

太子堂・若林地区

世田谷区 東京都

不燃化セミナー 平成29年度

講演会

専門家から学ぶ 建替えのポイント

日時 平成29年 11月 30日(木)
19:00~20:45 (開場18:30)

入場無料 予約不要

会場 キヤロットタワー4階
(世田谷区太子堂4-1-1)
生活工房ワークショップA



講演
1

「太子堂・若林地区での建替えのポイント」

むらじ たけお

講師：連 健夫

建築家 一級建築士 一級建築施工管理技士

既存住宅状況調査技術者

首都大学東京・早稲田大学非常勤講師



講演
2

「建替えの上手な資金計画」

さかもと あやこ

講師：坂本 綾子

CFP®認定者 (ファイナンシャル・プランナー)

1級ファイナンシャル・プランニング技能士

協力：日本FP協会東京支部

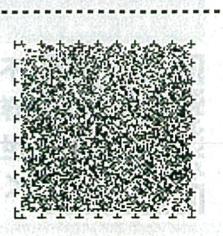


お問い合わせ

世田谷区 世田谷総合支所 街づくり課

〒154-8504 東京都世田谷区世田谷4-21-27

電話 03-5432-2871(直通) FAX 03-5432-3055



**「太子堂・若林地区での
建替えのポイント」**

不燃化セミナー（共催：世田谷区・東京都）
2017年1月30日

連健夫（むらじたけお・建築家）



住宅は**3つの業務**から建設される。

- ▶ 設計：設計図を作る。確認申請を出す。
- ▶ 工事：建設工事をする。
- ▶ 監理：図面通り工事しているか、工事の質をチェックをする。

家づくりの3つの方法
その特徴

- 1 地元工務店に依頼する
- 2 住宅メーカーに依頼する
- 3 建築家に依頼し工務店が建設

1、地元工務店に依頼する

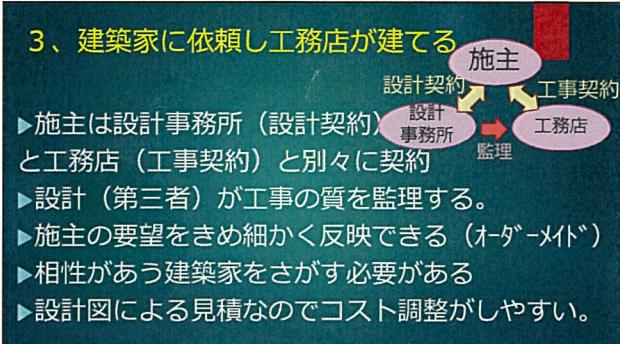
施主 ⇌ 地元工務店（設計施工）

- ▶ 地元のことを知っているので安心
- ▶ 設計と施工が同一なので工事監理はない。
- ▶ 坪いくらの勘定なので、コストの内容不明瞭
⇒ 契約をする、口約束だけで進めない
⇒ 間取だけでなく、立面、断面、仕上、設備等、詳しく聞く

