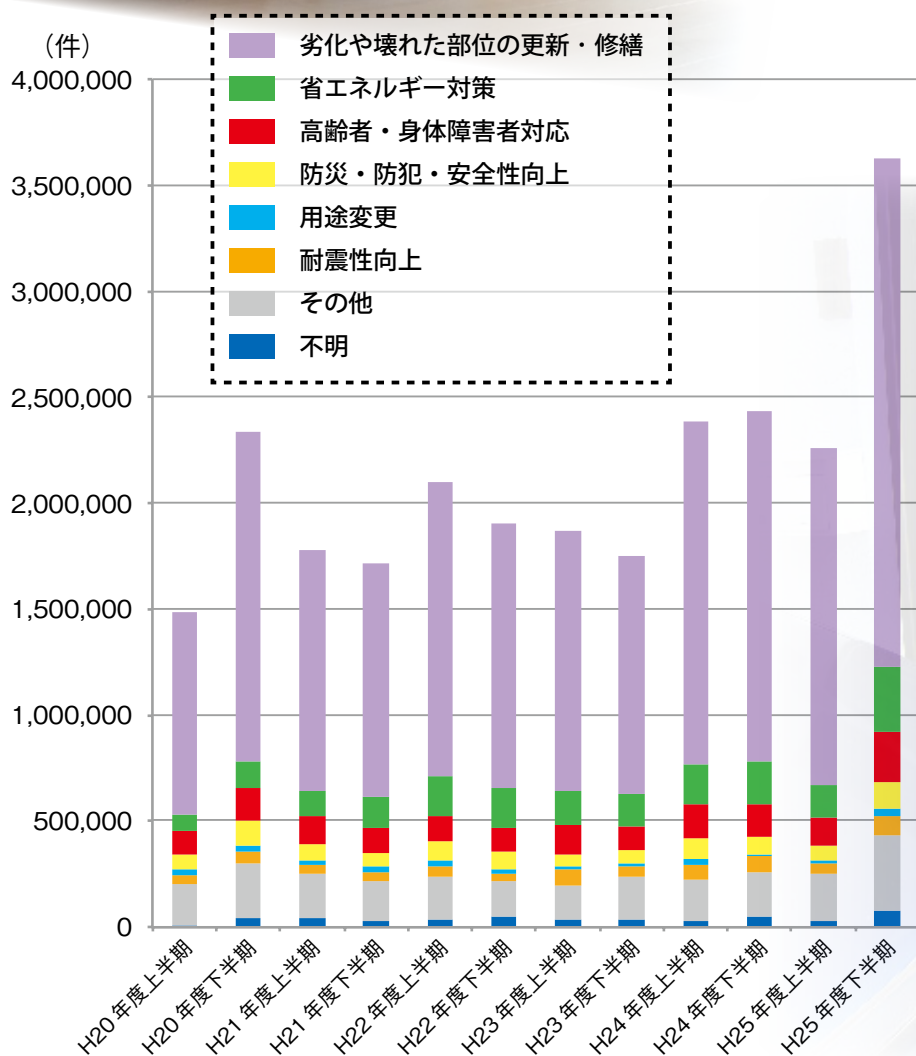


バリアフリー、耐震改修 リフォームのヒント

New Wave 住まいのカタチ

話題の住宅を紹介します！

【リフォーム・リニューアル工事の目的別受注件数（全国）】
（全数推定、複数回答）



※ データは、国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」を基に集計。目的種別のうち「屋上緑化、壁面緑化」「アスベスト対策」は件数が少ないため、「その他」に算入しました。

2012年に国が「中古住宅・リフォームトータルプラン」を発表し、ストック型の住宅市場の推進によって、着実に成長を続けるリフォーム市場。ひと口にリフォームと言っても目的や内容はさまざまですが、長寿化や防災意識の高まりを受けて、バリアフリー、耐震改修の件数も増える傾向にあります。そうした安心・安全のためのリフォームのヒントを探ってみました。

インデックス	
1-5 面：New Wave [住まいのカタチ] 特集／バリアフリー、耐震改修 リフォームのヒント	6-7 面：事務局だより／ まち協イベント報告
●バリアフリー改修の事例紹介 …2-3 面	
●耐震改修の基礎知識 …4 面	
●インスペクションの概要 …5 面	
8 面：住宅地探訪 あの街は今…（視察ルポ）	

