

みらいエコリフォームセンター 1月号VOL.37 東雲だより

大寒をむかえ、寒さも峠ですね。
わが家も電気代がピークです。
早く来い来い春よ来い。



今月のトピックス

中古住宅リフォーム特集その1

- ①12月研修会および見学会報告
- ②「国の中古住宅流通市場活性化政策」
- ③荒尾先生寄稿「設計と設備工事14」
- ④ラボ紹介「TOTOテクニカルセンター」



5メーカー合わせて10個並んだパワーコンディショナーは壮観。発電量の比較が一目でわかる。

12月研修および見学報告



エアコン研修



TOTO研修



省エネ施工研修



太陽光見学会

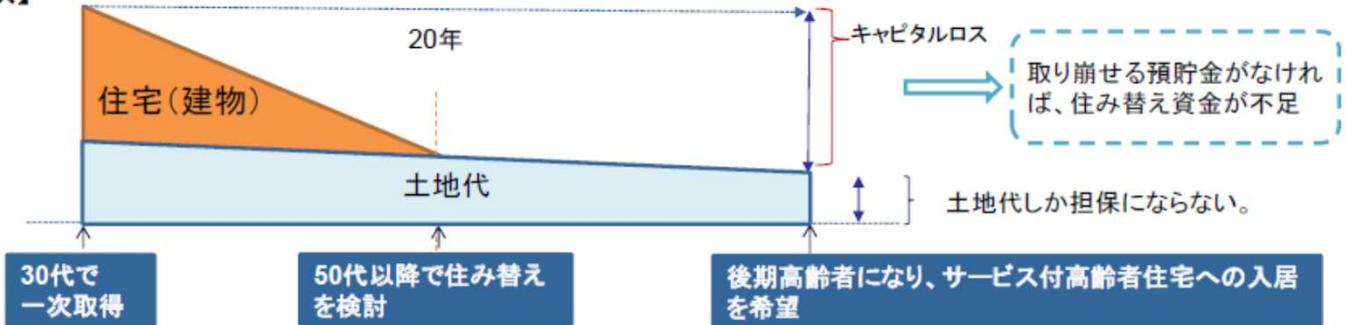
12月研修会及び見学会の実績をご報告します

- 12/2 エアコン施工研修（事務局企画研修）
- 12/5 SFA 現場事例勉強会
- 12/10 B S 商品説明会
- 12/12 東京みらい会UBSK研修会
- 12/13 TOTOエンジ和洋リモデル説明会
- 12/14 フリーマーケット講演会
- 12/14 亀山機材(株)様リフォーム勉強会
- 12/18 東京都省エネルギー施工技術講習会
- 12/24 TOTOレストルーム展示打合せ
- 12/25 多摩みらい会見学会

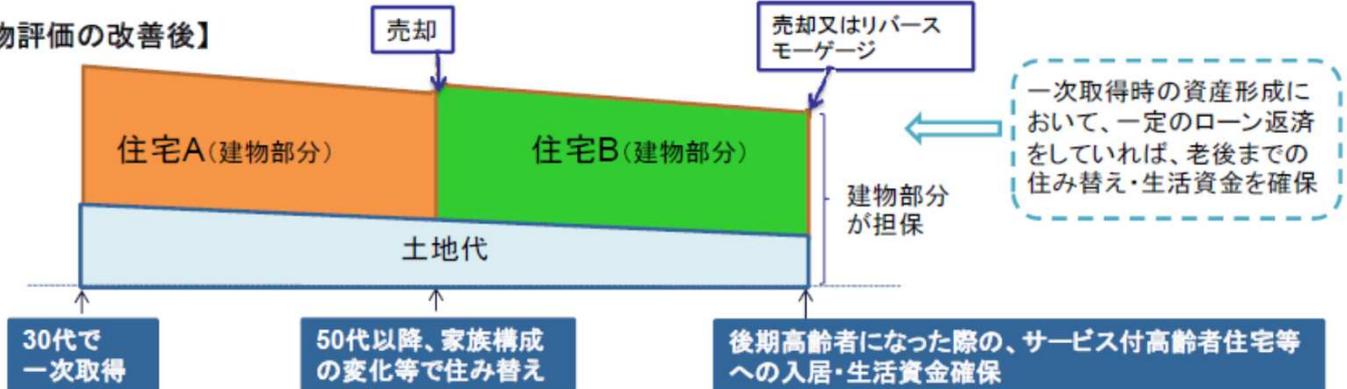
中古住宅流通市場活性化が目指す住宅市場の将来像(住み替え促進)

