。

設計料の考え方については、初回の打ち合わせの際にご説明いたします。総工費に対する料率もしくは、国交省告示98号の算定基準により算出します。



↑事務所は東急目黒線不動前駅から徒歩5分の場所にあります。美味しいコーヒーを入れてお待ちしております。

2 提案資料の作成

ご相談時の内容に加えて、土地の現地確認や法的条件の整理などを行い、1カ月程度を目安として提案資料を作成いたします。

敷地のあるエリア全体の特性や、周辺環境、実際に敷地に身を置いた際の感覚を大切に、設計のコアとなる考えを詰めていきます。

図面に加えて、コンセプトやCGイメージを用いた提案を行い、設計の考え方や完成した際のイメージを分かりやすくお伝えします。

提案資料を基に、設計を依頼していただけるかご検討ください。



↑初回提案資料の一例。

3 基本設計

計画を進めていくことになった段階で、設計監理契約を締結させていただきます。

基本設計では、提案書を基に、プランの検討、素材の選定・設備・構造の検討を行い、建築の概要を決定していきます。当初の提案通りに進んでいく場合もありますし、お施主様との対話の中でまったく違う形に変わっていくこともあります。

設計過程ではCGモデルを活用し、お施主様が実際の空間体験をイメージしやすいようにCGパースや、動画、VRなどで提案を行います。

構造設計や空調、照明などの設備設計は専門の設計者と協力して、それぞれの建物に応じた最適な計画を探っていきます。

住宅の場合は基本設計期間は3カ月程度となります。基本設計後に概算見積を行い、本見積段階でのコストオーバーを防ぎます。



↑基本設計での打ち合わせ資料の一例 図面とパースを併用し、様々な可能性を探ります。

4 実施設計

実施設計は、基本設計でまとめた計画を基に、実際の建設に向けた具体的な計画にまとめていきます。概算見積の金額調整も並行して進めることで、本見積時の大きな手戻りを防ぎます。

金物や水栓関係、仕上げ材の決定など、細部まで一つひとつ打合せ、本見積や施工が可能な詳細図面を作成いたします。

使う素材については全てサンプルを取り寄せ、手触りや質感を確かめながら決定していきます。特に寸法がシビアだったり、複雑な部分については部分的にモックアップを作って検討する場合があります。CGによる視覚的な検討と、触覚を伴う実物大の検討を往復して設計を進めます。

住宅の場合は、実施設計期間は3カ月を目安としています。



↑細かなところまでCGを作りこみ、お施主様と打ち合わせを進めていきます。



↑使われる素材のサンプルを並べて、色や質感の組み合わせを確認します。

5 本見積

実施設計後に見積を行います。お施主様とも相談の上、複数の施工者にお声かけをし、相見積もりで施工者を選定します。

見積を比較、査定して施工者を選定することで、妥当な金額での工事を行うことが可能になります。これは設計者と施工者が分離していることの大きなメリットでもあります。

金額の目途が立った段階で、建築確認申請の手続きを進めます。各種法令への適合の審査を行います。

| 品名 | 単価 | 数量 | 金額 | 品名 | 単価 | 数量 | 金額 |
|---------|----|----|----|--------------|--------|-----|-----------|
| 1. 基礎工事 | | | | 1.1 基礎コンクリート | 10,000 | 100 | 1,000,000 |
| 2. 躯体工事 | | | | 2.1 外壁タイル | 5,000 | 200 | 1,000,000 |
| 3. 屋根工事 | | | | 3.1 屋根瓦 | 8,000 | 150 | 1,200,000 |
| 4. 内装工事 | | | | 4.1 床材 | 12,000 | 100 | 1,200,000 |
| 5. 電気工事 | | | | 5.1 電気配線 | 3,000 | 100 | 300,000 |
| 6. 設備工事 | | | | 6.1 水道工事 | 2,000 | 100 | 200,000 |
| 7. 外構工事 | | | | 7.1 庭石 | 15,000 | 100 | 1,500,000 |
| 8. その他 | | | | 8.1 塗装工事 | 4,000 | 100 | 400,000 |
| 9. 雑費 | | | | 9.1 仮設事務所 | 1,000 | 100 | 100,000 |
| 10. 消費税 | | | | 10.1 消費税 | 10% | | |
| 11. 総計 | | | | 11.1 総計 | | | |

↑見積がそろったら、各社の細目を比較検討します。

6 工事監理

決定した見積金額に合わせて見積図を修正し、工事契約図として取りまとめます。お施主様と施工会社とで工事契約を締結していただきます。

工事の着工後、設計図書の通りの施工の確認のため、現場監理を行います。現場監督や職人と密にコミュニケーションをとりながら、適切な施工が行われているかの確認を行います。現場段階でも施工方法やディテールを考え、最後まで検討を続けていきます。粘り強く検討を重ねていくことが、質の高い建築を作る上で何よりも重要になると考えています。

重要な仕上げについては、現場で大判サンプルを用意して、実際の光環境の中で比較してから最終決定します。



↑施工中の写真。なにもないところから建物の形が姿を現す過程は、建築設計をしていて最も喜びを感じる瞬間です。

7 竣工、引き渡し

工事の完成後、確認審査機関や消防の検査を受け、その後にお施主様の立ち合いのもと、竣工検査、引き渡しを行います。

竣工後は、施工会社と共に、1年後、2年後に検査を行います。

住宅の場合は、ご依頼から竣工まではおおよそ1年半程度となります。短縮も可能ですので、ご希望のスケジュールがあれば、ご相談の際にお伺いします。