

荒川区主催
令和8年度 第2回

住まいの相談会

【ミニ講座】

『住まいの建替え、何から始めればいいのか？』
～理想の住まいを手に入れるための第一歩～

2026年7月25日(土)
象地域設計



■ 本日の内容

- 本日のミニ講座では、建替えの発意から流れについてご紹介します。

【本日の内容】

Step1 家族内での相談・検討 建替え等の発意

Step2 荒川区専門家派遣制度 具体的な相談内容について

Step3 依頼先の選択肢について ①設計・施工一貫型、②設計・施工分離型

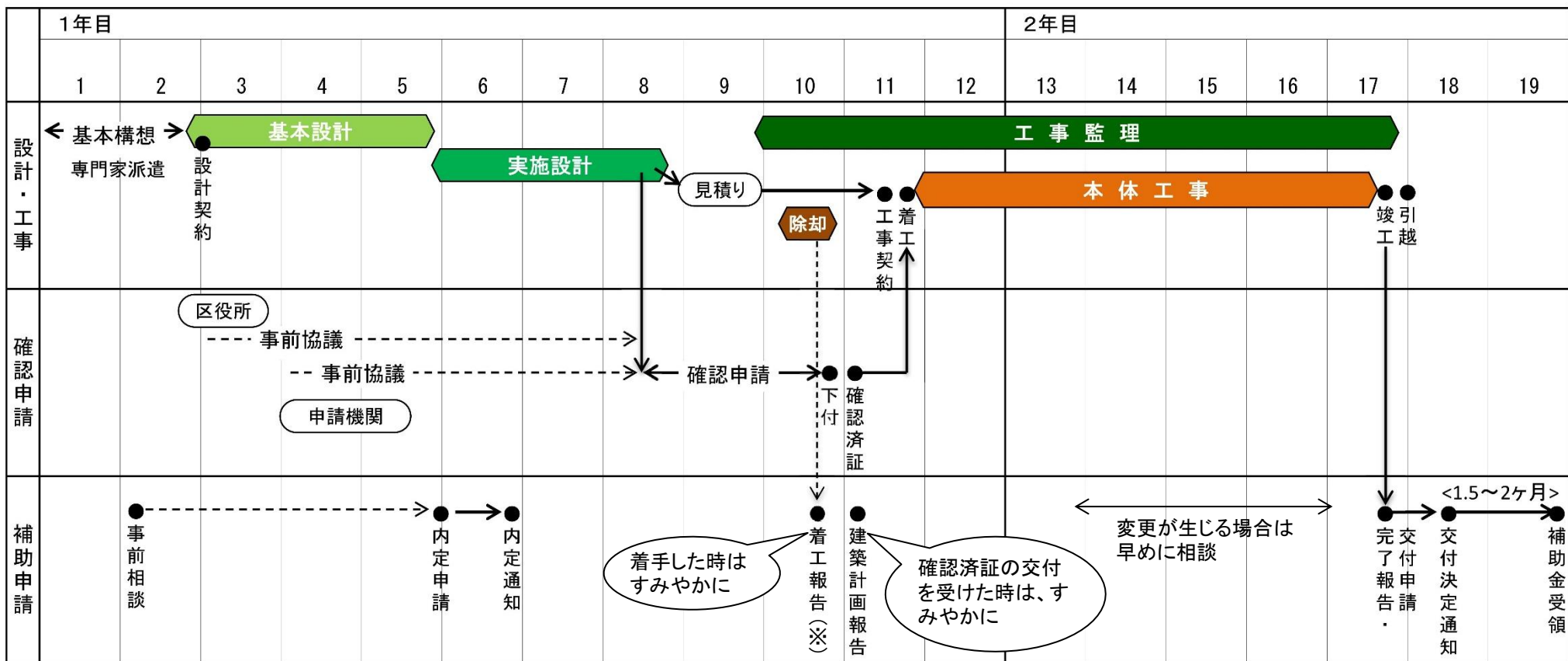
Step4 具体的なすすめ方 ～2つのすすめ方～

Step5 意向・要望と各方策のまとめ コスト面、希望面、関わり度など比較表

○ 本日のポイント(まとめ)



一般的な建替えのスケジュール(設計監理方式の場合)



Step1 家族内での相談・検討

まずは、家族内での相談と検討

- * 自分たちのライフステージの中で、今が建替え時期だろうか。
- * 建替え費用をどのように工面するか。自己資金はどの程度出せるか。借入れをどうするか。
- * 建替えして更に数十年後、誰がこの建物を引き継ぐか。
- * どれくらいの大きさの建物が建つか。
- * 修繕で長持ちさせることはできないか。
- * 地主さんには、いつ話をすると良いだろうか。
- * 借家人には、いつ退去してもらおうと良いだろうか。

