

台風 19 号災害

復旧に向けたアドバイス資料

【全 編】

長野県建築相談連絡会
長野県災害支援建築団体連絡会

公益社団法人長野県建築士会
一般社団法人長野県建築士事務所協会
公益社団法人日本建築家協会関東甲信越支部長野地域会 JIA 長野
一般社団法人日本建築構造技術者協会関東甲信越支部 (JSCA 長野)
信州建築構造協会
長野県建設労働組合連合会

本資料は、台風 19 号災害被災者支援建築・住宅相談実施要領のうち、「発災後の対応から復旧に向けたアドバイス編」から、被災者の皆様への復旧に向けたアドバイス部分を抜粋したものです。

作成者 公益社団法人長野県建築士会（長野県建築相談連絡会 事務局）

〒380-0872

長野市大字南長野字宮東 426-1

電 話 026-235-0561 F A X 026-232-2588

メー ル n-shikai@avis.ne.jp

令和元年 11 月 作成

1 | 水害後の復旧までの流れと注意点の概要

水害の中でも、「浸水被害」における発災後から復旧までの大まかな流れを示します。短期的な応急修理までの作業と、その後本格復旧までの検討過程の注意点を示しています。



2 | 水害後の復旧までの作業の詳細（具体的な作業と注意点）

復旧に向けたそれぞれの作業における注意点や作業のポイント取りまとめています。

① 水が引くまで待つ

- 床下浸水なのか床上浸水なのかによって水が引いた後の対応が大きく異なります。
 - 床下浸水ならば、一般的に排水、泥だし、乾燥で十分です。
 - 床上浸水では、早めに水が引けば建物の材料への影が少なく済みます。
- ※一昼夜水に浸かると床材等の取替が必要となります。（別掲「乾燥」の項目参照）

② 排水

- 浸水している「水」は、どこから流れてきたものか、何が含まれているかわかりません。いわば「汚水」として考える必要があります。作業に当たっては衛生面の注意が必要です。

③ 家財の搬出・移動

- 家財は復旧作業の支障となります。床下の換気と並行して、使える家具や家財は作り付け家具等を除き、2階がある場合はできる限り2階に家財を移動させる、あるいは別棟等がある場合は、そこに移動させます。
- 使えない家財は、屋外に仮置きし、災害廃棄物として指定場所へ搬出します。

| 作業のポイント | 説明写真等 |
|---|--|
| <p>床や家具の損傷が少ない場合であっても、家具と壁の間に水が入っていることから、カビがすぐに発生します。家具と壁の間に一定（10cm以上）の隙間を開けるよう移動して、壁、家具ともに乾燥するまで隙間を確保します。</p> <p>電気の使用が可能であれば、換気扇やエアコン（乾燥で使用）の使用、また、乾燥材を家具内に入れるなどの措置も有効と思われます。</p> <p>一般に、すべての無垢材の家具以外は、合板（ベニヤ）やMDF（繊維版）が使われ、水には弱い材料です。</p>  <p>※MDFは木材チップを接着剤で固めた材料です。</p> |  <p>浸水した家具を戻すときは、壁との間を開け、乾燥を促進させます。</p> |

④ 床仕上材等の撤去

- 床材ごとに撤去するか否かが異なります。また、床材といっても、複数の材料で床が構成されていますので、どこまで撤去し、どの材料を残すのかを判断します。ただし、床下の乾燥を行うことを優先すれば、すべてを撤去することも考えなければなりません。
- 再利用が可能か否かについての仕上げ材ごとの判断の目安を、別掲していますので参考としてくだ

さい。なお、あくまで目安であり、被災状況を核にしたうえで、また、今後の建物の利用方針等総合的に勘案して撤去すべきか否かを判断します。

⑤ 泥（堆積物）の撤去

- ▶排水・泥の撤去は、浸水被害の状況や床下の基礎の形式によって作業方法が異なります。
- ▶布基礎などの床下が土が見えていたときの泥の撤去は、元の土まで撤去したか否かで、復旧の方法も異なります。

◇浸水状況による作業のポイント

| 浸水状況 | 排水・泥の撤去のポイント |
|----------------------------------|--|
| 床下浸水 (床材まで水が つかなかったと き) | 排水、泥だしは床下点検があれば利用しますが、一般には人が入れるように、一部の床材をはがします。 ただし、床下に十分余裕がある場合は一部の床材撤去で可能ですが、床下に人が入れるスペースがないときは、床材を相当剥がさなければなりません。 |
| 床上浸水 (床材が水につ かったとき) | 基本的には床材の張替えを行うことを想定して床材を全て撤去します。ただし、仕上げがフローリングや無垢の板材等で浸水により膨れやそり等が見られないときは、床下浸水と同様の方法で排水、泥だしを行います。 乾燥後に床材にそりやカビの発生、臭気が残ることも十分ありうることを想定して、費用も考慮して判断してください。 |


◇基礎形式による作業のポイント

○布基礎や独立基礎などで床下に土がじかに見える形式

水が土に浸透していれば排水の必要はありません。粘土質など土質によって水の浸透速度が遅い時もあります。乾燥を待って消毒作業を行うこととなります。

| 作業のポイント | 説明写真等 |
|--|---|
| <p>比較的新しい建物は、土が見えていても防湿用にビニールシートが敷き詰められている場合もあり、水がなかなか引かない場合があります。</p> <p>シートは泥が流入している見えなくなっている場合があり、なかなか水が引かない場合はシートが敷かれている可能性があります。</p> <p>このような場合は、ビニールを確認したうえで、床下に入れる場合は、ビニールにいくつか穴をあけて水を土の中に排出します。</p> |  <p>水が抜けない場合は、何か所か穴をあけて土に水を浸透させます</p> |
| <p>建物が比較的古いときは、「布基礎」等の床下に土が見えている形式が殆どです。</p> <p>この場合、泥を撤去する作業が、専門業者ではないため、元々の土まで撤去してしまうことが殆どです。</p> <p>ビニールシートが敷かれている場合は、シートまでの泥を撤去することをお勧めします。</p> <p>元の土まで撤去してしまうと、周りの敷地より建物内の土の高さが低くなり、雨水の侵入するなど、今後の建物の維持管理に支障が生じます。</p> <p>また、土を取りすぎると、床を支える床束が浮いてしまうこととなり、床の復旧にも支障が出ます。</p> |  <p>ボランティアの皆さんが行う作業は特に元の土まで撤去してしまうことが考えられます。</p> |

○「べた基礎」あるいは「布基礎」で床下全面コンクリートを施工した形式

| 作業のポイント | 説明写真等 |
|---|---|
| <p>排水作業ができれば、バケツやスコップ等を用いて、最後はスポンジや布でふき取り、乾燥できる状態にします。</p> <p>泥そのものや泥が混じっているときは、同じく泥水を除去しますが、一定の泥を排出したところで、水で洗浄します。できれば「高圧洗浄」することをお勧めしますが、できなければ、十分泥を洗い流すことでもよいと思います。</p> <p>最近の床束には、鋼製床束が使用されていることが多く、湿った状態で放置すると、床材そのものの腐朽やカビの発生、鋼製材のサビの発生の原因となります。</p> |  |

⑥ 壁仕上材等の撤去

- ▶ 壁材の仕上げ材等の撤去は、床上浸水の場合一般的には行わなければなりません。表面が乾いていても、内部は水が抜けきれずカビの発生原因となり、長期的には白アリの被害の原因ともなります。
- ▶ 壁仕上げ材の撤去は内部を乾燥させることに目的があります。特に外壁は最近の建物は断熱材が入っており、ガラスウール等は水を含んで、外気に触れないため、乾燥することはありません。早期に内部の断熱材の状況を確認して、撤去することをお勧めします。
- ▶ 仕上げ材の部位ごとに浸水後の再利用できるか否かの概ねの判断（（財）日本建築防災協会の「わが家の大雨対策—安心な暮らしのために—」から引用）を以下に示します。
- ▶ 再利用の可否は、あくまでも一般的な判断です。建物の床や壁は複数の材料で構成されていて、材料の接合も、くぎや接着剤等様々です。外壁や浴室等とはもかく、建物の内部は水（しかも汚水）に長時間浸かってしまうことなど想定して作られていないということを前提に判断してください。

【部位、材料ごとの浸水後の再利用の可否判断目安】

| 部位 | 材 料 | | 再利用可否 | 備 考 |
|--------|-----------|-------|----------|---|
| 床 | フローリング | 無垢材 | ○ | 水洗いで使用可能 |
| | | 合板類 | ▲ | 捨て貼りのある場合は、捨て貼り合板類の耐水性のレベル（特類か否か）や浸水時間で判断 捨て貼りのない場合は、仕上げフローリング材の材質等により判断 |
| | 畳 | | × | 科学畳等も表材は使用不可 |
| | 畳下地 | 荒板材 | ○ | 水洗いで使用可能 |
| | | 合板 | ▲ | 耐水性のレベル（特類か否か）や浸水時間で判断 |
| | カーペット類 | | × | |
| | 長尺 CF シート | | △ | 水洗いで使用可能だが、下地による判断 |
| 内壁 | クロス | | × | |
| | 繊維壁 | | × | |
| | 漆喰類 | | △ | 浸水時間と下地材料により判断 |
| | 下地 | 合板類 | ▲ | 耐水性のレベル（特類か否か）や浸水時間で判断 |
| | | 石膏ボード | × | |
| | | 土塗り壁 | △ | 仕上材・浸水時間により判断（土が残っていれば再利用、土が落ちても小舞は使用可能） |
| 無垢材板張り | | ○ | 水洗いで使用可能 | |

| 部位 | 材 料 | | 再利用可否 | 備 考 |
|------|--------------|------|-------|----------------------------|
| 断熱材 | 繊維系（鉱物性） | | × | グラスウール、ロックウール等 透水しない物は使用可能 |
| | 発砲樹脂系 | | △ | 他の仕上げ材との接地面の消毒、乾燥が問題 |
| 建具 | アルミサッシ類 | | ○ | 水洗いで使用可能（網戸共） |
| | 樹脂サッシ | | ○ | 水洗いで使用可能 |
| | 木製建具（障子・ふすま） | 無機材 | △ | 水洗い、乾燥し障子・ふすま紙を替える |
| | | 繊維版類 | × | |
| | 内部ドア類 | 無垢材 | ○ | 水洗いで使用可能 |
| 繊維版類 | | × | | |
| 外壁材 | | | ○ | 雨水が掛かる材料のため、水洗いで使用可能 |

