

# 東雲だより2021

急に冷え込んできましたね  
この寒暖差が体に良くありません  
お気をつけて！



HAT子会社モデルティーによる電気関係パネルです。モデルティーの資金で太陽光設備を設置して現在買っている電力より安い電気代となるビジネスモデルです。

- ① インストール研修の結果と予定
- ② 「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」特集
- ③ 荒尾先生寄稿「木造リフォーム3」
- ④ ラボ紹介「最近の大規模商業施設 I」

研修に当たっては、検温、マスク、手指の消毒、フェイスシールド  
使用、換気等万全の対策をとり実施させていただきます。

## インストール研修の結果と予定



キッチン現調施工研修



便器設置研修



介護福祉士研修



エアコン施工研修

### インストール研修結果と予定をご報告します

#### 【8月の結果】

- 8/3 キッチン現調施工研修⇒満員御礼
- 8/4 東京電力様水回り研修打合せ
- 8/26 便器ユニット設置研修⇒満員御礼
- 8/27 日建学院様介護福祉士研修

#### 【今後の予定】

- 9/2 エアコン施工研修⇒満員御礼
- 9/9 パッケージエアコン施工研修⇒満員御礼
- 9/14 住友林業様見学会
- 9/16 大栄不動産様アラウーノ見学会
- 10/7 エアコン施工研修
- 10/12 システムバス現調研修

# 「サービス付き高齢者向け住宅の登録制度と補助内容の概要」

国土交通省住宅局安心居住推進課

国土交通省では、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができる住まいの確保を図るため、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）を整備する民間事業者等を支援しています。現在、当該住宅を整備する民間事業者等の募集が開始されています。応募期間は、令和3年4月～令和4年2月まで。

## 登録基準

ハード	○床面積は原則25㎡以上 ○構造・設備が一定の基準を満たすこと ○バリアフリー構造であること（廊下幅、段差解消、手すり設置）
サービス	○必須サービス：安否確認サービス・生活相談サービス ○その他のサービス：食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助
契約内容	○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと ○長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこと

## 入居者要件

60歳以上の者 または要支援・要介護認定者等

## 登録状況 R3年3月

戸数／267,069戸 棟数／7,886棟



## 登録要件

- 高齢者住まい法に基づくサ高住として10年以上登録すること
- 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡
- 入居者からの家賃等の徴収方法が前払いによるものに限定されていないこと
- 市町村のまちづくり方針と整合していること
- 入居者が、任意の事業者による介護サービスを利用できること
- **新築のサ高住の立地が、土砂災害特別警戒区域に該当しないこと**
- **新築及び改修のサ高住では、地方公共団体からサ高住に対して応急仮設住宅又は福祉避難所としての利用要請を受けることがある**
- **家賃の限度額は、所在市区町村に応じて設定した額（11.2～24.0万円/月）** \*赤字は令和3年から

## 予算のポイント

○事業期限の延長（令和7年度迄） ○既存ストックの活用推進 ○防災の観点から新築の補助要件等を追加

## 補助内容の概要

住宅	補助率	限度額	補助対象
改修	1/3	195万円/戸	195万円は条件付き、 <b>他は新築と同</b>
新築30㎡以上	1/10	135万円/戸	住棟の全住個数の2割を上限に適用
新築25㎡以上	1/10	120万円/戸	
新築25㎡未満	1/10	70万円/戸	
既設改修	1/3	10万円/戸	<b>既設サ高住のIOT導入に補助追加</b>

リフォームでは内外装や設備関連など施主の要望の対応は重要ですが、プロとしては建物の構造に加え、経年変化や劣化状況を見極めることから始めます。今回は基礎について考えていきます。

## 1. 戦後昭和時代の基礎

戦後、昭和の木造住宅は、現在まで大きく変革してきました。さすが、石の上に土台や柱は無いと思いますが、一般的には現場打設コンクリートだと思います。ただ、昭和50年代初頭くらいまでは、コンクリートだけで鉄筋の配筋はされていなかったと思います。昭和56年の新耐震基準以降ではないでしょうか？

## 2. 鉄筋で刺して推察

防災を考える上で木造住宅は防火性能と耐震性能が重要です。耐震性能で言うと1823年関東大震災などを踏まえて大正時代には構造躯体に筋交いを導入するようになっていきます。ただ、古い住宅の基礎に関しては、無筋コンクリート造がまだ多く残っています。

