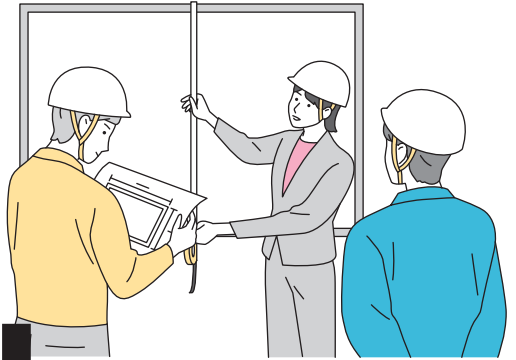




建築をつくるために

— 建築士事務所と建てる建築 —
ARCHITECTURE WITH ARCHITECT



with

ARCHITECTURE
WITH ARCHITECT



建築士事務所協会の会員である

わたしたち建築士事務所にお任せください

— 建物をつくるにはいくつかの選択肢があります —

建築士事務所(建築士)が設計し、建設会社が施工する場合

建築主、建築士事務所、建設会社(施工業者)の3者は独立

- 建築主の細かな要望を的確に盛り込む。
- 建築主の予算を考慮・調整して作成した設計図を基に、建設会社が提出した見積りをチェックし建築主に助言する。
- 工事監理(図面通りに工事が進んでいるかのチェック)を行う。

建設会社により設計・施工一括とする場合

- 設計は自社内の登録した建築士事務所または外注委託先が行い、建設会社が施工する。

※住宅の場合は、モデルハウスなどを見て決めるハウスメーカー、建売住宅などもあります。

CONTENTS

建築士事務所の主な仕事/建築ができるまでの流れ	2
建築士事務所を選ぶ	2
ご契約にあたって	3
基本設計	4
実施設計①—実施設計図書の作成・確認—	5
実施設計②—建築確認申請—	6
監理①—施工業者の選定にあたって—	6
監理②—工事の確認—	8
竣工・引き渡し	9

建築士事務所の主な仕事

設計時

建築主の意向を受け
アドバイスをしながら建物を設計します

工事時

施工業者が設計図書の通りに
施工するよう指導・監理を行います

QUESTION!

だれでも建築設計ってできるの?

建築設計の仕事ができるのは、
都道府県に事務所登録している建築士事務所のみです。

建築ができるまでの流れ

設計相談

ご契約

基本設計

実施設計

工事と工事監理

完成



STEP
1

良い設計者とのめぐり合い、夢を形にする第1歩です。



STEP
2

信頼できる建築士事務所としっかり契約を結びましょう。



STEP
3

「夢の実現」のため、もっとも基本的な条件と方向性を探ります。



STEP
4-5

様々な要素を織り込んで、詳細な設計図をつくり、建築確認の申請をします。



STEP
6-7

工事の各段階・各内容を、プロの目で厳しくチェックします。



STEP
8

全ての工事が適切に完了したことを確認します。

STEP

1

建築士事務所を選ぶ

どこの建築士事務所が良いだろうか



建築士事務所協会のHPで探してみよう

事務所の得意分野や実績なども踏まえ、依頼候補となる建築士事務所には、予算、デザイン、工法、設備、耐震性、工期、融資等、さまざまな相談をし、相性が良い、信頼できる建築士事務所を選んでください。
建築士事務所協会に所属している事務所は、信頼できる堅実なパートナーです。ぜひ、わたしたちにご相談ください。

STEP

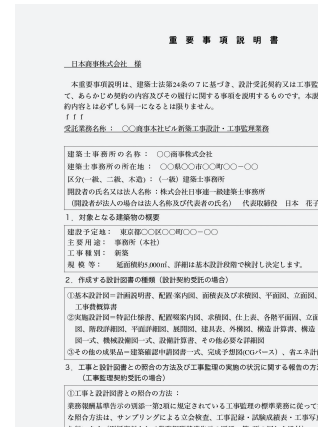
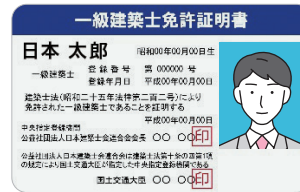
2

