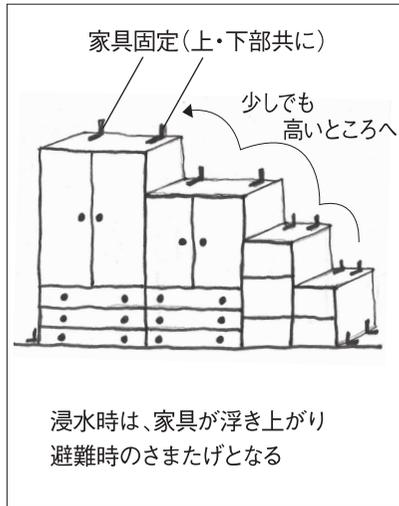


安心な再建のために 水害に考慮した住宅の工夫

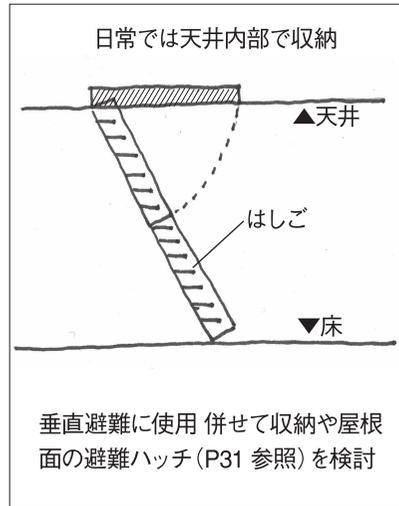
既存住宅の場合 緊急時やむを得ない場合の垂直避難に備える

■ 避難しやすさの工夫



浸水時は、家具が浮き上がり避難時のさまたげとなる

家具の固定と階段に利用

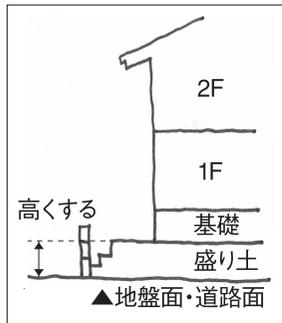


垂直避難に使用 併せて収納や屋根面の避難ハッチ (P31 参照) を検討

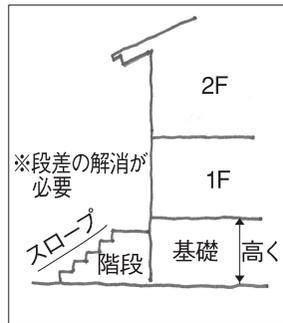
天井収納はしご

新築住宅の場合 建設地の浸水想定高さを把握し、浸水被害に備える

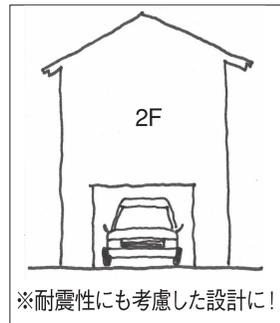
■ 形状・高さの工夫 浸水は防げないが、床下浸水など被害を少なくする



敷地に盛り土



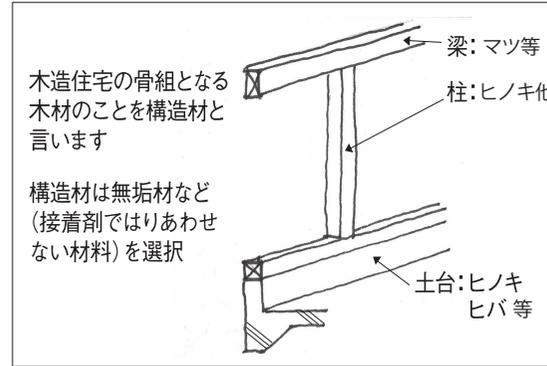
基礎を高くする



1階をピロティや車庫にする (台所・浴室・トイレ上階へ)

