

建築士による 住宅建築アドバイザー業務

新提案！

ハウスメーカー等に住宅建築を依頼する方への提案



ハウスメーカー等の住宅建築工事では、「工事監理」が適切に行われない実態があります。

法律で工事監理者は建築主が選任する決まりですが、その施工者に属さない建築士が工事監理者として関わることを大抵の施工者は受け入れません。

そこで、工事監理者という立場ではなく、建築主のアドバイザーとして工事や工事監理者をチェックする業務を提案します。

これならあくまで建築主の代理者として工事を見守りに行きますので、施工者も断れないはずです。断る業者は要注意です。

「工事監理」は重要です

■建築基準法第五条の六では、木造住宅で100㎡を超える工事の場合、建築主が工事監理者を定めることが規定されていますが、あまり知られていません。

■ハウスメーカーにこの規模の工事を依頼した場合、施工者側は上記の規定を知らせずに名目上の工事監理者を定め、実際は現場監督まかせになります。

■今回提案のこのアドバイザー業務は法律に規定された「工事監理業務」ではなく、法的な責務は負いませんが、建築士の目で重大な欠陥が起きないように現場を見守る安全弁的な作業となりますので、効果は大きいと思います。

施工者選定の工事監理者が本来の業務を行っているかのチェックもできます。

■報酬は、工事の規模、場所、構造などの概要で算出します。（裏面参照）基本的に国交省の報酬算定基準（従事時間比例方式）に準じて算定、お見積りいたします。お気軽にご相談ください。

国交省の工事監理
ガイドライン



一級建築士事務所
栗原健一建築事務所

Kenichi Kurihara Architect Office

〒140-0004東京都品川区南品川4-5-4

パレスガル122号

電話・FAX：03-6712-1075

<https://www.kenkurihara.com/architect/>



住宅建築アドバイザー業務の報酬算定例

■条件と報酬算定例

構造や設備設計を伴わない一般的な住宅（国交省の業務報酬算定基準（告示第8号）の用途分類15に該当想定）

構造：木造、面積：100m²の場合

作業内容 工事契約書の内容確認

施工者選定工事監理者の資格・力量確認

重要ポイントでの現場確認（概ね4回）

施工者が建築主へ提出の書類の確認、

施工者への質問内容案の作成

上記を踏まえてのアドバイス

報酬額例 $30\text{人時間} \times 4,000\text{円} \times 1.8 = 216,000\text{円}$

下記の告示での算定額の約30%

※上記は参考で、条件により変動する場合があります。

「工事現場ビデオ撮影サービス」との併用の場合の割引制度もあります。

実際の条件によりお見積もりいたします。

■参考-工事監理業務の報酬算定例

国交省の業務報酬算定基準（告示第8号）により算出

用途分類15（その他の住宅）、構造：木造、面積：100m²

主な作業内容は以下のような工事と設計図書との照合及び確認

- 1) 設計図の把握、施工者との協議、質疑応答
- 2) 現場での設計図通りであるかの確認
- 3) 施工者作成の施工図の審査と承認
- 4) 報告書の作成

工事監理の業務量＝85人時間（JAAF-MSTにて算出）

人件費単価を4,000円/1時間とし、

経費係数を2.1とすると

報酬額は $85 \times 4,000 \times 2.1 = 714,000\text{円}$