2、住宅メーカーに依頼する

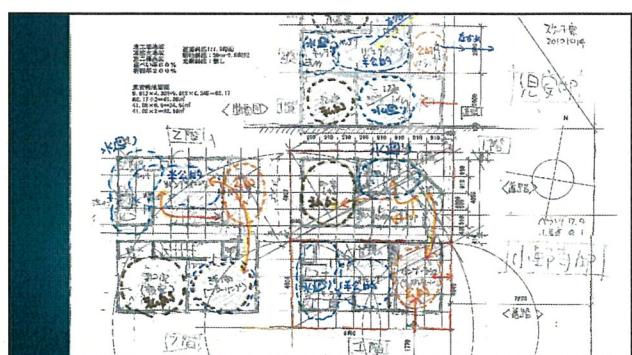
施主 ⇌ 住宅メーカー（設計施工）

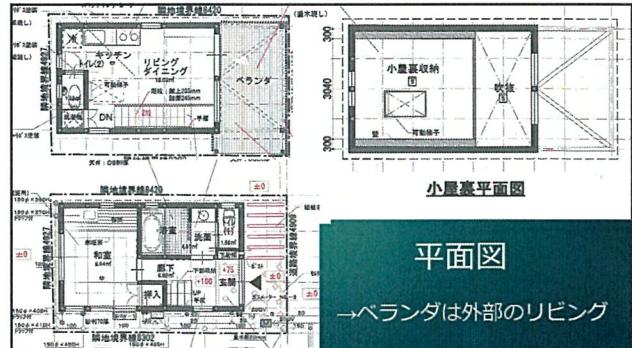
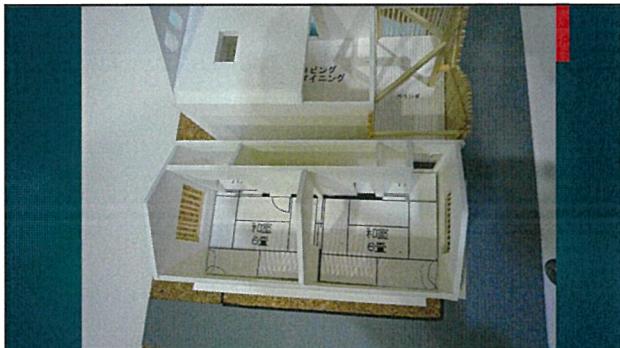
- ▶ 設計施工なので工事監理はない。
- ▶ 工業化製品なので安心、工期が短い。
- ▶ 既製品の選択なので、融通がきかない
⇒ 契約後に変更は難しいので、内容をしっかりと把握し、納得した上で締結する。



■改正建築士法（平成27年6月施行）
消費者保護

- ▶ 建築士事務所登録をしている建築士と書面による設計契約をしなければならない。
- ▶ 建て主から依頼があれば建築士免許を提示しなければならない。
- ▶ 設計料は国交省告示15条の努力義務がある。
- ※これは工務店や住宅メーカーへの依頼も同様
- ※どの建設方法でも、設計料・確認申請料は発生する。





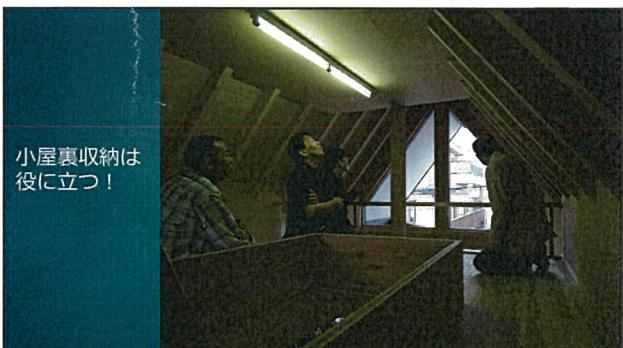
実施設計の後、相見積、コストコントロール

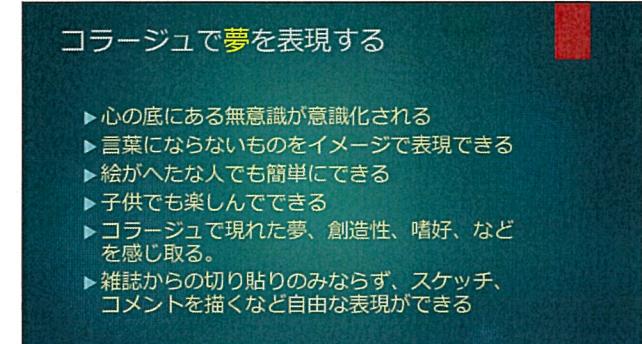
K邸（新築）

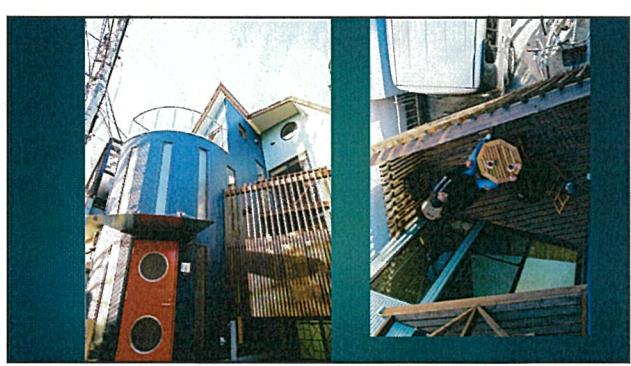
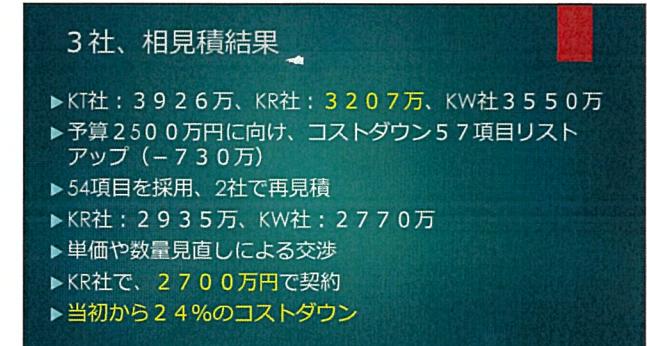
- ① A社1928万、B社1913万、C社1886万、
- ② 42項目の減額リストアップ→24項目を採用
- ③ 3社に対して、再見積もり
→A社1725万、B社1777万、C社1730万
- ④ 単価、数量を元に交渉
→A社1675万、B社1700万、C社1700万

