

第3話

# リフォーム計画を作り始める



〈性能向上リフォーム体験記〉 CH ラボ 小浦 孝次

## まず建物の目視確認からスタート

相談する建設事業者が決まったので、家の下見をしながらどう考えていくかの打ち合わせがスタートしました。ネットによれば家に雨漏り等があり躯体が痛んでいるとリフォーム費用が大幅にアップすると書かれていました。そこで業者さんと一緒に外観目視検査と設計図書の確認からスタートしました。脚立で屋根面に上がったり、床下に潜り込んでの検査では、塗装の劣化や軒先の野地板の浮きはありますが雨漏りや水漏れ、躯体の腐食、土台のシロアリによる食害はなさそうです。まずは一安心です。

法律では家を建てる場合、着工前に建築確認申請書を自治体に提出し、設計内容が建築関係各種法律に適合しているかの確認を受けることになっています。そこで手元にある家関係の書類の確認を行います。建物の確認申請書類によれば建築されたのは阪神淡路大震災の翌年(1996年)で1981年建築基準法改正以降なので「新耐震基準」で設計されていますが、現行耐震基準となった2000年以前なので耐震性の確認が必要に思えます。

第1話のように窓はアルミサッシ単板ガラス、断熱材も天井の施工は雑で床下は無断熱、小屋裏からの観察では壁の気流止めもなく薄いグラスウール断熱材を押し込んで施工されており、全く省エネ基準には達していないため寒いのだということも分かりました。

## 驚きの事実

今回のリフォームでは1F部分の断熱改修を予定しています。断熱改修するためには壁を剥がして断熱材を新たに入れる工事が必要で、最低でも内装の全面やり替えを行うことになるのでリフォーム費用が高くなる傾向にあります。何か自腹費用を抑える手段はないのでしょうか？

国では耐震基準を満たさない建物の耐震改修を行う場合に補助金を出しています。補助金の対象住宅は新耐震基準施行(1981年)以前に建築された建物となっているため、私の家は補助対象外です。しかし私の住む自治体では1981年以降、現行耐震基準(2000年)以前に建築された家の耐震性を現行基準適合させる工事に関しても補助金を提供しています。この補助金なら今回のリフォームでも利用できるのでは？と内装やり替え費用を補填することができそうです。自治体の耐震改修助成金(100万円)の申請を行うことにしました。補助金申請のために自治体から確認申請関連図書を取り寄せ、耐震簡易診断の実施、精密診断の実施、改修計画の作製、補助金申請を行っていきことになりましたが、確認申請関係図書に問題が発生しました。

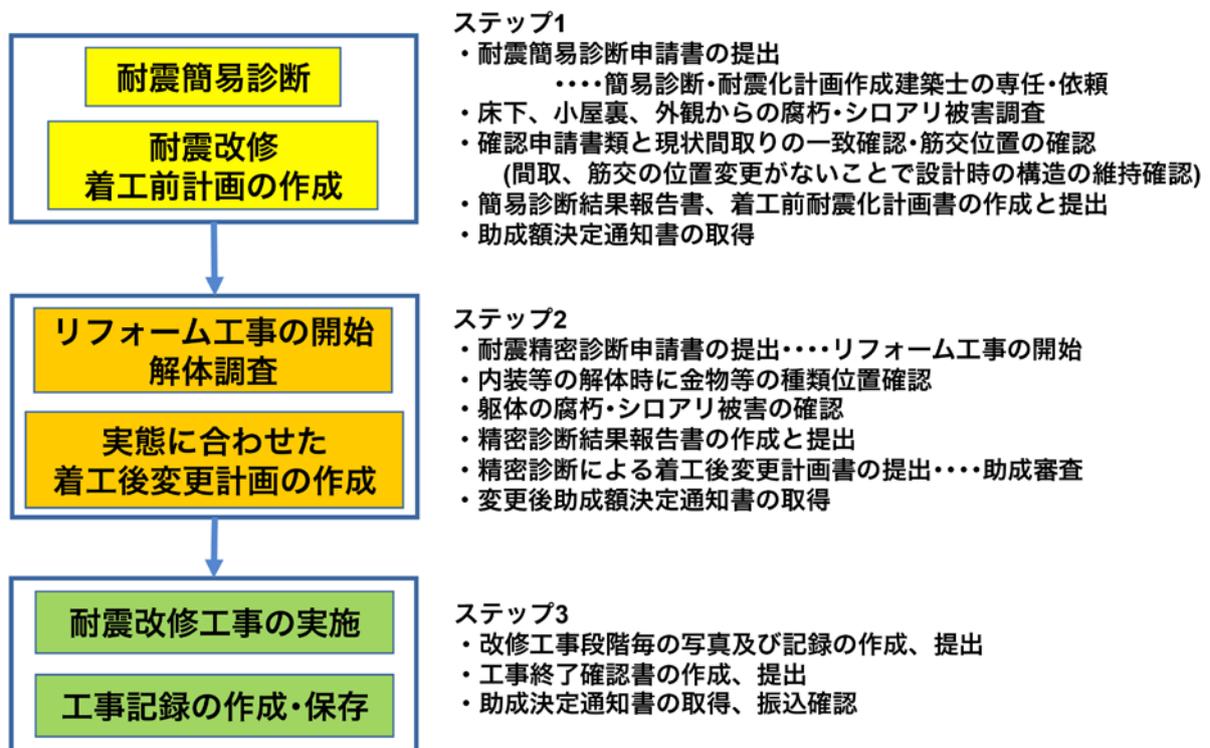
自治体によると着工前提出の確認申請書は提出されているのに、完成後に提出される設計通りに施工されたことを証明する完了検査済証の発行申請がされていませんでした。つまり私の家は設計時には法律に適合しているのですが、その通りに建築されたか不明な建物、あるいは未だに完成していると認められない「既存不適格以前の建物」なのです。なんでこんなことになっているのでしょうか？