⇒何ができるか考えてみよう



Step2 荒川区専門家派遣制度の活用 前段の懸案事項の整理

迷ったら、「荒川区専門家派遣制度」を使った相談を考えるとよい。

○派遣できる専門家

建築士、弁護士、税理士、司法書士、土地家屋調査士、
ファイナンシャルプランナー

○回数

年間5回まで(同じ人、別専門家も可能)

【弁護士への相談内容例】

- * 借地の更新料は払うべきか。金額はどの程度が妥当か。
- * 建物が古く建替えたいが、借家人にはどう話すと良いか。
- * 隣地の方と敷地境界でトラブルになっており、どう解決するか。
- * 複雑な相続をどのように権利分配すると良いか など

【税理士への相談内容例】

- * 現土地建物で、どんな相続対策を考えておくと良いか。
- * 地主との底地・借地交換を考えているが、税金はかかるのか など

【ファイナンシャルプランナーへの相談内容例】

- * 高齢であるが、どの程度の金額を借入れできるか。
- * 自営業だが、借入れはできるか。
- * 融資先には、どのようなところがあるか など

【建築士への相談内容例】

- * 自分の敷地の法規制と建物計画&資金計画
- * 改修の場合の建物計画&資金計画
- * 建替えのスケジュールイメージ
- * 建替えに関わる手続きやすすめ方 など

【専門家派遣相談から】



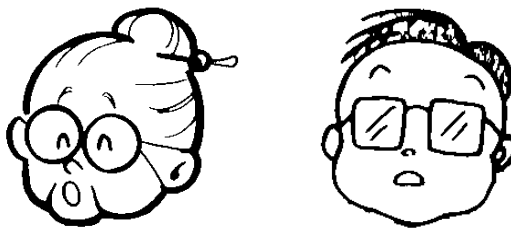
42条2項道路

【従前状況】

- * 従前敷地 43m²
- * 従前建物 50m²
- * 木造2階建て
- * 築46年

《家族構成》

60歳代のご夫婦



《現状と課題》

- * 高齢の親が施設に入って空家となり、この土地建物をどう活用するか、思いあぐねていた。
- * 自分たち夫婦がこの土地建物を活用することになり、改修と建替えについて、方策の検討を始めた。
- * 道路幅が4m未満のため、建替えの際にはセットバックが必要になり、敷地面積が更に小さくなる。
- * 子どもが独立した後なので、コストを押え、更なる高齢化に配慮した計画を検討する。

《目標》

- できるだけ居室スペースを確保したい
- 将来、身体が弱くなっても暮らしやすい住まいにしたい

■敷地周辺の状況



《改修案の検討》

様々な検討

建替え案の検討と併せて、現建物の改修案の検討も行った。

- * 改修計画として、耐震性の向上となる耐震改修も含めた、大改修の計画を検討した。
- * 費用としては、耐震補強と、水回り全部を交換すると、概ね1500万円くらいは、かかりそうと試算した。
- * 建て主さんは、たまたま営業に来たハウスメーカーで改修すると、耐震補強は行わなくてもほぼ同じくらいの費用がかかる、と言われていた。



建替えの方向へ

建替えが決まったら、区役所で助成金の相談と申請を！
(着工してしまうと助成金が受けられません)

建築工事請負契約書

《契約》⇒工事請負契約

- * 設計を始める前段階で、工事完了までの契約をするので、概算的な契約内容となる。
- * スタート時に全体費用が確定するので、安心感があるが、設計段階で、内容が変わったら、工事費用が増減する。

(例)