ご契約にあたって

1) 重要事項の説明

建築士が免許証（免許証明書）を提示して、書面にもとづき、次の事項について説明します（建築士法第24条の7）。

- 作成する設計図書の種類
- 工事と設計図書との照合の方法
- 工事監理の実施状況の報告の方法
- 担当する建築士の氏名と資格種別
- 再委託がある場合、委託先・内容
- 報酬額および支払い時期
- 契約の解除に関する事項 など



重要事項説明書

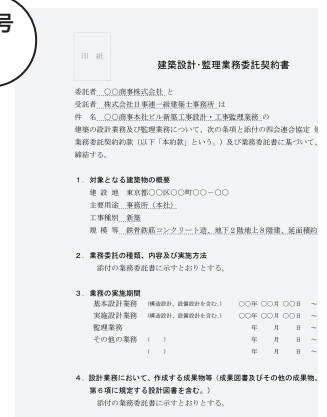
2) 契約 — 書面で契約しましょう —

重要事項に納得いただけたら設計・監理契約を結びます。

契約が締結された後は、建築主は重要事項説明の内容を含む書面の交付を受けることとなっています

（建築士法第24条の8）。ただし、書面の交付の法定事項を含んでいる契約書を締結した場合は別途書面の交付を必要としません。

延べ面積300㎡を超える場合は書面の契約締結が義務化されていますが、面積に関わらず、後にトラブルとならないように書面での契約締結をおすすめします。また、この時点で、設計着手金が必要となる場合があります。



四会連合協定の契約書例



ADVICE!

建築士事務所がもらう報酬は、設計、工事監理等の業務が適正かつ円滑に実施されるよう、また、不当に引き上げられたり、過度に引き下げられたいしないよう、国土交通大臣が告示で目安となる業務報酬基準（国土交通省告示）を定めています。この基準に準拠した契約の締結が建築士法により努力義務化されています。業務の質を確保するため、適正な代金で契約をしましょう。



国土交通省HP



告示パンフレット

STEP

3

基本設計

この土地は
近隣商業地域だね
その他の規制は・



1) 事前調査

建設予定地に向き、敷地、地盤、周辺環境などの条件についての綿密な調査を行います。

- 敷地の形状、高低差
- 道路との関係、隣接建物との関係
- 給水、排水、ガスなどの都市施設の現況
- 用途地域、建築規制の確認
- ハザードマップの確認



事前調査まとめの例

2) 基本設計図書の作成

建築主との打ち合わせを重ね、建物の平面図、立面図、断面図等、または3Dモデルを作成します。設計図のほかに、建物の性能、仕様、設備の概要を記した仕様書も添付します。(設計図と仕様書をあわせて、基本設計図書といいます。)

この部屋の広さは
何㎡でしょうか？



3) 概算工事費の算定

作成した基本設計図書にもとづき、おおまかな工事費を見積もります。

4) 予算にあわせた設計の調整

建築主に基本設計図書を説明しながら確認いただきます。修正の希望がある場合や見積もった工事費が予算オーバーする場合などは設計の調整を行い、再度ご提案します。



基本設計図書の例



ADVICE!

基本設計は、内部の配置や外観イメージ、使用する材料・グレードを決める大切なステップです。図面や仕様書において不明なこと、修正したいこと、見積もりについてなど、ご意見、ご要望は建築士に伝え、納得いただくことが良い建物づくりにつながります。また、設計・監理費、工事費以外に、さまざまな申請費用や税金（登録免許税、贈与税、不動産取得税、固定資産税、都市計画税等）などがかかります。国や地方公共団体の補助金制度や軽減措置等の優遇制度もありますので、費用の全体像をつかんでおくことをおすすめします。

STEP

4

実施設計① — 実施設計図書の作成・確認 —

1) 実施設計図書の作成

基本設計にもとづき、建物の構造や設備の詳細などをつめていき、設計図や仕様書を作成します。

外壁やサッシュなどの仕様をはじめ、構造材、水回りや照明、空調機器、仕上げ材料やドアの仕様など、使用する部材の詳細まで、建築に必要なすべての要素をこの段階で決定。具体的に記した実施設計図書をまとめていきます。これにより工事費の詳細な見積りの算出も可能になります。

