

設計事務所の仕事

(設計事務所に設計監理を依頼される方へ)

2015/05/28



一級建築士+ファイナンシャルプランニング事務所

(株)こま設計堂

代表取締役 橋本 頼幸

〒558-0004 大阪市住吉区长居東 4-13-20

メゾンよしの 204

TEL06-7892-3055 FAX 06-6696-0602

E-mail: koma@pap-pro.com

設計事務所が建物の設計や監理を依頼された場合に実施する業務について簡単にご説明いたします。

まずは当事務所ホームページ(<http://www.pap-pro.com/koma/>)の「よく寄せられる質問」>「結局「設計事務所」って何をするとところなのですか?」から引用します。

何でもします。設計者とは依頼者の代理人です。依頼者がしたいと思ったこと、実現したいと思ったことを代行するのが設計事務所の仕事です。たとえば「こんな家がほしいなあ。」「こんな空間にしたい。」「こういってことで困っている。」などといったことに対して、専門的な技術や知識を持っていないとどうしたらいいのかわからないことがしばしばあると思います。そういったことを一つ一つお聞かせいただき、どうすれば実現するかをアドバイスし、実行し、時には弁護士などの他の専門家を紹介したり、共同で実行したり、といったことをします。つまり、何だっているのです。「こんなこと頼んでいいのかなあ」ということから頼んでいただければ、きっとあなたの願いは叶えられると思います。

従って、私たちはお客さんからしか報酬はいただきません。それが本来の代理人のモラルです。施工業者に紹介したからといって、バックマージンをもらったり、お客さん以外の人から紹介料や手数料をいただくことはお客さんにとって不利益になると思うからです。もし、施工業者が我々設計者に払う紹介料があるのなら、その分を工事金額から値引きするべきです。

私は設計者として、お客さんに成り代わって業務の遂行に当たるものとしてお客さんからしか報酬をいただきませんが、お客さんからみたらその報酬は決して安いものではないと思います。しかし、こうすることでお客さんの権利や利益が守られると信じています。お客さんにとって総合的にメリットのある方法だと思っています。

http://www.pap-pro.com/koma/modules/pico/index.php?content_id=9

当事務所の設計監理業務委託契約書から業務の部分を抜粋すると以下の通りです。

一、基本設計

- 101 設計条件の整理
- 102 法令上の諸条件の調査・打合せ
- 103 上下水道・ガス等の供給状況の調査
- 104 その他の官公庁を含む関係者との必要な打合せ
- 105 基本設計方針の策定
- 106 基本設計と基本設計図書を作成
- 107 工事費などについての相談
- 108 基本設計内容の説明と委託者の承認

二、実施設計

- 201 実施設計と実施設計図書（構造図、各設備設計図・敷地造成及び造園を含む）の作成
- 202 工事仕様書の作成
- 203 工事費概算書の作成
- 204 建築基準法に基づく確認申請手続きへの協力
- 205 その他必要な法令上の手続きへの協力
- 206 金融機関等への借入れを含む資金計画の相談

三、工事監理

- 301 施工者選定についての助言
- 302 工事請負契約の準備への技術的助言
- 303 見積徴収事務の協力
- 304 見積書内容の検討
- 305 施工者との打合せ及び図面等の作成
- 306 施工者との協議等
- 307 施工図等の検討・承認
- 308 施工計画の検討・助言
- 309 工事中的確認及び検査等
- 310 軽微な設計変更に対する処理
- 311 工事中的官公庁等との協議及び検査の立会い等
- 312 工事費の査定

(当事務所の設計監理業務委託契約書より引用)

ここに上げる業務がすべての業務を行った場合の、当方事務所が行う業務内容です。通常は、この中から必要な項目を選択して、特別に追加する場合は書き加えた内容で業務委託される事になります。

簡単にまとめると、設計監理とは、建築主と打合せを通して設計図面や仕様書などを作成する、また官公庁等との協議・申請代行を行う「設計業務」と、工事中に設計図や仕様書通りできているかどうかを確認する、業者と工事内容について協議する「監理業務」が大きな柱になります。

一般に建物を新築される場合もリフォームされる場合も＜建築主＞と＜設計・監理者＞、＜施工者＞の三者は明確に分離する方が望ましいです。それぞれの契約も＜建築主＞と＜設計・監理者＞、＜建築主＞と＜施工者＞とされる方が、建築主自らを守る事につながります。つまり、＜設計・監理者＞を入れないまま、工事を進めると、＜施工者＞が行った工事の内容が「適切であるかどうか」の判断ができなくなり、「いい加減な」工事になることが多いからです。

つまり、＜建築主＞にとって＜設計・監理者＞は、＜建築主＞が雇った“代理人”であり、＜設計・監理者＞は＜建築主＞のために全力を尽くすことができるシステムを作ることが、＜建築主＞にとってもっとも得策であるはずですが、この仕組みは、＜設計・監理者＞が完全に独立した組織であるから初めて成立するものです。もし、＜設計・監理者＞が＜施工者＞の内部の組織であったり、下請けの構造であると、その＜設計・監理者＞は＜建築主＞のために知恵を絞るのではなく、＜施工者＞の利益のために働くようになるでしょう。

これから、設計・監理を第三者である設計事務所に業務を依頼される際は、以上のような仕組みをよくご検討・ご理解の上、ご依頼ください。以下に、当事務所の業務委託費用の算定基準をまとめております。ご参考ください。

建築士事務所の業務報酬の算定基準



一級建築士+ファイナンシャルプランニング事務所

(株)こま設計堂

代表取締役 橋本 頼幸

〒558-0004 大阪市住吉区长居東 4-13-20

メゾンよしの 204

TEL06-7892-3055 FAX 06-6696-0602

E-mail: koma@pap-pro.com

建築士事務所の業務報酬の算定基準は建築士法第 25 条に基づき、平成 21 年国交省告示第 15 号で次のように定められています。

報酬＝業務経費〔直接人件費(イ)+特別経費(ロ)+直接経費(ハ)+間接経費(ニ)]+技術料等経費+消費税

業務経費(以下のイ～ニまでの合計)	
イ 直接人件費	設計等の業務に直接従事する者のそれぞれについての当該業務に関して必要となる給与、諸手当、賞与、退職給与、法定保険料等の人件費の一日当たりの額に当該業務に従事する延べ日数を乗じて得た額の合計
ロ 特別経費	出張旅費、特許使用料その他の建築主の特別の依頼に基づいて必要となる費用の合計額
ハ 直接経費	印刷製本費、複写費、交通費等設計等の業務に関して直接必要となる費用(ロに定める経費を除く。)の合計額
ニ 間接経費	設計等の業務を行う建築士事務所を管理運営していくために必要な人件費、研究調査費、研修費、減価償却費、通信費、消耗品費等の費用(イからハまでに定める経費を除く)のうち、当該業務に関して必要となる費用の合計額
技術料等経費 設計等の業務において発揮される技術力、創造力等の対価として支払われる費用	

(注)上記の内、業務経費において課税仕入れの対価に含まれる消費税に相当する額は含みません。

新築住宅の設計監理の場合は以下の算定基準にて算定いたします。ただし、リフォーム・調査等は工事規模及び業務にかかる手数等に応じて掛け率にて調整いたします。

直接人件費(イ)	40,000 円/日
特別経費(ロ)	実費相当額
直接経費(ハ)	
間接経費(ニ)	25,000 円/日
技術料等経費	18,000 円/日

(2009 年 3 月改訂・こま設計堂)

なお、国交省告示第 15 号には、略算方法による算定方法も例示されていますが、当事務所では略算による報酬算定を用いておりません。