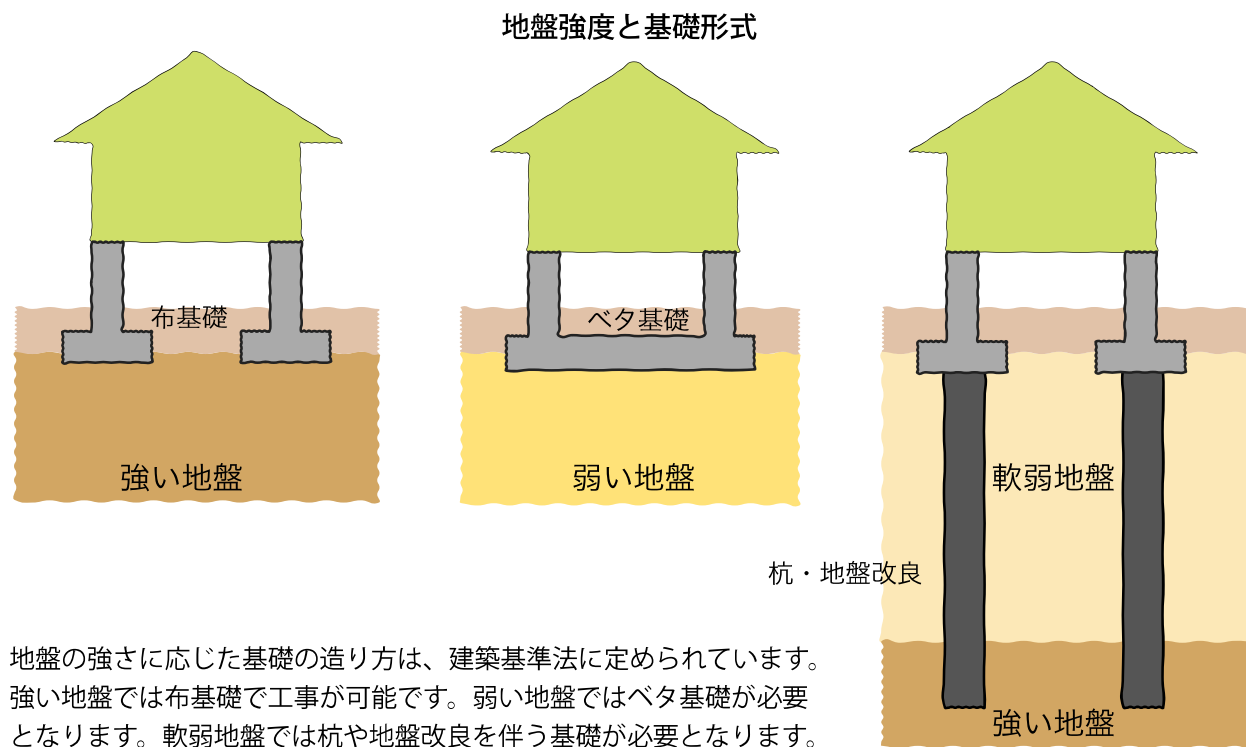


住まいの地盤

土地は一度購入すると、なかなか買い替えられるものではありません。表層の見た目だけにとらわれることなく、宅地になる前の土地の様子を古い地図や周辺の地形などから推測してください。また、最終的には地盤調査が必要です。



地盤の強さに応じた基礎の造り方は、建築基準法に定められています。強い地盤では布基礎で工事が可能です。弱い地盤ではベタ基礎が必要となります。軟弱地盤では杭や地盤改良を伴う基礎が必要となります。