リフォームの現状調査では基礎の構造について調べて、無筋コンクリートなどについて、是非耐震性能向上の観点から施主によく説明してほしいと思っています。

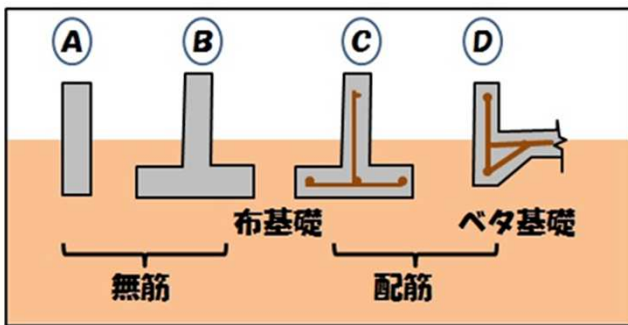


図1 住宅の基礎

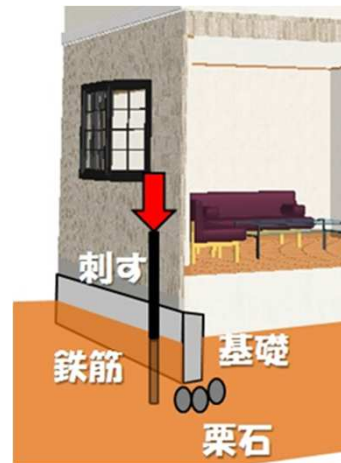


図2 鉄筋を刺す

図1は、木造住宅の基礎の主な断面形状です。実際には基礎下に栗石が敷かれています。左側A, B2例が昭和50年以前で、C, Dの2例がそれ以降の形状です。

実際に調査する際、図2のように建物際を垂直に鉄筋棒を刺してみることが重要です。Bの布基礎であれば当たってそれ以上刺せません。深く刺さった場合はAを疑ってください。Aの場合、建物の重さを幅10cm程度の幅で地面に荷重をかけていますので、基礎として問題です。もちろんDのベタ基礎の場合も考えられますが、新築年代から、事例は極端に少ないのです。また、ベタ基礎の場合、床下を覗けば全体にコンクリート面が見えるはずですが。

A基礎の場合、さらに心配なことは、いわゆる「お神楽」のケースです。お神楽とは平屋を2階建てに増築したケースです。構造躯体については通し柱を添えてあればまだしも良いのですが、それすら無いケースもありました。基礎についても同様で、全くそのまま補強無しか通し柱の受けとしてコンクリートブロックが置かれていただけが一般的なのです。この場合、基礎は、旧平屋+増築2階部分の自重にやっとなら耐えているに過ぎないのです。基礎は梁などと違って空中にあるのでは無く、土中で基礎下面に土の反力があるだけ良いのですが、おそらく大地震では耐えられないでしょう。

調査でもう一つ重要なのは配筋の有無です。鉄筋など探査できるセンサーを使って反応を見ると10cm間隔で反応があります。結果、無筋でA基礎の場合は、地震荷重などで折れるなど破壊してしまう可能性があるのです。リフォーム提案では基礎の補強を提案するべきです。

渋谷スクランブルスクエア

渋谷駅、ヒカリエ、ストリームに直結する大規模商業施設。開発中の中央棟、西棟をあわせて27万㎡、2027年完成予定



レイアウトパーク

渋谷宮下公園が生まれ変わり、ショッピングに食べ歩き、スポーツに夜遊びまで楽しめる4階建ての公園として復活、ホテルも併設



ハレザ池袋

8つの劇場を備えた新複合商業施設。豊島区庁舎、豊島公会堂跡地に2020年7月オープン。アートとカルチャーが集結。



東雲だより9月号”編集後記 ☆ドルチェ☆ — 稲穂 —

早いもので、今年も新米の季節になりました。まだ私は新米にありつけてはいませんが、家の近くを散歩していたわに実った稲穂を見ると食欲が沸いて来て、新米を食べる時は明太子がいいかな～？やっぱりお刺身がいいかな～？なんて考えてしまいます。食いしん坊なので味覚の秋は楽しみがいっぱい！

新米に合うと言えば秋刀魚もでしたね。今年は秋刀魚の値段が高いので、激安のスーパーに行っても1匹148円。まだまだ手が出せないのが悲しいですが、きっと新米を本格的に味わうようになったら秋刀魚の価格も少しは落ち着いてくる！と信じているので、その時はゆっくりじっくり両方を楽しみたいと思います。

ところでお米大好き日本人は当然世界でもトップクラスの消費量を誇っているかと思っていたら、なんと50位だというから驚きです。トップはバングラデシュで、一人当たり1日に470g以上もお米を食べているんだそう。私も糖質を気にして以前よりお米の消費量は減っていますが、50位はさすがに悲しい…。今年は食べる時間帯に気をつけて、お米を美味しく食べたいと思います。

佐藤深雪



橋本総業

東雲研修センター

〒135-0062 東京都江東区東雲2-9-7 東京配送センター内  
TEL.03-3527-5900(代) 営業日▶月～金9:00～17:00 土: 応相談

●お問い合わせは  
TEL.03-3527-5628 FAX.03-3527-6070

**お奨めの駐車場**  
タイムズ・オートバックスTOKYO BAY東雲駐車場  
東京都江東区東雲2-7・350台収容・24時間入庫可・20分100円・最大1400円

**ご案内図**

東京臨海高速鉄道  
りんかい線  
東雲(しのめ)  
駅徒歩6分

東雲(しのめ) 東雲駅出口 東京港

東雲駅入口

首都高速湾岸線

至国際展示場

橋本総業  
東雲研修センター

お問い合わせは