4枚の設計図、5枚の仕様書、8枚の見積書程度で、工事請負契約を結ぶ。

竣工後

Step4 具体的なすすめ方

設計・施工分離型

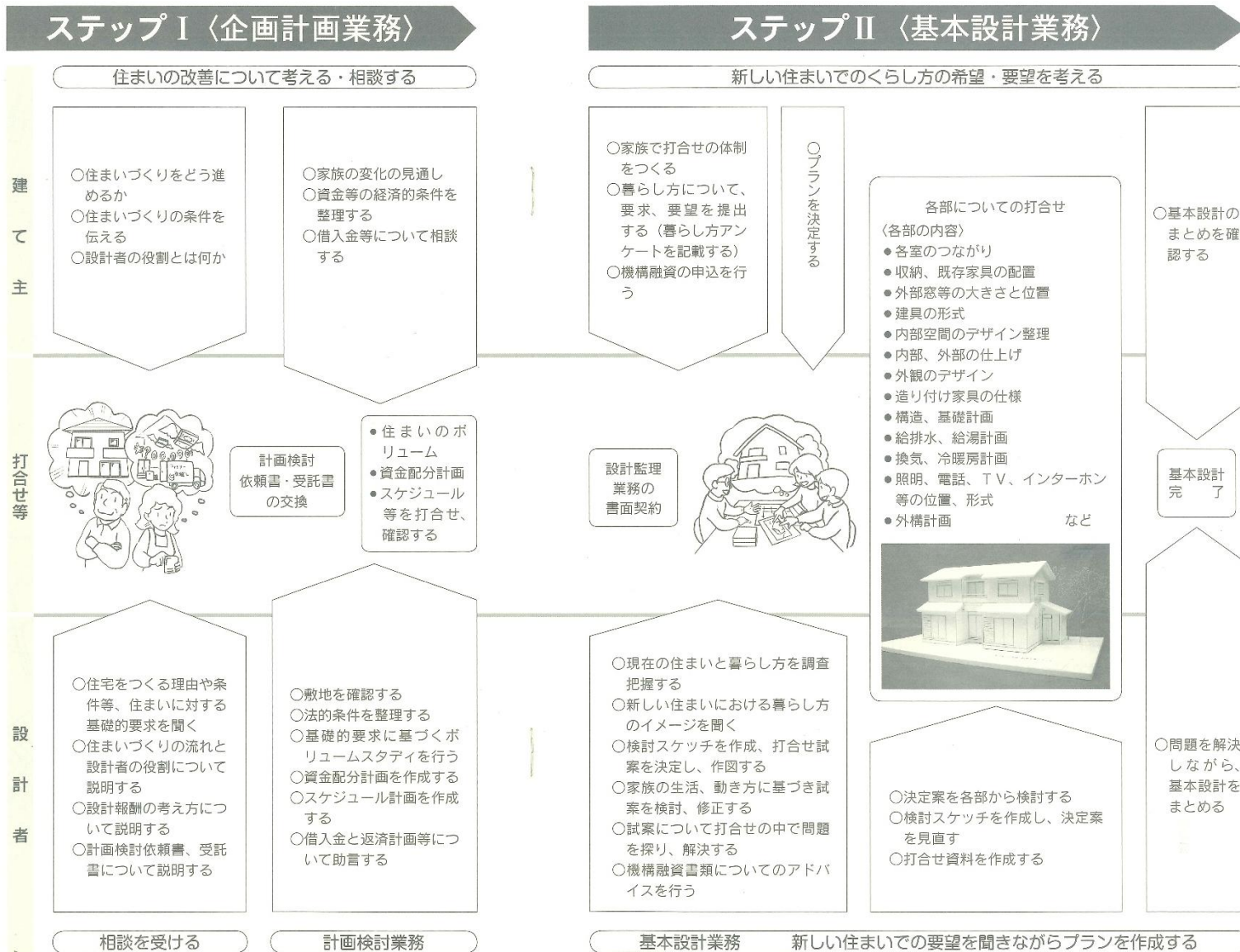
②【ある設計事務所に依頼した場合】

