

東雲だより2017

大寒というくらいですから
寒いのはあたりまえですね。
お酒や味噌を仕込むならよい季節です。



今月のトピックス

住宅の劣化対策特集

- ①12月研修会および見学会報告
- ②「住宅の劣化対策」特集
- ③荒尾先生寄稿「既存のマンションと新たな生活区」
- ④ラボ紹介「東雲サービス付き高齢者向け住宅モデル」



センター内の蛍光灯300台
をLED照明にリニューアル
しました。今頃?なんて
いわれそうですね。

12月研修および見学報告



リニューアルオープン



リニューアルオープン



E-GL社交流会



配管接続研修

12月研修会、見学会の実績をご報告します

- 12/1 不二商会様社員研修会
- 12/2 東京都省エネルギー技術講習会
- 12/6 東京ガス様見学会
- 12/6 インストール研修/エアコン施工
- 12/8 東北企業様見学会
- 12/13 インストール研修/配管接続
- 12/14 国土交通省様向けJAFIA講習会
- 12/15 E-GL社交流会
- 12/17 エコリフォームセンター/リニューアルオープン
- 12/21 みらい市仕入先様説明会

「住宅の劣化対策」

国土交通省資料より

劣化対策等級とは

構造躯体に使用する材料の交換等大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するために必要な対策の程度を表示します（等級3～1）。たとえば等級3では、通常想定される自然条件及び維持管理条件の下で3世代まで伸長するため必要な対策が講じられているかを示しています。等級2の場合は下線部が2世代となります。（1世代とは25年～30年です）。等級1は、建築基準法の規定を満たしていることを意味します。

劣化対策の必要性

新築住宅と販売の対象となる既存住宅は、何らかの住宅性能証明書が必要となります。リフォームにおいても、リフォームかし保険や各種公的補助金、金利優遇制度（減税含む）を利用する場合は、既存住宅の性能を証明する必要があり、劣化状況の確認、現況検査（インスペクション）、劣化対策は必須となります。

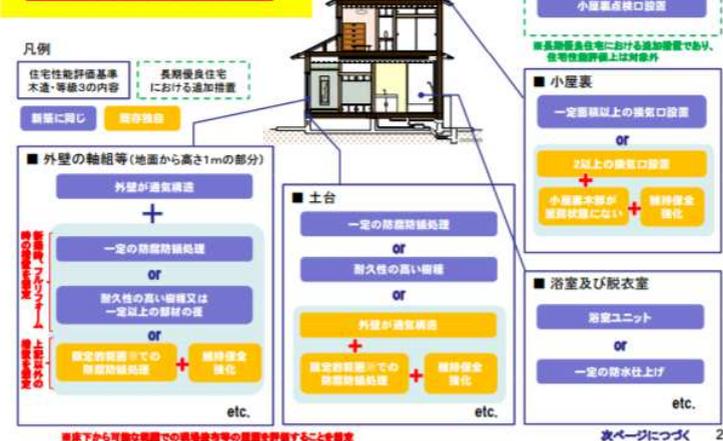
住宅ストック循環支援事業補助金【木造住宅の劣化対策対象工事】

- 小屋裏換気口設置 /8,000円
- 小屋裏点検口設置/3,000円
- 床下点検口設置/3,000円
- 脱衣室の耐水性仕上げ / 8,000円
- 外壁の軸組等及び土台の防腐防蟻措置 /20,000円
- 土間コンクリート打設（厚さ60mm）/120,000円
- 浴室のユニットバス設置 /30,000円

