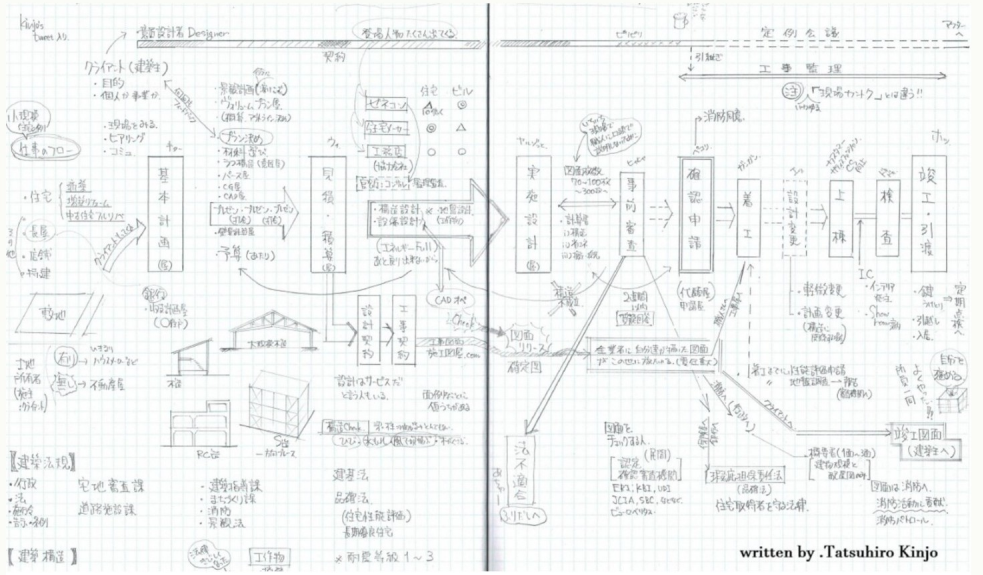
KJG スライド資料

建築設計の「仕事の中身」

はじめての方にもわかる、
ご相談から家の健康診断まで

株式会社KJ GLOBAL一級建築士事務所



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

この資料でわかること

4つのことがわかります

1

仕事の順番

建築設計の仕事が、どんな順番で進むのか

2

関わる人たち

設計者のほかに、どんな人が家づくりに関わるのか

3

図面と手続き

図面が何十枚も必要な理由と、役所の手続きのこと

4

完成したあと

完成後も続く「家の健康診断」のこと

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

設計事務所って、何をしているの？

設計者は、家づくりの
レシピを考える人です。

料理でいえば、レシピを考え、材料をそろえ、できあがりまで味見をし続ける人。図面を描く建築設計者には、工事の前にも後ろにも長い仕事があります。

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

全体の流れ

家づくりは5つの段階・15の工程で進みます

PHASE 1 企画・基本計画	PHASE 2 見積・契約	PHASE 3 実施設計・審査	PHASE 4 工事・監理	PHASE 5 竣工・アフター
01 ヒアリング	03 見積・積算	06 実施設計	09 着工	13 竣工・引渡
02 基本計画	04 設計契約	07 事前審査	10 設計変更	14 定期点検
	05 工事契約	08 確認申請	11 上棟	15 家の健康診断
			12 検査	

左から右へ順番に進みます。何度も行ったり来たりしながら進む段階もあります。

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

PHASE 1　企画・基本計画｜01 ヒアリング

まずは、お話を聞くことから

- 何のために建てるのか（住む？ 貸す？）
- 個人の家か、事業の建物か
- 実際に敷地（土地）を見に行き、お話を重ねる

建てる人のことを、建築の世界では「建築主（施主）」とよびます。



土地がある → いきなりハウスメーカーに相談する方も多い

土地がない → まず不動産屋さんで土地探し

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

家の大きさや形の「あらすじ」をつくる

1
ボリューム
周りの景色と、建物のおおよその大きさを決める

2
プラン決め
間取り・材料・おおまかな構造を決める

3
プレゼン
パースやCGで、打合せを何度もくりかえす

4
予算のあたり
だいたいの予算をつかむ

何回も行ったり来たりするのがふつうです。遅れているのではなく、よい家づくりのための大切な時間です。

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

PHASE 2　見積・契約

契約をこえると、登場人物が一気にふえる

03 見積・積算

工事にいくらかかるかを計算。予算と合わなければ基本計画に戻って調整

04 設計契約

設計者との約束

05 工事契約

工事をする会社との約束

加わる人たち

工事をする会社　**役所**　**専門のコンサルタント**　**施工図屋さん**

設計者は、そのみんなをつなぐ**まとめ役**でもあります。

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

PHASE 2　見積・契約

工事をする会社にも、得意な建物がある

工事をする会社	住宅	ビル
ゼネコン（大きな建設会社）	△ 向かない	◎ 向いている
住宅メーカー	◎ 向いている	△ 向かない
工務店（地域の建設会社）	○ 対応できる	○ 対応できる

