

戸建て免震住宅（H邸）：計画建物の参考工事費例

1. 規模：構造木造 地上1階（一部2階建て） 【計画地は愛知県内】
2. 建築面積：300.0 m<sup>2</sup> (90.8) 坪
3. 延べ床面積：360.0 m<sup>2</sup> (108.9) 坪
4. 免震構法：基礎免震
5. 基礎工法：ベタ基礎
6. 建物軒高さ：6.0 m
7. 工事費：¥84,550,000      ¥234,861 / m<sup>2</sup> (¥776,400) / 坪

なお、上記工事費は直接工事費であり、実際には上記金額に15.0%～20.0%程度の経費が加算されるものと思われます。

8. 計画案件の参考工事費（例）

表中の金額は、直接工事費を示す。

参考工事費（例）		各工事金額例	延床面積当り単価	延坪数当り単価
上部木構造部主体工事（仮設を含む）		¥54,000,000	¥150,000 / m <sup>2</sup>	(¥495,868) / 坪
設備工事		¥7,550,000	¥20,972 / m <sup>2</sup>	(¥69,330) / 坪
免震工事		¥16,450,000	¥45,694 / m <sup>2</sup>	(¥151,056) / 坪
基礎工事		¥6,550,000	¥18,194 / m <sup>2</sup>	(¥60,147) / 坪
工事別の内訳（例）		各内訳工事金額例	延床面積当り単価	延坪数当り単価
免震工事	免震架台フレーム（鉄骨工事）	¥8,750,000	¥29,167 / m <sup>2</sup>	(¥96,419) / 坪
	免震材料（接合プレートを含む）	¥7,700,000	¥25,667 / m <sup>2</sup>	(¥84,848) / 坪
基礎工事	コンクリート工事	¥1,817,000	¥6,057 / m <sup>2</sup>	(¥20,022) / 坪
	型枠工事	¥889,000	¥2,963 / m <sup>2</sup>	(¥9,796) / 坪
	鉄筋工事	¥3,424,000	¥11,413 / m <sup>2</sup>	(¥37,730) / 坪
	地業工事	¥420,000	¥1,400 / m <sup>2</sup>	(¥4,628) / 坪

9. 免震建物とする場合の増額要因

- 1). 免震工事の分だけ、延坪当たり約¥150,000 程度の増加が考えられます。  
これは、免震材料だけではなく架台フレームおよび接合プレート等を含んだものです。
- 2). 一般的な木造平屋建て住宅の基礎と比べて、建物面積全体を覆うベタ基礎形式となるために、基礎工事費についても割高となっていると考えられます。

10. 計画建物の特徴

- 1). 比較的平面規模の大きな木造平屋建ての一部（約60.0m<sup>2</sup>程度）が2階建てとなっている計画であり、平面計画上の建物出隅部分が多い形状となっている。
- 2). 建築面積が比較的大きいために、基礎構造（ベタ基礎）の範囲が大きくなっている。
- 3). 上記とあわせて、免震材料と上部木造部分を接合する鉄骨架台フレームの平面範囲が大きくなっている。

11. 上記特徴を考慮した改善案の提供

- 1). 建物の平面規模を縮約し、延べ床面積に極力変更が生じないように総2階建ての計画となるようにする。（免震材料に基数減・鉄骨架台および基礎の範囲減）
- 2). コンクリート工事の単価と鉄骨工事（免震架台フレーム）の単価を考慮し、免震材料上部の架台を鉄筋コンクリート造とする。

上記のような改善案が考えられます。

今回の計画案は非常に稀な条件であり、このケースが一般的な総2階建て住宅と比較出来るかどうかは不明ですが、一つの例として参考にして下さい。