評価方法基準案(劣化対策等級3・木造)の概要

資料3-1

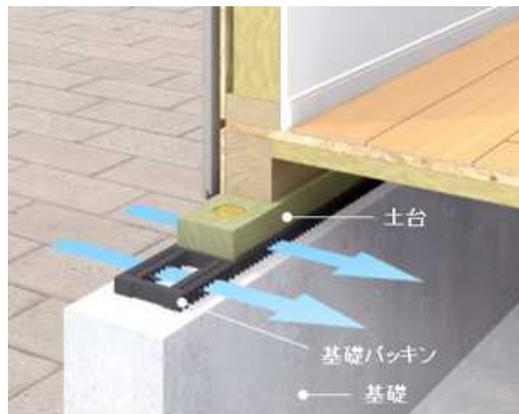
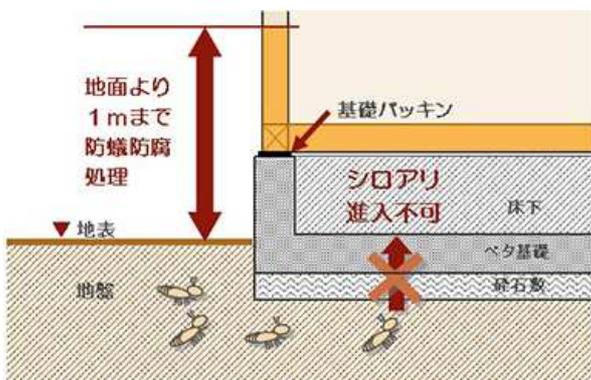
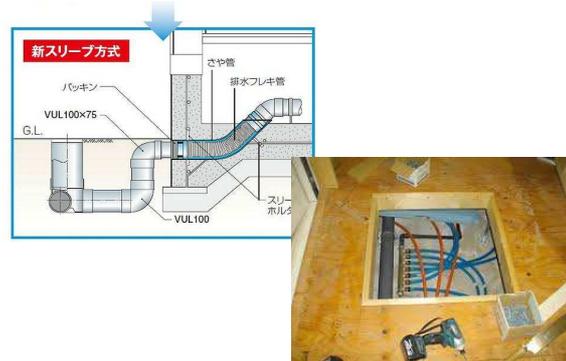
次に掲げる基準に適合していることとする。
※基本的に新築住宅に係る認定基準と同じだが、一部に既存住宅独自の基準を導入する。



評価方法基準案(劣化対策等級3・木造)の概要

資料3-1

次に掲げる基準に適合していることとする。
※基本的に新築住宅に係る認定基準と同じだが、一部に既存住宅独自の基準を導入する。



「マンションへ住み替えチェック」

高齢社会既存のマンションと新たな生活Ⅴ

一級建築士 荒尾 博

白内障など高齢化に伴ういろいろな症状についてリフォームをする上で考慮が必要になっている事例を紹介してきました。今回はプレゼンテーションや基本的なデザイン、内装の選択での考え方です。

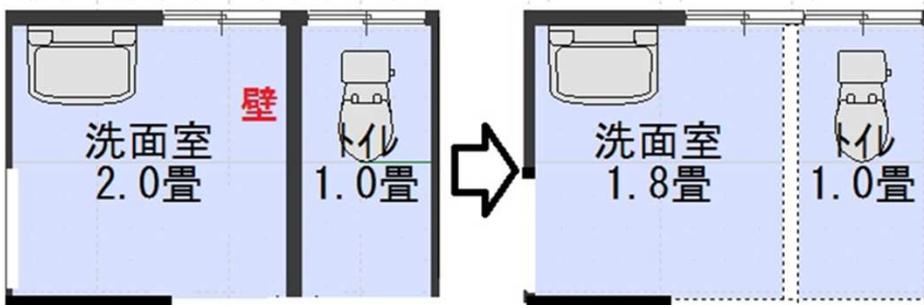
1. 提案力が重要

最近、ウェイトを占めてきているのが高齢化社会に対応したリフォームです。定年退職や65歳年金生活を機会として老後のために古くなったお風呂や台所、便所を改装して備えることと合わせてバリアフリーや断熱性向上など快適な空間にしておくことを考えてのことが多いようです。

ここで大切なのが提案力です。なぜなら、補修や老朽改善にプラスして高齢化に伴う身体の衰え、快適性を求めているからで、クロスを張り替えるとか単純にお風呂をユニットバスにする感覚では無いと言うことです。まさに専門家としてもアドバイスや提案を求めているのです。

