

北砂三・四・五丁目地区 共催：江東区・東京都

平成28年度 不燃化セミナー

日 時：平成29年1月21日(土)

午後2時00分～4時00分

場 所：江東区砂町文化センター
2階 第4・6会議室
(東京都江東区北砂5-1-7)

定員 40名程度

交 通：都営バス「北砂二丁目」下車

協 力：日本FP協会東京支部

問合せ：江東区都市整備部 地域整備課

電話番号 03-3647-9491

参加
無料



先着順で非常食など
プレゼント！

防サイくんも来るよ！ 東京防災公式キャラクター
「防サイくん」

内 容：講演会

◆土地を有効活用した建替えのポイント

むらじ

たけお

講師：連 健夫 氏

建築家、一級建築士、一級施工管理技士
首都大学東京・早稲田大学非常勤講師



同時開催 専門家による建替え相談会

午後2時00分～4時00分（お一人さま1回30分程度）

建替えや資金計画、融資制度などお得な支援制度について専門家がお答えします。

○ファイナンシャルプランナー（資金計画に関する専門家）

○住宅金融支援機構（融資に関する専門家）

○不燃化協力員（建替えに関する専門家）

など

災害に強い住宅の
事例紹介コーナー



※当日午後1時45分より会場にて整理券を配布いたしますので、直接会場までお越しください。

ご存じですか？

不燃化特区の支援メニュー

北砂三・四・五丁目地区では、平成33年3月末日までの期間限定で、「不燃化特区」による特別の支援を行っています。下記助成をご利用の際は、取り壊す前に区の認定が必要ですので、事前にご相談ください。

①戸建建替え助成・共同住宅建替え助成

個人又は中小企業者等が耐火建築物又は準耐火建築物の住宅等に建替える場合、解体除却、建築設計及び工事監理に要する費用に対して助成します。

〔助成の対象となる戸建建替え〕

- ・自己所有の老朽建築物から自己所有の住宅(耐火建築物又は準耐火建築物)への建替え

〔助成の対象となる共同住宅建替え〕

- ・自己所有の老朽建築物から自己所有の共同住宅等(耐火建築物又は準耐火建築物)への建替え

〔支援の内容〕

- ・建替えに要した費用の助成

ア. 老朽建築物の除却等に要した費用の助成
上限210万円(1棟当たり)

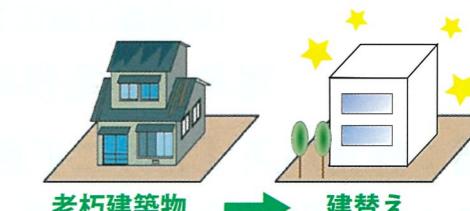
イ. 新しい住宅の建築に要した費用(設計費、工事監理費)の45／100の助成
上限90万円(戸建)、上限180万円(共同住宅)

- ・固定資産税・都市計画税の全額減免(最長5年間)

〔助成の対象となる老朽建築物〕

- ・耐用年数の2/3を超えた建築物(※)

※耐用年数の2/3：木造15年、鉄骨造23年、鉄筋コンクリート造32年



対象範囲(北砂三丁目の一部・四丁目・五丁目の一部)



②老朽建築物除却助成

個人又は中小企業者等の所有する老朽建築物の解体除却に要する費用に対して助成します。

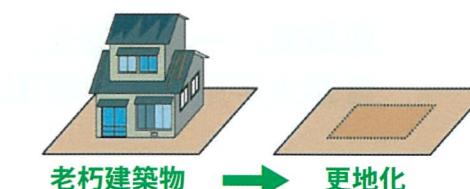
〔助成の対象となる老朽建築物〕

- ・昭和56年以前の建築物

〔支援の内容〕

- ・老朽建築物の除却等に要した費用の助成 上限210万円

- ・固定資産税・都市計画税の減免(最長5年間)