○：再利用が可能なもの

△：浸水の時間や材料の仕様により再利用も可能なもの

▲：一般的に再利用は不可であるが、材料の仕様により可能なものもある

×：再利用はできないもの

【再利用の可否判断】

水に浸かった材料などが再利用できるか否かの判断は、上記は目安であり、最終的には現地で判断となりますが、①浸かっていた時間、②床下の清掃作業ができるか否か、③内部乾燥が早期にできるか、④本格復旧工事が可能かなどを考慮して判断します。



【部位ごとの撤去・再利用の参考】

| | | |
|---|--|---|
|  |  |  |
| <p>➤フローリング材 無垢材は再利用可能。合板製は、下地の合板とともに接着剤が剥がれる。全て張替えの可能性が高い。床下清掃のための撤去に必要性も含めて判断する。</p> | <p>➤畳（及び下地材） 畳は使用不可（科学畳も）。下地は古いガラ板材は使用可能であるが、合板やインシュレーションボードは不可。</p> | <p>➤内壁（クロス貼りなど） 外壁面、内壁面ともに下地が石膏ボードの場合再利用は極めて難しい。外壁は断熱材が入っていれば不可。壁の乾燥、復旧に関する詳細は別掲を暗唱</p> |
|  |  |  |
| <p>➤床下（断熱材） 大引きや根太、床束は使用可能。断熱材は発砲樹脂系再利用の可能性が高いが、繊維系は使用不可。</p> | <p>➤作り付け家具 無垢材であれば再利用可能。MDF（繊維版）は木材チップを合成樹脂で固めた材で水を含むと膨張する。合板も使用しており、乾いてもゆがんで使用できない。</p> | <p>➤洗面台やシステムキッチン 左記におなじ。陶器材やホーロー材は使える。木板部分はMDFや合板部分を取り替えることも可能。</p> |

| | | |
|--|---|--|
|  |  |  |
| <p>➤ふすま（障子）・建具枠など 木枠が無垢材又は樹脂製であれば使用可能。MDF 材や合板が使用されていれば使用不可の可能性が高い。</p> | <p>➤階段（構成部材すべて） 古いもので無垢材であれば使用可能。MDF 材や合板が使用されていれば使用不可の可能性が高い。</p> | <p>➤木製ドア（枠含む） 同左。MDF 材は水を含むと膨張し、合板は接着剤が剥がれるため、乾いてもゆがんでしまう。</p> |
|  |  |  |
| <p>➤床下配管類（断熱材） 凍結防止のための断熱材が巻かれている管で、グラスウールなどの繊維系の場合は水を含み乾かないため撤去して、別の材料で保温する必要がある。</p> | <p>➤便器など 暖房便座（ウォシュレット等）は、電気系統が水に浸かってしまうと使用できない可能性があるが、排水が可能であれば使用可能。</p> | <p>➤エアコン室外機 室外機は、元々屋外にあり、雨水が掛かっていることから問題ないと思われがちですが、「浸水」のため、内部に汚水が入り、電気機器であることから業者点検が必要です。</p> |

⑦ 設備の点検

➤床や壁の仕上げの撤去を行うときに、動かさない設備がある場合は、使えるかどうかを点検して方針を決定することが必要となります。設備ごとの点検ポイントを以下に示します。

| 設備 | 点検のポイント | 説明写真等 |
|------|--|--|
| 電気設備 | <p>① 電気機器 電気機器については、基本的に水につかってしまったものは、取り替えることとなります。特に電子機器、制御基盤が付いている電気製品（おそらく最近の電気製品はすべて付いています。）やモーターが付いている機器は使用不可能です。使えそうなもの、実際に電源を入れて作動するものでも、電気機器販売店に持ち込むなどして、点検してもらうことをお勧めします。</p> <p>② コンセント類 コンセント類で浸水範囲にあったものは、見た目には問題なさそうで、実際に使用することができたとしても、コンセント内に水に混じった泥や異物が入り込んでいる可能性があることから、電気設備業者に点検してもらうことをお勧めします。 分電盤も浸水時にはブレーカーが一旦落ちて、水が引くと元に戻ることがありますが、これも電気設備業者に点検してもらうことをお勧めします。</p> |  <p>コンセントプレートを外し内部を見る</p>  <p>エアコン室外機は使えない</p> |

| | | |
|--------------|--|---|
| <p>給排水設備</p> | <p>① 給水設備 水道設備については、浸水により使用できなくなることはないと考えられます。配管のグラスウール保温材は、水を含んでいるため取り替えます。乾燥せず冬場の凍結が考えられます。</p> <p>② 排水設備 下水（排水管類）は、浸水により泥などが流れ込み、詰まってしまうことが考えられます。流れない（排水できない）ときは、給排水設備業者に依頼して吸引等により排水できるよう修理してもらうことが必要です。 また、雨水枡などは泥が入りやすく、浸透枡も目詰まりを起こし、機能が低下していますので、内部の清掃や砕石等の入れ替えを行います。</p> <p>③ トイレ設備 トイレは、便器が暖房便座や洗浄便器であるときは、電気機器の点検と同様の措置が必要となります。</p> <p>④ 浴室設備 風呂は、給湯設備（ガス給湯器、電気温水器やエコキュート等）が浸水しているときは、使用できません。ガス給湯器でガスの供給に問題がなく排水管が詰まっていなければ取り換える必要はなく、使用可能と思われませんが、ガス、電気等の事業者にて点検をしてもらってから使用して下さい。</p> <p>⑤ し尿浄化槽 浄化槽のプロアーが作動するか確認し、作動しなければ業者点検を依頼して下さい。（電子制御のプロアーは取替が必要となります。） 長野市の上下水道局のHPにチェック方法が示されていますので参考にしてください。</p> |   <p>グラスウール系保温材は撤去</p>  <p>雨水枡は泥で浸透機能低下</p>  <p>エコキュート等は使えない</p> |
| <p>ガス設備</p> | <p>ガス器具は、都市ガス、プロパンガスのそれぞれの供給事業者にて点検を依頼して使用可能か確認を受けて下さい。ガス機器類が浸水しておらず、供給側に問題がなければ使用することができます。</p> |  <p>浸水したガス器具は使用不可</p> |

⑧ 設備機器の撤去

- 設備点検の結果、使用不可能な機器類は床、壁の仕上げ材の撤去に併せて同時に撤去することとなります。
- 使用できる機器類はその場に残しておくこともありますが、仕上げ材の撤去との関係でいったん撤去して、床材などの復旧工事の時に取り付ける機器もあります。

➤システムキッチンには給排水設備配管をはじめ、ガスあるいはIHなどの電気配線もあり、手間がかかります。

➤電気機器類、ガス機器類などは特に撤去に伴う安全措置が必要な場合がありますので専門業者に依頼します。そのほかにも暖房機器（ファンヒーターや床暖房等）も業者に依頼することが必要です。

【注意点】

設備機器が浸水して、新しい機器に取り替えるときは、浸水前の機器と同じ仕様のものでなければ「災害救助法」による「応急修理の助成」が受けられません。

助成を受ける場合は、取り換える前に、市町村に確認してください。

⑨ 消毒

➤消石灰はお勧めしません。市販の商品でも可能です。以下を参考（日本環境感染学会等の資料から）に消毒するものによって消毒液を使い分けてください。

| 対象 | 消毒薬 | 調整方法 | 使用方法 |
|-----------------------|--|---|---|
| 手指 | ・石鹼と流水 ・手指消毒用アルコール | | 石鹼で洗い、乾燥後に消毒用アルコールで消毒 |
| 食器・流し台・浴槽 | 次亜塩素酸ナトリウム（家庭用塩素系漂白剤） ※市販のキッチンハイターやブリーチ（原液濃度5%） | 0.02%に希釈 例えば、ペットボトルキャップ（原液5ml）を水1ℓに希釈（0.025%となる） | ① 食器用洗剤と水で洗う ② 希釈した消毒液に5分間つけるか消毒液を含ませた布で拭き、その後水洗い ③ よく乾燥させる |
| | 総毒用アルコール | 原液使用 | ① 洗剤と水で洗う ② アルコールを含ませた布で拭く ※70%以上の濃度のアルコールで拭くこと ※火気使用場所は使用しない |
| | 熱湯消毒 | 80度の熱湯に10分漬ける | |
| | 10%塩化ベンザルコニウム | 0.1%希釈 例えば、ペットボトルキャップ（原液5ml）を水500mlに希釈 | ① 泥などを洗い流し、雑巾などで水拭きし、十分乾燥させる ② 調整した消毒液を浸した布などでよく拭く |
| 家具類・床など かたい表面（木材面） | 次亜塩素酸ナトリウム（家庭用塩素系漂白剤） ※市販のキッチンハイターやブリーチ（原液濃度5%） | 0.1%希釈 例えば、ペットボトルキャップ2杯（原液10ml）を水500mlに希釈 | ① 泥などを洗い流し、雑巾などで水拭きし、十分乾燥させる ② 調整した消毒液を浸した布などでよく拭く ③ 金属面等色あせが気になるところは水で二度拭きする |
| | 消毒用アルコール | 原液使用 | ① 泥などを洗い流し、雑巾などで水拭きし、十分乾燥させる ② アルコールを含ませた布で拭く ※70%以上の濃度のアルコールで拭くこと ※火気使用場所は使用しない |
| | 10%塩化ベンザルコニウム | 0.1%希釈 例えば、ペットボトルキャップ（原液5ml）を水500mlに希釈 | ① 泥などを洗い流し、雑巾などで水拭きし、十分乾燥させる ② 調整した消毒液を浸した布などでよく拭く |



