



# 21 維持管理

## サクちゃん家



家は少しずつ大切にお世話をしてあげなければいけないんですね。

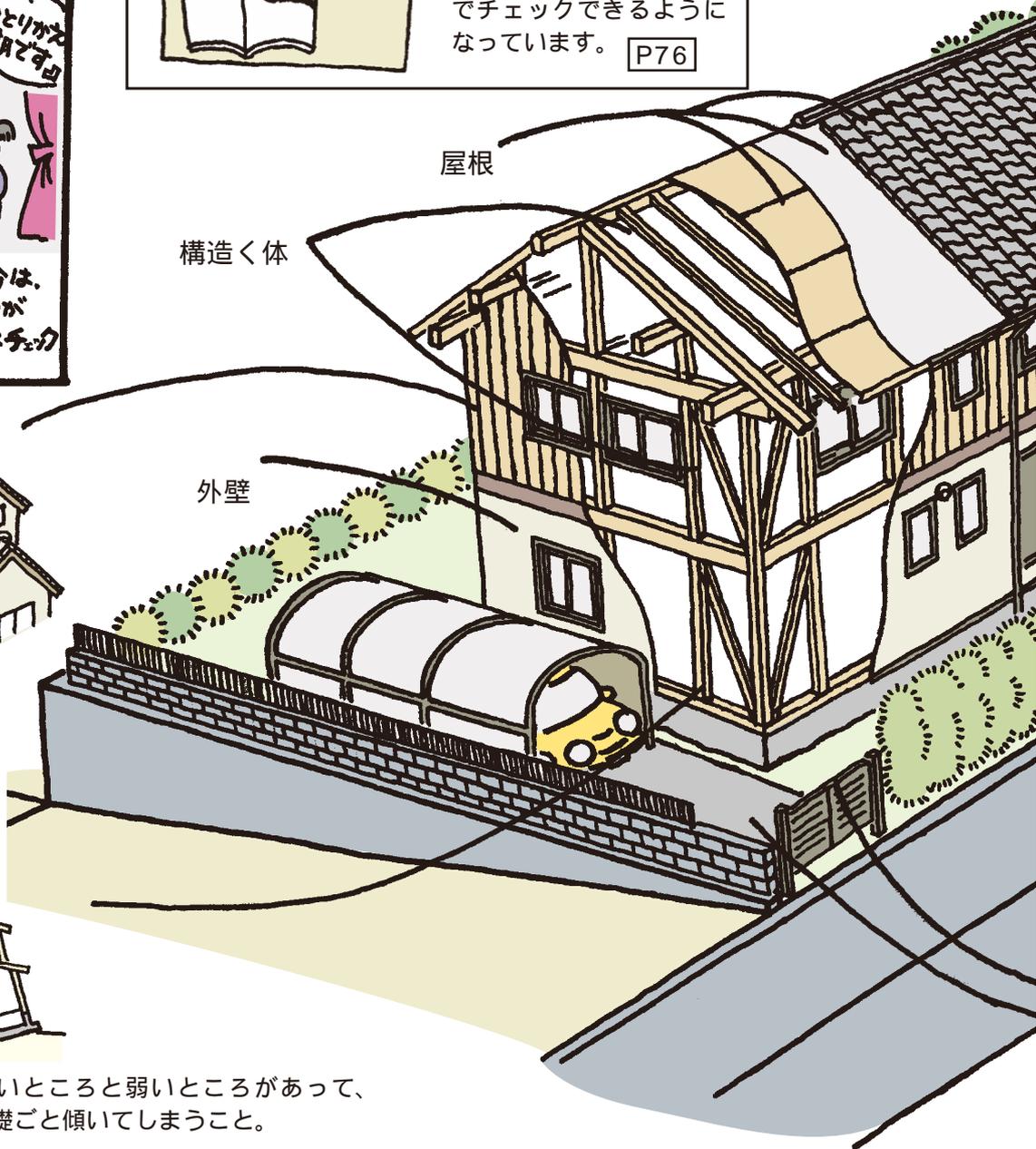
点検の代表的なポイントを示してみました



バルコニー



「不同沈下」地盤が強いところと弱いところがあって、建物が基礎ごと傾いてしまうこと。



内部



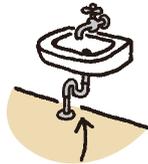
衛生設備



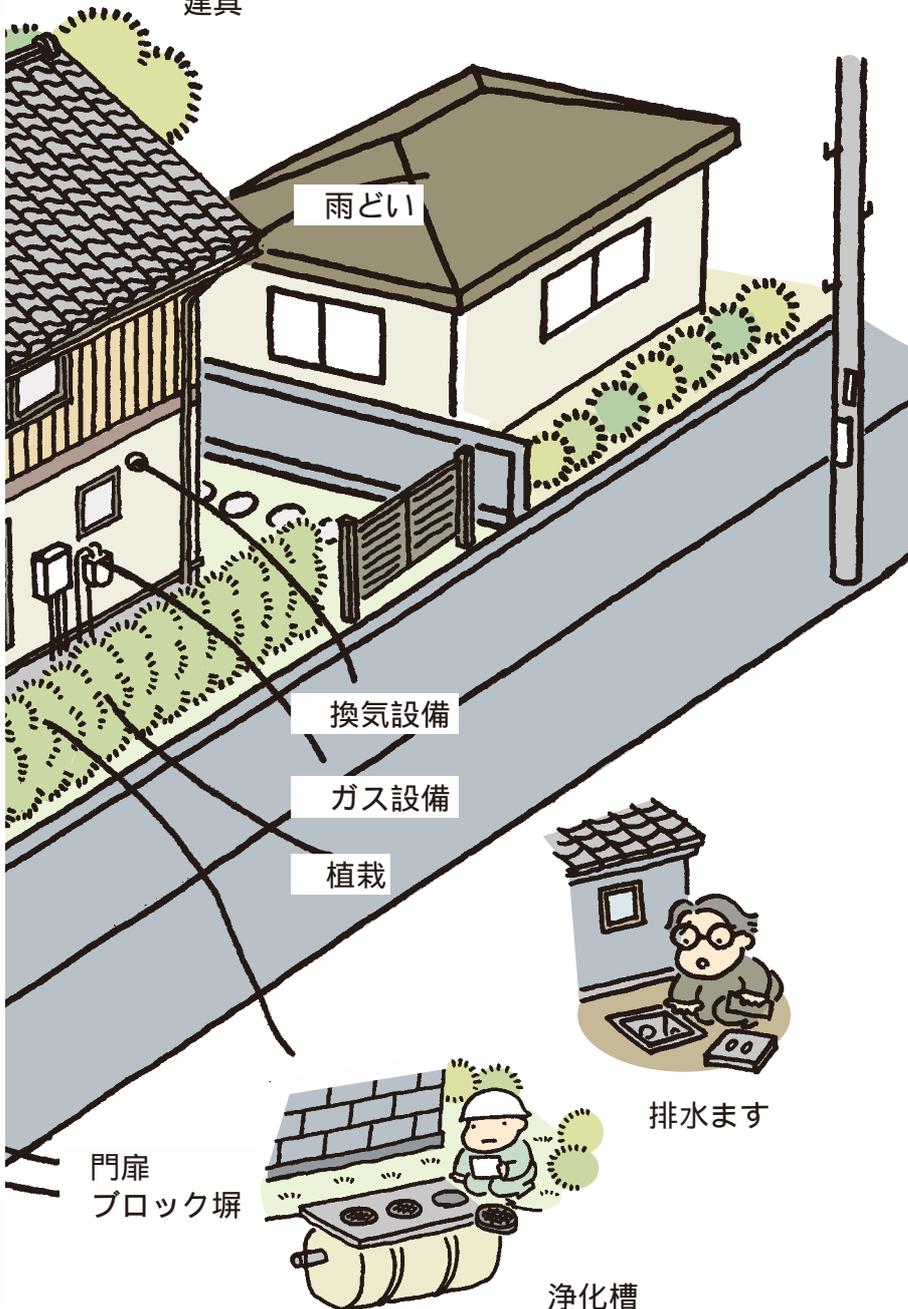
タイル  
給湯



床・壁・天井  
建具



排水トラップ



## シロアリ対策として

### シロアリ被害から住まいを守る

木造建築物の最大の害虫であるシロアリの被害が大きな問題になっています。

シロアリの発生にはさまざまな要因が考えられます。住まいの構造の変化も大きな要因のひとつです。モルタル壁・タイル貼りのトイレや浴室、発泡断熱材の普及、床下断熱、高気密高断熱など、住まいの構造と環境がシロアリの繁殖を助長しています。有効なシロアリ対策としてまず挙げられるのが木材の防腐防蟻処理の実施ですが有毒物は使わないのが原則です。処理をしなくて良い樹種がありますので、専門家とよく相談しましょう。



木材などを日当たりの悪い場所に放置しないようにする。放置してある木材にシロアリが繁殖して建物が被害を受けるケースがあります。



家のまわりはきれいに！

### シロアリとアリの比較

触角

アリの触角は「く」の字状で、シロアリの触角は数珠状をしています。

ハネ

アリの翅（はね）は、前翅が後翅より大きいのにに対して、シロアリの翅は4枚ともほぼ同じ大きさ・同じ形をしています。

腰

アリは腰の部分が細くくびれていますが、シロアリにはくびれがなくてズンドウです。



シロアリ



アリ



# 22 リフォームについて

「より長く」「より快適に」「より安心して」  
住みなれた住まいに住み続けたいですね。  
それにはリフォームがひとつの方法になります。  
リフォームのトラブルなども  
問題になってきています。  
リフォームそのものの進め方や  
注意点をまとめてみました。

