



██████████邸大規模修繕のご提案

施主名 ██████████

提案者: リ・ボーン・ハウス 代表阿部よしあき

2025年4月20日

提案番号: 2504201



修繕工事のあり方検討

お客様の願い

地震に強く、あたたかな家。

リ・ボーン・ハウスの目標

耐震性に根拠あるしっかりとした工事で、不安のない家に変える。
そして、断熱性の高いあたたかな空間をつくり健康な生活を提供する。
さらに、動線を改善することによる住みよい暮らしを実現する。

検討① 基礎などの構造は大丈夫か

散見された構造クラック

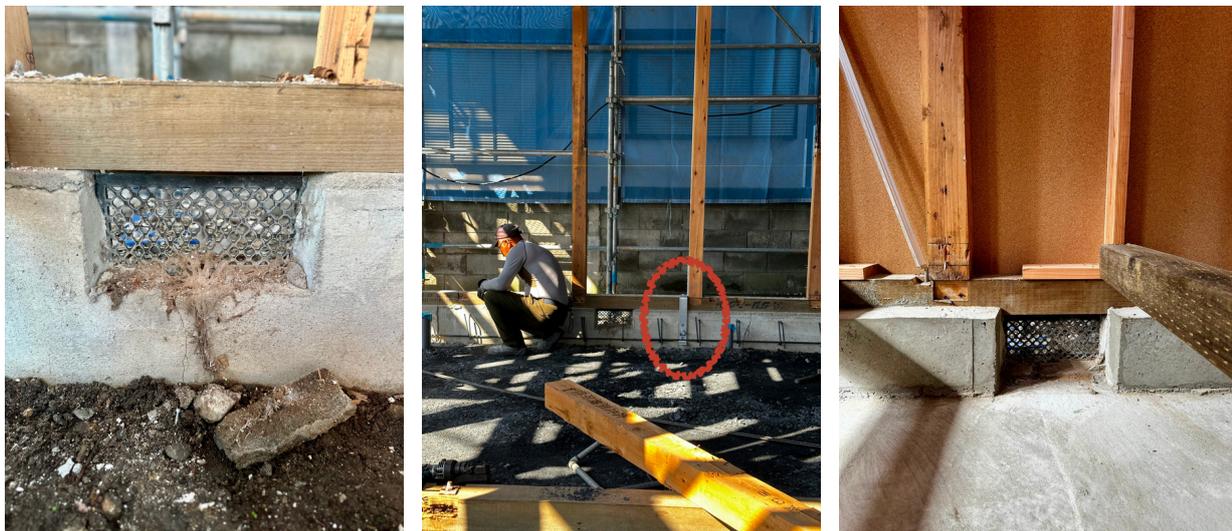
【過去の例】



名刺が入るほどの割れを構造クラックという。
この場合は、合わせ基礎などの基礎補強が必要になります。

基礎に構造クラックがある場合の改修事例

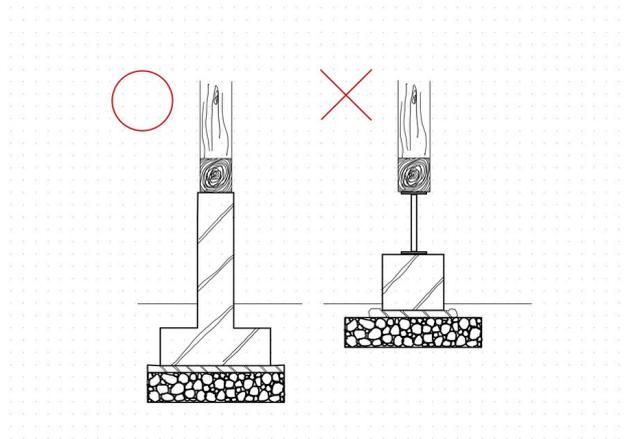
確認申請の内容（申請しない場合も同様）に基づき、適正な位置に筋交いおよび金物を追加する。



＊仮に確認申請を出すとするれば、面積が300㎡未満のため許容応力計算までは不要だが、新規定でのN値計算による柱脚、筋交いの固定金物が必要となる。

■様邸では、以上のような基礎の割れがなく、心配な力所のみ「合わせ基礎」、床下全体に鉄筋入りの防湿コンクリート、筋交と構造用金物を追加することにより十分に地震に耐えられる家になると考察できます。