材料間の収まりがうまくいこう、この部分の詳細を描きましょう

構造や設備との取り合いを確認しましょう



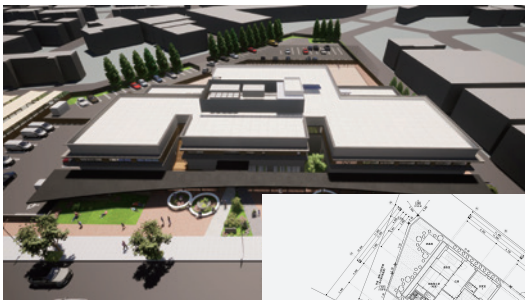
QUESTION!

基本設計と何が違うの？

実施設計では、建物の構造や設備の詳細などを決め、工事に必要なすべての図面を作成します。

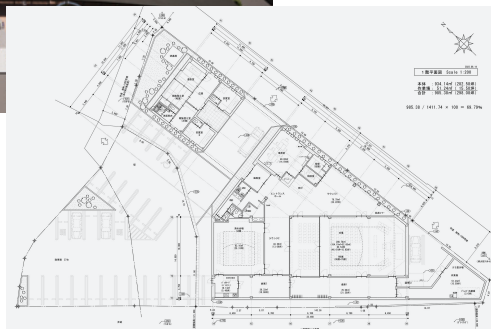
2) 実施設計図書の確認

できあがった実施設計図書を建築主に詳しく説明し、内容を確認していただきます。



3Dモデルの例

実施設計図書の例



実施設計図書一式



ADVICE!

実施設計をよりスムーズにするためにも、建築士事務所への相談はもとより、類似施設やショールーム等を見学し、つくりたい建築のイメージをつかんでおきましょう。

【住宅の建築では・・・】

さまざまなメリットが受けられる「住宅性能表示制度」、「長期優良住宅認定制度」の利用を希望される場合は、図面への反映、申請のタイミング上、必ず実施設計の前にお申し出ください。

STEP

5

実施設計② — 建築確認申請 —

建物などを建てる際には、事前にそれが建築基準法をはじめとする多くの法令に適合しているか、特定行政庁や指定確認検査機関の確認を受ける必要があります。これを「建築確認申請」といい、その確認済証を受け取り（建築士を工事監理者として定め届け出た）後、工事着工することができます。

※建築確認申請が不要な建築物もあります。



ADVICE!

確認申請は
現在電子申請が
普及してきています



今日は、確認申請を
提出に参りました

建築確認申請は本来建築主がご自身で行うものですが、建築士事務所が代行することがほとんどです。申請に要する費用は、建築主のご負担となるか、あるいは設計料に含まれるかのどちらかですのご確認ください。令和7年4月、建築確認・検査や審査省略制度の対象範囲が変わります。

国土交通省HP



STEP

6

監理① — 施工業者の選定にあたって —

1) 工事費用の見積りの依頼

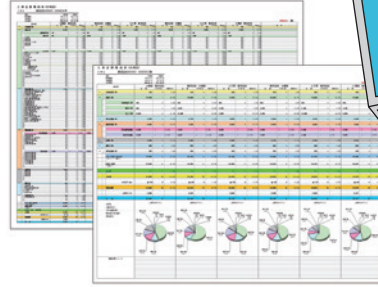
実施設計図書をもとに、指定の業者がない場合、通常3、4社の施工業者に見積りを依頼します。その際、建築主に代わって詳細を説明し、施工業者からの質疑書に対しては、応答書を出します。見積りの依頼時期については、建築確認申請前、申請中など様々なケースがあります。



配布資料は、
現場説明書と実施設計図です

2) 施工業者の見積もりをチェック

見積書に記された材料、数量、単価、手数料、会社経費、その他金額が適正かどうか、細かくチェックします。そして、金額や内容などを整理し、施工業者選定にあたってのアドバイスをします。