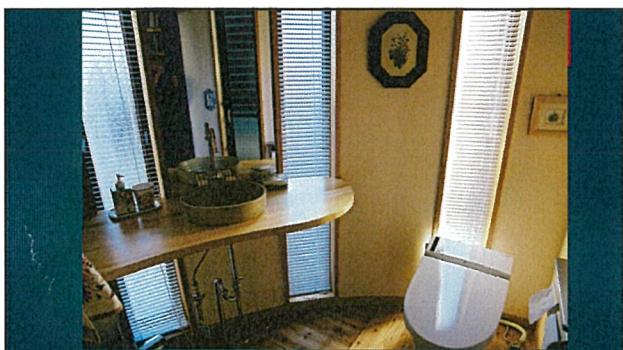
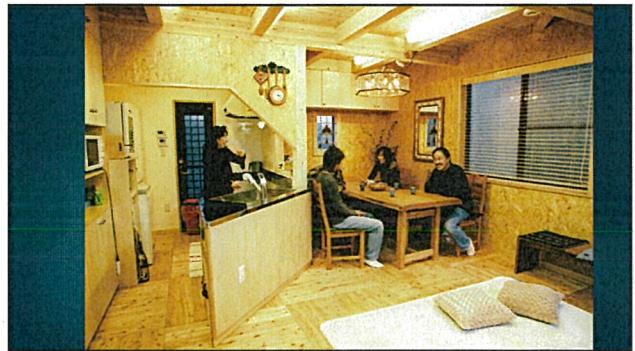
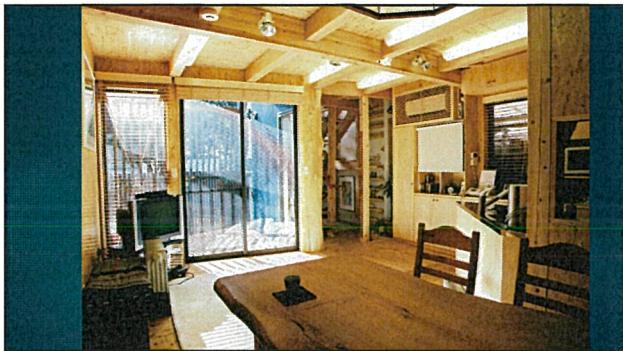
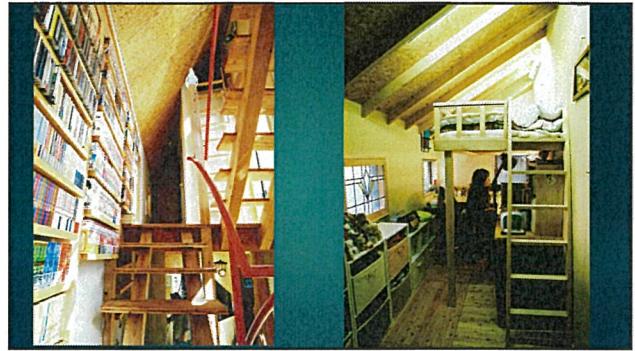
工期等も含め
A社にて契約、当初からは14%のコストダウン