## サクちゃん家



### リフォームの進め方



情報収集によって  
リフォームのイメージを固める



リフォーム事業者を決める



必ず契約書を取り交  
わしましょう！



契約どおりに工事が  
進んでいるか確認  
しましょう！



工事が終わったら、  
仕上がりや書類を  
確認しましょう！



建築士に  
何でも相談して  
みて下さい

リフォームの内容により  
建築確認申請が必要になり  
ます。



HP <http://www.refonet.jp>

または  
「ぐんま住まいの相談センター」  
電話：027-210-6634  
まで

### 既存住宅性能表示制度について

住宅の品質確保の促進等に関する法律にもとづき、第三者機関である登録住宅性能評価機関が、住まいの傷み具合や性能などを点検し、評価書として報告してくれます。住まいの現況をふまえた適切なリフォームや修繕、維持管理を行ううえで有効です。

詳しくは「ぐんま住まいの相談センター」まで。



## 悪質な訪問販売による被害を防ぐには？

一部の悪質な訪問販売事業者による被害が相次いでいます。ここで紹介する悪質訪問販売の手口に気をつけ、おかしいと思ったらハッキリと断る勇気が必要です！



執拗な訪問営業



unnecessary サービス  
モニター大幅値引き中



強引な契約方法



不安をあおる

## 消費者を守るクーリングオフ制度

訪問販売による自宅での契約は、法定の契約書面を受け取った日から8日間以内なら特定商取引法によって契約の解除（クーリングオフ）ができます。

8日間以内であれば工事着手後でも解除できますが、手続きが複雑になるため、クーリングオフ期間中は工事に着手させないようにしましょう。

また、契約しないから帰って欲しいと希望しているのに長時間にわたり居座るなど、強引な勧誘により契約した場合は、消費者契約法によって取り消すことが可能です。

「ぐんま住まいの相談センター」で相談できます。



## リフォームにおける注意



住宅の場合、火を使うキッチンや暖炉のあるリビングなどは、壁材を防火材料にしなければなりません。建築基準法で内装制限という規制です。ダイニングキッチンなどの大部屋では防火上、たれ壁が必要な場合もありますので、必ず、建築士と相談してください。

階段に取り付けるイス式昇降機やホームエレベーターなどは、建物の構造上、届出が必要なことがありますので、必ず、建築士と相談してください。



## 手順1：リフォームのイメージを固めましょう。



リフォームの必要な箇所を絞り込みましょう。



予算の目安を付けておきましょう。



住まいの図面などをさがしておきましょう。

## 手順2：事業者を決める 事業者候補を選ぶポイント



あなたの目指すリフォームに事業者の業務内容がマッチしているか？



経験豊富で実績がある事業者か？



事業者団体などへの加盟や建設業許可等の状況は？



事業者候補から提案書や見積書を提出してもらいましょう。



金額だけでなく内容も含めてチェックしましょう。



施工体制や保証内容などを確認しましょう。



事業者の概要や実績を確かめましょう。



納得いくまで確認の検討しましょう。

リフォネットによる事業者情報の提供・検索サービスもあります。ご利用下さい。  
リフォームの内容により確認申請 が必要になります。

## 手順3：必ず契約書を取り交わしましょう！



小さな工事でも必ず契約書を取り交わしましょう！



契約の段階で概算見積ではなく再度最終的な見積を取っておきましょう！  
引渡しの期日などの工期についてもきちんと確認しましょう！

手順4：契約どおりに工事が進んでいるか確認しましょう！



工事部分の家財の片付けなど受け入れ準備が必要です。職人さんの駐車場の確保を考えましょう。



工事期間中の仮住まいが必要になることもあります。



工事の前に近隣の方々へ挨拶をしましょう。



工程表をもとに進行状況や工事内容を確認しましょう。

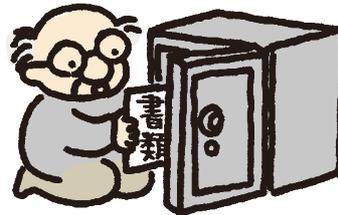


工事中に工事内容を変更する場合は内容を記録しておきましょう。

手順5：工事が終わったら、仕上がりや書類を確認しましょう！



引渡し時には事業者と仕上がりをチェックしましょう。



書類はきちんと保管しておきましょう。



「増築」の場合は建築確認申請が必要なことが考えられますので、建築士に必ず相談しましょう。



保証対象外かどうかはよく「保証書」などを見て費用負担が必要かどうか確認しましょう。



シックハウス対策としては安全な建材を選んでもらいましょう。



## 23 地震に強い リフォーム

# サクちゃん家



「誰でもできる  
わが家の耐震診断」



対象住宅：  
1～2階建て木造住宅  
(在来工法、ツーバイフォーなど)  
(店舗、事務所等を併用する住宅を含む)