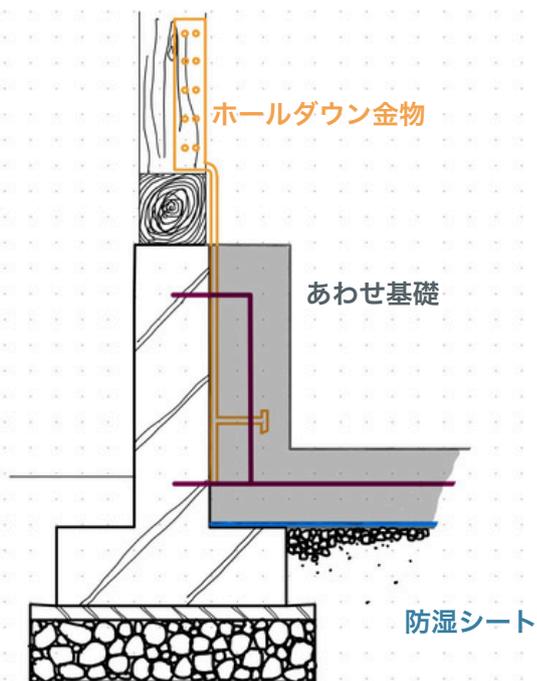
検討② 間取り変更に伴う基礎



基本的な概念として間取りを変更する場合は、間仕切り壁の床下には基礎が必要です。

言い換えますと、柱の足元には必ず布基礎を新設します。

検討③ クラック基礎の補強方法（図説）



東関東大震災を経験した家は、ダメージを与えられたことによる、ゆるみが放置された状態。特に基礎の割れがはっきりと認識できる状態は、再度同規模の地震に見舞われた場合、命の危険すら伴うこともあるでしょう。クラックが全体に散見される場合は、外周に沿って“あわせ基礎”による補強、内部の割れている面にも同様の補強を行います。合わせて、柱の抜けを防止するための金物、湿気を屋内にあげないための防湿コンクリートなどの併用が望ましい。田口様は、構造クラックが発見されないものの玄関から洗面脱衣室の直行方向に、「あわせ基礎」を追加すると安心です。

まずは住まいの安全を優先しましょう！

検討④ 断熱工事と気密工事

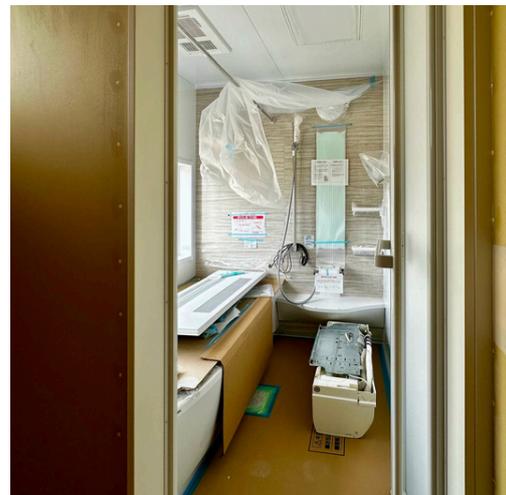
気密工事の実例

ユニットバスは設置する前に、壁・天井・床に断熱気密工事を行います。

1枚目の写真をよく見ると、ビニール（気密シート）が施されています。

ホームセンターなどにリフォームを依頼した場合、肝心の気密断熱工事が施されません。柱などの木の部分や、布基礎のコンクリートが露出したままの状態、ユニットバスを組み上げてしまいます。

つまり、ユニットの外側がすきまだらけなのです。完成すると一見、あたたかそうな浴室でも、室内があたたまるほどにわずかなすきまから冷気を吸い上げます。いわゆる足元がスースーする状態は改善されません。



■ 兼邸では、写真のようにしっかりとした断熱気密工事を施します。

意図的に空気を動かさないかぎり、暖気は室内にとどまるのです。

あたたかな暮らしを実現するお手伝いをいたします。

検討⑤ 豊かな暮らしをかなえる間取り



たとえばキッチンの位置。イギリスでは、窓の眺めが一番いい場所にキッチンを設置する。

内装といったしつらいは、住み手の好みでカントリーにも流行りのホテルライクにも割合簡単に可変します。まずは、今までの生活を振り返ってみて住みよい間取りをしっかりと検討しましょう。

