

# 北小岩一丁目東部地区



## No.73

2010/10/1

江戸川区土木部

沿川まちづくり課

推進第一係

TEL 5668-5877

## 第10回まちづくり懇談会を開催しました

日頃より区政にご理解・ご協力いただき、ありがとうございます。

9月24日(金)午後7時より小岩アーバンプラザで第10回まちづくり懇談会を開催しました。お忙しい中お越しいただきありがとうございました。

今号のまちづくりニュースでは、まちづくり懇談会でご紹介しました、標準的な住宅モデルプランと建物の建て方についての市場調査について掲載いたします。



### 標準的な住宅モデルプラン(建築士事務所協会より)

標準的な住宅モデルプランとして、現在建物を建てる際に主流となっている建物の構造・設備・建築費用等について、東京都建築士事務所協会の専門家(建築士)より、ご説明していただきました。

### ○標準モデルプランの概要

- |              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| 外部           | 基礎：べた基礎                     |
|              | 屋根：コロニアル葺き                  |
|              | 外壁：窯業系サイディング(厚さ：15mm・金具留め)  |
|              | サッシ：ペアガラス(1階は防犯格子またはシャッター付) |
| 内部           | 床(居室)：フローリング貼り(厚さ：12mm)     |
|              | 床(水廻り)：塩ビシート貼り              |
|              | 壁：ビニルクロス貼り                  |
|              | 天井：ビニルクロス貼り                 |
|              | キッチン：システムキッチン(長さ：2.1m)      |
|              | 浴室：ユニットバス                   |
|              | トイレ：ウォシュレット                 |
| 住宅用火災警報器：各居室 |                             |



基礎構造：べた基礎



屋根：コロニアル(左)と日本瓦(右)



外壁：窯業系サイディング



## ○敷地面積51㎡(15.5坪)の場合

建築面積：30.4㎡  
 建ぺい率：59.5%  
 延床面積：60.7㎡(18.4坪)  
 容積率：119.1%  
**概算費用：約1,050万円※**  
**約57万円/坪**

※概算費用に含まれる項目

- ・建物本体工事費  
 (給排水、電気、ガス配管工事含む)
- ・設計費、建築確認申請費用、  
 瑕疵担保保険申請および加入費

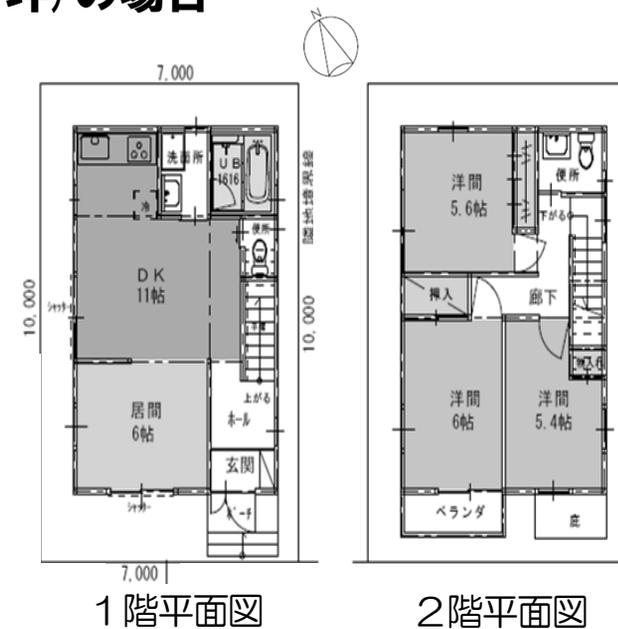


## ○敷地面積70㎡(21.2坪)の場合

建築面積：41.4㎡  
 建ぺい率：59.1%  
 延床面積：82.8㎡(25.0坪)  
 容積率：118.3%  
**概算費用：約1,300万円※**  
**約52万円/坪**

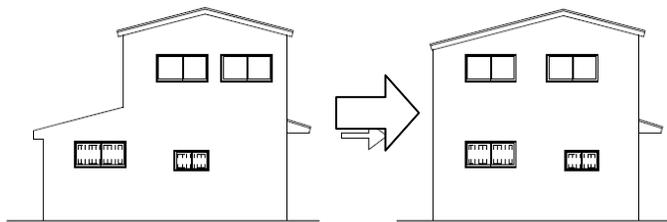
※概算費用に含まれる項目

- ・建物本体工事費  
 (給排水、電気、ガス配管工事含む)
- ・設計費、建築確認申請費用、  
 瑕疵担保保険申請および加入費

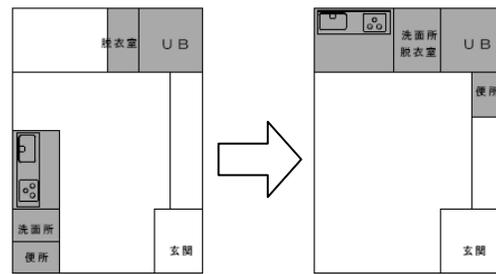


## ○品質を落とさずにコストダウンするポイント

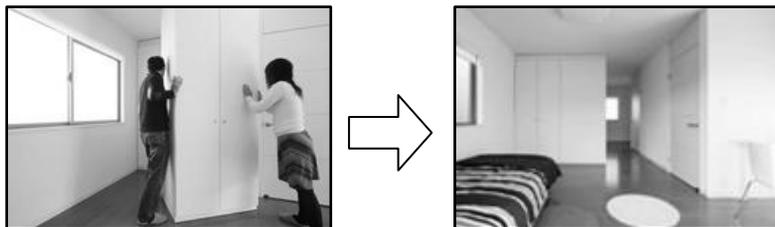
・形、間取りをシンプルにする(耐震性も向上)



