

できるリフォーム、できないリフォーム－Part2－

増築

Q1	1階または2階を増築したいのですが、何か制約はありますか？
A1	建てる場所の用途地域に従った建ぺい率・容積率の範囲内であれば増築することができます。建物が斜面にあると、擁壁などから一定の距離が必要なため、できない場合もあります。

用途地域	都市計画法で市街化区域内を用途別に区分したもの。第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域など12種類あります。住宅は工業専用地域以外ならどの地域でも建てられますが、面積は用途地域ごとに限度が決められていて、それを規定するのが容積率と建ぺい率です。
建ぺい率	敷地面積に対する建築面積の割合のこと。1階部分を増築する場合には、増築後の建築面積が建ぺい率の範囲に納まるようにしなければなりません。
容積率	敷地面積に対する建物の総床面積の割合のこと。建ぺい率同様、増築する場合は、増築後の総床面積が容積率の範囲内にならなければなりません。

Q2	地下室を増築することは、できますか？
A2	地下室をつくることは可能です。ただし、居室として使用するにはいろいろ配慮が必要です。

たとえば地下における階段スペースの確保とか換気への配慮、あるいは採光・排水などの問題です。

Q3	敷地いっぱいに増築は可能でしょうか？
A3	できる場合とできない場合があります。建ぺい率や容積率のほかに 道路の幅員制限をうけることもあります。

住宅の建築面積は敷地ごとに 用途地域できめられた建ぺい率によって制限をうけます。増築後の建築面積が建ぺい率の範囲に納まるようにしなければなりません。ただし、新築当時に限度いっぱい建ててしまった家でも、その後の規制緩和で建ぺい率がアップしていることもありますから、一応、市町村役場に問い合わせることで。

道路幅員制限	敷地が接している道路の幅が4m未満の場合、道路の中心線から2mのところ、建築基準法上は敷地境界線とみなされ、そこから道路側の部分は家や塀は建てるできません。
--------	--

Q4	増築部分を違う工法にしてもいいですか？
A4	可能ですが、間仕切りのない ひとつの空間として増築するのは無理があります。既存部分と増築部分の壁が二重になりますが、2軒の建物を接合させる方法であれば、問題なく増築できます。

工法が違くと、地震のときの揺れ方が違うため、外壁のつなぎ目に負担がかかるためです。

Q5	平屋の建物を 2階建てにできる？
A5	2階建てへの増築は、柱を補強するなどの方法で可能な場合が多いといえます。また、用途地域の高さ制限がからんでくる場合もあるので、要注意。2階建てを3階建てにするのは難しい場合が多いようです。

2階建てと3階建てでは、基礎部分のつくりが違う為です。将来、3階建てにすることを前提とした基礎でないかぎり、3階の増築はできないと考えたほうがいいでしょう。

高さ制限	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域では、建物の高さは10mまたは20m以下という制限があります。道路斜線制限・北側斜線制限といったものもあります。
------	---

設備

Q1	コンセントが足りなくなったのですが、増設はできますか？
A1	コンセントを増やしたり、位置を移動させることは自由にできます。 ただし、消費電力の大きい家電製品は、コンセントや分電盤の許容量をこえる電流がながれる場合があり危険なので、コンセントで使用する機器の組み合わせに注意するか、単体で10Aを超える機器には安全の為に専用回線を設けましょう。 新築のときに作った「電気配線図」を残しておくと、リフォームのときに便利です。

コンセントの1箇所(2口)の許容電流は15アンペア(A)、分電盤の分岐回路端子の許容電流は20Aです。例えば、2口のコンセントに、13Aの電子レンジとコーヒーメーカー8Aを同時に使うと、コンセントは許容量をこえた負担がかかることになり、危険です。食器洗い洗浄器やドライヤーなども要注意です。また、分電盤に20A以上の電流が流れるとブレーカーが落ちてしまいます。

電力消費量が増えると、電力会社との契約容量を大きくする必要が出てくる場合もあるので要注意。

- ・コンセントは、床面から25cm程度が普通だが、お年寄りには腰を深くかがめず、車椅子でも使いやすい床面から40～50cmがいいでしょう。
- ・照明スイッチは床面から110～120cmくらいの位置につけるのが一般的ですが、子供部屋は少し低い位置につけると使いやすいです。高齢者が使う部屋も、床面から90～100cmの範囲が使いやすいでしょう。

●コンセントの高さ

通常のコンセント	25cm
掃除機	35cm～40cm
勉強机・書斎棚	70cm～90cm
洗濯機	105cm～110cm
エアコン	180cm～200cm

Q2	木製の玄関ドアに変えられるでしょうか？
A2	防火地域・準防火地域では、むずかしいでしょう。まずは、建物のある場所の防火規制を確認しましょう。

防火戸の性能をクリアした木製玄関ドアもあります。

防火地域

市街地の防火対策のために指定されている。
防火地域では、木造の建物は禁止されています。準防火地域では、延焼のおそれのある部分は、防火戸や防火設備が必要です。