調べてみると最近はほとんど全ての建物で完了検査が実施され、検査済証が発行されています。ところが2000年以前の統計では確認検査証発行数の3割以下しか検査済証が発行されておらず、7割は私の家と同じ状態であることが分かりました。

耐震診断申請について役所に相談したところ確認済書の無い住宅が多いので、私の住む自治体では現状検査と確認申請書類内容から見なし仕様を決めるというルールが運用されているとのこと。心配なく耐震診断を実施し、その結果で改修プラン設計・耐震改修を実施すれば、その申請内容に合わせた助成を行うことができるということが確認できました。これで心配なく次のステップに進むことができます。

## 耐震化助成

耐震改修や省エネ改修に関する補助金や助成金の申請はどうやれば良いでしょうか。補助金や助成金は国や地方自治体を実施している制度ですから、関連情報はネットや地方自治体の耐震診断事業登録事業者であれば手順等を説明していただけるでしょう。私の場合の手順を図に示します。



(図) 耐震改修助成金申請手順の例

自治体で行っている耐震診断・改修登録事業者は専門講習を受けた設計士・工務店で、施主が自治体へ耐震性に関する相談をした場合に自治体が紹介するリフォーム専門家です。耐震だけでなく国が実施している性能向上リフォームや住宅金融支援機構が行っているリフォームローンなどの情報も入手している事業者で、リフォーム瑕疵保険加入事業者と思われるから安心して相談できると思います。

私の場合は相談したリフォーム事業者がすでに耐震改修事業者だったので、自治体の耐震診断設計士の手配、必要書類の作成提出、精密診断後のプラン変更手続き、耐震改修助成金最終申請と、国が行っている省エネ補助金制度(エコポイント)の申請手続き等もすべて代行していただくことができ、自身で行ったのは手続き上の補助対象外の費用負担と書類への署名程度で全てが終わりました。今回のリフォームで自治体の耐震改修助成金として100万円、国がやっている省エネ関係のグリーン住宅ポイントとして23万ポイントをいただくことができました。

## 耐震簡易診断をお願いする

耐震簡易診断は、先に書いたように外観検査と図面による診断です。診断結果は下記のような結果となり、特に屋根・壁の劣化、躯体の接合金物の確認が必要であると判断され、精密診断に進むことになりました。

判定		専門家による検証	
チェック1：平面及び立面形状	比較的整形であること		該当
チェック2：接合部金物の仕様	接合部II(一般診断法)以上の仕様であること		非該当
チェック3：壁の配置バランス	1階における各面の無開口壁の割合が0.3以上であること		該当
チェック4：劣化状況の調査(下欄イ～ホ)の点数の合計			点数計：3
内 訳	イ)外壁	1点：ひび割れや剥落、水浸み痕、こけ、腐朽など全くない。 あるいは、定期的にメンテナンスを行っている。 0点：ひび割れや剥落、水浸み痕、こけ、腐朽などがある。	点数：0
	ロ)屋根	1点：瓦やスレートが健全で、棟や軒がまっすぐで波打ったりしていない。 あるいは、定期的にメンテナンスを行っている。 0点：瓦やスレートが割れたり、棟や軒が下がったり波打ったりしている。	点数：0
	ハ)基礎	1点：ひび割れが無く健全である。あるいは、定期的にメンテナンスを行っている。 0点：ひび割れが散見される。	点数：1
	ニ)居室や廊下	1点：傾斜が無く、過度のたわみや振動がない。あるいは、定期的にメンテナンスを行っている。 0点：傾斜がある。または過度のたわみや振動がある。	点数：1
	ホ)浴室周り	1点：ユニットバス。あるいは、リフォームしている。 0点：タイル貼りなどの在来浴室。	点数：1

(表) 耐震簡易診断結果

耐震精密診断は内外装を撤去しての確認となりますから、リフォーム工事開始後の検査となります。つまりリフォーム工事開始時には工事業者と概ねの工事契約を結び、概算費用が提示されて着工しますが、躯体の損傷が激しく費用が増えるかもしれませんし、すでに耐震性の高い施工がなされていることが確認されると耐震改修助成金が減額される場合もあります。最終工事金額や助成が決まらないまま工事を進めなければならず、心理的には最も不安定な時期となります。ただ工事業者や耐震診断設計士は経験豊富なので診断後すぐに結果を報告してくださり、今後の取りすすめに関する打ち合わせ、精密診断に基づく設計プランの説明を受けることができました。費用的には躯体がしっかりしていて劣化もないことから当初の想定より工事費用を減額できることが分かりました。耐震診断によるリフォーム後の耐震性は以下の様な設計値になります。

	改修前		着工前改修プラン		着工後変更プラン	
	X方向	Y方向	X方向	Y方向	X方向	Y方向
2階	0.80	0.94	1.17	1.09	1.17	1.09
1階	0.51	0.82	1.22	1.26	1.17	1.20

(表) 耐震精密診断にもとづく耐震改修プラン診断結果

リフォーム前は1FのX方向の耐震性が現行基準の半分しかないため、地震時に建物がねじれながら1Fが倒壊する可能性が指摘されていました。しかしリフォーム後は全体のバランスがとれ、耐震基準の1.2倍の強度(耐震等級2=1.25倍)を持つことから地震後に指定緊急避難施設へ行かなくても自宅で生活が続けられるレベルだと考えられます。