※玄関までのアプローチ高さなど工夫は必要

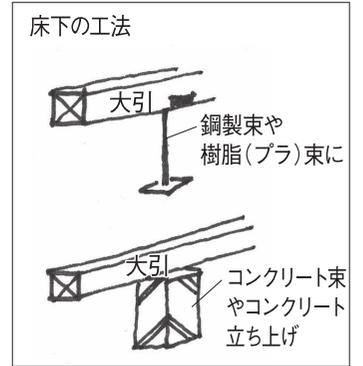
■ 素材・材質の工夫 構造材など洗浄・消毒・乾燥することで再利用できるものを選ぶ



木造住宅の骨組となる木材のことを構造材と言います

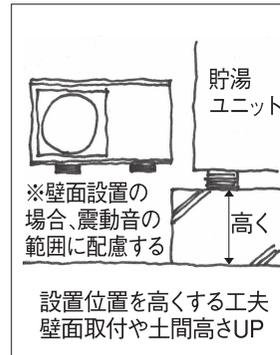
構造材は無垢材など (接着剤ではりあわせない材料) を選択

無垢材の使用・耐水性のある木材の材種



耐水性のある材料の選択

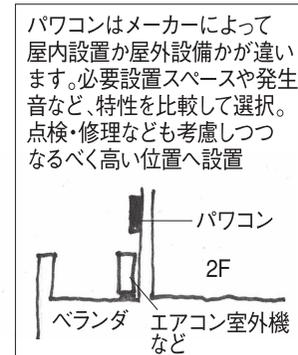
■ 素材・材質の工夫 設備配管や機器など耐水性や交換が容易なものを選ぶ



※壁面設置の場合、震動音の範囲に配慮する

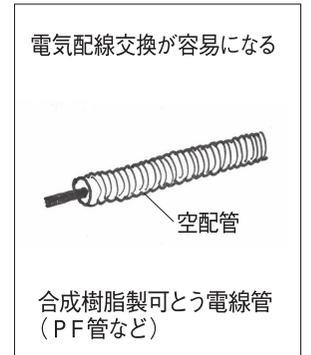
設置位置を高くする工夫 壁面取付や土間高さUP

エアコン・給湯器の室外機



パワコンはメーカーによって屋内設置か屋外設備かが違います。必要設置スペースや発生音など、特性を比較して選択。点検・修理なども考慮しつつなるべく高い位置へ設置

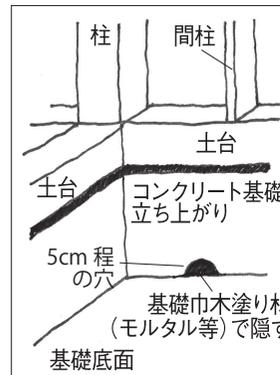
太陽光発電のパワーコンディショナー



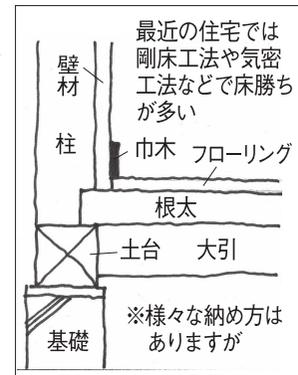
合成樹脂製可とう電線管 (PF管など)

電気配線・配管

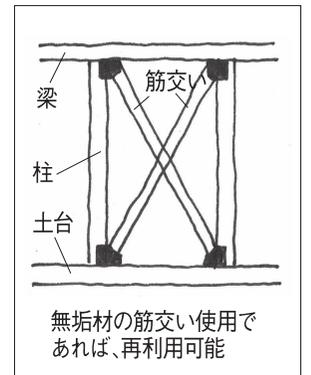
■ 復旧のしやすさの工夫 浸水した場合でも、復旧や再利用しやすくする



べた基礎の水抜き孔



床・壁の施工方法 (壁勝ち)