住む人を元気にするバリアフリー改修 事例紹介

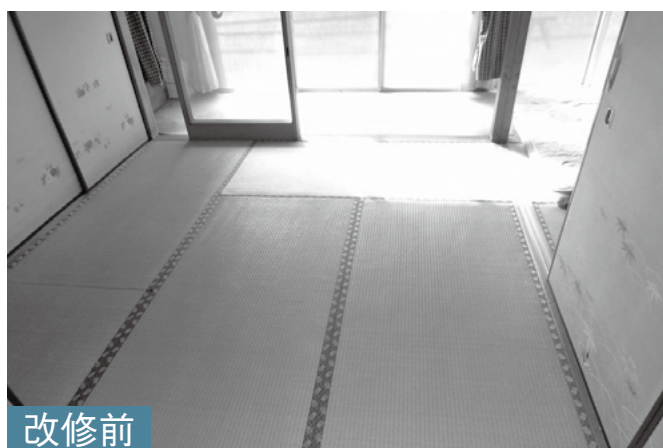


改修後



◆ ベッド脇に簡易設置できる水洗トイレを導入 ◆

■工事データ	
住宅所在地	茅ヶ崎市
工事箇所	寝室（和室）、浴室、洗面脱衣所、トイレ
完成年月	2014年3月
工事日数	60日
工事費	総合計約390万円、ベッドサイド水洗トイレの設置費用は約82万円。介護保険の住宅改修費の給付を受けています。
設計・施工	勝建ホーム（本社・平塚市、☎0463-51-5088）



改修前

脳梗塞で入院した92歳女性が在宅生活に復帰するにあたり、同居家族の意向により、できる限り自立生活が送れるよう環境整備を行った改修で、TOTO社が新開発した「ベッドサイド水洗トイレ」の採用が目される事例です。

寝室に介護用ベッドを据えることを前提とし、和室の床を畳からフローリングに変更するとともに、当初はトイレを部屋の近くに移設する計画でした。しかし、コストの問題に加え、過去に何回かトイレへ行き来する際に転倒したことがあったため、安全面を配慮して、寝室内の押し入れを改造し、ベッドサイド水洗トイレを設置しました（改修前後の写真参照）。

この新型トイレは、排泄物やトイレットペーパーを粉碎・圧送する機能を組み込んで細い排水ホースで流せるようにして、簡単な取り付け工事でベッドの脇に水洗トイレを置くことができるシステムが実現したもの。製品価格は528,000円（税別）と、福祉用具のポータブルトイレよりは高額ですが、都度、後処理をしなくてもよい負担はなくなりますし、臭いも心配ありません。

また、床に固定しないので、半径2m程度の範囲で動かせるのも特徴。このお宅への導入事例では、プライバシー確保の目的などから押し入れであったところに独立感のあるトイレ空間を創出するとともに、現状よりも身体能力が

低下した場合を想定し、リビングや浴室に近い位置にベッドとトイレを移動できるよう配慮してあるといいます。

このような寝室の改造に加え、こちらのお宅では浴室や洗面脱衣所の設備を使いやすいものに変更。また、日中はリビングで過ごすことが多いため、既設のトイレについても歩行器で利用できるよう、開口幅を広げる改修が施されました。



「ベッドサイド水洗トイレ」の仕上がり具合。便器背面の一体化したボックスが粉碎圧送ユニットで、その後ろのボックスは家屋の給排水管と接合させるユニット①。ホースは②のような感じで目立ちません。



バリアフリー、耐震改修 リフォームのヒント

New Wave
住まいのカタチ

◆ 車いすでも自立して活動的に ◆



改修後



車いすのお子さんが中学生になり、より自立した日々を過ごし、一人でもできるように改修を図った事例。計画し、最も工夫が求められたのが玄関回りで、限られたスペースの中で車いすの乗り換え（屋内⇄屋外）や出入りが不自由なく行え、なおかつ他の家族の使い勝手も配慮して、開き戸を引き戸に変え、コンパクトな段差解消機を採用するとともに緻密な設計プランが立てられました（改修前後の写真参照）。

