

Vol. 2

# 建て替への ワンポイント・アドバイス

あらずじで学ぶ家づくり

5分で読める！  
理解する！

Q

わが家も  
建て替え時期  
なのかなあ!?

A



## ハウスメーカー

展示場の出展メーカーなら  
耐久性だけでなく  
敷地調査を含め  
様々な調査を依頼できます。

建て替への  
ポイントを  
スケジュールにそって  
理解しましょう！

### 1. 展示場見学

気になるメーカーの展示場を見学、要望を確認



### 2. メーカー選定・契約

まず依頼するメーカーを決めて契約になります



### 3. 仮住まい・着工

仮住まいへの引越し後に解体して、着工します



### 4. 工事中

メーカーによって、工事期間は若干異なります



### 5. 完成・入居

新居が完成して、仮住まいから新居に入居します

## ① 安全・安心の確認を！

安全・安心の一つの目安は「築35年以上」と言われています。1981年に建築基準法が改正され、耐震基準が大きく強化されたからです。これ以前に建てられた建物は旧耐震基準に分類されていて、耐震性が極めて低く、安全性には不安があります。

過去の震災で大きな被害を受けた地域では、自治体が旧耐震基準と新耐震基準の違いを明確にしてアピールし、建て替え(耐震対策)を積極的に促進しています。

## ② 岡山県の住宅事情！

岡山県は昔から災害が少なく、昔の家屋が数多く残っている地域です。岡山県の住宅の耐震化率は平成17年度末で67%(岡山県発表)、平成26年度末では75%まで上がりましたが、それでも4軒に1軒はまだ耐震性に不安のある住宅ということになります。

古い住宅の比率を表すストック率も岡山県は、全国ワースト10に入っています。いくら災害が少ない地域と言っても、いつやって来るかわからないのが災害です。最低限、家族の安全と資産を守るのが本来の住まいの役割です。

## ③ 建て替え or リフォーム！

建て替えか?リフォームか?は難しい判断になります。例えば住まいの一部分、あるいは一室の変更の場合は簡単ナリフォームで事足ります。しかし、家そのものが何十年も経っている場合などはリフォームそのものが難しい場合もあります。現在では施工技術や建築部材の開発によってリフォームの精度もかなり向上していますが、無理をしてリフォームしても、新築に比べ優れたものになるとは考えにくいと思われます。また、構造の問題だけではなく、大掛かりなリフォームはコストにも反映されますし、外観上美しいものになるかどうかは疑問です。

## ④ ライフスタイルも考慮！

上記のようにリフォームと建て替えの明確な基準はありません。そこで、ライフスタイルの変化を考えてみましょう。子供が結婚して独立、夫婦二人の生活になる。反対に、子供や孫と三世帯同居を始める。そんな暮らしの変化は家族そのものが変わる訳ですから、新しい暮らしを幸せな人生にするためにも、間取りを一新、建て替えて新しい暮らしをスタートさせる事をお奨めします。

## ⑤ 住宅の品質は大きく向上！

敷地を有効に活用する。暮らしをより快適にする。家事を楽にする。住まいにエコを取り入れる。…など、住宅の性能や自由度は飛躍的に進化しています。昔では考えられなかった事も可能になりました。例えば、今話題の“ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)”は、環境を考え、社会に貢献しながら、住まいのランニングコストも大幅に押さえる事のできる最新の住宅設備です。