無垢材の筋交い使用であれば、再利用可能

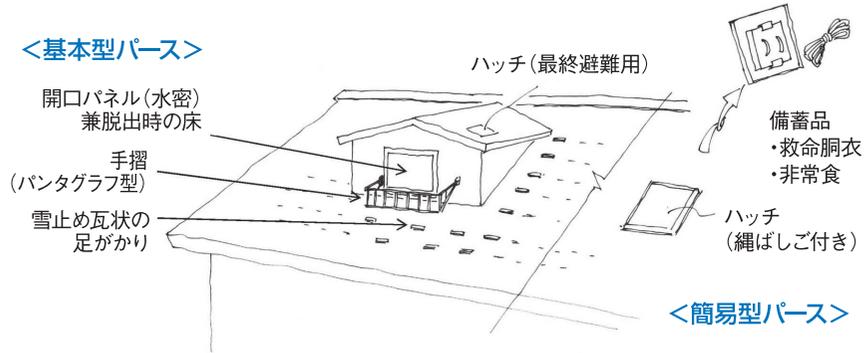
筋交いによる耐力壁

安心な再建のために 水害に考慮した避難しやすさの工夫

リフォーム(避難用部分改修)モデルプラン概要

構造等	木造平屋建(小屋裏部分の改修が可能なもの)
小屋裏面積	約12㎡(8畳)程度まで
概算工事費	基本型: 約500万円(税別)
	簡易型: 約150万円(税別)
標準工期	1か月程度
概算工事費に含まれない費用	各種備品類等

<基本型パース>

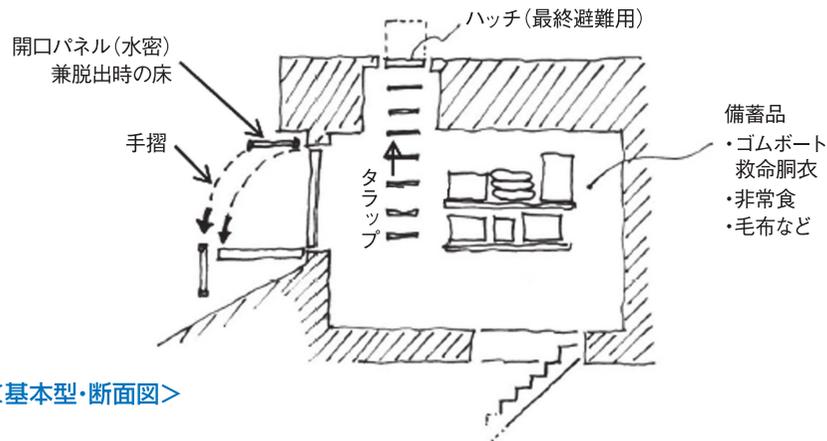


<簡易型パース>

- 基本型**
- 2階建ての屋根の上に、4人が3日間避難できる空間(約12㎡)を作る
 - 屋根には雪止め瓦状の足がかりを付ける
 - パンタグラフの様に降りる手摺(オプション)

- 簡易型**
- 簡易型は、天窗のみ付ける
 - 内部には、ヒモを引くと自動で下がる 縄ばしごを格納する
 - ハッチの裏面には取り外せる浮き輪(浮力のある板)が付く(ロープ付き)

<基本型・断面図>



新築モデルプラン概要

※出来る限り水害に強い素材(洗浄・消毒が容易、耐水性がある)や再生可能な素材(天然木材等)を使用しています

構造等	木造平屋建・在来軸組工法
延べ床面積	44.72㎡(13.53坪)
概算工事費	1,200万円(税別)
標準工期	3~4か月
特徴等	断熱材: 発泡プラスチック成型板、構造材(天然木)等
概算工事費に含まれない費用	地盤改良・外構・エアコン・屋外給排水設備・カーテン家具等の各工事及び各種手続き費用

	基礎	開口部	外壁	屋根
外部仕上	・鉄筋コンクリート(ベタ基礎、水抜き穴付)	・アルミサッシ ・雨戸 又はシャッター付	・杉板あるいは檜板(実寸15mm)張りなど	・釉薬瓦葺き、ガリバリウム鋼板瓦棒葺等 ・屋上ベランダ
	床	開口部	壁	天井
内部仕上	・杉板(実寸36mm)(壁勝ち) 【構造用合板下地】	・木製建具(引き戸が基本)	・杉板(実寸12mm)張りなど 【構造用合板下地】	・杉板(9mm) ・天井収納はしご ・小屋裏収納