・水廻りを1カ所に集約させる(維持管理も容易)

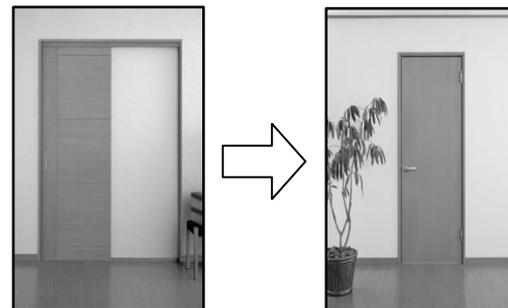


・部屋の仕切りや建具(扉・障子)をできるだけ減らす

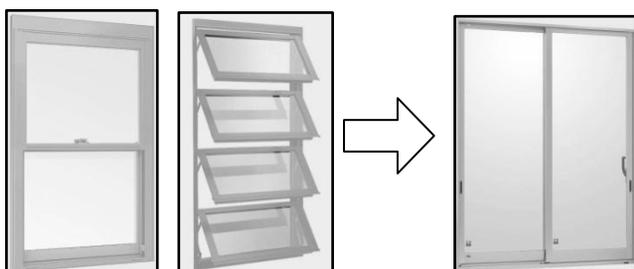


※子ども部屋などの間仕切りを設けずに家具で代用した事例

・内部木製扉は引き戸より開き戸が安い



・アルミサッシは引き違いサッシが安い



- ・壁、床などの仕上げはできるだけ統一させる
- ・現場に入ってから契約内容の変更をしない
- ・複数の業者から見積もりを取る
- ・必要以上に高価な設備は避ける
- ・物入れの仕上げなどすべてを完成させようとするしない

# 建物の建て方についての市場調査

敷地面積が51㎡（15.5坪）と70㎡（21.2坪）の場合にどのような建物が建てられるかハウスメーカー等の市場調査結果をもとに、前回のおさらいを交えながら建築費用の概算額やそれぞれの生活環境、敷地等の状況に応じた建て方の工夫について、ご紹介しました。

## ①近年の建物の標準的な造り・設備（前回のおさらい）

- ・耐震性・・・新耐震基準にそった基礎や構造
- ・省エネ性・・・断熱性や気密性に優れている
- ・防犯性・・・防犯性に優れた玄関設備等
- ・利便性・・・利便性に優れた水廻り設備等
- ・安心保証・・・完成後10年間の瑕疵(欠陥)に対する建物保証等