その他にも支援メニューがございますので、お気軽にご相談下さい。

◆不燃化特区制度に関するこ

江東区 都市整備部 地域整備課

電話番号 03-3647-9491 FAX 03-3647-9009 メールアドレス tiikiseibi@city.koto.lg.jp

◆固定資産税等の減免について

江東都税事務所 固定資産税係

電話番号 03-3637-7121 (代表)

ホームページもご確認下さい



江東区 不燃化特区

検索

「不燃化・建て替えのポイント」

不燃化セミナー（共催：江東区・東京都）
2017年1月21日

連健夫（むらじたけお・建築家）

1、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第三者監理ができない。
- ▶ 坪いくらの勘定なので、コストの内容が不明瞭になりがち。
⇒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



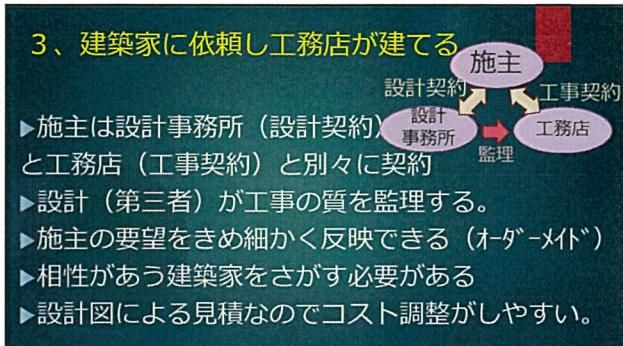
住宅は3つの業務から建設される。

- ▶ **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。

2、住宅メーカーに依頼する

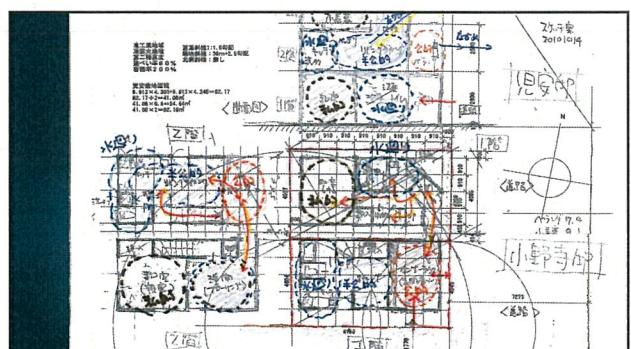
- ▶ 施主 ⇄ 住宅メーカー（設計施工）
- ▶ 設計施工なので第三者による工事監理にならない。
- ▶ 工業化製品なので安心、工期が短い。
- ▶ 既製品の選択なので、選択の幅が少ない。
- ⇒契約後に変更は難しいので、内容をしっかりと把握し、納得した上で締結する。

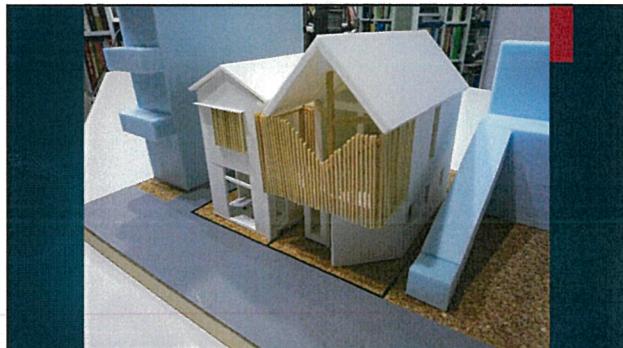
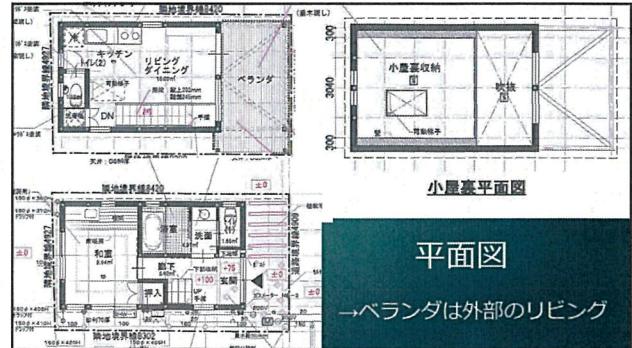