市販のものでも十分対応可能

【次亜塩素酸ナトリウム使用時の注意】

- ・他の消毒液と混合してはいけません。
- ・ゴム製の手袋、長靴、ゴーグルをつけて作業します。
- ・顔や皮膚へのはねに注意し、付いたときはできる限り早く水洗いします。
- ・室内作業は窓を開けて換気し、蒸気を吸い込まないように注意します。
- ・原液は時間とともに濃度が低下します。開封後は数か月以内に使用します。

⑩ 乾燥

- 自然に乾燥を待つ方法もありますが、季節的に 10 月頃から は、2 か月以上、完全に乾燥するには 3 か月ともいわれています。
- 一般的に扇風機やサーキュレーター、火災に気を付けて、移動 式の石油温風ヒーターで乾燥させる方法もありますが、急激に乾燥させると床材などの面材がゆがんでしまうことがありますので注意が必要です。また、乾燥前には泥や異物をしっかり落としてから行ってください。
- 乾燥しないまま仕上げ材を施工したり、カビが発生したからといって塗装をしても、カビの発生がさらに拡大することとなります。

【乾燥を早めるための方法】

| 方 法 | | 注 意 点 |
|--------|-----------------|---------------------------------------|
| 乾燥を進める | 扇風機やサーキュレーターを使う | 締め切った部屋では効果が低い（換気扇や除湿器との併用を勧める） |
| | ファンヒーター等を使う | 火災に注意、換気が必要。応急的な乾燥で材料へ影響（積極的には進めない方法） |
| | エアコン（除湿）作動させる | 電気料金がかさむ |
| 換気する | 窓などできる限り開ける | 防犯上の問題がある |
| | 換気扇を作動させる | 台所換気扇をはじめ、24 時間換気があればすべて作動させる |
| 除湿する | 除湿機を使う | 他の方法と併用 |
| | 除湿剤を設置する | 局所的な除湿に適用（家具内など） |

➤ どの程度乾燥させればよいのか

木材が水を含むと「木材腐朽菌」が活性化しやすくなります。一般に木材の周囲の相対湿度 85% 以下、木材の含水率が 20% 以下となれば腐朽は生じにくくなるといわれています。（独立行政法人北海道立総合研究機構 建築研究本部 北方建築研究所の資料から引用）

➤ 乾燥の状態を確認するには

「木材含水率計」を用いて確認します。この機器は、製材業者などで保有していますが、市販もされています。（安いものは 3,000 円～5,000 程度のももあります。）

（一財）長野県建築士活動センターで貸し出しを行っています。建築・住宅相談の希望時に申し出ただけであれば測定します。



【浸水後 2 週間後の外壁の状況を確認】

10月27日（日）須坂市住宅相談において現地調査要望があった住宅の外壁内部の確認状況

浸水から2週間が経過して、表面は乾いていても内部の断熱材（グラスウール）は、水を含んで、まったく乾いていない状況が確認できた。また、内壁の石膏ボードも石膏部分が湿っていて、乾燥には長い時間がかかる可能性がある。



【浸水後 1 か月後の外壁の状況を確認】

11月18日（月）中野市住宅相談において現地調査要望のあった外壁内部を確認

通気工法の断熱材下地の合板の含水率は35%で、まだ湿っている状態であった。

なお、床の根太材等の含水率は13%程度となっていて、開放状態であったことから乾燥が進んでいた。



【各部位の撤去に当たっての注意点】

| 部 位 | 乾燥のための撤去の注意点 |
|-----|---|
| 床 材 | <p>① 復旧させることを前提に、床の仕上げ材（フローリング等は下地材としてベニヤが張られているときもありますのでそれも含めて）を撤去し、根太や大引き、床束は水洗いして乾燥させたのちに、消毒液を塗布したうえで再度乾燥させます。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="424 1137 919 1653"> </div> <div data-bbox="935 1137 1430 1653"> </div> </div> <p>② 床下にグラスウールやロックウールなどの鉱物性（綿状）の断熱材が施行されているときで、床上浸水のときは、断熱材はすべて撤去してください。発砲ポリスチレン等の樹脂系の断熱材で一見水を含んでいないと見えても、床材との間や材料の気泡などに水が浸入してカビの発生原因となることがあります。乾燥後のカビの発生状況や臭いを確認してから判断してもよいと思いますが、もし、どうしても残すのであれば、建築士や工務店などの専門家に判断してもらってください。</p> <div data-bbox="1110 1697 1430 2020"> </div> |

壁（外壁）

壁仕上材の撤去の大きな目的は、壁内の構造材（柱や間柱、筋交いなど）の乾燥です。壁は様々な材料で構成されており、内部が外気に触れないため、乾燥が極めて遅くなります。

できる限り早く乾燥させるため、表面から剥ぎ取り、内部の構造材を除く断熱材や水を含んだ材料の撤去又は乾燥をさせます。なお、壁の材料によって対処方法が異なります。



グラスウール系の断熱材は乾燥しない。毛管現象で水位以上に浸透している。また、グラスウール等の断熱材は、下部に水を含んで重くなり、壁内部の下にずれ下がってしまう。

壁内部の構造による区分

- ・断熱材が充填されている壁
- ・断熱材が充填されていない壁
- ・土塗り壁
- ・その他の材料（特殊な材料）

外壁の材料による区分

- ・外部がモルタル等の湿式材料による壁
- ・外部がサイディング等の乾式による壁

【壁仕上げ材などの撤去のポイント】

- ① 壁を構成している材料によって、外壁面から中の断熱材を除去するのか、内側の壁を撤去して断熱材を撤去するかを検討します。
- ② 外壁がモルタルなどの湿式の場合は、復旧が困難で、費用も掛かるため、内部からの撤去を検討します。サイディングなどは、一旦取り外すことができ、復旧することも可能な場合があるため、外壁面からの断熱材撤去も検討します。
- ③ 断熱材入っていない壁は、「内壁」と同様の方法で撤去、乾燥させます。
- ④ 耐力壁等で合板（ベニヤ）や石膏ボード類を使用しているときは取り換える必要があります。特に石膏ボードは表面が紙で浸水すると乾かず中の石膏はもろくなります。
- ⑤ 合板（ベニヤ）は厚みのあるものは短時間の浸水状態であれば、支障がない時もありますが、長時間浸水していると、材料を接着している接着剤が剥げてしまいます。合板（ベニヤ）には、耐水性の高いもの（特類）もありますが、長時間浸水したものは信頼できません。
- ⑥ 土塗り壁の場合は浸水したときは土が脱落してしまうことがあります。近年は土塗り職人が少なく、材料も手に入らないこともあって、土による補修は難しいことが想定されます。全て、土壁を撤去して別の材料で補修することをお勧めします。
- ⑦ 通気工法（外張り断熱工法）の外壁
一般的に、通気工法の場合は、室内側の仕上げ材に断熱材を隙間なく取り付け、その外側に透湿防水シートを張り、その外側に通気層を設ける形式（別図参照）であることから、内壁側からの断熱材撤去は、復旧のおける施工過程を考えると通気層を確保することが難しいことが考えられます。

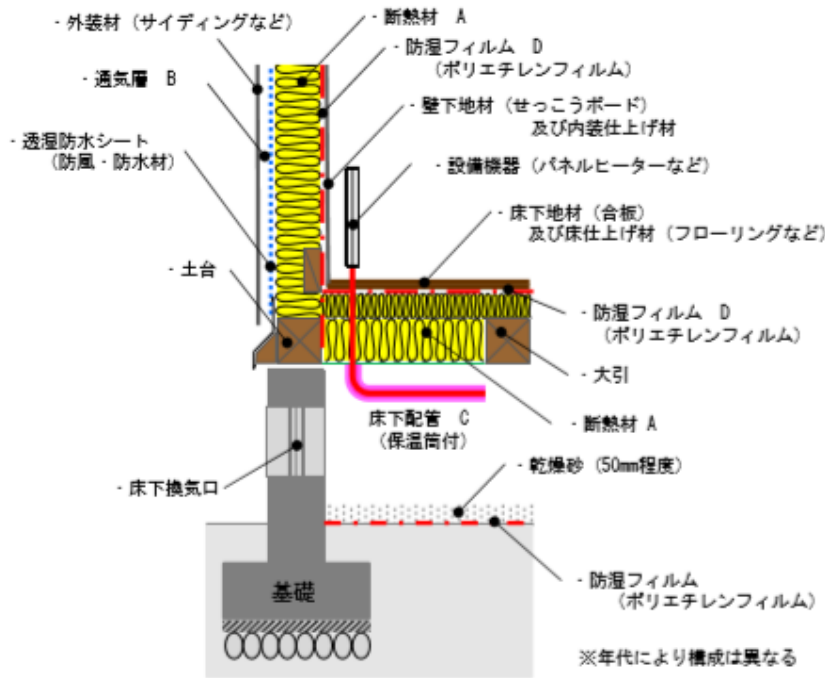


土塗り壁は、塗り土だけの仕上げの場合、浸水により土が流れ落ちている下部モルタル仕上げは脱落はない



アルミサッシの枠は損傷していないが、ガラスは水流によって流れてきた物の衝撃で割れてしまうことがある。

【通気工法の例（地方独立行政法人北海道立総合研究機構建築研究本部の資料から）】



A. 壁や床に断熱材が入っている。

B. 外壁と構造体の間に通気層がある。

C. 床下の設備配管が断熱材で保温されている。

D. 断熱材の室内側に防湿フィルムが設置されている。

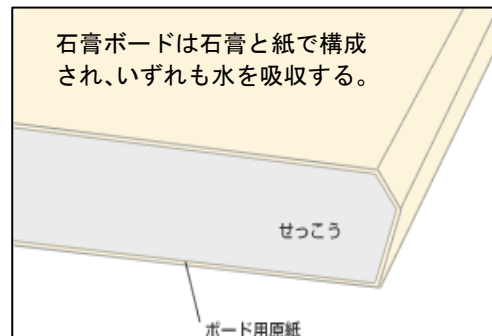
※年代により構成は異なる

壁
(内壁)