住まいづくりの進め方

住宅設計の進め方は、大きく4つの段階に分けられます。

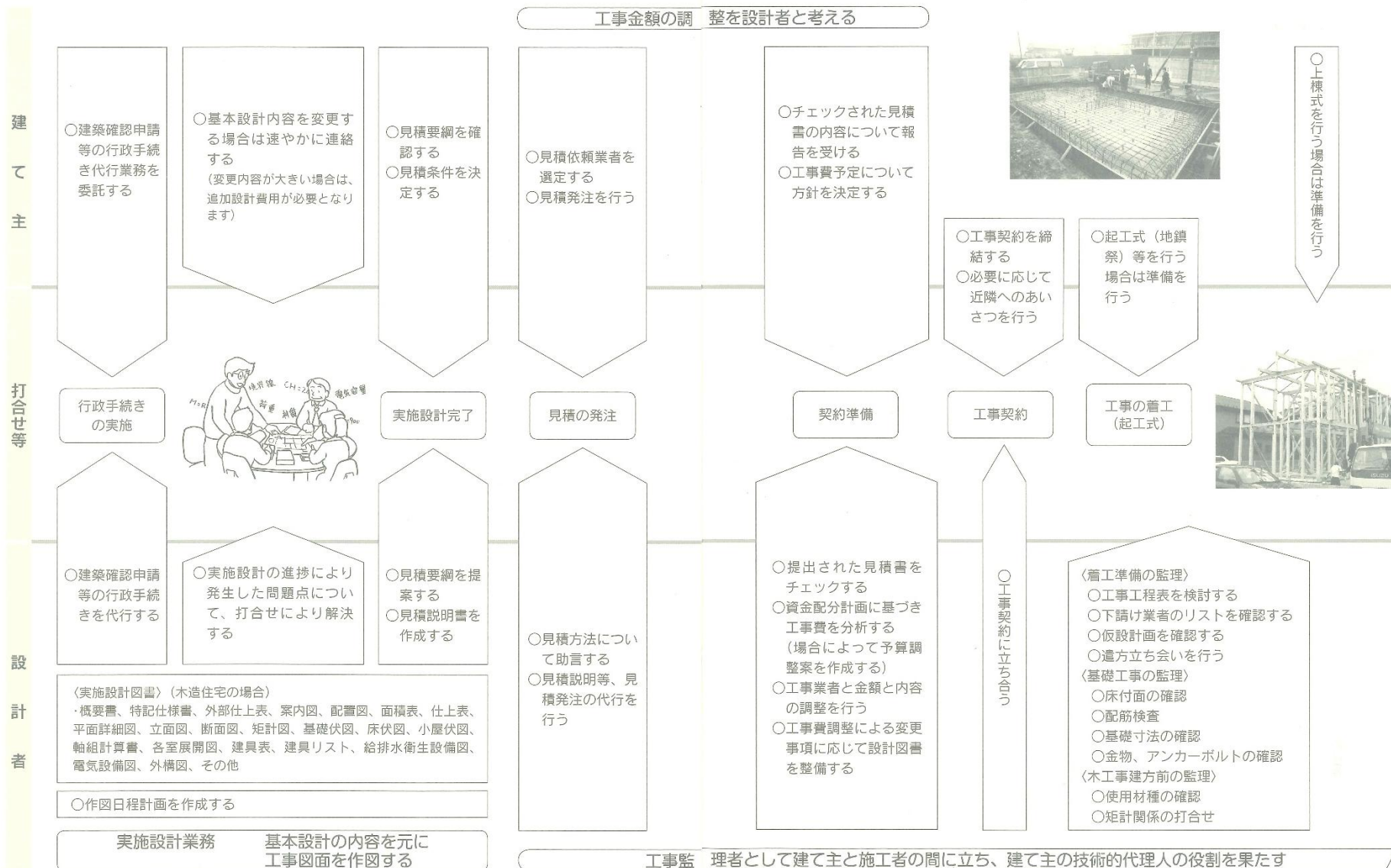
ステップⅠ（企画計画業務）
ステップⅡ（基本設計業務）
ステップⅢ（実施設計業務）
ステップⅣ（工事監理業務）