**■改正建築士法（平成27年6月施行）
消費者保護**

- ▶ 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。



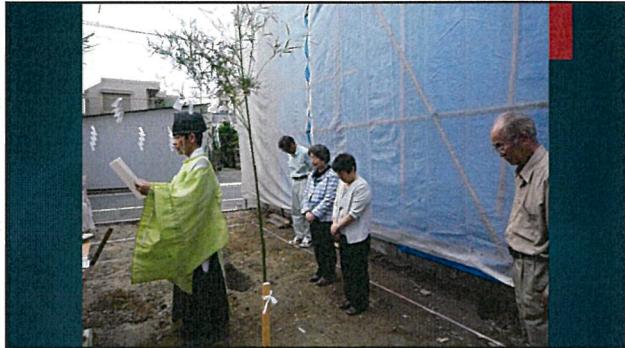


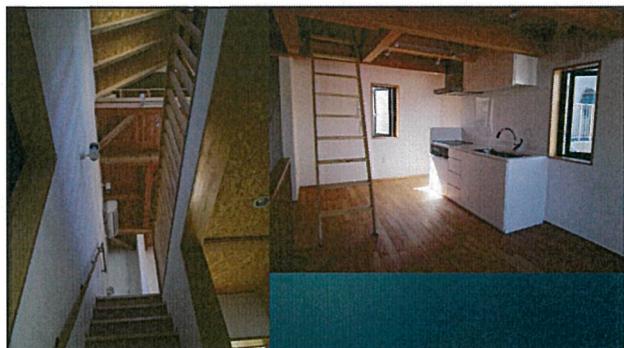
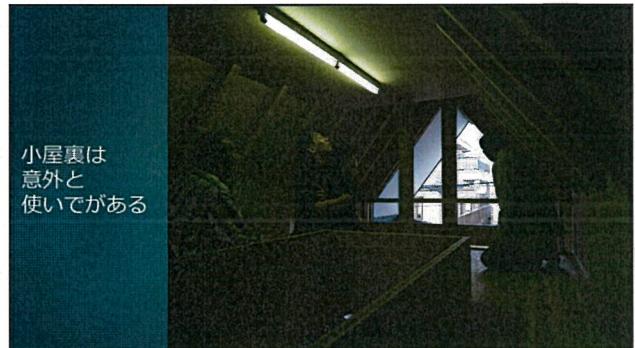
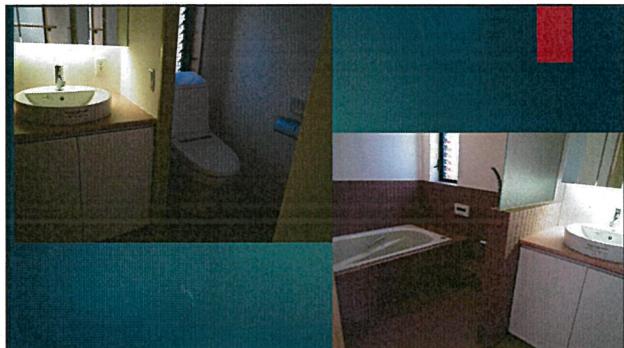
実施設計の後、相見積、コストコントロール

