

リフォーム工事の設計監理プログラム

		建築主	設計	施工	資金計画	検討内容
企画調査	約1ヶ月	設計の依頼 建築に対する希望を話し合い、纏める	簡易調査 設計条件の整理	施工の協力が 必要になる。 約5~10万円	全体予算計画 資金調達計画 設計内容・設計料決定	<ul style="list-style-type: none"> 法的チェック 建物イメージ・基本ゾーニング 建物の規模・全体予算
		建築基準法では、10㎡以上の増築は耐震工事扱いではなく、建築確認を出す必要がある。現行法規に基づき、様々な条件の整理が必要となる。リフォームでは、改修の内容・工事後の評価・金額のバランスを考え、進めていきたい。				
設計監理業務委託契約						取り止めの場合は図面等の回収
実測調査	約1ヶ月	基本計画案の提案・打合せ・承認 5~10回程度の打合せ (お互いが納得が行くまで、繰り返します。)			地盤調査 SW式 約4万円	<ul style="list-style-type: none"> 概算予算 収納計画 設備の考え方
		リフォームの場合は下地の状態の確認が必要な為、状況によっては始めの段階で信頼できる会社と組み、実測調査と一緒に作業する方が、質の良い設計が出来る場合が多い。 耐震設計補助金申請				
実施設計	約1ヶ月	実施設計図の作成 耐震設計構造計算を繰り返し行う 全てのイメージのまとめ 全ての法的規制のまとめ 実施設計のまとめ				<ul style="list-style-type: none"> 見積用・工事用の設計図作成 構造事務所との構造の検討 外部・内部の仕上、仕様決定 ディテールの検討 設備設計の検討・仕様の決定 見積業者の選定
		現場説明会 ・施工業者に見積依頼				
見積り調整	約1ヶ月	見積りの金額調整 仕様変更の再検討 見積り提出			耐震工事補助金申請	<ul style="list-style-type: none"> 工事内容に関する質疑応答 見積内容の設計価格の査定 見積内容の面積・数量の査定 予算金額に対しての仕様変更再検討及び設計の再検討 支払い金額の確認
		内容確認 工事請負契約 工事費全体の1/2				
工事着工	約1ヶ月~6ヶ月	工事着工 基礎・地盤工事 躯体加工工事 現場に入っても、現状に合せ 耐震設計構造計算を行い、安全を確認する 構造躯体 構造設計の指示に基づいて、施工されているかを確認する 内外装工事 内外装ともテクスチャー・色彩・高さ・大きさに関しては再度現場で確認する 竣工検査 施工主・設計者・施工者の3者で引渡し前に工事にダメ工の有無を検査する			耐震工事 中間検査 耐震工事補助金完了申請	<ul style="list-style-type: none"> 現場監理(週1~2回程度) 特に構造躯体に関する部分は十分にチェックする。 施工図のチェック 材料検査 施工監理 色彩・仕上材料の最終確認 照明器具・カーテン等の決定 設計変更・追加工事・金額確認・調整
		竣工・引渡 工事費全体の1/2 別途・追加工事費				
メンテナンス	入居 希望者により自主施工 半年・1年メンテナンス					<ul style="list-style-type: none"> メンテナンス業者の説明、保証書 機器の取り扱い説明 引渡し後の補修及び調整 無垢材は呼吸をしているので、1年はおいての調整がよい場合もあります

I