リフォームでも地震に強い建物にすることができます。以下の国土交通省が監修した「誰でもできるわが家の耐震診断」というものがあります。チェックしてみてください。

## 耐震診断問診表

### 問診 1 建てたのはいつ頃ですか？

項目	評点
建てたのは1981年6月以降	1
建てたのは1981年5月以前	0
よく分からない	0



### 問診 2 いままで大きな災害に見舞われたことはありますか？

項目	評点
大きな災害に見舞われたことがない	1
床下浸水・床上浸水・火災・車の突入事故・大地震・崖上隣地の崩落などの災害に遭遇した	0
よく分からない	0



### 問診 3 増築について

項目	評点
増築していない。または、建築確認など必要な手続きをして増築を行った。	1
必要な手続きを省略して増築し、または増築を2回以上繰り返している。増築時、壁や柱を一部撤去するなどした	0
よく分からない	0



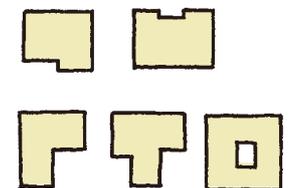
### 問診 4 傷み具合や補修・改修について

項目	評点
傷んだところは無い。または、傷んだところはその都度補修している。健全であると思う	1
老朽化している。腐ったり白蟻の被害など不都合が発生している	0
よく分からない	0



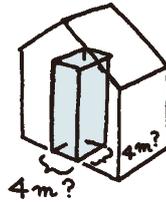
### 問診 5 建物の平面はどのような形ですか？(1階で考えて下さい。)

項目	評点
どちらかというときと長方形に近い平面	1
どちらかというときとLの字・Tの字など複雑な平面	0
よく分からない	0



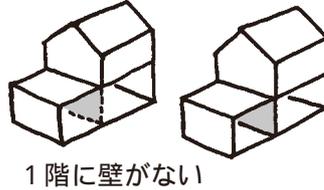
## 問診 6 大きな吹き抜けがありますか？

項目	評点
一辺が4m以上の大きな吹き抜けはない	1
一辺が4m以上の大きな吹き抜けがある	0
よく分からない	0



## 問診 7 1階と2階の壁面が一致しますか？

項目	評点
2階外壁の直下に1階の内壁または外壁があるまたは、平屋建である	1
2階外壁の直下に1階の内壁または外壁がない	0
よく分からない	0



## 問診 8 壁の配置はバランスがとれていますか？（1階の部分で考えて）

項目	評点
1階外壁の東西南北どの面にも壁がある	1
1階外壁の東西南北各面の内、壁が全くない面がある	0
よく分からない	0



## 問診 9 屋根葺材と壁の多さは？

項目	評点
瓦など比較的重い屋根葺材であるが、1階に壁が多い。	1
または、スレート鉄板葺・銅板葺など比較的重い屋根葺材である	0
和瓦・洋瓦など比較的重い屋根葺材で、1階に壁が少ない	0
よく分からない	0



重い屋根



軽い屋根

## 問診 10 どのような基礎ですか？

項目	評点
鉄筋コンクリートの布(ぬの)基礎またはベタ基礎・杭基礎	1
その他の基礎	0
よく分からない	0



布基礎



べた基礎

## 判定



## 問診 1~10 の評点を合計します

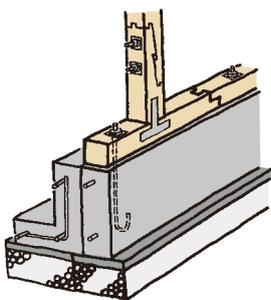
## 評点合計

10点	ひとまず安心ですが念のために専門家に診てもらいましょう。
8~9点	専門家に診てもらいましょう。
7点以下	心配ですので専門家に診てもらいましょう。

合計は何点になった？



## 木造住宅の補強方法いろいろ



基礎と軸組の補強  
基礎のコンクリートを増打ちしたり、軸組の補強をします。

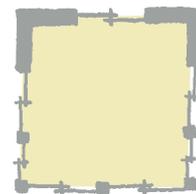


筋かいを入れる  
金物で堅固に補強



構造用合板を貼って補強します。

## 壁の配置



耐力壁が少ない  
耐力壁にかたよがりがあります。  
地震に弱い構造計画です。

耐力壁が適正につりあいよく入っている  
耐力壁が四隅にバランスよく配置されています。  
地震に強い構造計画です。