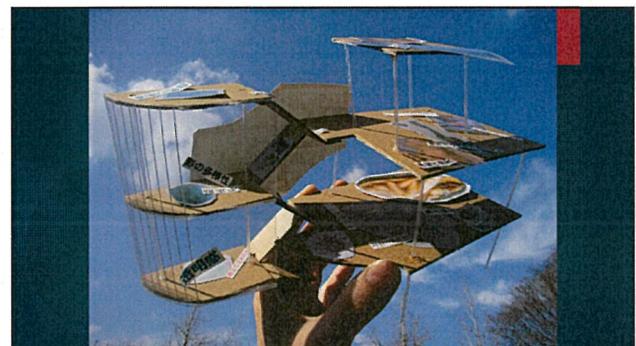
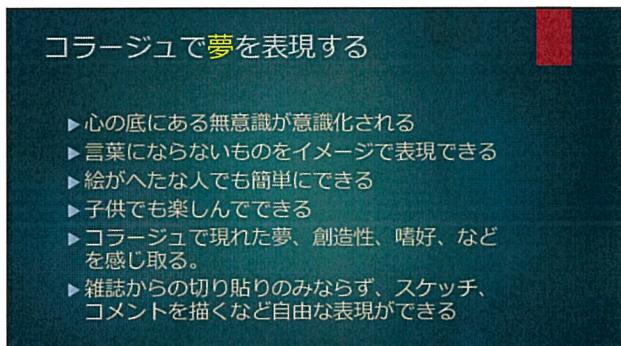
K邸（新築）

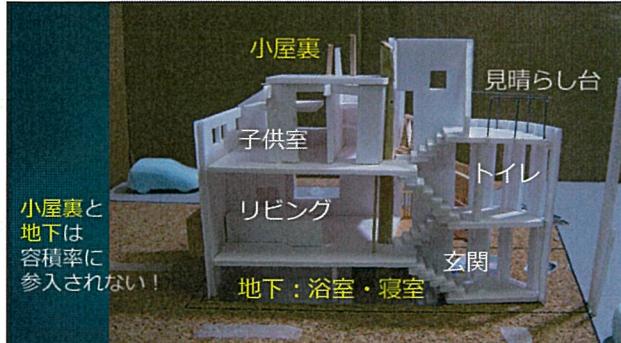
- ① A社1928万、B社1913万、C社1886万、
- ② 42項目の減額リストアップ→24項目を採用
- ③ 3社に対して、再見積もり
→A社1725万、B社1777万、C社1730万
- ④ 単価、数量を元に交渉
→A社1675万、B社1700万、C社1700万

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





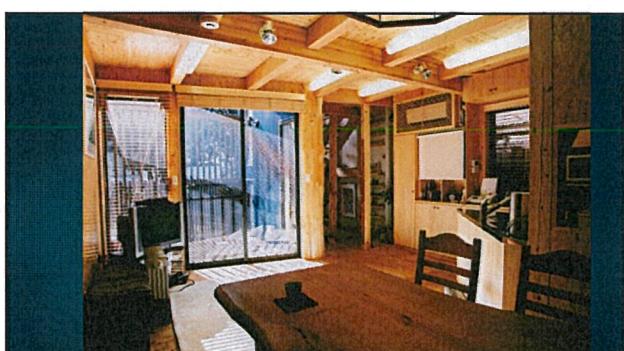
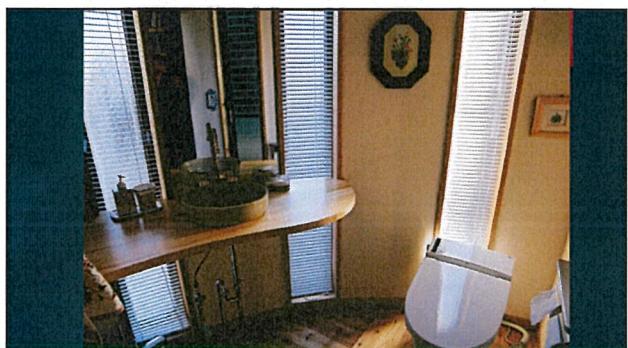
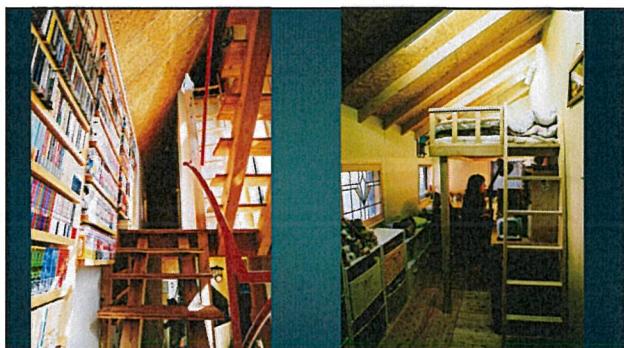
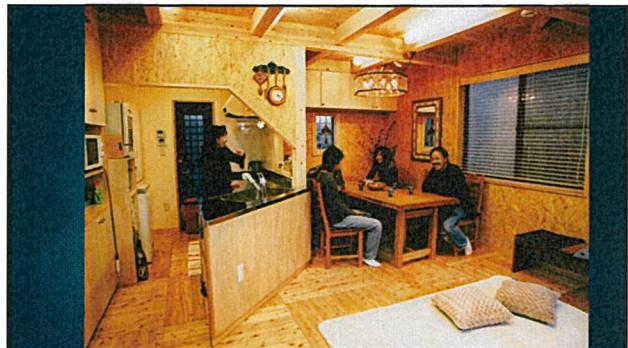
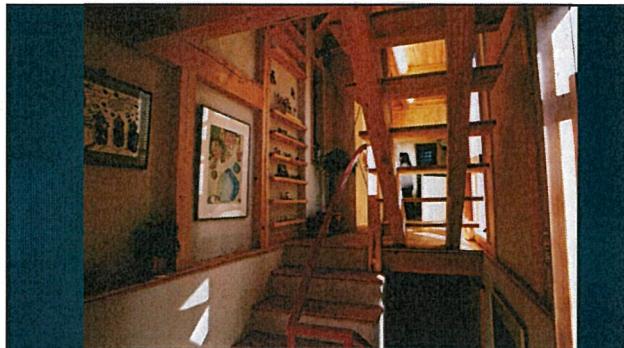