地価の右肩上がりの上昇が見込めない中、住宅の建物部分が20年で一律に減価する形では、中高年層の住み替え資金が確保できないが、建物評価の改善と中古住宅流通促進により、ライフサイクルの中での住み替え・生活資金を確保

【現状】



【建物評価の改善後】



長期優良化リフォーム推進事業

平成26年度概算要求額：6,478 百万円（優先課題推進枠）

「長く使っていけるストックを壊さずにきちんと手入れして長く大切に使う社会」を構築するため、既存住宅の長寿命化に資するリフォームの先進的な取り組みを支援し、既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の醸成を図る。

現状と課題

【既存住宅ストックの現状】

- 省エネ基準※適合率：5% (H24)
※平成11年基準
- 耐震化率：79% (H20)

・中古住宅の質に対する消費者の不安

・資産価値は20年でほぼゼロ

・欧米と比べて低い中古住宅流通シェア
(日本：13.5%、アメリカ：90.3%、イギリス：71.1%、フランス59.4%)

長期優良化リフォーム推進事業

消費者の不安を解消するインスペクションや維持保全計画の作成の取り組みを行うことを前提に、長寿命化に資するリフォームの先進的な取り組みに対して支援を行う。

【補助率】1/3 【限度額】100万円/戸 等
※国が広く提案を公募し、学識経験者による評価を経て、先進的な取り組みを採択し支援

○インスペクションの実施

○性能の向上

- ・耐震性
- ・省エネルギー性
- ・劣化対策
- ・維持管理・更新の容易性

○維持保全計画の作成

省エネルギー性

例) 外壁の断熱
外壁の断熱可充填

耐震性

例) 軸組等の補強
柱頭部を鉄骨、筋交いプレートで補強

劣化対策

例) 床下防湿・防蟻措置
断熱コンクリート下の防湿シート貼付

↓

効果

- 住宅ストックの質の向上、長寿命化
- リフォーム市場の活性化と既存住宅の流通促進

目標

2020年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増
(「日本再興戦略」・「中古住宅・リフォームトータルプラン」)

設計と設備工事14「給湯設備機器の設置と隣家3」

一級建築士 荒尾 博

前回に引き続き、民法の隣地境界線からの問題について話を続けます。

1. 隣地設備機器の判例

隣地境界線に近く節義機器の室外機を設置することは、住宅地ではよく見られることです。しかし、問題は、各室に冷暖房を設置することなどで室外機が数台並んだり、上下に設置されたりすることや快適で豊富な湯量が必要で給湯機的能力UPで機器が大きくなる、複数の機器からなる省エネ機器の普及などで騒音と振動、排気等のトラブルが増えています。

①当事者

原告：老夫婦

被告：隣家の居住者

②請求内容

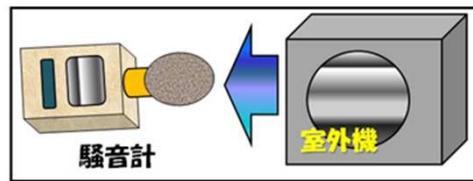
- * 夜間の騒音侵入の差止め
- 条例上の規制基準以下
- 午後7時から翌朝午前8時まで
- * 防音設備の設置
- * 損害賠償（慰謝料を含む）請求

③加害行為

- * 冷暖房室外機
- * 強制換気装置
- * ガス給湯機
- * 給水ポンプ等

④被害状況

- * 健康被害（心臓疾患の悪化等）
- * 生活妨害（睡眠妨害）



生活騒音防止目安指針値

発 生 源	時間帯区分 地域区分	昼間 (午前8時から 午後6時まで)	朝(午前6時から 午前8時まで) 夕(午後6時から 午後11時まで)	夜間 (午後11時から 午前6時まで)
		家庭用機器・住宅用設備	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 その他地域	55
B	隣商業地域 準工業地域 工業地域	65 60	60 55	55 50

