

気候が暖かくなっているなか、追い打ちをかけるように、2014年4月から消費税アップが決まり、新築住宅を検討している人々にとっては、その前に工事をしたいところである。

しかし多額の住宅ローンは負担が大きく、むしろ既存住宅の高性能化の推進が重要視されている。

現在、新築戸建住宅は約78万戸/年程度であるが、既存住宅は約5760万戸、その内戸建住宅は3300万戸であり、790万戸が空家で、60%以上が新耐震基準（1981年以降）の住宅であるといわれている。

これらの多くの戸建住宅は、新築の2分の1以下のコストで、次世代省エネ基準をクリアできる改修工事が可能である。

断熱・耐震改修工事にかかるコストは、既存住宅の断熱・耐震レベルがどの程度かで変わるが、断熱材が入っているにもかかわらず、断熱性能が発揮されていないケースでは、通気留めを中心とした改修で、あまりコストをかけずに改修できる場合がある。

しかし断熱材がほとんど入っておらず、内装・設備工事も新たに行おうとする、新築の2分の1程度のコストが必要になる。

また既存の住宅に住み続けたいと望む人が、どの程度の断熱・耐震レベルの住宅を目指すかによってもコストが変わる

をしたが、その時に約80万円の公的補助金制度を利用した。改修後の室温環境は、次世代省エネ地域基準クリアレベルであるが、冬期に寒いところのない快適性は、何にも変えられないものである。また家族が「カゼ」をひかなくなったし、自分自身、体の免疫力が高くなったと感じている。

断熱・耐震改修の効果は室内温暖環境の向上、耐久性の向上のみならず、エネルギー資源の節約、自然環境の保護にも波及する。

断熱改修により冷・暖房エネルギー消費量が少なくなり、結果エネルギー資源の節約につながるし、25年・30年程度で解体・新築を繰り返してきた日本の住宅が、改修によりさらに30年以上快適で、省エネルギーな住宅に生まれ変われば、解体による莫大な産業廃棄物を30年後に先送りでき、結果、今までの住宅の2分の1以下の環境負荷で済む計算である。

断熱・耐震改修をする時のポイントは、事前の建物診断である。土台、柱、梁など主要構造体に腐れや蟻害がないか、北側野地板等の劣化はないかを調査する。また基礎に鉄筋が入っているかどうかを調査機で調べ、入っていない時には鉄筋コンクリート基礎を添え基礎として工事をする。

また耐震計算をして、現建築基準法

新しい住まいの視座——7

人も家も、健康で長生きがいい。



改修後の2階和室
(Low-Eガラス入り、PVCサッシの採用に変更)。



改修前の2階和室
(窓ガラスに遮断防止シートを貼っている)。

U建築計画主宰・一級建築士
PHJ省エネ建築診断士
植田優
Morita Uta

うえた まさる ●1959年生まれ。76年東京美術大学建築科を卒業。82年設計事務所を開設してまもなく実地住宅の研究を始め、高断熱・高気密住宅を多数手がける。99年、省エネ建築士会の実地住宅研究委員として、実地住宅マニュアル作りに関わる。人と環境を考えた住まい及びエネルギーデザインを中心に研究を進めている。平成14年度第6回環境・省エネルギー住宅賞「住宅金融公庫優良賞」受賞。専攻校専攻科専門学校の非常勤講師、女子学院大学短期大学部で非常勤講師。TEL: 019-654-1103

が、断熱改修では最低限各地域の次世代省エネ基準をクリアさせた。それを実現するためには、各地域基準の断熱・気密計画、及び換気・暖房計画のバランスが問われる。

既存住宅の多くは、新築とは違い、もともと断熱・気密を意識した建物になっていないし、旧耐震基準で造られているものが多い。断熱・耐震計画は簡単でない場合が多い。だが断熱・耐震改修こそ、設計者・施工者の腕の見せどころである。

既ね、丁寧な設計・施工であれば、気密性能・C値(相当隙間面積)も次世代省エネ基準・地域基準である、2cm/㎡はクリアできる。

私が昨年手がけた断熱・耐震改修住宅(写真参照)でも、Q値(熱損失係数)C値(相当隙間面積)とも次世代省エネ地域基準をクリアした。この住宅は、国の200万円の補助金制度を利用した「長期優良住宅先導事業」住宅であったので、次世代省エネ基準クリアは最低条件だったのだが、今回のような公的補助金制度の充実も高評価だと思ふ。

幸い同交相は昨年「中古住宅・リフォームトータルプラン」をまとめ、「新築中心からリフォームによるストック(資産)の活用へ」と、政策の転換をはっきり打ち出した。

私の自宅も9年前、断熱・耐震改修

の耐震性能をクリアするよう、耐力壁及び金物補強を行った筋かい等の工事をすることも必要不可欠である。

設備に関しては、新たに給排水配管工事をする場合、配管を配管方式として、数十年後の配管手直しが容易に行えるようにする。

冬期の快適性のみならず、夏期の通風・遮熱計画も併せて行い、冷房負荷軽減にも努める必要がある。

改修におけるもう一つのポイントは、高齢化対応である。冬期の室内温暖環境の向上が一番であるが、さらに段差の解消、手摺の取り付け、車イス対応トイレ・浴室等も併せて考えようとい

い。

最後になったが、住宅の維持保全計画の作成も大切である。改修工事のデータ及びメンテナンス計画書等を、設計者・施工者として建て主が共通して持ち、管理しておくことである。維持保全計画書があれば、中古住宅として流通の際にも大変役立つ。ひいては「社会的ストック(資産)住宅」として、価値のあるものとなる可能性がある。

以上のような多角的な視点での改修により、人も家も健康を取り戻し、より長生きして欲しいものである。



改修後の外観 (太陽光発電のため、屋根勾配を急にした)。



改修前の外観。