- ① 一般的には断熱材は入っていない壁です。内壁は石膏ボードにクロス貼りの場合が多いため、石膏ボードをすべて撤去します。クロス貼りの場合は石膏ボードの下地であるか否かは、図面があれば図面で、なければコンセントのプレートを外すとわかり、乾燥状態もある程度わかります。
- ② 石膏ボードは、内部の石膏と表面の紙で構成されています。石膏自体は水を吸いなかなか乾燥しません。表目の紙が乾いていても中は湿気を含んでいます。室内側は、冬でも暖かいために、紙にカビが生えやすくなっています。
- ③ また、鉄筋コンクリート構造の仕上げ材として石膏ボードを用いている場合は、コンクリート面にGLボンド（石膏系接着剤）を用いて張り付けています。浸水すると、このボンド部分に隙間（写真参照）に水がたまり、接着剤自体も水を含むことから、一層乾燥が遅くなり、特にボンド部分からカビが発生します。撤去することが望ましいのですが、場所によって支障がなければ、完全に乾燥したのちに塗装等を行うことをお勧めします。



コンセントプレートをはずすと仕上げ材料の湿り具合などがわかる。



石膏ボードは石膏と紙で構成され、いずれも水を吸収する。



【部分的な撤去・補修に対処考え方】

浸水した高さが分かり、仕上げ材料を一部浸水高さまで撤去して、補修する方法もありますが、手間や完成後の仕上がりなどを考えたときには、天井面まで撤去する方法が一般的といえます。

GLボンドによる施工はボンドも乾きにくい。

作り付け家具等（キッチンシンク、洗面台、戸棚等）

一般的に床上浸水した場合はすべて取替えを考えが必要と考えます。
これらの材料は、合板類やMDF（繊維版）で作られているものが多く、これらの材料は接着剤で木材を張り合わせていたり、固めていますので、長い時間水につかっていると糊が剥がれ、あるいは溶けて膨れ上がってしまい、乾いても形が元どおりになりません。
メーカーによっては、扉や一部にホーローやステンレスなどを使用しており、再利用が可能な部材もありますが、一部に合板類を使用していると、すべてを取り替えるをえないこととなります。

乾燥後における注意点

➤床下の土の高さと床束を確認

床下浸水によって泥（堆積物）の撤去を行った際に、布基礎などの場合には浸水前にあった土まで搬出してしまふことがあります。

乾燥後には、床下を確認し、建物周辺の地盤より床下の地盤が高くなるよう土を入れるなどの措置を講じてください。

また、床を支える床束が泥の撤去によって浮いてしまっている場合は、床束が浮いた状態とならないよう束の長さの調整等を行ったうえで、床材の補修をしてください。



➤シロアリ対策は乾燥させてから

床下の浸水による木材の腐朽やシロアリの発生が心配されますが、乾燥すればこれらの心配はありません。カビと木材を腐らせる腐朽菌を違います。また、シロアリ自体は水を嫌うため、浸水したからといってすぐにシロアリが発生するわけではありません。

シロアリ対策は、湿気を好むシロアリの寄せ付ける環境を作らないことであり、まずは十分乾燥させたうえで、防蟻剤処理を行うことです。



3 | 復旧に当たっての注意点

➤復旧する壁が耐震壁になっていませんか

浸水した壁を復旧するときにまず注意しなければならないことは、復旧する壁が耐震壁とっていないか確認することです。筋交いがない壁でも、合板（ベニヤ）の場合は要注意です。耐力壁とになっていることがあります。

○比較的新しい建物（昭和56年以後建築の建物）

基本的には、耐震性のあると思われませんが、改めて建築士に調査をしてもらうことをお勧めします。復旧は、耐震性を維持するために、同じ材料、工法で復旧します。

○比較的古い建物（昭和55年以前建築の建物）

元々耐震性が低い建物の可能性が高いため耐震性向上を検討します。

例えば、土塗り壁の場合は、耐力壁とされていて地震に抵抗する壁であったわけですが、次に示す断熱材の施工と併せて、筋交いを入れるなど、耐震性を確保した施工を行うことをお勧めします。具体的な検討方法は、「本格復旧に向けた方針の検討」の項に掲載しています。



浸水被害で壁仕上げ材を撤去した場合に、復旧時に耐震性を向上させることも検討（写真は、復旧時に筋交いを入れることを想定したもの）

➤復旧する断熱材は何を選びますか

○もともと断熱材が施工されていない建物

この際、断熱材を施工されることをお勧めします。工事の内容によって助成を受けることができます。

○断熱材が施工されていた建物

浸水した外壁に施工されている断熱材を復旧する場合に、より高性能な断熱材を選定することをお勧めします。注意しなければならないのは、壁に隙間を設けて軒等まで空気を通して「通気工法」の場合があります。空気の通り道をふさいでしまう復旧は、断熱効果を低下させ、壁内に結露を生じさせるなどの悪影響があります。壁の工法がどのようなものかを建築士などの専門家に図面や現場確認をもとに確認してもらってください。具体的な検討方法は、「本格復旧に向けた方針の検討」の項に掲載しています。

4 応急修理から本格的復旧に向けて

応急修理から本格的な復旧に向けてどのような考え方で検討を進めればよいか、様々な視点から、その検討の要素を示しています。

① 応急修理の実施

(1) ゴミ処分の注意点

> 災害ゴミ処分の制限

市町村ごとに受け入れできる時期や受け入れ先、受け入れできるゴミの制限があります。市町村からの情報に注意してください。

> アスベスト等に注意

建物の倒壊、流出、仕上げ材等の撤去によって搬出されるゴミにアスベストあるいは、アスベストが含有した建材がないか確認することが必要です。解体業者等の専門業者に相談ください。

古いもの（昭和 40、50 年代が中心）で綿上のはアスベストの可能性あります。板状の建材（石綿版や石膏ボードの一部、屋根材の一部など）など、多くの建材にアスベストが使われていますが、破碎され飛散する状態でなければ特に問題はありません。

アスベスト以外にも、PCB 等の有害物質もあります。古い蛍光灯（昭和 47 年までの製造のもの）の安定器に含まれていて、適正な処分のために処分できる場所が限定されています。

> 応急修理の実施の注意点

以下のポイントでまず、市町村へ確認してください。

市町村の指定業者が実施（市町村によって順次追加されることとなります。）

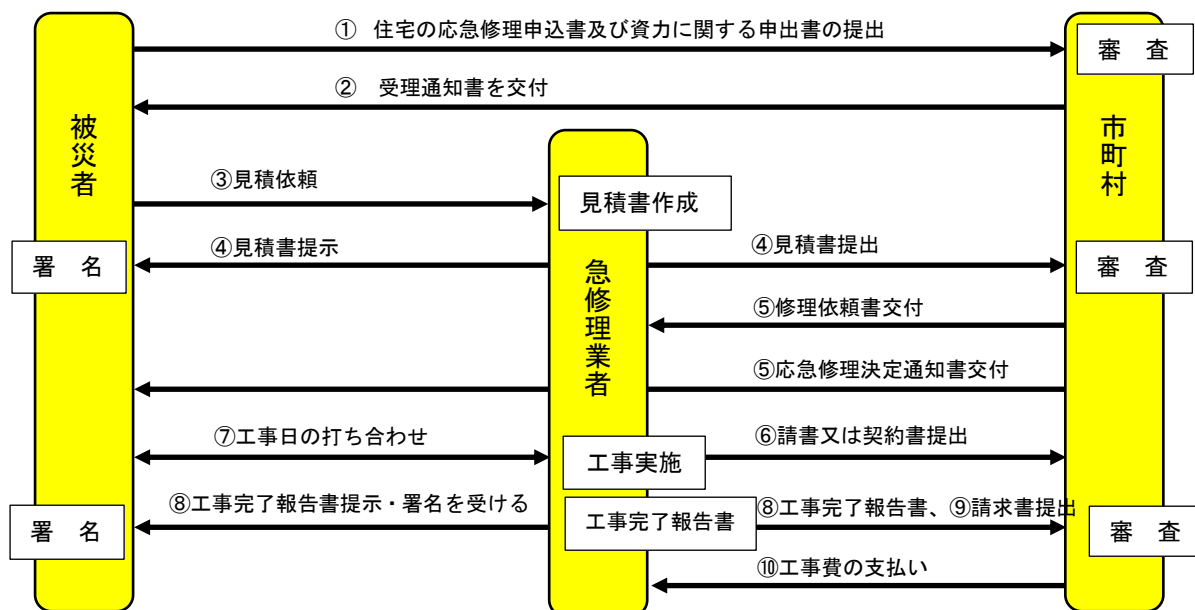
適用工事が限定されている（あくまで、住める状態とするための修理であり、本格的な建築工事は対象外です。また、避難先の居住状態によって対象とならないことがあります。）

実施期間が限定されている（制度上は災害後 1 か月以内ですが、市町村によっては延長されます。）

市町村の承認後に実施する（原則流れ 罹災証明書交付の手続きは以下のとおり。支給の上限を超えた場合は超えた金額は自己負担）

手続きの流れの概要は次ページのとおりです。

【応急修理の手続きの流れ】



◇制度概要

(1) 対象者と費用の限度額

罹災証明書にて「半壊」又は「大規模半壊」の世帯 : 595,000 円以内

罹災証明書にて「一部損壊（損害割合 10%以上 20%未満）」の世帯 : 300,000 円以内

※全壊でも修理で居住可能な場合は応相談

(2) 対象となる工事（基本的な考え方）

- ① 今回の水害に直接関係のある修理であること
- ② 内装に関するものは原則対象外であるが、床や壁の修理と併せて畳などや壁紙などの補修が行われる場合については、以下の取り扱いとなる。
 - ・壊れた床の修理と併せて畳の補修を実施する場合、1戸当たり6畳相当を限度として対象とする。
 - ・壊れた壁の修理とともに、壁紙の補修をする場合、当該壁の部分に限り対象とする。
- ③ 修理の方法は代替措置でも可とする。
- ④ 材料や機器の仕様は、修理前と同等程度とする。
- ⑤ 家電製品（設置工事不要で接続すれば使用可能なもの）は対象外とする。

