建築設計　仕事のフロー図

～ 元ノート「小規模住宅の例　仕事のフロー」より ～

小規模住宅の例 ｜ 意匠設計者（Designer）から見た、ヒアリングから竣工・アフターまでの流れ

主な工程　発生することがある工程　行政手続き

PHASE 1　企画・基本計画
意匠設計者 Designer

PHASE 2　見積・契約
登場人物たくさん出てくる

PHASE 3　実施設計・審査
専門家レベルに落とし込み

PHASE 4　工事・監理
定例会議・現場進捗と品質をチェックする

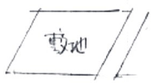
PHASE 5　竣工・アフター
建築主様へ

01 ヒアリング → 02 基本計画 → 03 見積・積算 → 04 設計契約 → 05 工事契約 → 06 実施設計 → 07 事前審査 → 08 確認申請 → 09 着工 → 10 設計変更 → 11 上棟 → 12 検査 → 13 竣工・引渡 → 14 定期点検 → 15 家の健康診断

01 ヒアリング（クライアント＝建築主）

- 目的は何か、**個人か事業か**
- 現場を見る・ヒアリング・コミュニケーション
- 基本計画と**何回もフィードバック**して往復

用途	主な依頼の例
住宅	新築／増築・リフォーム／中古住宅をフルリノベ
その他	長屋・店舗・特建（特殊建築物）



敷地：土地所有者（施主）は…
有り → いきなりハウスメーカーなど
無し → まず不動産屋へ

銀行：事業なら収支計画屋が（〇住戸）の事業計画を作る

02 基本計画

景観計画　ボリュームプラン
（概算・アウトライン決め）→ **プラン決め**
材料選び／ラフ構造（意匠屋）／パース屋・CG屋・CAD屋
→ **プレゼン・プレゼン・プレゼン**（打合せの繰り返し）
→ 壁量計算 → **予算（あたり）**

03 見積・積算

- 施工者が図面から見積り・積算
- 予算（あたり）と合わなければ**基本計画へ戻して調整**

04-05 設計契約 → 工事契約

契約をはさんで**「登場人物がたくさん出てくる」**。施工者の向き・不向きは：

施工者	住宅	ビル
ゼネコン	△	◎
住宅メーカー	◎	△
工務店（協力会社）	〇	〇

◎ 向いている　〇 対応できる　△ 向かない

- **官公庁・コンサル**：監理・審査の立場で関わる
- 工事用の図面は**施工図屋**へ

「設計はサービスだ」と言う人もいる。でも――面倒なことにこそ値うちがある。

06 実施設計

- **構造設計・設備設計**　※地盤設計（工作物）も
  → エネルギーFULL投入。あと戻りできないから
- **図面枚数 70～100枚**（多いと～300枚）
  いちいち現場で職人に口頭で説明しないために
- **計算書**：①構造　②省エネ　③換気・排煙
- CADオペ → Check → **図面リリース＝確定図**
- **構造Check**：梁・柱が曲がるなど、とんでもない！ ひび・水もれ・風で飛ぶ…を防ぐ

07 事前審査

- 指摘に**2週間以内**に質疑回答

×構造不成立 → 法不適合 → ふりだしへ

08 確認申請

- 代願屋（申請屋）が申請することも
- 並行して**消防同意**

確認がおりると――全業者に、自分達が描いた図面がこの世に放たれる。**（責任重大）**

工事監理（定例会議）
「図面どおりに造られているか」を確認する仕事。
注）いわゆる「現場カントク」とは違う!!

09 着工

- 着工までに**性能評価申請**
- 地盤調査 → 報告
- 職人さん・工事屋さんへ引継ぎ

10 設計変更

- **軽微変更／計画変更**（構造に関係する場合）

11 上棟

- カスタマー・サティスファクション（顧客満足）を高める場
- **I.C**：インテリア発注／ショールーム案内

12 検査

届出と保険

- **消防へ（行政へ）**：概要書1～3面（建物規模と配置図のみ）
- **保険へ報告**：瑕疵担保責任法（品確法）＝住宅取得者を守る法律

13 竣工・引渡

- 鍵の受け取り・引越し・入居
- **竣工図面**を建築主へ
- 図面は消防へ
  → 消防活動に貢献（消防パトロール）

14 定期点検（アフター）

- 引渡し後も定期点検でフォロー

15 家の健康診断へ

お手入れカレンダー：部位ごとの点検・補修の目安

外壁（モルタル・リシン）	7～10年ごとに補修・塗り直し
外壁（サイディング）	目地シーリング 5～10年
屋根（スレート）	塗装／20～30年で葺き替え検討
屋根（瓦）	漆喰・ずれを点検
バルコニー防水	約10年でやり替え
木部・鉄部	約5年ごとに塗装
床下（シロアリ）	防蟻処理の効果 約5年
雨どい	掃除はこまめに
基礎・土台・柱	20～30年で補修・補強検討

建築法規　全工程を通して関わるルール

法令の体系	行政の窓口	主な関連法・制度
法（建築基準法など）	宅地審査課・道路施設課	建築基準法
施行令	建築指導課・まちづくり課	品確法（住宅性能評価）・長期優良住宅
告示・条例	消防・景観法	耐震等級 1～3

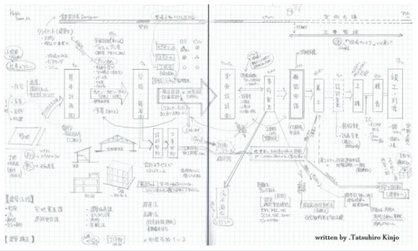
図面をチェックする人（民間）：指定確認検査機関 ― ERI・KBI・UDI・JCIA・SBC・ビューローベリタスなど

建築構造の種類　（元図スケッチ）



木造　大規模木造　RC造　S造（一方向ブレース）

元図（手描きノート）　written by Tatsuhiro Kinjo



Copyright © 株式会社KJ GLOBAL一級建築士事務所 All Rights Reserved.