見積もり比較表とチェック

〇〇建設は、この材料が抜けている
各社を比較して詳しくチェックしないと・・・

3) 施工業者決定・契約立ち会い

最終決定は建築主が行います。決定した施工業者と建築主の間で結ばれる建築工事請負契約の締結の場に立ち会います。

契約は、建築工事請負契約書、工事見積書、工事全体工程表、実施設計図書等を綴じたものによって交わされます。施工業者が行う住宅瑕疵担保責任保険の手続きや、竣工後の品質保証についても、内容や範囲をチェックし、建築主に説明します。

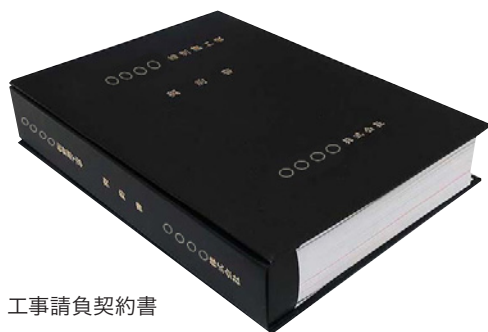
契約締結後に、建築士事務所には第1回工事監理報酬を、施工業者には第1回工事代金（工事代金は、着工時・中間上棟時・竣工時の分割払い）をお支払いいただくのが一般的です。



この度は、
弊社に工事をご下命くださり、
ありがとうございます

監理については、
定例会議の日程を
決めましょう

〇〇建設さん、工事期間中は
安全に気をつけてお願いします



工事請負契約書

工事工程表

工事には様々な業種が入るので、
綿密な工程管理が必要となります



ADVICE!

工事費の見積もりは、安ければいいというものではありません。適正価格に対しあまりに割り込んだ額を提示した施工業者が、工事中に問題を発生させたケースも多いようです。

また、解体工事、外構工事、植栽、上下水道負担金などが、別途扱いになっていることもよくありますので、注意しましょう。

STEP

7

監理② — 工事の確認 —

1) 設計図書に照らした施工図・施工計画等の検討

施工業者が作成・提出した施工図（躯体図、工作図、製作図等）、製作見本、見本施工図等 および 提案または提出した工事材料、設備機器等やそれらの見本が設計図書の内容に適合しているかについて検討し、建築主に報告します。工事規模に応じて、定期的な現場での打合せに、建築主も参加していただく場合が一般的です。

2) 工事と設計図書との照合および確認

施工業者が行う工事が設計図書の内容に適合しているかについて、規定による確認のほか、目視、抽出、品質管理記録等により確認を行います。

3) 中間検査への立ち会い

特定行政庁等によっては、一定の建物について 法令に適合しているかどうかの中間検査が義務づけられていることがあります。その場合に、申請書を作成し、現場にて立ち会います。

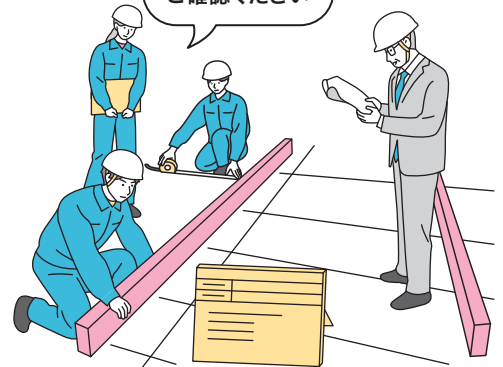
4) 工事状況の報告

設計図書通りに工事が行われているかどうかや施工業者に指示または助言した内容について建築主に適宜ご報告します。

現場監督さん
この部分の収まりは
このようにお願いします



設計図書通りとなっています
ご確認ください



この部分の寸法は、
設計図書の通りとなっています
ご確認ください



はい、確かに設計図書通りですね
確認しました



ADVICE!