TVドアホン



洗面台



断熱材



## ②概算費用 聞き取り調査結果（敷地51㎡、70㎡の2プラン）

### ○敷地51㎡（15.5坪）の建築プラン

延床面積：約57㎡～60㎡（約17坪～18坪）

概算費用：約920万円～1,250万円※（約53万円/坪～70万円/坪）

### ○敷地70㎡（21.2坪）の建築プラン

延床面積：約78㎡～83㎡（約23坪～25坪）

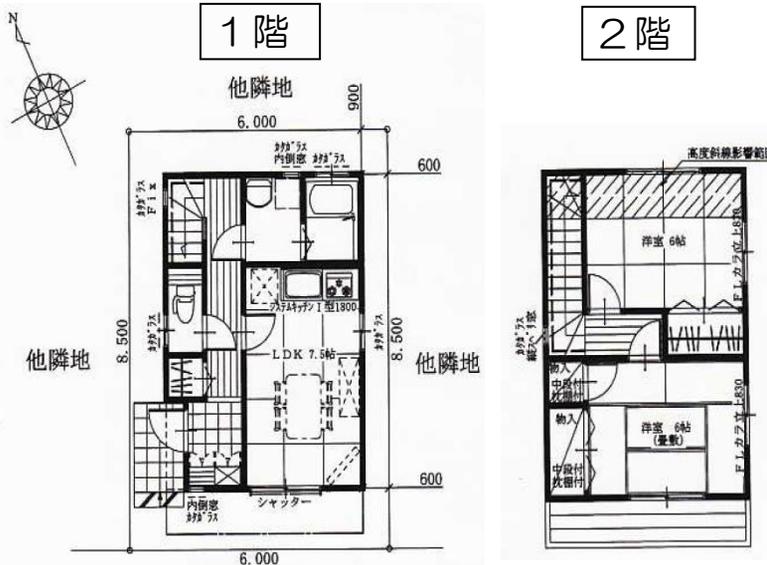
概算費用：約1,070万円～1,350万円※（約43万円/坪～55万円/坪）

### ※概算費用に含まれる項目

- ・建物本体工事費（給排水、電気、ガス配管工事含む）
- ・設計費、建築確認申請費用、瑕疵担保保険申請および加入費

### ※敷地51㎡（15.5坪）の建築プランの一例

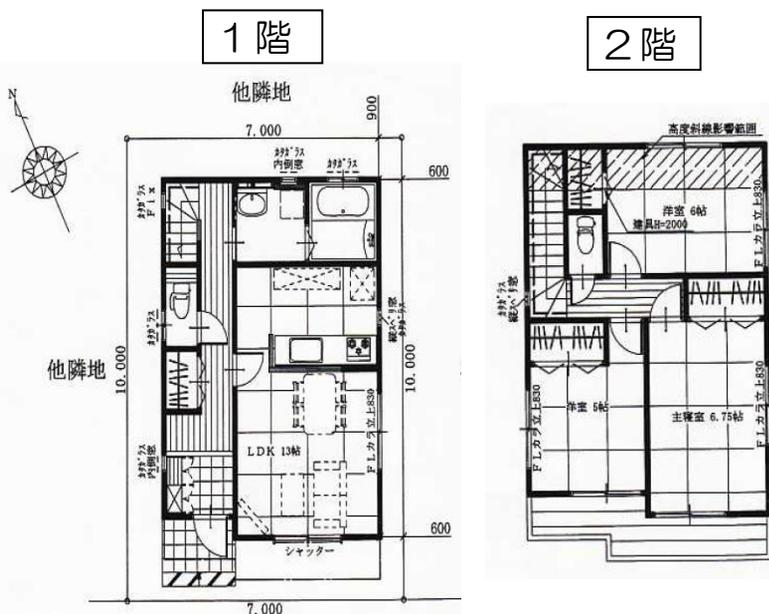
延床面積：57.13㎡（17.28坪） 概算費用：約920万（約53万円/坪）



※図面・パースはイメージです

### ※敷地面積70㎡（21.2坪）の建築プランの一例

延床面積：82.39㎡（24.92坪） 概算費用：約1,070万（約43万円/坪）



※図面・パースはイメージです

### ③概算費用の一例と建物補償金等の目安について

建物再建および移転に要する費用 (できるだけ費用を抑えた一例)	移転補償金(目安)
<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物本体工事費 (給排水、電気、ガス配管工事含)</li> <li>・設計費、建築確認申請費用 瑕疵担保保険申請および加入費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物移転料(解体費を除いたもの)</li> <li>・建築物確認申請料</li> <li>・設計監理料</li> </ul> ※本地区の築30～35年の木造2階建の建物調査概算値 ⇒約45～50万円/坪
<ul style="list-style-type: none"> <li>・延床面積：57㎡(17.3坪) ⇒約920万円(約53万円/坪)</li> </ul>	約780～870万円(17.3坪)
<ul style="list-style-type: none"> <li>・延床面積：82㎡(24.9坪) ⇒約1,070万円(約43万円/坪)</li> </ul>	約1,120～1,250万円(24.9坪)

建物本体以外に移転に要する項目	建物補償以外の移転補償金の項目
<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物取り壊し</li> <li>・外構工事(玄関先や植栽等の工事)</li> <li>・エアコン・電話等移設工事</li> <li>・引っ越し作業</li> <li>・仮住居</li> <li>・その他(不動産の手続き等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物取り壊し費</li> <li>・工作物移転料</li> <li>・竹木土石等移転料</li> <li>・動産移転料(2回分)</li> <li>・仮住居費用 (敷金・礼金等含む)</li> <li>・就業不能補償、移転通知費用、地鎮祭および上棟式費用、 印紙・手数料、登記関係費用等</li> </ul>

### ④それぞれの生活、敷地などの状況に応じた建て方の工夫

#### ○規格住宅

##### ～規格住宅の一例～

必要最低敷地：52.4㎡  
 建物設計価格：約880万円  
 延床面積：60.39㎡(18.26坪)

##### 〈特徴〉

- ・仕様や間取りがある程度決められている住宅
- ・設備の仕様、間取りなどについて用意されたプランの中から選択



※図面・パースはイメージです

#### ○ライフスタイルに合わせた規模・設備の住宅

##### ～平屋の住宅の一例～

敷地：51㎡  
 建物設計価格：約800万円  
 延床面積：30.36㎡(9.2坪)

##### 〈特徴〉

- ・生活しやすい平屋の住宅
- ・各部屋、浴室などとの段差が少ない
- ・特に屋内で事故の多い浴室に手すりを設置



※図面・パースはイメージです

※今回のまちづくり懇談会の意見交換や質疑応答については次回のまちづくりニュースでお知らせします。

〈お問い合わせ先〉ご意見・ご質問はこちらまで

沿川まちづくり課推進第一係

北小岩一丁目東部地区まちづくり事務所 TEL 5668-5877

※お電話は平日午前8時30分から午後5時までの間にお願いします。

【URL】[http://www.city.edogawa.tokyo.jp/sec\\_ensen/index.html](http://www.city.edogawa.tokyo.jp/sec_ensen/index.html)