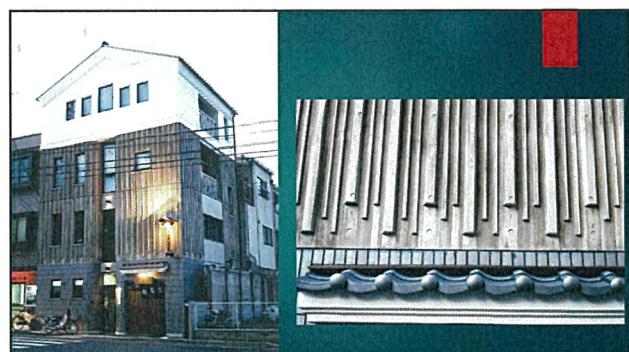
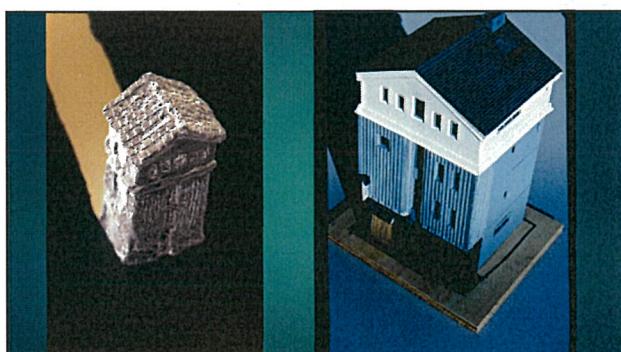
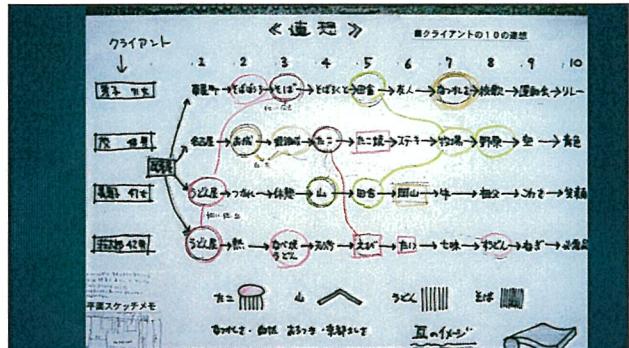


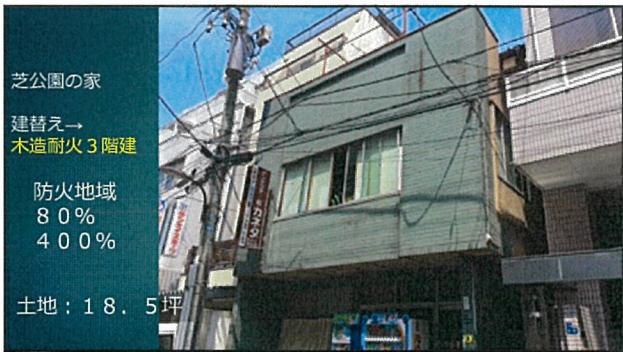
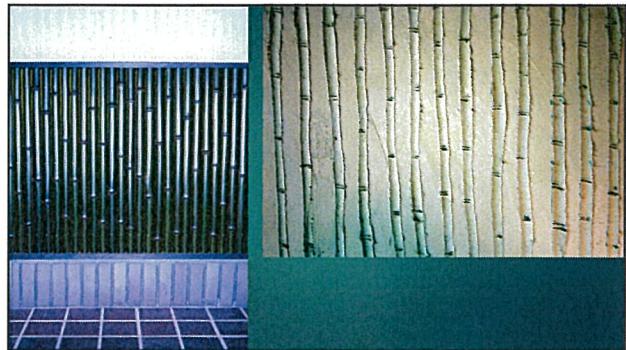
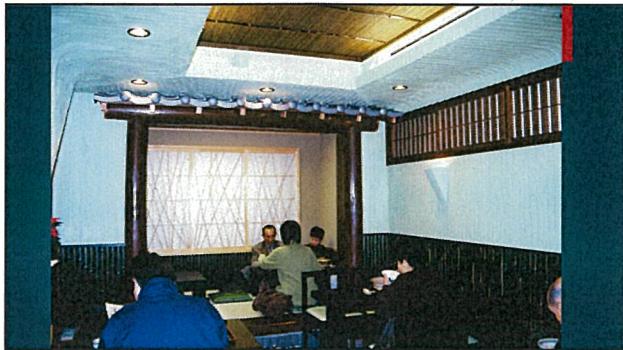


