

相 談 事 例

ID : 04-06-009

相談タイトル

構造的に不具合が発生している築30年の自宅について

Q：ご相談内容

近くで大規模な土木工事があったときに、自宅（住宅）の基礎がひび割れ、建物自体も現在、傾いている。老朽化しているので、リフォームをした方が良いのか、建て替えた方が良いのか、売却して引っ越した方が良いのか、まだ今後についてはっきりしていない。建物の状況を見てもらうこと、リフォーム内容、リフォームローンのことなど各種相談をするには、住まいの相談センターでよいのか。

A：回答

（ご自宅の立地状況について確認）

※平成2年頃、3区画ほどの分譲地の一つを購入し、木造2階建住宅建築。分譲地は窪地だったところを盛土して造成した宅地。写真データによると、建物外周の布基礎部に多数の幅の広いクラックが確認できる。床下換気口部は全ての箇所にクラックが発生している。外廻りアルミサッシが多くの箇所で枠と障子に隙間ができています。内部床に傾斜が発生している。

最近行われた近隣での大きな土木工事による振動の影響もありますが、盛土造成地での地盤の不同沈下による影響が顕著と考えられます。（分譲他区画でも同様症状ある）リフォームを考えられる場合には、構造に強い設計事務所（建築士）に現地の状況及び地質の調査を行い、現状の地盤状況にあった基礎補強方法を提案・設計して貰うことが必要と考えます。その上で、補強やリフォームの工事費用を積算してもらい、比較検討しながら、建替え・引っ越し等も含め判断をされるのが良いと考えます。

※群馬県建築士事務所協会 住宅アドバイザー制度を紹介