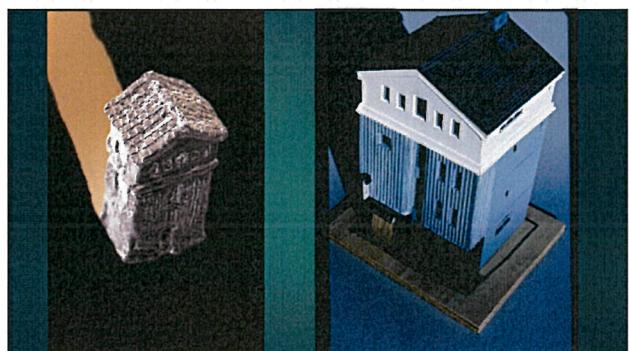
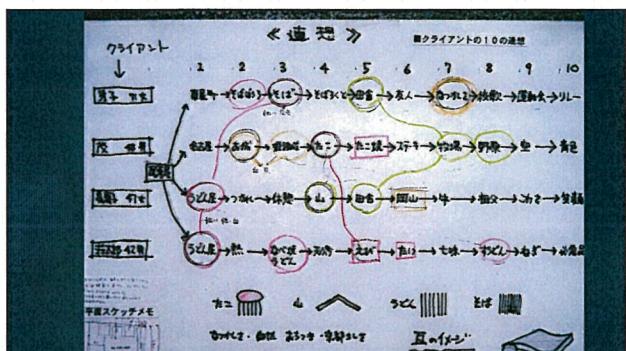