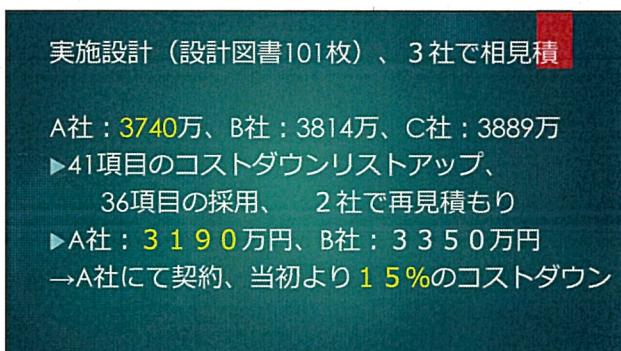
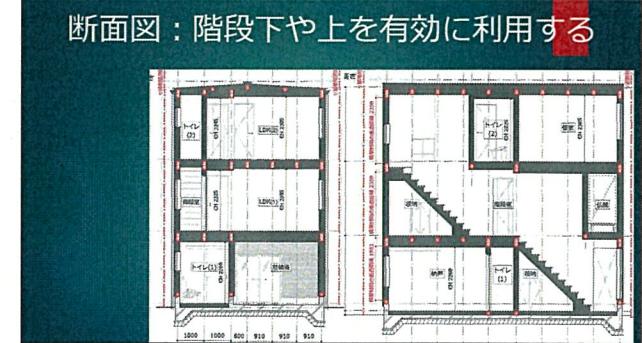
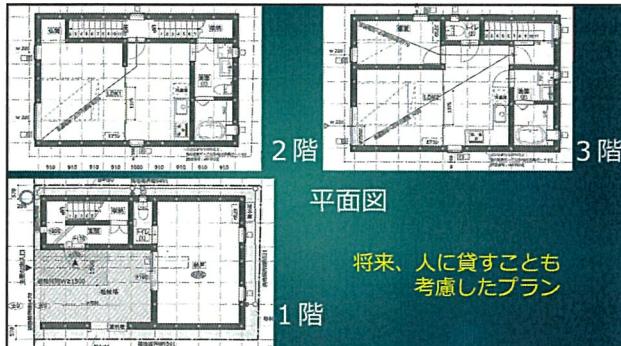












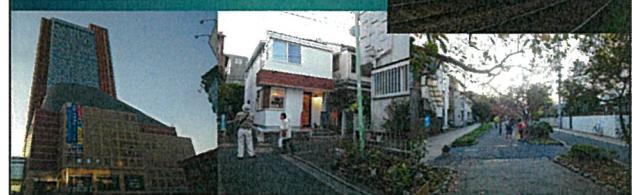


不燃化・建替のポイント

- ▶①防火規定に合わせた**不燃化**を行う。
 - ▶②敷地特性、建ぺい率、容積率を最大限活かす。
 - ▶③夢を持った**プラン**を作る。
 - ▶④現状の使い易さと共に、**将来のこと**も考える。
 - ▶⑤歴史や**文化**を継承する。
- しっかりとした予算設定とコストコントロール、第三者監理により工事の質を担保

太子堂・若林地区の特徴

- ・キャロットタワーなど、商業施設が充実
- ・世田谷線という地域交通がある。
- ・ごみが落ちていない→住民の意識が高い
- ・会話がある、気の利いたお店がある。
- ・緑地帯などのオープンな場がある。



課題・問題点

- ・車が通れない階段がある
- ・行き止まり通路がある
- ・ブロック塀がある
- ・狭い道が随所にある
- ・古い木造民家が点在している
→災害時に心配！



不燃化特区の充実した助成制度
(建替後が**4戸までの共同住宅**
・長屋も助成対象！)

- 1、除却費用 (26000円／m²)
- 2、設計・監理費用の一部
- 3、固定資産税・都市計画税
最長5年間全額减免

→平成32年度まで

この機会に是非利用しましょう

不燃化特区の助成制度のご案内

その1 老朽建築物の建替えに伴う費用を助成します
既存建築物の老朽化による危険性を防ぐため、改修や新築にかかる費用を助成します。

その2 老朽建築物の解体移設費用を助成します
既存建築物の老朽化による危険性を防ぐため、解体移設にかかる費用を助成します。

その3 建替え、陸揚に関するご相談(無料)ができます
既存建築物の老朽化による危険性を防ぐため、改修や新築にかかる費用を助成します。

その4 固定資産税・都市計画税の減免を受けられます
既存建築物の老朽化による危険性を防ぐため、改修や新築にかかる費用を助成します。

(有)連健夫建築研究室・一級建築士事務所

- ▶ 所在地：港区赤坂6-4-11 ドミエメロード303
- ▶ 電話：03-5549-9887、FAX：03-5549-9889
- ▶ メール：takeo@muraiji.jp
- ▶ 代表：連健夫（むらじたけお）
- ▶ 一級建築士、一級施工管理技士、インテリアコーディネーター
- ▶ 登録建築家、既存住宅状況調査技術者、シニアライフ環境アドバイザー
- ▶ 作品：ルーテル学院大学新校舎（日本建築家協会優秀建築選）
- ▶ はくおう幼稚園おもちゃライブラリー（栃木県建築景観賞）
- ▶ 荻窪家族レジデンス（2016年グッドデザイン賞）
- ▶ 著書：「心と対話する建築・家」「イギリス色の街」