地盤と基礎について

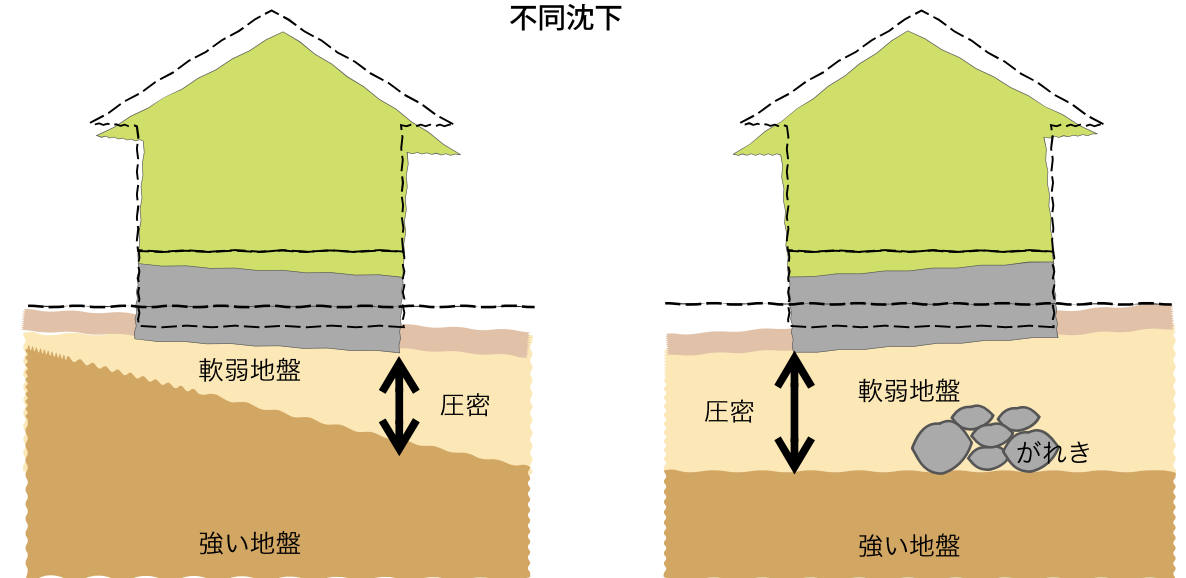
新築の場合、原則として地盤調査が義務づけられており、地盤の強度によって基礎工事の仕様が決まります。調査は専門の調査会社に委託（住宅の場合、費用は一般的に4～5万円程度）し、一定の重さの杭がどれだけ地面に沈むかで強度が数値化され、地盤改良の必要性が判断されます。新潟市の多くは軟弱な地盤のため、基礎や地盤改良については十分な検討が必要です。その地盤が持つ強度によって工事費にも大きな差があり、数十万円で済む場合もあれば、200万円を超えるケースもあります。

住宅性能表示制度

住宅の性能を表示するための共通ルールとして国が定めた基準です。これにより住宅性能の相互比較が可能となります。住宅の性能表示事項は、次のような10の分野に区分されます。

- 1 構造の安定に関すること
- 2 火災時の安全に関すること
- 3 劣化の軽減に関すること
- 4 維持管理・更新への配慮に関すること
- 5 温熱環境に関すること
- 6 空気環境に関すること
- 7 光・視環境に関すること
- 8 音環境に関すること
- 9 高齢者等への配慮に関すること
- 10 防犯に関すること

不同沈下



軟弱地盤とは、重量をかけると圧縮しやすい性質の地盤のことです。その現象を圧密（あつみつ）沈下と言います。軟弱地盤の層の厚さが違う土地では、同じ重量をかけると、厚い地盤の方が大きく圧密し不同沈下の原因となります。また、軟弱地盤の中にがれき等がある地盤では、がれきがない部分の圧密量が大きいため不同沈下の原因となります。

“〇〇住宅”といううたい文句

広告によく記載された“〇〇住宅”には明確なルールが定められているわけではありません。表記を鵜呑みにせず、その内容を自ら確かめる必要があります。

1. 耐震住宅

現在の建築基準法の基準で建てられている限り、建物はある程度の地震には耐えられる性能を有しています。数年前から「免震構造」や「制震構造」などの地震に対する様々な工法が住宅にも使われるようになってきました。頑丈な住宅を建てることはできますが、そこは予算との兼ね合い。なお、中越地震では住宅そのものより地盤の崩壊が大きな被害をもたらしました。

2. バリアフリー住宅

「障壁」がない住宅のこと。つまり誰にとっても暮らしやすい住まいを目指すものですが、具体的には様々な方法があります。家庭内での事故は意外と多く、年間1万2千人以上の方が亡くなっています（2005年厚生労働省）。また、段差などを原因とする事故のほか、急激な温度差が循環器疾患や脳梗塞などの原因となることもあり、温度障壁を抑えることも重要とされています。

3. 省エネルギー住宅

自然エネルギーの活用などにより、エネルギー消費量をできるだけ減らす住宅です。気密性・断熱性の向上や、太陽光発電や風力発電などの再生可能エネルギーの利用、壁の中に空気層を設けて循環させるなど方法は様々です。なかには特許を取得して独自の強みにしている企業もあります。

4. 健康住宅

シックハウス症候群やハウスダストによるアレルギーを、建材や工法によって軽減しようとする住宅です。シックハウスについては、平成15年の改正建築基準法の施行により、ホルムアルデヒドなどを発生させる建材の使用制限や換気設備の設置などが義務づけられています。