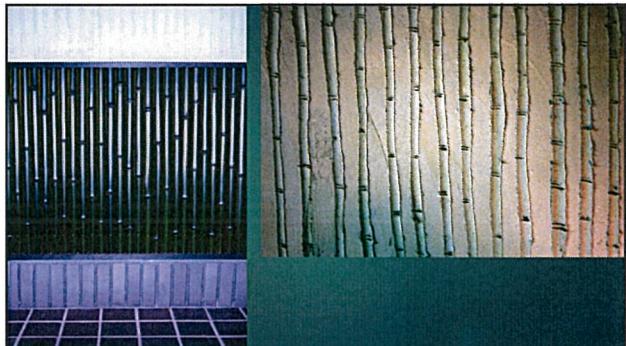
3社、相見積結果

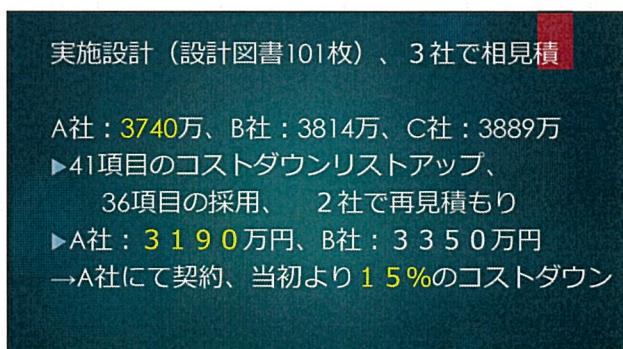
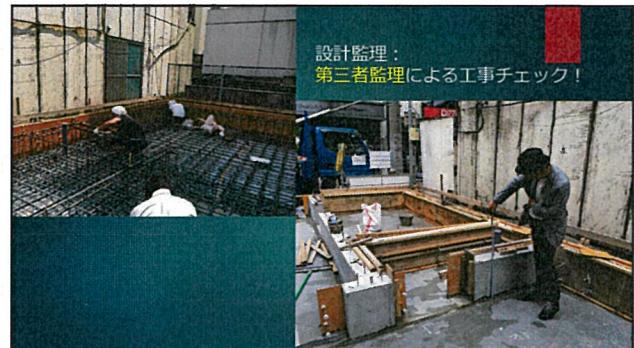
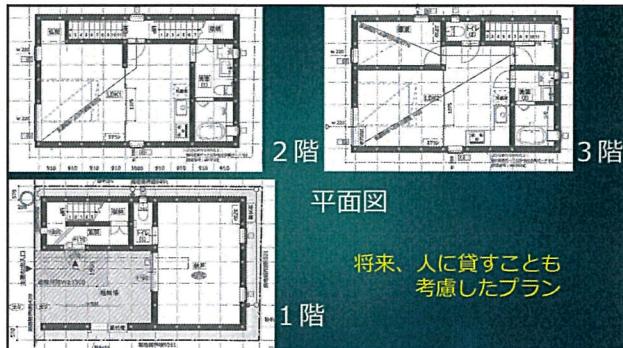
- ▶ KT社: 3926万、KR社: 3207万、KW社: 3550万
- ▶ 予算2500万円に向け、コストダウン57項目リストアップ (-730万)
- ▶ 54項目を採用、2社で再見積
- ▶ KR社: 2935万、KW社: 2770万
- ▶ 単価や数量見直しによる交渉
- ▶ KR社で、2700万円で契約
- ▶ 当初から24%のコストダウン

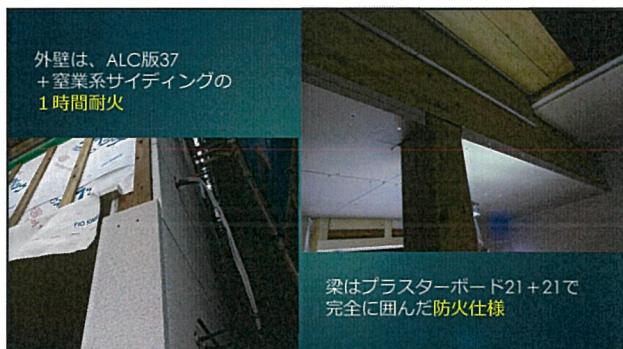












不燃化・建替のポイント

- ▶ 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**のことを考える。
- ▶ ⑤歴史や**文化**を継承する。
→しっかりとしたコストコントロール、
第三者監理により工事の質を担保



(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、建築士会インスペクター、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賞）
▶ 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）
▶ 萩塙家族レジデンス（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」