※建設場所によっては防火等の規制により、不燃材を使用しなければならない場合があります。



<外観パース>



<平面プラン>

安心な再建のために

見積と契約

工事を始める前に

水害が発災したのちに住宅を修繕・再建する場合、最初に気になることは予算です。それによっては、新築やリフォームなど、どのような生活再建にするのかを決めることになるでしょう。また、工事が終了しても、水害とは違う事由でのトラブルが発生する場合があります。

ここから先は、特にリフォームの流れにそって説明します。
一般のリフォームと変わりませんが、今一度ご確認ください。

■ 予算計画

- 借入や助成制度も含め、確保できる資金を把握しましょう。
- 工事費用以外にも家具家電の購入費・引っ越し費用などが必要です。ゆとりのある予算計画をしましょう。
- 災害に対する備えとして 災害保険の加入を検討しましょう。
- 費用の相場を把握しておきましょう。
リフォームに関するコスト情報はインターネットや書籍で得ることができます。



一般社団法人経済調査会
積算資料ポケット版

■ 見積もり

水害後、工事業者に見積もりを頼んでも依頼が殺到し、思うように対応してもらえません。水害後は、地震などの災害とは違い、直ぐにリフォームはできません。洗浄・消毒・乾燥を十分行うことが必要です。慌てず信頼できる複数の業者に見積もりを依頼しましょう。

新築した時の業者を含め、事業者団体への加盟や建設業許可の取得・実績、有資格者の有無、近隣かどうかなど条件の合う業者を探します。アフターサービスや瑕疵保険も確認しましょう。

参考 国土交通省のHPに事業者団体の業者リストが掲載されます。

- 使用材料(仕様)
使う材料は希望通りですか？
- 数量・単価
箇所・個数・面積や単価が無く、「一式」となっていませんか？
- アフターサービスや補償内容
確認はできていますか？

一式はダメ

・内装工事					
床フローリング	銘柄 A社 仕様 ○○○○	18.0㎡	7,500	135,000	
同上貼手間		18.0㎡	5,000	90,000	
天井ビニールクロス	銘柄 B社 仕様 ○○○○	18.0㎡	2,000	36,000	
同上下地調整費		18.0㎡	2,500	45,000	
壁ビニールクロス	銘柄 C社 仕様 ○○○○	45.0㎡	2,500	112,500	

不明な点は遠慮なく質問しましょう。対応も業者選びのポイントです。

※通常見積書にサインを求められることはありません。言われるまま簡単に署名しない。

■ 契約

見積もりに納得し、工事業者が決まったら、口約束などにはせず、必ず書面で契約しましょう。

契約書には、工事の内容や工期、工事金額、支払方法などが記載されています。



- 添付書類も重要です。

契約書類 設計図面・仕様書(工事内容)・見積書(工事金額の内訳)・請負契約約款(トラブルが起きたときや保証のルールなど)添付書類も見ながら、工事範囲と内容の再度説明を受け、納得してから契約をしましょう。

- 支払方法については、数回に分けて支払い、過度の前払いになっていないかを確認しましょう。

※工事が始まっての変更や追加についても、書面等で残すように、工事業者と話し合っておきましょう。

■ トラブル相談窓口

- 住まいるダイヤル(公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター)

電話相談 0570-016-100

電話相談 一級建築士の相談員による住宅相談
リフォーム見積もり無料チェック

↓
専門家相談 弁護士と建築士による対面相談

↓
紛争処理 弁護士によるあっせん・調停・仲裁



- 消費生活センター(都道府県・市町村の行政機関)

消費者ホットライン 0570-064-370

消費生活全般に関する苦情や相談を受け付け、専門相談員が処理(問題解決)