(3) 個別の判断の具体例（詳細は市町村へ確認してください。）

- ・住宅以外の車庫や物置（別棟）は対象外
- ・石垣や門扉は対象外
- ・フローリング材は床破損個所の修理に伴う仕上げ材としての復旧は対象
- ・システムキッチン対象であるが、床の修理に伴う最低限のふっくうと判断できるものは対象
- ・洗浄機付きトイレは付加された洗浄器部分は対象外であるが、一体型で元々ついていれば対象
- ・クロス（貼）の貼り替えのみは対象外
- ・外壁断熱材は同仕様の復旧は対象であるが、内壁は対象外
- ・防蟻処理は対象外
- ・破損したシンクごとの取替は対象
- ・内装は対象外であるが、トイレの便器の取替や配管工事による復旧に必要な内装工事は対象
- ・網戸は対象外
- ・エアコンの取替は対象外
- ・床暖房設備は対象外であるが、壊れた床の復旧のために撤去しなければならない場合は対象
- ・浄化槽は対象
- ・ビルトインのIHは対象

12 復旧方針の検討

➤本格復旧に向けた検討のポイント

被災建物等の今後の利用方針を検討することとなりますが、一般に以下の方針となり、それぞれ検討に当たって注意しなければならないことや、助成制度の内容が異なります。まずは、以下の点も考慮して家族で話し合っ方方針を決めてください。

これからの生活を考えて様々な要素から検討

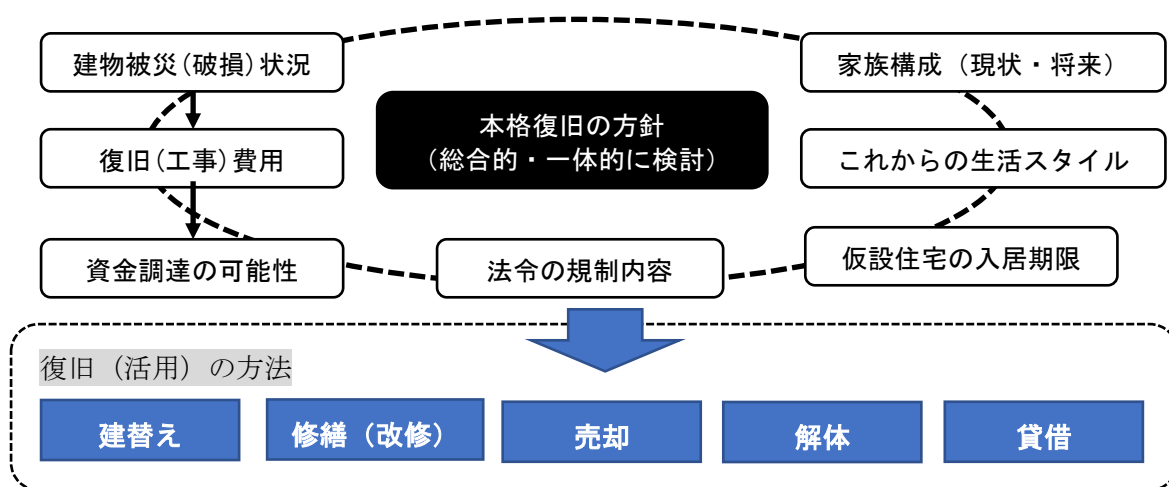
本格的な復旧を考えるときに、これからの生活スタイルを考えて、「何を」「どこまで」復旧させるべきかを考えて計画することが必要です。検討の要素とすれば、①これからの家族構成と年齢、②生活レベルの「維持」か「向上」か、③必要資金確保の可能性、などが考えられます。

そのうえで、今後の復旧などの方針とすると、

- ① 建て替える ② 修繕して利用する ③ 建物を除却（除却せず）土地を転売する
- ④ 他人に貸す、仮住居に住んでとりあえずそのままにしておく

などが考えられます。

【本格復旧に当たっての検討の要件】



修繕(改修)も多様な視点から方法を検討

被災建物(住宅)を直して使用することを選択するときは、現状の建物規模から、家族構成やこれからの生活スタイル等から、すべての機能や仕様について被災前と同じレベルで修繕していくのか、部分的な修繕にとどめるかを検討する必要があります。

修繕計画の検討においては、この際、建物仕様(耐震性や省エネ性能、バリアフリーの適用の状況等)や設備の仕様について、レベルアップを図るか否かについて検討する必要があります。

これらの修繕に適用される助成制度をうまく活用して、最大限の工事費負担の軽減を図ることを検討します。

【例えば1】

ひとり住まいの高齢者である場合で、被災した住宅を修繕して引き続き住みたいと考えておられるとすれば、必要最低限の修繕実施を検討されることを提案します。

全ての部屋を元どおり復旧するのではなく、居住スペースとしての最低限の部屋（寝室、台所、トイレ、浴室）のみ復旧（場合によっては、現状よりレベルを上げることも考えて）します。

あまり使わない部屋で床を撤去しているであれば、コンパネを敷き込むなどの方法もあります。こうした部分的な工事であっても、一定の基準により断熱性を向上させたり、バリアフリー工事などを行うことによって、助成制度が活用できます。

【例えば2】

引き続き被災した住宅に住まわれるとして、資金計画にもよりますが、この際に耐震改修や省エネ向上工事を復旧に併せて行うことをお勧めします。こうした性能向上のための工事を実施する場合は、助成（補助金や優遇税制、低利融資）が活用でき、修繕後におけるランニングコストの低減は無論、これまでより快適な生活が確保されます。

【例えば3】

この際、建替えを検討されるときに、再度の被害に備えるための設計参考資料があります。被害の教訓を生かした構造や材料を選ぶことが考えられます。

参考となる資料 ⇒ （財）日本建築防災協会「家屋の浸水対策ガイドブック」

法的規制に注意

① 建て替えるとき（増築するときも同じ）

- ・市街化調整区域内（長野市、須坂市、小布施町が該当）は制限されることがあります。
- ・土砂災害特別警戒区域内（区域は県又は市町村に確認）は構造制限があります。
- ・河川区域・河川保全区域内（区域は県又は市町村に確認）は構造制限があります。
- ・砂防指定区域内（区域は県又は市町村に確認）は構造制限があります。

※主な規制制度です。これ以外は市町村に確認してください。

② 修繕して利用するとき

被災前の状態に復旧し、自ら住み続けるときは、特に法的な規制はありません。

③ 土地を転売するとき

市街化調整区域内（長野市、須坂市、小布施町が該当）は制限されることがあります。

④ 他人に貸すとき

市街化調整区域内（長野市、須坂市、小布施町が該当）は利用する用途等により制限されることがあります。業務用の用途に変更する場合は、関連した法令による構造、設備等の基準があります。

⑤ 解体するとき

アスベストを使用した建物は一定の措置を行って解体することが必要となります。

市街化調整区域の制限の概要は、次ページを参照し、上記の制限の相談を含めて、詳しくは、市町村の建築関係課の窓口又は、建設事務所建築課へ相談下さい

(別紙)

市街化調整区域における建築行為について

令和元年 11 月 長野県建設部都市・まちづくり課

1 市街化調整区域とは

- 都市計画法により市街化を抑制すべき区域とされています。
- 一定の条件を満たすものを除いて開発行為、建築行為が制限されています。
- 既に宅地となっている土地でも、位置や宅地化された時期・目的によって建築行為や第三者への売買が制限される場合があります。

2 市街化調整区域内の宅地について

- 11号区域内の土地である場合
 - ・ 戸建て住宅や小規模店舗の建築が可能です。
- 土地の地目が宅地となった時期が線引き（昭和46年1月）前の場合
 - ・ 現在ある住宅の建替えや住宅をそのまま売買することが可能です。
 - ・ 不動産業者に売買して複数区画に分譲する場合等は許可が必要です。
- 土地の地目が宅地となった時期が線引き（昭和46年1月）後の場合
 - ・ 当初の建物を建てた目的（農家住宅や農家分家住宅等）によって、第三者への売買が制限される場合があります。
- 事業用地（工場や店舗等）として売買する場合
 - ・ 市街化調整区域に建てられる事業用の建築物は制限されています。許可基準に適合する建築物以外は建築できません。

※ 公図や登記簿謄本、図面等の資料が無いと判断できない事項や許可手続きが必要となる場合があります。

詳細については、須坂市都市計画課、小布施町建設水道課または長野建設事務所建築課にご相談ください。

“11号区域”とは

市街化調整区域の中でも一定の集落を形成しており、主要な道路や排水施設が概ね整備された区域を指定することにより、住宅や小規模店舗（延床面積150㎡まで）などが立地可能となる区域。

市街化調整区域では、建築物の建築等が厳しく制限されていますが、都市計画法第34条第11号（以下「11号」という。）区域の指定区域内では以下の条件を満たす場合に住宅等の建築が可能となります。

- ①親族要件がなく、誰でも建築が可能
- ②自己用住宅に加え、非自己用住宅（長屋や建売分譲）の建築が可能
- ③原則として、平成18年9月1日より前から登記地目が「宅地」であることが必要
- ④別途、技術基準（道路幅員や排水など）あり

助成制度（復旧のための資金等）の検討

建物の復旧には、資金が必要となります。被災者の方には、被災状況（罹災証明による区分）により、災害救助法による「応急修理」の助成、被災者生活再建支援制度に基づく「支援金」が支給されます。これらは、応急的な修繕や生活支援のための支援金であり、本格的な復旧の資金のとは別のものと考えていただく必要があります。

個人的には、火災保険などによる保険金を資金とすることとなりますが、保険に加入していない場合は、資金調達が困難となります。こうしたときに少しでも復旧支援の資金調達に役立てるために、本格復旧に対応できる助成制度を知っておくことが必要です。まず、住宅金融支援機構より災害復興住宅融資が低利で受けられます（建替え、修繕とも利用可能）。これに加えて、住宅等の性能レベルを向上させる工事を行う場合は、補助金や低利融資、優遇税制の対象となりますので、復旧方針検討の参考としてください。詳細は今後本格復旧に向けた検討時に建築士等と相談してください。