画1 ある地裁の判例

画2, 3 騒音測定イメージと指針

画1は、昭和年代末期のある地方裁判所の判例の概要ですが、現状の機器を使用する場合、条例にある規制値を超えていれば午後7時から翌朝8時まで使用できないということ、裁判ですから測定の結果問題があるということだったのでしょう。しかし、被告側からすれば、夜間使用できないということは、特に暖房や給湯機などは生活に関わるだけでなく、死活問題になるわけで、到底受け入れられません。そこで問題になるのは規制基準以下の点で、一つはそういう使い方をされる機器なのに使えないのは製品の発生音に問題があるのではということと他の方法での対策はないのかという点です。

まず製品ですが、エアコンや給湯機開発当初から発生音制御については研究されていた経緯もあり、騒音性能は、軽減されていますが、設置場所の地域や個々の環境、使い方や点検などで大きく変わることがあります。（市町村などの基準などではエアコン室外機=50デシベルなど表記が見られます。

人の感情というか小さくても聞こえ不快を感じるので難しく判例では午後7時以降とありますが、最近の基準で言えば、午後11時以降の深夜がもっとも厳しいなど物差しが示されたのでこれを守ることが必要です。ちなみに60デシベルは普通の会話で、50デシベルは静かな事務所と表現される程度であることは事実です。ちなみに深夜は第1種低層専用地域で45デシベルです。このレベルは隣地境界線上でのデータですから、対策としては、隣地から離すとか、室外機の方向を変える、隣地境界線上の塀など遮蔽工作物で低減するなど考慮する必要があります。ただ注意は室外機のそばに遮蔽物があると効率が落ちて騒音も大きくなることも予想されるので注意が必要です。

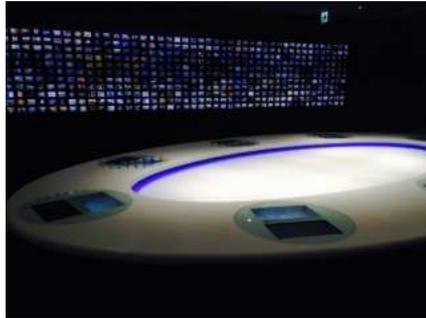
実際の現場ですが、量販店などで購入するケースは別として新築やリフォームなどでは施主などによく確認しておく方が良いと思います。

【TOTOテクニカルセンター】

新宿にあるTOTOの専門家向けラボ「TOTOテクニカルセンター」に行ってきました。
予約してからお越しください。

TOTOテクニカルセンターでは、常に最先端の技術と最新情報を発信しています。また新しいコミュニケーションの場として日々進化を続けています。「共創」をコンセプトにみらいの水まわり空間を作り出しています。非住宅商品はこちらへ。

開館時間 10時～17時
休館日 土日・祝祭日・夏季休暇
年末年始
住所 渋谷区代々木2-1-5
JR南新宿ビル6F
TEL 03-5309-2700
FAX 03-5309-2701



“東雲だより1月号”編集後記 ☆ドルチェ☆ — 観葉植物の成長—

本格的な冬到来で寒い日が続いていますが、皆さんお風邪など引いていませんか？滅多に風邪など引かない私ですが、さすがに連日の寒さと不規則な生活の為に、遂に先週酷い頭痛のする風邪でダウンしてしまいました。具合が悪くなって実感する、健康の有り難さ。日々その事を思いながら過ごさないといけないですね。反省・・・

そんな寒さの中ですが、去年100円ショップで買った観葉植物は元気に育っております！100円ショップに行くと大抵入口付近に売っている観葉植物、アレ気になっちゃうんですよね～。そしてとある日、緑に癒しを求めて買ってしまったカポックとクワズイモです。買った当初は水耕栽培にしていたのですが、何だか具合が悪くなってしまったので鉢植えに変えてみたら元気元気！特にカポックはこのところ急に成長が著しく、新芽が出て来たな～と思ったら、あっという間に立派な葉に成長。そしてまた新芽がこんなにちは！何て事のない繰り返しなんですけど、毎日少しずつ変化していくのを観察するのが楽しいし、生命力の強さに感動させられます。植物の力ってスゴイ!!

この子たちみたいに元気で居られる様に、私も体調管理に気を付けよっと。皆さんも寒さに負けずにお元気で過ごして下さい☆

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