ただし、リノベーションの場合は、抜ける柱などの制限があるので、建築士に相談しましょう。

われわれリ・ボーン・ハウススタッフは、田口様夫妻の要望をしっかりと聞き取り、満足のいく間取り提案、そして夢の暮らしを実現するお手伝いを全力でいたします。

検討⑥ 2025年建築基準法改正にみるリノベ方針

確認・検査の対象外から新2号になる木造建築物の取扱い<都市計画区域等の区域外>		確認申請 (附則第3条)	構造関係規定等への 適合確認
	法施行日 (令和7年4月1日)		
①	設計 → 着工 → 完了	不要	
②	設計 → 着工 → 完了	不要	
③	設計 → 設計変更 → 着工 → 完了	不要	
④	設計 → 確認申請 → 確認済証 → 着工 → 完了検査申請 → 検査済証	着工前に必要	確認：審査する 検査：検査する

(木造戸建の大規模なリフォームに関する建築確認手続きについて「国土交通省住宅局」より抜粋)

2025年4月以降は、構造を過半数の面積で工事する場合には、確認申請が必要となります。

■様邸の場合は、確認申請が必須となります。

検討⑦ 工事内容

A 新築そのもの 1期工事 確認申請あり

1. 確認申請に伴う構造および断熱計算 断熱等級 4～5
2. 屋根、内外部解体 (スケルトン) 間取り変更をともなう大規模の修繕
3. 床下基礎改修 防湿コンクリートおよび断熱改修
4. 省令準耐火対象工事
5. 先進的窓リノベ2025事業、子育てグリーン住宅支援事業、給湯省エネ2025事業が対象

*さらにあたたかな家を目指す場合、次世代省エネ建材実証支援事業を申請することをおすすめします。

B 新築ごえ 2期工事 (実施なしも選択可) 補助事業申請あり

1. 次世代省エネ建材実証支援事業申請に伴う断熱再計算 断熱等級 5～6
2. 天井と壁の付加断熱
3. ドイツ漆喰ロータサン仕上げ

*本工事は、住みながらの施工で問題ありません。

検討結果

検討⑧ 工事金額

工事内容	数量	単価	金額(税込み)
A まるで新築パック	38	¥698,000	¥26,200,000
B 超断熱パック	282	¥15,000	¥4,230,000

様へのご提案

まるで新築パックの工事で、現行法適合住宅である耐震等級1および断熱等級4～5レベルの実現を提案いたします。

さらに暖かさを求める際は、次世代省エネ建材の実証支援事業を活用した上で、断熱等級5～6レベルの付加断熱工事を提案いたします。

参考

地盤サポートマップ レポート

JHS公式キャラクター
ジャバわん



茨城県 [] 付近



地震時の揺れやすさ

ふつう



揺れにくい 揺れやすい

液状化の可能性

非常に低い



低い 高い

土砂災害の可能性

なし



なし ある

浸水の可能性

範囲外か未整備です

洪水浸水想定区域の範囲外です。お住まいの市区町村が公開しているハザードマップも併せてご確認ください。

近くの避難場所

[] 学校

377 m

公園

[] 公園

163 m

地盤の基本情報 お住まいなどの建物の基礎を支える重要な地面。地盤を知って住まいづくりに役立てましょう

地形 ... 改変工事中

地質 ... 新生代の堆積岩。堆積岩は、礫や砂、泥などの堆積物が固結してできた岩石です。地球表面を広く覆い、多くの場合、地層を形成します。

地盤サポートマップ とは？

見たいエリアの地盤情報や自然災害のリスク、さらに生活情報を地図上で閲覧できるサービスです。誰でも、何度でも、無料でご利用いただけます。



公式サイト

*記載された対象土地の情報について、その内容を保証するものではありません。詳しくは専門家（宅地建物取引士、建築士など）にご相談ください。本レポートを利用したことにより現に発生しまたは発生しうる損害について、当社は一切責任を負いません。本レポートが提供する内容は、「SuperBaseMap25000プレミアム」（日本スーパーマップ社）により構成されたものです。

建てるを支える。 **JAPAN HOME SHIELD**
住まうを想う。

Copyright© JAPAN HOME SHIELD CORPORATION All Right Reserved