① 建て替えるとき

国や地方自治体による補助金、金融機関による低利融資、税制の優遇措置があります。

住宅等の性能レベルを向上させる工事として、耐震性、省エネ、バリアフリー、少子化対策地域振興などに対応して一定の性能以上を確保したときに助成されます。

また、消費税増税対策として、期間限定ではありますが、「住まい給付金（新築・購入のみ）」や「次世代住宅ポイント」による助成も行われます。

昭和 56 以前の住宅の場合、除却すると次世代住宅ポイントの対象となる場合があります。

② 修繕して利用するとき

【耐震性の確保を検討】

昭和 56 年以前の建築の時は、耐震診断と耐震改修を行っていないときは、診断を行い、耐震補強することをお勧めします。（診断は無料、補強工事には補助金が出ます。）

補助金を受けない場合も、耐震性の検討を建築士などに依頼することをお勧めします。

昭和 56 年以後の建築であっても、壁を撤去した時は、同じ材料・工法で復旧するか、改めて耐震性能の検討を建築士などに依頼してから工事を施工することをお勧めします。

なお、一定の耐震改修を行うと、優遇金利適用や所得税や固定資産税等の優遇が受けられます。

➤省エネ性能の向上を検討

床、外壁の仕上げを撤去することにより、ほとんど断熱材も撤去されます。改めて断熱材を施工することが必要となります。

断熱材を施工するときの考え方として、今後の利用方針により以下の点を考慮します。

- 一人住い等、住宅が大きいときは、すべての床、壁に断熱材を施工せず、必要最低限の部屋のみ行うことをお勧めします。（居間、寝室、DK など）
- 一定の省エネ改修工事（部分的でも可能）を行うと、国、地方公共団体からの補助金、次世代住宅ポイント、所得税等の優遇を受けることができます。

➤バリアフリー改修を併せて検討

床の張り替えに当たっては、今までとは違う材料で施工することも検討します。バリアフリーとなっていない場合は、この際バリアフリーとすることをお勧めします。

一定のバリアフリー工事は、介護保険制度による助成をはじめ、国、地方公共団体からの補助金、次世代住宅、所得税等の優遇を受けることができます。

➤2世帯同居等の同居のための改修を検討

被災した住宅が2世帯同居に対応していないときに、今後世帯同居をしようと考えているときは世帯同居の改修（浴室、トイレ、台所、玄関等の複数設置）をお勧めします。

地方公共団体からの補助金、次世代住宅ポイント、所得税等の優遇を受けることができます。

その他の優遇措置

- ・被災建築物の復興に当たって、建築確認申請や各種許可申請を行うときは、申請手数料の免除（減免）を受けることができます。詳しくは申請先の機関に確認してください。
- ・家財等が災害で滅失した時は、所得税の確定申告において雑損控除ができます（所得制限があります。）。また、税の納付延期ができます。詳しくは県、市町村の情報を確認して下さい。
- ・建替え、修繕を行うときに、耐震性能、省エネ性能の向上、また、バリアフリー工事を行う場合や、2世帯同居野ための工事を行うときは、所得税、不動産取得税、固定資産税の優遇税制措置を受けることができ、加えて消費税増税対策としての、住まい給付金制度（所得制限があります。）、次世代住宅ポイント制度（一定の工事要件があります。）が期間が限定されていますが活用することができます。

13 本格復旧工事の実施

(1) 設計・工事監理者や施工者の選定

① 建替えを行うとき

本格的な復旧方針を検討していくなかで、求める建物（住宅）の性能などから、相応しい住宅メーカーや工務店、あるいは設計事務所を選定します。

被災した建物が新しいときは、その建物に関わった業者を選定する方法もあります。

② 修繕を依頼するとき

➤被災した建物を設計又は工事を行った業者へ依頼


被災した建物（住宅）の設計又は工事を実施した事業者（設計事務所や工務店など）にまず依頼することを勧めます。

昭和50年代以降の建築物は、省エネ性能や耐震性の向上を図る観点から、外壁や床の構造が複雑となっている可能性があります。特に大手メーカーの建物は、設備も含めて独自の材料や工法を用いていることが多いため、他の業者が行うと、その機能を損ねる工事が実施されてしまう恐れがあります。

➤公開されている情報を基に業者を選ぶ

○リフォーム業者は、Web上で公開されている信頼のできる情報から業者を選定する方法があります。以下に現在公表されている情報を示します。リフォームは特にトラブルが多いことから国土交通省が検索サイトを採択しています。

[主なリフォーム業者検索サイト]

| | |
|---|--|
| 住宅リフォーム事業者 団体登録制度 | 国土交通省が登録に関し必要な事項を定め、要件を満たす住宅リフォーム事業者団体を登録・公表。団体を通じた住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営確保と、消費者への情報提供等をおこないます。(登録業者は右記のロゴが目印です。)  |
| http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000090.html | |
| リフォーム評価ナビ | 国土交通省が採択した事業により立ち上げられたサイト 地域のリフォーム業者を検索できます。 |
| https://www.refonavi.or.jp/ | |
| ベターライフリフォームショップ | (リフォーム業務品質審査登録制度：国の制度) 一般財団法人ベターリビングが、リフォーム事業者を審査・登録するとともに、情報提供を行う制度です。 |
| https://blr.jp/ | |

※情報化社会でのインターネットを利用する悪質な業者もあります。信頼のおける情報を入手することが重要です。

○長野県のホームページ（緊急時暫定版）の「被災者支援情報」→「居住・住宅関係」→「住宅被害に関するリフォーム事業者の紹介について」→**住まいの再建事業者検索サイト**に、国土交通省の協力を得て、住宅の修繕工事などが可能な事業者を掲載しています。

サイト URL : <https://sumai-saiken.jp>
 問合せ先 : 国土交通省住宅生産課 瑕疵担保対策室
 電話番号 : 03-5253-8111 (内線 39439)
 住宅リフォーム推進協議会事務局
 電話番号 : 03-3556-5430

(2) 契約上のトラブル回避と相談先

○特に注意をしなければならないこと

災害時には、通常と違った被災者の心情をねらって悪徳商法（詐欺等）が多発します。

- 建物の被害状況を、依頼もしていないのにいきなり「無料で調査します。」「無料で見積ります。」と、訪問して結果的に高額な工事費用の契約を強引に迫る。
- 復旧に必要な修繕工事と、必要のない工事まで行って請求する。
- 「保険金出で対応可能」や「公的助成金で工事ができる」と、工事完了した後に適用できなかったとして、工事費用を請求する。 など

① トラブル回避のために

- 信頼できる業者を選ぶ。(上記(1)や別掲の住まいるダイヤルに記載の情報を参照)
- 契約前に見積書をよく確認する。(以下はチェックの主なポイント)
 - ・業者は現場を見て、数量を算出するための寸法測っていますか。
 - ・見積書には数量、仕様(材料の種類や品質等)が記載されていますか。
 - ・上記の記載がなく「一式」と記載された項目(特に高額な項目)がありませんか。
 - ・依頼していない工事や高額な材料、機器類がとっていませんか。
 - ・見積書であっても、依頼主が署名、印鑑することは、契約書とみなされる場合があります。
 - ・可能であれば複数の業者から見積を取り比較します。(業者にもよりますが、これまでにつながりのない業者には、他の業者からも見積依頼することを伝えることで適正な対応を行うこともあります。)
- 契約を急がない。(業者が契約を急いでいるときは注意が必要です。もっともな理由で契約を急がせませす。)
- 契約は、発注者と請負う側は対等な立場であることが大前提です。

無料で“見積チェック”を行っています

以下の住まいるダイヤルは、国土交通省が指定した住宅専門の相談機関です。まず、以下の電話番号に相談内容をお伝えください。見積書書を相談者自らチェックできるページも用意されています。「住まいるダイヤル」のHPのトップページの「見積チェック」からご覧ください。

具体的なリフォームの工事金額の事例も掲載されています。

公益財団法人
住宅リフォーム・紛争処理支援センターの電話相談窓口
ナビダイヤル

0570-016-100 一部のIP電話からは
03-3556-5147

10:00~17:00(土、日、祝休日、年末年始を除く)

住まいるダイヤル

(3) トラブルが発生してしまったら

トラブル解決の総合相談窓口として以下の機関があります。まずは、電話で相談ください。

住まいるダイヤル
(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター
TEL 057-016-100

長野県建築相談連絡会
(総合窓口：長野県建築士会)
TEL 026-235-0561

訴訟という解決手段もありますが、裁判外の解決方法として、ADRがあります。

ADR(裁判外紛争処理手続き)機関
あつせん・調停・仲裁を行います

長野県建設工事紛争審査会

中央建設工事紛争審査会

条件：契約書がある場合のみ
建設業許可者により県・中央を選定

ADR認証機関等

弁護士会紛争解決センター

司法書士会調停センター

行政書士会紛争処理センター

境界問題解決支援センター

※土地家屋調査士会

◆ 優遇措置対象の税とその概要

| | 所得税 (2021. 12. 31までの完了) | | 固定資産税 (H30. 3. 31までの完了) | 登録免許税 |
|----------|---|--|--|---|
| | 投資型 (ローン利用含む) | ローン型 | | |
| 一般工事 | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 工事種別ごとに一定の工事内容、工事費 (補助金除き100万円超) と規模要件 (改修後50㎡以上住宅) あり ○ ローン残高 (補助金除く) ×1% (10年間で400万円限度) 10年間控除 控除しきれない場合住民税から一定額控除 | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 左記の工事を含み、工事種別ごとに一定の工事費以上 (H30. 3. 31までに取得) ・ 一定の築年数と50㎡以上の住宅 ・ 耐震基準適合証等が必要 ○ 税率0.3% → 0.1% |
| 耐震改修 | <ul style="list-style-type: none"> ・ S56. 5. 31以前の建築 ・ 現行の耐震基準に適合 ○ 次のいずれか少ない額×10% ① 大臣が定める標準額 (補助金除く) ② 250万円 (限度額) バリアフリー工事等を同時に行った場合950万円 (限度額) | <ul style="list-style-type: none"> ・ 中古住宅取得要件 ① 耐火建築物 築25年以内 ② 上記以外 築20年以内 ①、②以外は耐震基準適合証明書が発行されるもの (耐震改修後に発行されたもの含む) ※ 控除額等は上記に同じ | <ul style="list-style-type: none"> ・ 減額は翌年度1年分 ※ 指定避難路沿道の場合は2年間 ・ 現行基準適合工事 ・ 工事費50万円超 ○ 家屋固定資産税1/2減額 (120㎡相当分まで) ※ 工事完了後3ヶ月以内に申告が必要 ※ 同じ年でのバリアフリー、省エネ改修による減額は併用不可 | |
| バリアフリー改修 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 一定のバリアフリー工事実施で標準工事費 (補助金除く) 50万円超 等 ・ 居住者要件 (高齢、介護等) ・ 工事床面積 (50㎡) で全体の1/2以上 等 ○ 次のいずれか少ない額×10% ① 大臣が定める標準額 (補助金除く) ② 200万円 (限度額) 省エネ改修工事等を同時に行った場合700万円 (限度額) | <ul style="list-style-type: none"> ・ 一定のバリアフリー工事実施で実際工事費 (補助金除く) 50万円超 等 ・ 返済期間5年以上 ○ 次のいずれか少ない額×2% ① 大臣が定める標準額 (補助金除く) ② 250万円 (限度額) + 一般工事費ローン残高×1% (1000万円限度) 5年間控除 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 減額は翌年度1年分 ・ 一定のバリアフリー工事実施で工事費50万円超 ・ 居住者要件 (高齢、介護等) ・ 築後10年以上経過 ○ 家屋固定資産税1/3減額 (100㎡相当分まで) ※ 省エネ改修による減額は併用可 | |