2. 私の事例でも

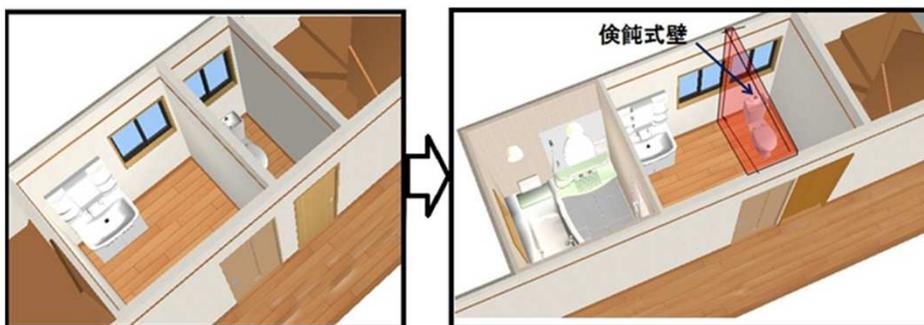
私が応じた事例ですが、住まいの耐震診断で相談を受けている中で、白蟻の被害などからお風呂、洗面所の話から在来タイルのお風呂からユニットバスへとなり、息子さん登場でさらにいろいろな提案をしていて、台所や便所の改修に加え、バリアフリー化、耐震化(構造躯体の耐震化+瓦屋根の軽量化)、断熱化(外皮+開口部断熱化)をすることになったのです。ここで重要な事は、まず技術的な話だけでなく、使い勝手や安全性などいろいろ解説し、提案していくことです。



画1 トイレ洗面所間の壁



画2 洗面所からトイレ



画3 トイレ洗面所間の儉鈍壁のイメージ

例えば、トイレですが畳1畳か0.75畳の広さが一般的です。高齢化を考慮した場合、入口を折れ戸にしたりして出入りを容易にすることはありますが、車いすや介護の上から考えると中の広さも重要なポイントになります。トイレで介護を受ける状況になった時、少なくとも横に屈むように立って対応するだけのスペースが必要になります。また、車いすの場合、一人で便座へ移動するには正面からは体を持ち上げるほどの腕の力が無ければ難しいのですが、横や斜めに付けられればやや可能性があり、実際にそうされておられる方が多いと言われています。つまり、トイレの扉が横であれば3枚引き戸などで広い開口部を確保して対応できますが、多くのトイレは正面から入るスタイルが多く、動作上も万が一トイレで具合が悪くても問題があると言われており、対応について考える必要があると思っています。

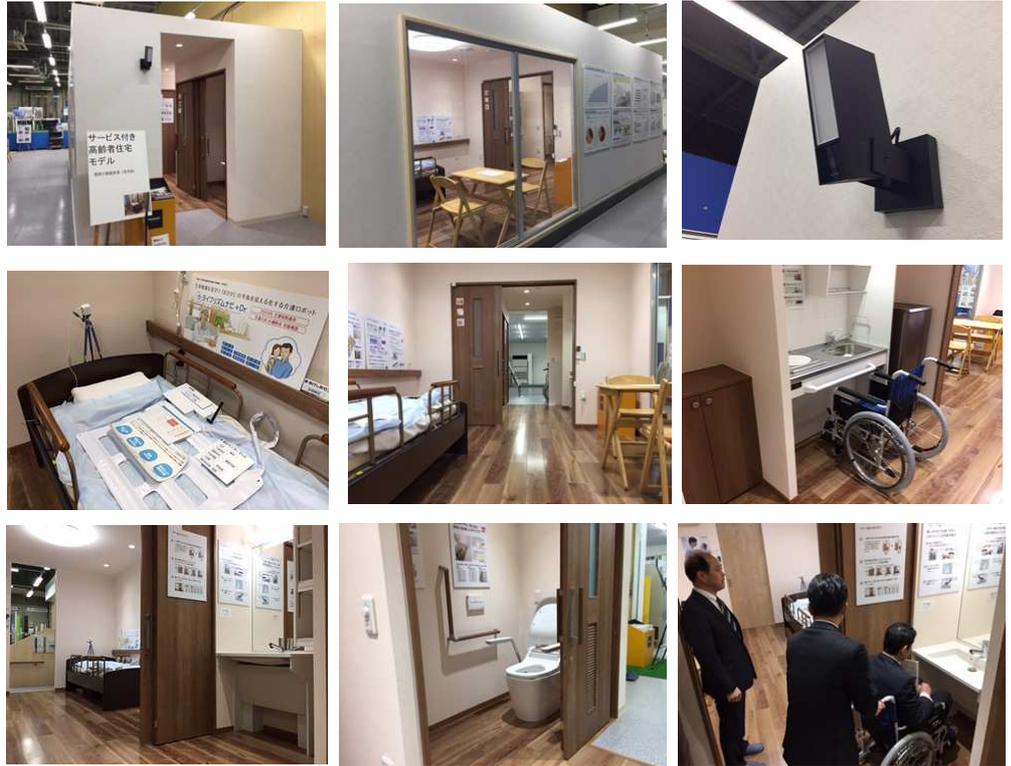
ご紹介したケースはトイレと洗面所が隣接している場合で、現状の便所はそのままにしても隣の洗面所との壁は、耐震壁等のチェックをした上で儉鈍(ケンドン)式として介護が必要になったときは取り外せるなど提案して採用されました。