現場での設計変更は、極力避けてください。工事の手配前であればまだしも、作業着手後の変更は、お金と時間がかかります。どうしてもという場合は、できるだけ早めに指示を出し、見積もりも確認のうえ着工させましょう。トラブルになったケースの大半が工事中の変更によるものですので、現場への指示は、必ず建築士事務所を通すようにしましょう。

STEP

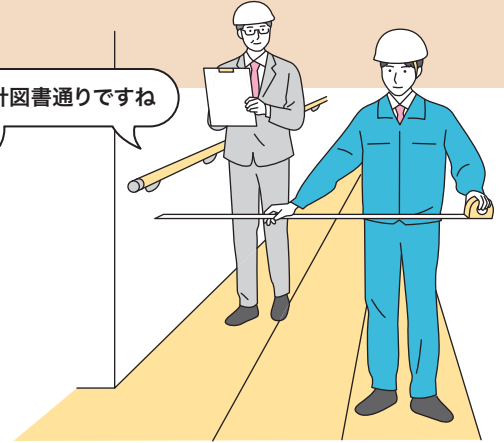
8

竣工・引き渡し

1) 竣工検査

施工業者による検査に加え、建築士も監理者として設計図書通りにできあがっているか、照合し確認します。

廊下幅は、設計図書通りですね
確認しました



2) 完了検査への立ち会い

工事が完了したら、4日以内に関係機関などに「完了検査申請書」を出す必要があります。この手続きについても、通常は建築主の委任により代行し、完了検査にも立ち会います。検査済証が交付され、はじめて建物を使用することができます。

わかりました
施工状態を確認し、
仕上がりを直しましょう

ここは仕上がりが
やや気になりますね



3) 施主（建築主）検査

建築士、施工業者が立ち会いのもと、建築主ご自身の目で確認いただきます。とくに追加工事があった場合は、その箇所をしっかりとチェックしてください。

4) 引き渡し

引き渡し書類と鍵が、建築主に渡されます。これより建物の管理責任は、施工業者から建築主に移行します。

建築主には、工事監理報告書を提出します。工事費および工事監理費のご清算もお願いします。

工事関係書類は、
一式にまとめておくともっと便利です



業務完了書類

5) 竣工図の提出

後日、追加工事なども含めた引き渡し時の図面を建築主へお渡しします。



ADVICE!

検査済証、確認済証、設計図、特記仕様書、施工図等は、後に改修・増築等するときにも必要となります。提出された書類は大切に保管しておいてください。

竣工後に瑕疵などの問題が発見された場合や、メンテナンスのアドバイス、先々リフォーム・リノベーションを行う際のお手伝いもします。

新築時の設計・施工の方法を知る同じ建築士事務所にご依頼いただければ、よりスムーズな進捗が可能です。

建築士事務所は、設計、工事監理のほか
建築に関する業務を幅広く行っています。
建築に関することは、ぜひご相談ください。

✓ 敷地有効活用のための調査、企画、立案

✓ 建築プロジェクトの事業計画

✓ 既存住宅状況調査

✓ フラット35 (中古住宅) 等適合証明業務

✓ 耐震診断

✓ 耐震補強計画

✓ 改修・リノベーション

など

建築をつくる
をるために

— 建築士事務所と建てる建築 —

ARCHITECTURE WITH ARCHITECT



一般社団法人日本建築士事務所協会連合会（日事連）は、建築士事務所の業務の適正な運営と健全な発展及び建築士事務所の開設者に設計等を委託する建築主の利益の保護を図り、公共の福祉の増進に寄与することを目的とした法人です。建築士事務所を会員とした各都道府県の建築士事務所協会を会員として構成されている連合組織で、建築士事務所協会とともに建築士法に定められた法定団体です。お気軽に建築士事務所協会の会員事務所にご相談ください。

東京都中央区八丁堀2-21-6 八丁堀NFビル6階

TEL: 03-3552-1281 FAX: 03-3552-2066

<https://www.njr.or.jp/>

お近くの建築士事務所協会の連絡先は、

(一社)日本建築士事務所協会連合会（日事連）のホームページをご覧ください。

<https://www.njr.or.jp/society/>