| | | | | |
|---------|---|---|---|--|
| 省エネ改修 | <ul style="list-style-type: none"> ・一定の省エネ工事（H28 省エネ基準に新たに適合）実施で標準工事費（補助金除く）50万円超 等 ・工事床面積（50㎡）で全体の1/2以上 等 ○次のいずれか少ない額×10% ①大臣が定める標準額（補助金除く） ②250万円（限度額）三世代同居改修工事を同時に行った場合500万円（限度額） | <ul style="list-style-type: none"> ・一定の省エネ工事（H28 省エネ基準に新たに適合）実施で実際工事費（補助金除く）50万円超 等・返済期間5年以上 ○次のいずれか少ない額×2% ①大臣が定める標準額（補助金除く） ②250万円（限度額）他工事を同時施工した場合も同額 + 一般工事費ローン残高×1%（1000万円限度）5年間控除 | <ul style="list-style-type: none"> ○減額は翌年度1年分 ・一定の省エネ工事省エネ基準を含む）実施で工事費50万円超 ・家屋固定資産税1/3減額（120㎡相当分まで） ※同じ年でのバリフリ改修による減額は併用可 | |
| 三世代同居 | <ul style="list-style-type: none"> ・キッチン、浴室、トイレ、玄関の少なくとも1つ増設し標準工事費（補助金除く）50万円超 等 ○次のいずれか少ない額×10% ①大臣が定める標準額（補助金除く） ②250万円（限度額）バリフリ工事を同時に行った場合450万円（限度額） | <ul style="list-style-type: none"> ・左記の工事実施で実際工事費（補助金除く）50万円超 等 ・返済期間5年以上 ○次のいずれか少ない額×2% ①臣が定める標準額（補助金除く） ②250万円（限度額）他工事を同時施工した場合も同額 + 一般工事費ローン残高×1%（1000万円限度）5年間控除 | / | |
| 長期優良住宅化 | <ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅基準に適合するいずれかの改修工事を実施し（増改築後の長期優良住宅認定住宅含む）実際工事費（補助金除く）50万円超 等 ・所得金額が3,000万円以下 ・工事床面積（50㎡）で全体の1/2以上 等 ○次のいずれか少ない額×10% ①工事種別ごとに定める大臣が定める標準額（補助金除く） ②工事種別（耐震・省エネ・耐久性向上の組み合わせ）ごとに250万円、500万円のいずれか ※バリフリ改修工事等と同時に行った場合950万円（限度額） | <ul style="list-style-type: none"> ・左記の工事実施で実際工事費（補助金除く）50万円超 等 ・返済期間5年以上 ○次のいずれか少ない額×2% ①臣が定める標準額（補助金除く） ②250万円（限度額）他工事を同時施工した場合も同額 + 一般工事費ローン残高×1%（1000万円限度）5年間控除 | <ul style="list-style-type: none"> ○減額は翌年度1年分 ※指定避難路沿道の耐震改修工事を行い、かつ長期優良住宅認定は翌年度2/3、翌々年度1/3減額 ・一定の長期優良住宅化工事（長期優良住宅認定を受けた住宅に限る）実施で工事費50万円超 ・家屋固定資産税2/3減額（120㎡相当分まで） | |

※上記の優遇措置を受けようとする場合は要件に適合することについて証明書等を関係機関に提出する必要があります。証明書は建築士や評価機関に依頼します。（三世代同居は平成28年度、長期優良住宅化は平成29年度創設制度）

◆リフォーム・省エネ改修・バリアフリー改修・耐震改修関係税制併用可否組合せ表

| | リフォーム ローン | 省エネ改修 | | | バリアフリー改修 | | | 耐震改修 | | 同居対応改修 | |
|----------|--------------|-------|------|-------|----------|------|-------|------|-------|--------|------|
| | | 投資型 | ローン型 | 固定資産税 | 投資型 | ローン型 | 固定資産税 | 投資型 | 固定資産税 | 投資型 | ローン型 |
| リフォームローン | | × | × | ○ | × | × | ○ | ○ | ○ | × | × |
| 省エネ改修 | 投資型 | × | × | ○ | △※1 | × | ○ | ○ | × | × | △※1 |
| | ローン型 | × | × | ○ | × | △※1 | ○ | ○ | ○ | ○ | × |
| | 固定資産税 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ×※2 | ○ | ○ |
| バリアフリー改修 | 投資型 | × | △※1 | × | ○ | × | ○ | ○ | ○ | × | △※1 |
| | ローン型 | × | × | △※1 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × |
| | 固定資産税 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ×※2 | ○ | ○ |
| 耐震改修 | 投資型 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 固定資産税 | ○ | ○ | ○ | ×※2 | ○ | ○ | ×※2 | ○ | ○ | ○ |
| 同居対応改修 | 投資型 | × | × | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | × |
| | ローン型 | × | △※1 | × | ○ | △※1 | × | ○ | ○ | ○ | × |

長期優良住宅化改修は省略しています。

○：組み合わせ可能 ×：組み合わせ不可 △：条件付きで組み合わせ可能

投資型：所得税額の特別控除 ローン型：改修促進税制 固定資産税：固定資産税の減額措置

※1：控除限度額を合算して計算します。 ※2：同年での併用は不可です。

◆被災住宅に対する助成制度

| 名称 | 機関 | 助成の概要 |
|----------|----------|---|
| 災害復興住宅融資 | 住宅金融支援機構 | 融資金利 新築・購入 年 0.24% 特例加算額 年 1.14% 補修 年 0.24% 融資限度額 新築等 最大 3,100 万円 (基本) + 520 万円 (特例) 修繕 最大 1,190 万円 融資対象者 建設等 全壊の罹災証明の方 修繕 一部損壊までの罹災証明の方 自分が居住する住宅を建設、修繕 借入の年間返済額の割合が年収基準内 ※上記は概要です。詳細は機構に確認 0120-086-353 (災害専用ダイヤル) |
| 災害対応低利融資 | 金融機関 | 各金融機関において、被災者向けの低利融資を行っています。 詳細は金融機関の HP 等で確認してください。 |
| 利子補給 | 長野県 | 【今後予定】 金融機関からの融資を受けた方の融資金利を、住宅金融支援機構の金利と同等金利となるよう利子差額を補填することを予定 詳細は今後決定 |

上記のほか、災害救助法による「応急修理」の助成、被災者生活再建支援制度に基づく「支援金」があります。(いずれも罹災証明の内容により、市町村から助成を受けられます。)

◆個人住宅に係る主な助成制度の概要一覧

| 区分 | 制度名称(一般名称) | 助成主体 | 対象工事等 | 助成対象・要件等概要 | 助成額上限等 |
|-------------------|--|--------------|---------------------------|---|--|
| 補助 など | 高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業 〔断熱リハ〕 | 国 | 改修(省エネ関係) | 一定の省エネ効果(15%以上)見込まれる高性能建材を用いた断熱リフォーム工事 | 助成額:最大120万円 |
| | 次世代省エネ建材支援事業〔次世代建材〕 | 国 | 改修(省エネ関係) | 指定の断熱建材を用いた断熱リフォーム工事 | 助成額:最大200万円 |
| | 地域型住宅グリーン化事業 〔ゼ・ロ・エネ住宅〕 | 国 | 改修(省エネ関係) | 一次消費エネルギーが概ねゼロとなる改修工事 | 助成額:最大125~140万円(事業者による) +α(地域材利用、三世代同居) |
| | ゼ・ロエネルギーハウス(ZEH)支援事業 〔ZEH支援事業〕 | 国 | 改修(省エネ関係) | ZEHの基準を満たす改修工事 | 助成額:70万円+α(蓄電システム導入) |
| | ゼ・ロエネルギーハウス(ZEH)支援事業 〔ZEH+実証事業〕 | 国 | 改修(省エネ関係) | ZEH基準を満たし、さらに25%以上のエネルギー消費削減と一定の要件の改修工事 | 助成額:115万円+α(蓄電システム導入) |
| | ゼ・ロエネルギーハウス(ZEH)支援事業 〔先導的再エネ熱等導入支援事業〕 | 国 | 改修(省エネ関係) | CLT使用、地中熱ヒートポンプシステム、PVTシステムいずれか導入工事 | 助成額:90万円 |
| | エネファーム設置補助 | 燃料電池普及協会 | 改修(省エネ関係) | エネファーム設置で基準価格によって補助 | 最大8万円+3万円(既存住宅設置等) |
| | 長期優良住宅化リフォーム推進補助金〔評価基準型〕 | 国 | 改修(省エネ関係) | 長期優良住宅基準(劣化対策、耐震性能、省エネ性能、維持管理性能など)を充たす改修工事(インスペクション実施が条件) | 助成額:最大100万円+50万円*/戸 (※三世代同居改修の場合加算 以下同じ) |
| | 長期優良住宅化リフォーム推進補助金〔認定長期優良住宅型〕 | 国 | 改修(省エネ関係) | 長期優良住宅(増改築)の認定住宅 | 助成額:最大200万円+50万円* |
| | 長期優良住宅化リフォーム推進補助金〔高度省エネルギー型〕 | 国 | 改修(省エネ関係) | 上記に加え一次エネルギー消費量が省エネルギー基準比20%削減など | 助成額:最大250万円+50万円* |
| | 環境配慮型住宅助成金〔新築タイプ〕 | 長野県 | 新築 | 省エネ、県産木材使用等の一定の要件に適合する住宅 | 基本額30万円に加算要件に応じて10万円単位で50万円まで上乗せ(上限80万円) |
| | 環境配慮型住宅助成金〔リフォームタイプ〕 | 長野県 | 増改築 リフォーム工事 | 県産木材使用、断熱化、高齢者配慮工事等の一定の要件に適合する工事 県外移住者を含む | 工事費の20%かつ上限50万円 必須工事(浴室と脱衣、又は寝室の一定の断熱化工事)に加算工事(省エネやバリアフリー、県産材利用等)を合計した額 |
| | あんしん空き家流通促進事業補助金 | 長野県 | 中古住宅 | インスペクションの実施及び既存住宅瑕疵担保保険加入 | インスペクション費用の1/2及び既存住宅瑕疵担保保険加入経費(上限5万円 併せて10万円上限) |
| 克雪住宅補助金 | 市町村(長野県) | 新築・増改築・改修 | 特別豪雪地帯において屋根の融雪化等を行う住宅 | 対象工事費の20%(上限:融雪型60万円 自然落雪型45万円) | |
| 高齢者住宅改修費用助成制度 | 市町村 | バリアフリー改修 | 介護保険適用者 | 工事費の90%かつ上限20万円 | |
| 長野県住宅・建築物耐震改修促進事業 | 市町村(長野県・国) | 耐震改修工事(診断含む) | 昭和56年以前(旧耐震基準)の建築で一定の耐震補強 | 対象工事費の1/2(上限100万円(一部市町村で異なる)) | |