「設計はサービスだ」と言う人もいます。
でも私たちは、面倒なことにこそ値うちがあると考えています。

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

PHASE 3　実施設計・審査｜06 実施設計

70〜100枚

小さな住宅でも、これだけの図面を描きます（多いと300枚）。

現場で職人さんにいちいち口で説明しなくてもよいように。みんなが同じ図面を見て、同じものをつくるためです。

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

実施設計でつくるもの

構造設計・設備設計

地震や風で壊れない骨組みと、電気・水道・空調など

計算書

①構造　②省エネ　③換気・排煙

確定図

図面をチェックして「これで決定」という図面

構造のチェックでは、梁や柱が曲がらないか、ひび・水もれ・強風で飛ばされることがないかを確かめます。あとから戻れないので、一番力をこめるところです。

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

PHASE 3　実施設計・審査｜07 事前審査・08 確認申請

家は、勝手に建ててはいけません

07 事前審査

指摘があれば、およそ2週間以内に回答

08 確認申請

図面が法律に合っているかを、専門の機関がチェック

確認がおりる

図面がすべての工事会社へ。責任重大な瞬間

構造が成り立たなければ、法律に合わない＝ふりだしに戻ることもあります。

消防署にも図面を見てもらいます（消防同意）。チェックするのは役所のほか「指定確認検査機関」とよばれる民間の機関です。

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

PHASE 4　工事・監理

設計者は「図面どおりか」を確かめる

工事監理（設計者の立場）

図面どおりに造られているかを確かめる。定例会議で、進み具合と品質をチェック

現場カントク（工事会社の立場）

工事を段取りし、進める人。工事監理とはちがう仕事です

09 着工

地盤調査の報告、性能評価の申請

10 設計変更

軽微変更か、構造に関わる計画変更か

11 上棟

インテリアの打合せ、ショールームのご案内

12 検査

節目と完成時の検査に立ち会う

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

PHASE 5　竣工・アフター｜13〜15

完成後も続く「家の健康診断」

家が完成することを**竣工（しゅんこう）**といいます。かぎをお渡しし、竣工図面もお渡しします。

人間と同じように、家にも定期的な健康診断が必要です。

部位	お手入れの目安
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）	目地のシーリングは5〜10年
屋根（スレート）	塗装をくりかえし、20〜30年で葺き替えを検討
屋根（瓦）	漆喰や瓦のずれを点検
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）	防蟻処理の効果は約5年
雨どい	掃除はこまめに
基礎・土台・柱	20〜30年で補修・補強を検討

出典：KJGスライド資料「家にも『健康診断』が必要？木造住宅のメンテナンス」p.4。年数は目安で、材料や立地で変わります。

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

全部の工程に関わること

「法律」と「構造」の基本

法 → **施行令** → **告示・条例**

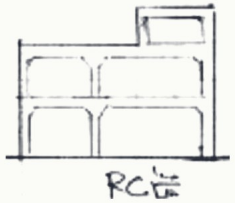
- 主な法律・制度：建築基準法、品確法（住宅性能評価）、長期優良住宅、耐震等級1〜3
- 相談する役所の窓口：宅地審査課、道路施設課、建築指導課、まちづくり課、消防など



木造



大規模木造



RC造（鉄筋コンクリート）



S造（鉄骨）

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

まとめ

建築設計の仕事、3つのポイント

1. お話を聞くところから、完成後の健康診断まで続きます（5つの段階・15の工程）
2. 設計者は、建築主様・工事会社・役所など、たくさんの人をつなぐまとめ役です
3. 70〜100枚の図面と工事監理で、図面どおりの安全な家を守ります

ふり返りクイズ

① 家を建てる人を何とよぶ？

② 小さな住宅の図面はおよそ何枚？

③ 工事監理と現場カントクは同じ？

答え：①建築主（施主）②70〜100枚 ③ちがう

気になることがあれば、お気軽にご相談ください。

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