リフォームを依頼されたときにまだ元気で自立できたとしても、リフォームを終えて年月が経てば、介護が必要になる可能性がある以上、提案時にバリアフリーの考え方を十分考慮した提案も必要なのではないでしょうか。

エコリフォームセンターに20㎡のサービス付き高齢者向け住宅モデルを作りました。建具、建材、設備機器、照明器具、見守り機器まですべて高齢者を配慮したものになっています。

実際に高齢者向け施設を運営しているパナソニックさんに協力いただき、いろんなノウハウが詰まった本格的なサ高住モデルです。

まず車いすの利用にも対応できる様、動線を考えたプランや建具・設備機器を採用しています。また各種の医療センサーや見守り機器（IoT）を実演できます。外装には研修用に、サ高住の国交省政策パネルを貼付しています。



東雲だより1月号”編集後記 ☆ドルチェ☆ — 元旦は江戸スタイル —

明けましておめでとうございます。我が家は毎年元旦におせち料理を家族で食べるようにしているのですが、今年は元旦から海外旅行に行く者が居て全員揃い組ではなかったのと、いい加減三が日ずっとおせちを食べ続ける時代でもないので、今年は一人前ずつのお重になっている食べきりサイズのものを注文しました。

毎年見ているものだけど、やっぱり日本の験担ぎが詰まったおせちは彩りも綺麗で素晴らしいですね～。そしてこんな手の込んだものがネットで注文できて、前日に冷凍で届いて常温解凍したら翌朝には食べごろになっているんだから本当に素晴らしい！！お値段で内容も選べるし、便利だったらありゃしないです。

今年はこのおせちを食べ、夜は日帰り温泉に浸かりに行きました。元旦から初詣に行かずに温泉かぁ、といつになくイレギュラーな1日を過ごしたので何となく変な気分だったんですけど、何とな～くググって見て知った江戸時代の元旦の過ごし方が、『銭湯で初湯を楽しむ』だったと書いてあったので驚きました。何でも、ほとんどのお店が閉まっているなか、銭湯は元旦から営業していたからきれい好きな江戸っ子たちはこぞって浸かりに行ったそうです。ただ、初湯では入浴料とは別に“おひねり”が必要だったみたいですよ。その代わり(?)湯屋からもお客さんへお年玉代わりの貝柄杓や大福茶(おおぶくちゃ)という縁起の良いお茶がサービスされたとか。私が行った温泉施設では割増料金もなければお茶のサービスもなかったけど、江戸時代の過ごし方だと知ったから来年もこのスタイルで過ごそうかな～。だって意外と空いていて快適だったし！皆さん、元旦の温泉は狙い目ですよ！



今年のおせち

佐藤 深雪

お問い合わせは

みらいエコリフォームセンター

〒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

