

特集

住まいの建て替え

段取りや費用のポイントは？



住まいのニュースでは、暮らしに役立つ話題をご紹介します！今回は、住宅の建て替えの際のポイントを取り上げます。

住まいの建て替えにはご家庭によってさまざまなケースがあり(下記「納得ノート」参照)、仮住まいの手配や費用の準備などで更地の場合とは異なる段取りが必要になります。今回は建て替えならではの注意点、押さえておくべきポイントをご紹介します。

建て替えの際は、立地によっては法規制によって建築面積や容積率が以前の住宅よりも制限されてしまう場合があるため、あらかじめチェックしておきましょう。個別のケースに合った良い選択をするには、土地の事情に詳しい工務店が頼りになります。

建てていたからといって問題がないとは限りません。必要に応じた地盤改良による十分な耐震性の確保が求められます。

●建て替えの大きな理由は「老朽化」長寿で安心の住まいを

冒頭でご紹介した通り、住宅の建て替えが選ばれる大きな理由に必要以上に進む老朽化があります。日本は高温多湿の影響で結露による土台や壁内の腐食が起こりやすく、世界の住宅事情と比較しても圧倒的に寿命が短いと言われてきました。

「FPの家」では、独自に開発したウレタン断熱パネルによる「50年無結露保証」を実現し、気候に左右されない長寿の住まいづくりを実践しています。高い断熱性能で家族の健康を守ると同時に、いつまでも長持ちする資産価値の高い住宅を。建て替えの際には、ぜひ永く安心できる選択をしていただきたいと思います。

●「リフォーム」か「建て替え」か、検討すべきポイントは

既存の住まいが古くなったとき、リフォームか建て替えかを悩む方も多いのではないのでしょうか。まず見極めるポイントは基礎や構造の劣化にあります。一般にリフォームの方が比較的安価な印象がありますが、基礎の沈下や主要な構造材の腐食などがある場合は工事の規模が大きくなり、新築と費用が変わらないということも。リフォームを選ぶ場合は、住まいの構造がしっかりしていることが大前提。劣化が明らかな場合は、新築を選んだ方が賢明です。

●建て替えでは解体や地盤調査、仮住まいの費用が発生する

まず建て替えが更地の新築と異なるのは、建築中に別の居住スペースが必要になるということ。建築期間の長さに合わせて、仮住まいの家賃や引越しのコストをあらかじめ計算に入れておきましょう。

既存の自宅の解体費用と地盤調査費用は増減の幅が出やすいため、万全の見積りが必要。解体費用は住宅の立地や解体・撤去時に発生する廃材の種類などによっても増減します。また、住宅の新築時には地盤調査が義務づけられており、以前に家が

なるほど!

納得ノート

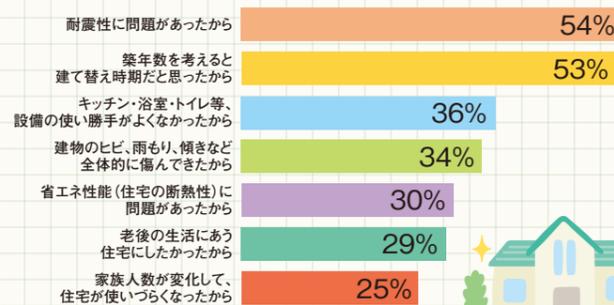
今月のテーマ

住宅を建て替えようと思った理由は？

耐震性の問題や設備の老朽化、省エネ性能などのハード面が理由のものから、老後の備えや家族人数の変化、子どもの成長など、ライフスタイルが理由のものなど、建て替えを考えるきっかけはさまざま。より良い快適な暮らしの実現のため、建て替えプランはじっくり考えたいですね。

以前の住宅を建て替えようと思った理由

出典：住宅・住宅設備に関するCSアンケート調査報告書（経済産業省、平成20年度） n=853



家づくりの知恵袋

今月のテーマ

地下室

限られた敷地の中で居住スペースを広く取るためには容積率いっぱい家を建てることになりませんが、地下室を設けることで土地の有効活用の可能性が広がります。平成6年の建築基準法改正により、住宅部分の床面積合計の3分の1を限度として、地階(床が地盤面下にある階)にあり、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの3分の1以上であること、地下室の天井が地盤面から1m以下にあることなどの条件を満たせば地下室の床面積が容積率に算入されません。しかし、地下室を設けるには、上部が外気に開放されていることや、壁や床の防湿処置をするなどの条件があるため注意が必要です。



我が家のお悩み診断

Dr. 住まいの

今月のご相談

Q. 洗剤の種類と選び方

家庭用洗剤は種類が多くて迷います。どう選んで使えば良いの？

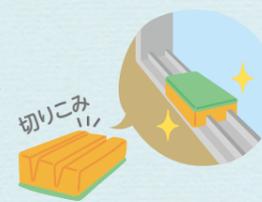
A. 家のお手入れの基本は中性洗剤。食器や台所のほか薄めればフローリングの床など、軽めの汚れであれば様々な場所で幅広く活用できます。汚れが落ちやすいうちに小まめに掃除することが大切。酸やアルカリの強力な洗剤を使う場合は換気やすすぎに十分注意を。

聞いて納得! 暮らしのアイデア

今月のアイデア

窓のレールやふすまの溝をきれいに

窓レールの幅に合わせて食器洗い用のスポンジに Cutter で切り込みを入れて、レールに沿うように拭き取ると、詰まったゴミやホコリをキレイに除去できます。ふすまの溝の掃除には輪ゴムを使います。輪ゴムを1~2本レール部分にのせて、引き戸を開け閉めすると細かいゴミが輪ゴムに絡まってキレイになります。



おうちで気軽に始めよう

住まいの風水

今月のテーマ

ダイニングの風水

ダイニングは食事をする大切な場所。食卓が豊かだと人生も豊かになり、家族関係も円滑になります。ダイニングルームを清潔に保つことはもちろんのことですが、ダイニングの開運には照明やインテリア選びにポイントがあります。ダイニングを良い気で満たすためには、十分な明るさを確保することが大切。

照度の低い照明器具だと、食べ物をおいしく照らすことができず、体内にも良い気を取り入れることができません。ダイニングテーブルを選ぶ時には、長方形や楕円形のもの。色は明るめの木目が良いでしょう。大きくて長方形のテーブルは、食べ物や子孫にも恵まれる陽の気をもたらします。

