

ニュースレター 6月

2024. 6. 1発行



今月はこれならできる！低予算耐震リフォームについてお届けします。



安心して住むためには耐震対策は非常に大切です。しかし悪質業者の影響で、耐震リフォームは非常に高いものと思われがちです。今回は比較的low予算でできる耐震補強リフォームについてご紹介します。



↑
HPのお問合せはこちら

日本は地震の多い国です。防災グッズなどはだいたいのご家庭にも揃っていると思いますが、家の耐震性のことを考えたことはあるでしょうか。

比較的最近建築された住宅では耐震基準が厳しくなっており、ある一定の耐震性能を期待することはできるのですが、それよりも古い住宅や、あちこちが傷んできている住宅では、適切な耐震補強をしておかないと、いざという時に被害を大きくしてしまうことにつながります。

しかし、こうした人の不安につけこんで悪質な手口で高額な工事を勧誘する業者も多く存在します。そこで今回は正しい耐震リフォームのポイントとその概算費用についてご紹介します。

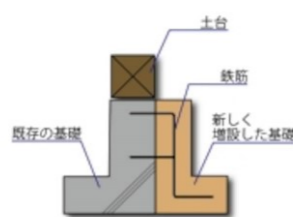
1、じっくり調べる耐震診断は数万円～10万円程度

耐震性能は住まい全体の状況によって大きく違ってくるため、「どんな家もこれさえあれば安心」という魔法のような耐震工事はありません。そこで住宅の耐震工事を進める前に、現在の住まいのどこに問題があるのか、そしてどのような処置が必要になるのかを調べる必要があります。

自分で耐震工場の必要性の有無を確認する「耐震チェックリスト」などもあるのですが、診断の結果、あるいは自分の住まいの耐震性に不安を感じているのであればきちんと調べることでできる「耐震診断」を活用すべきです。

建築図面との照合、目視による調査によって耐震性能を測定しますが、標準的な戸建て住宅であれば数万円～10万円程度で調査をしてくれるはず。この耐震診断ですが、市町村によっては助成制度を実施しているところもありますので、お近くの市町村窓口にご相談してみるのも良いでしょう。

2、基礎の補強は50万円前後から



1981年(昭和55年)の建築基準法改正以前のほとんどの住宅では、**基礎に鉄筋が入っていないことがあります**。そのため、基礎部分の劣化やひび割れによって、建物の荷重を支えることができなくなってきます。

耐震診断の結果、基礎部分に問題ありと判定された場合の補強リフォームとしては、基礎コンクリートの外側部分を一部取り除いて、鉄筋の入った基礎コンクリートを増設して一体化させる工法が一般的です。

この工法の場合は、住まい周囲の地盤を掘削する必要がありますが、一般的な戸建住宅(1F床面積60～100m²)の場合、40万～60万円程度の工事費用が必要になります。なお、建物周囲の地盤がタイルやコンクリート仕上げの場合は、解体と復旧の工事費用が別途発生しますので注意が必要です。

3、構造部の補修はリフォームに合わせて



外観確認の結果、住まいの土台部、柱、筋交いといった構造部に傷みや腐食が考えられる場合は、それらの部材を交換する必要があります。

床や壁などを部分的に解体する必要があるため、こういった補修を実施するには、他のリフォームと一緒に実施した方が無駄がありません。壁を直して壁紙を張り替えたり、床の補修・フローリング工事などのリフォームをする場合に、構造部の補修も見積りに盛り込んでもらうように業者と打ち合わせておくか、リフォーム工事費用の10～20%程度の追加補修費用をあらかじめ予算として計画しておきましょう。

4、耐震金物リフォームはそんなに高いものではない！



「耐震金物」は耐震性能を向上させるために必要不可欠とも言えるべき材料です。しかしながら、その材料が持っている性能を過大評価し、「たくさんつけることで耐震性が増す」などと言って強引な営業をする業者がいることも事実です。

耐震金物の工事においては重要なことは、適切な箇所に、適切な耐震金物を、適切な施工で取り付けることにあります。また耐震金物は、土台部と柱や筋交いといった構造部の接合部分を、より強固に接続しておくためのものですから、既存の構造部が腐食していたりすると、その効果が発揮できませんので周囲の腐食状態も必ず確認しておきましょう。

耐震金物自体の価格は、取り付ける箇所や役割によって異なりますが、1個あたり数千円～3万円前後であり、決して高いものではありません。1軒の住宅に標準的な耐震金物を10～20箇所取り付けただけの場合でも、取付費を含めた工事費用は20万～40万円前後が相場です。耐震金物の取り付けだけで数百万円を提示してくる業者も見受けられますので、業者選びの際には気をつけておきたいものです。

5、耐力壁を増やすなら、1箇所10万円から



住宅には耐力壁がバランスよく配置されていることが重要です。耐力壁が少ない、あるいは配置のバランスが悪いという場合に、後から耐力壁を作る必要がありますが、住まいの内壁側から補強する方法であれば、比較的安価に仕上がります。

耐震補強用のボードを室内側の壁に後付けするだけなので、大規模な工事は不要ですし、床や天井はそのまま施工できるので、費用負担も小さくて済みます。壁0.5間(910mm)1箇所あたり、10万～13万円程度で可能ですので、住まい全体の耐力壁の配置を考えながら、壁紙の張替えといった内装リフォームと合わせて実施してみると良いでしょう。
※既存壁(室内側)の解体、材料費、施工費、廃材処分費含む。

6、とにかく不安に付け込むトークに要注意！

耐震補強はまずしっかりと現状把握から始まると言っても過言ではありません。点検商法で突然押しかけてくる業者とすぐ契約してしまうのではなく、ご近所などの評判などを参考にして、業者選びをするようにしましょう。

耐震だけのリフォームを検討するより、お部屋や水回りのリフォームの際に耐震補強も行うようにすると、こういった心配も少なくて済むはずです。

くれぐれも「今日契約したら〇〇円値引く！」とか「近所はみんな契約したので……」といったセールストークには引っかからないよう、家族全員で災害の時にどう備えるかを、常に話し合っておくようにしたいものです。

株式会社 渡辺組
本社 海津市海津町高須町720-1
0584-53-0174
E-mail: info@watanabegumi-kaizu.com
URL: http://www.watanabegumi-kaizu.com/

土木建築
リフォーム

*毎月皆様の暮らしのお役立ち情報をお届けしています。何かお気付きの事や知りたい事などございましたらいつでもご遠慮なくお申し付け下さい。皆様のご意見ご感想を元にお役に立てれば幸いです。