各段階の詳細な内容をご説明します。



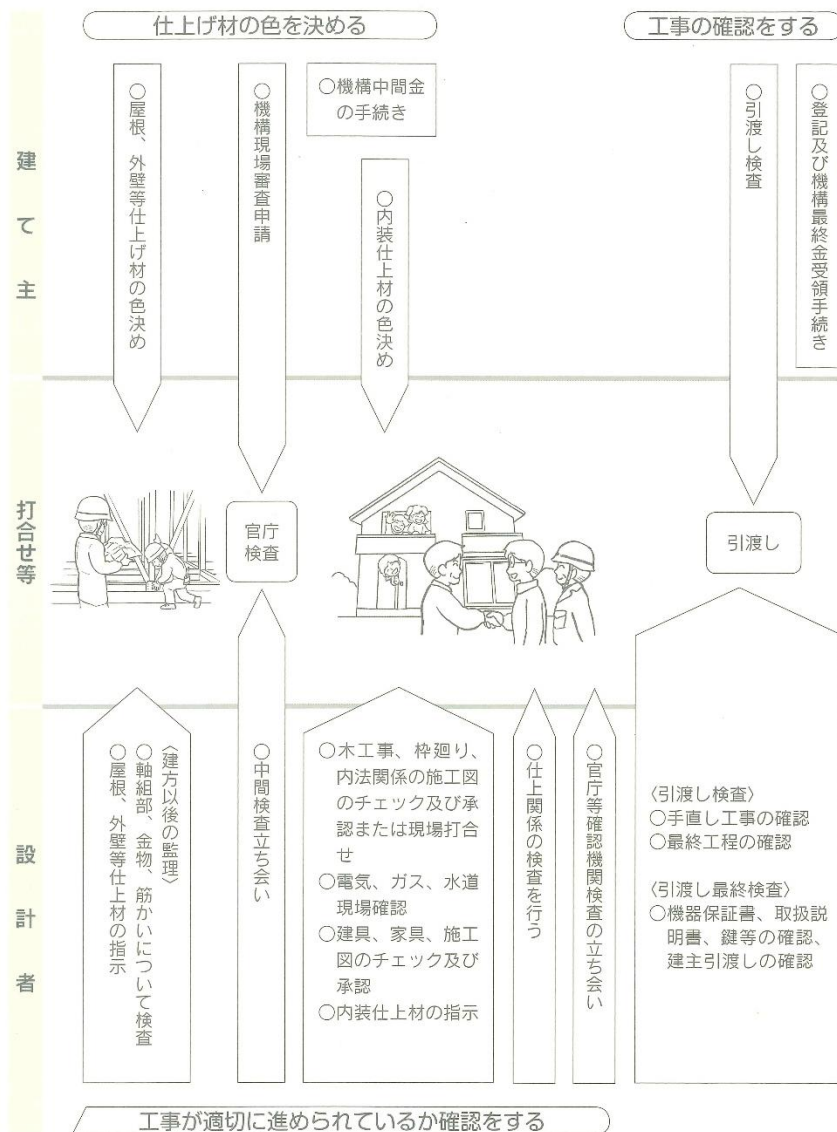
ステップⅢ 〈実施設計業務〉

ステップⅣ 〈工事監理業務〉



●仮住居の手配など

ステップⅣ 〈工事監理業務〉



設計報酬はいくらかかるか

- 設計料は、高いのではないかとお考えの方は、まだまだ少なくありません。直接現物に還元されない、計画とか調査とか設計とか言う費用は、余分だとお考えになりがちです。
- しかし、充分な知恵を使わないで行う住まいづくりはかえって高くつくものです。不満や欠陥だらけの住まいでは取り返しがつきません。
- また、工事費の内容が妥当かどうかの判断は素人ではとても難しく、設計料に相当する以上の高い工事費が上乘せされていてもなかなか分かるものではありません。
- 工事費以外に「余分な」設計料を払うと考えず、住まいづくり全体の資金計画の中で、設計報酬を位置付けて考えてみたいものです。
- 設計報酬は、工事の規模や設計条件により異なります。詳しくは「象地域設計の住宅設計監理業務報酬について」をご覧ください。
- 家族の暮らしの夢を具体化し、安心して住まいづくりが出来る設計監理業務に、充分な時間と費用を掛けるべきと考えます。
- 設計料は、そうした作業を行う設計技術者の人件費と事務所の維持費で構成され、実費そのもので決して高いものではありません。



●引渡し時のポイント

- * 残工事の確認
- * アフターサービスの確認
- * 保証期間の確認

工事監理



工事監理

工事監理



Step5 2つの方策のまとめ

[2026年7月]

※木造2階・30坪程度

	① 設計・施工一貫型 ハウスメーカー等	② 設計・施工分離型 設計事務所
工事費	ハウスメーカーで差がある 坪140万円～坪200万円	設計内容や工務店による 概ね 坪170万円程度
設計費	工事費の3～5%程度 (工事契約に含まれる)	工事費の10%程度
希望・要望	一旦は標準的な仕様で契約、 要望はオプションで	要望をしっかり聞いて設計を完 成させる
実物イメージ	スタート時に住宅展示場を 見ることができる	実物はない 設計時に模型やサンプルで確認
期間	概ね10ヶ月程度	概ね1年程度
その他	住宅設備機器などは、高グ レードの物が安く入る	第三者の設計監理者により、節目 で厳しく現場チェックができる

5. 本日のポイント

-  まずは、住まいづくりについて、**家族で**よく話し合いましょう。
-  建替え等を考えた場合には、**専門家派遣制度**や**相談会**もあわせて活用してください。
-  ハウスメーカー、設計事務所のそれぞれの特徴を見極めて、**自分の理想にあう**家づくりをしてくれるパートナーを選びましょう。
-  建替えや解体、住み替えを行うならまずは、事前に**区へ相談**し、助成金の内定申請をしてください。内定していなければ助成金の交付が受けられなくなります。
-  設計事務所、ハウスメーカー等に対して、理想や要望を伝えて、**満足のいく住まいづくり**にしていきましょう。

専門家派遣制度・相談会を積極的に活用しましょう！