| 区分 | 制度名称(一般名称) | 助成主体 | 対象工事等 | 助成対象・要件等概要 | 助成額上限等 |
|----|-------------------------------------|--------------------|--------------------|---|--|
| | 災害危険住宅移転事業 | 市町村(長野県・国) | 新築等 | 災害危険区域・土砂法の特別警戒区域内等の住宅の移転が対象(除却費、敷地購入等含む) | 上限 786 万円(特別地域で除却、土地購入、住宅建設等総額で最大) |
| | 地域型住宅グリーン化事業 | 国 | 新築・購入 | 採択グループの構成員が施工する木造住宅の新築(④は改修含む)で以下の4種類対象 ① 長寿命型(認定長期優良住宅) ② 高度省エネ型(認定低炭素住宅) ③ 高度省エネ型(性能向上計画認定住宅) ④ 高度省エネ型(ゼロエネルギー住宅) | ① 上限 100 万円/戸 ② 上限 100 万円/戸 ③ 上限 100 万円/戸 ④ 上限 125 万円/戸 上記①～④は地域材使用の場合 20 万円、キッチン、浴室、トイレ、玄関のいずれか2つ以上を複数設置(3世代同居仕様)でさらに 30 万円上乗せ ※上限額は4戸以上の施工経験ある事業者 4戸未満は 110 万と 140 万となります。 |
| | すまい給付金 【消費税増額対策】 住宅性能の高さは問わない | 国 | 新築・購入 中古購入 | 50㎡以上 住宅瑕疵担保保険加入等が条件 収入制限:510万円以下(消費税 8%時) 775万円以下(同 10%時) 目安 | 最大 30 万円(消費税 8%時) 50 万円(10%時) |
| | 【平成 31 年度 消費税増税対策】 次世代住宅ポイント | 国 | 新築・購入・改修等 (賃貸除) | 2019. 4～2020. 3 契約・着工 2019. 10 以降引渡し 新築:エコ、長持ち、耐震、バリアフリーの一定条件 改修:上記に加え家事低減、若者・子育て世帯の条件 | 新築: 35 万ポイント 改修: 30 万ポイント 1ポイント1円換算で、環境、安全・安心、健康等に資する商品と交換 |
| 融資 | フラット 35 | 金融機関 (住宅金融支援機構) | 新築・購入 | 住宅金融支援機構の技術基準 | 35 年間の長期固定金利 |
| | フラット 35S | | | 同上基準+耐震性、省エネ等の基準上乗せ | 上記に加えて当初 10 年又は5年の金利優遇 |
| | フラット 50 | | | 住宅金融支援機構の技術基準 | 50 年まで長期固定金利 |
| | 「エコ住宅」等への金利優遇 | 金融機関 | 新築・増改築等 | 省エネ設備等の設置等(金融機関の要件による) | |
| 税制 | 認定長期優良住宅 | 優遇税制 | 新築・購入 | ①所得税(住民税含む)②登録免許税、③不動産取得税、④固定資産税の | 一般住宅より税率低減)優遇 |
| | 認定低炭素住宅 | 優遇税制 | 新築・購入 | ①所得税(個人住民税含む)、②登録免許税 | 一般住宅より税率低減)優遇 |
| | 耐震改修工事 注1 | 優遇税制 | 耐震改修工事 | ①所得税、②固定資産税、③登録免許税 | |
| | 省エネ改修工事 注1 | 優遇税制 | 省エネ改修工事 | ①所得税、②固定資産税、③登録免許税 | |
| | バリアフリー改修工事 注1 | 優遇税制 | バリアフリー工事 | ①所得税、②固定資産税、③登録免許税 | |
| | 【平成 31 年度 消費税増税対策】 | 優遇税制 | 住宅ローン 借入れ | 所得税減税 | 一般住宅と上記認定住宅の 10 年間の控除期間をさらに3年延長 |

※補助金などの助成制度は年間予算額があるため、予算がなくなって受け付けられないことがあります。

◆住まいの再建事業者検索サイトに掲載されている事業者（抜粋）

※市町村の応急修理の登録業者とは異なります。応急修理に登録業者は各市町村へ確認してください。
また、既歳のない市町村の業者は、住まいの再建事業者検索サイトで確認してください。

URL : <https://sumai-saikens.jp/index.php>

| 業者名 | 住所・電話番号 |
|------------------|------------------------------------|
| 〈須坂市〉 | |
| 坂田建築 | 須坂市塩野 277-3 TEL 026-245-9795 |
| 株式会社 山岸建築 | 須坂市大字日滝 1072-1 TEL 026-245-1738 |
| 竹本工業 | 須坂市大字日滝 1885-4 TEL 026-248-8029 |
| 株式会社青木ハウジング | 須坂市大字米持 238 TEL 026-245-5544 |
| 〈中野市〉 | |
| 株式会社ミズケン | 中野市一本木 445 TEL 0269-22-2777 |
| 矢嶋建築 | 中野市立ヶ花 221-1 TEL 0269-26-2097 |
| 株式会社土屋建設 | 中野市諏訪町 3-22 TEL 0269-22-4844 |
| 〈飯山市〉 | |
| 坂東建設株式会社 | 飯山市南町 19 番地 7 TEL 0269-62-3321 |
| 〈千曲市〉 | |
| 石井瓦工業株式会社 | 千曲市大字桜堂 484-2 TEL 026-274-5951 |
| 有限会社宮崎建設 | 千曲市大字栗佐 1617-3 TEL 026-272-0480 |
| 株式会社フォレストハウス | 千曲市小船山 381-3 TEL 026-214-5033 |
| 自然の家設計工房 | 千曲市新山 475-2 TEL 026-276-0515 |
| 山の瀧澤建設 | 千曲市鋳物師屋 219-3 TEL 026-274-2703 |
| 〈上田市〉 | |
| ミヤホーム甲信株式会社上田営業課 | 上田市上田 1473-1 TEL 0268-25-1330 |
| 美し信州建設株式会社 | 上田市中之条 1268-1 TEL 0268-27-6667 |
| 株式会社林工務店 | 上田市吉田 266-12 TEL 0268-22-5015 |
| 有限会社創建 | 上田市大屋 528-1 TEL 026-835-2208 |
| 株式会社金沢工務店 | 上田市天神 2-3-9 TEL 0268-22-1288 |
| 株式会社アトリエデフ | 上田市小島 166-7 TEL 0268-71-5083 |
| 千曲建設工業株式会社 | 上田市諏訪形 973-1 TEL 0268-22-3835 |
| リフォームワン株式会社 | 上田市踏入 2-16-56 TEL 0268-24-0440 |
| 創和住工株式会社 | 上田市長瀬 3363-11 TEL 0268-71-6984 |
| 〈東御市〉 | |
| 木楽ホーム株式会社 | 東御市県 136-3 TEL 0268-64-7511 |
| 〈佐久市〉 | |
| 高田塗装 (株) | 佐久市取出町 578-5 TEL 0267-63-5365 |
| ミヤモリ株式会社 | 佐久市岩村田 3113 TEL 0267-68-000 |
| 有限会社井出美建設 | 佐久市平賀 5143 TEL 0267-62-6967 |
| 中島木材株式会社 | 佐久市新子田 1854 TEL 0267-67-4038 |
| 有限会社佐剛建設 | 佐久市新子田 1883-2 TEL 0267-67-5627 |
| 株式会社真田建設 | 佐久市望月 308-1 TEL 0267-53-3264 |
| 株式会社リューケンハイム | 佐久市野沢 323-22 TEL 0267-64-0381 |
| 株式会社田中住建 | 佐久市長土呂 819-2 TEL 0267-67-4736 |
| 株式会社木内工務店 | 佐久市長土呂 911-11 TEL 0267-67-3888 |
| 〈佐久穂町〉 | |
| 嶋屋住設株式会社 | 南佐久郡佐久穂町宿岩 389 番地 TEL 0267-86-2078 |
| 大栄建設株式会社 | 南佐久郡佐久穂町穂積 1326 TEL 0267-88-3417 |