合わせて、このお宅では玄関～洗面脱衣所～トイレ間の段差解消や、トイレ入り口の改修、浴室リフトの設置などが行われました。

工事後2年以上経ち、お子さんは現在、17歳。この改修の狙い通り、交遊やボランティアで積極的に外出するようになり、活動範囲が格段に広がったそう。また、お母様によれば、家の中でも援助をお願いされるのは、年に数回程度になったということです。



■工事データ	
住宅所在地	横浜市港南区
工事箇所	玄関、トイレ、洗面脱衣所、浴室
完成年月	2012年6月
工事日数	12日
工事費	総合計約335万円、うち321万円は、横浜市の助成金（住環境整備費と設備機器の導入に対する助成）で賄われました。
設計・施工	北全（本社・横浜市中区、☎045-625-4031）



改修前

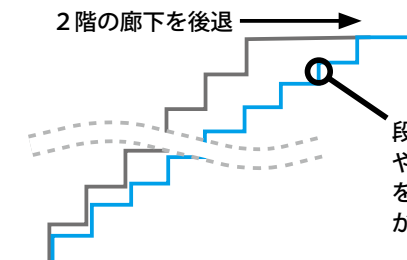
◆ 階段勾配を緩やかに改造 ◆



改修前



改修後



段数を12から15に増やし、1段当たりの高さを低くすることで、緩やかな勾配が実現

■工事データ	
住宅所在地	横浜市栄区
工事箇所	階段、DK、トイレ（1、2階）
完成年月	2013年2月
工事日数	26日
工事費	総合計約166万円、うち64万円は、国の高齢者等居住安定化推進事業費補助金（H22～24年度）で賄われました。
設計・施工	森の恵（本社・横浜市栄区、☎045-890-1213）

依頼者は、木造2階建ての自宅で美容院を営む女性オーナー。一人暮らしで1・2階を行き来するのがつらくなり、対策を講じたいと、まち協を通して相談があった事例です。

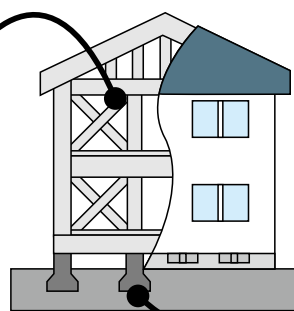
ご本人は階段昇降機の設置を検討されていましたが、曲がり階段で工事費用がかさむことや、将来的に自宅で暮らせなくなった場合、導入した昇降機が無駄になってしまう恐れがありました。そこで、2階の廊下を後退させ、階段の段数を増やして勾配を緩やかに改善する工事が提案され、受け入れられたものです（改修前後の写真および図を参照）。

耐震改修

木造住宅の補強と改善策あれこれ

壁の補強

耐震性を高めるため、既存の壁を筋かいやパネルを用い、金物等で柱・土台・梁と緊結して補強する方法と、新たに耐力壁を設けて量的な増強とバランスの改善を図る方法があります。近年は簡易施工できるパネルや工法がいろいろと開発され、選択肢は広がっています。



基礎の補強

玉石に束立てただけの古い建物は、鉄筋コンクリート造の基礎を一から作る必要があります。底盤の幅が不足していたり、鉄筋が入っていない基礎や、ひび割れ等の劣化が見られる場合は、コンクリートの打ち増しやモルタル等の塗布により、既存の基礎を壊さずに補強を図ることが可能です。



施工事例



その他の改修

重たい屋根材を軽量化したり、家屋が倒壊しても一定のスペースを確保することで命を守る「耐震シェルター」を設置するのも一考です。



施工事例



※ 施工事例の写真は、大船住研（本社・横浜市栄区、☎ 045-893-3699）の提供

まずは、現状把握が肝心

神奈川県や一般財団法人日本建築防災協会が発行する耐震診断の推奨リーフレットには、10項目の問いに答えて評点を集計する「問診表」が掲載されています（まち協事務所でも入手できます）。

誰でもできる
わが家の耐震診断

補助制度もあります！

耐震診断や耐震改修費用については、市町村の補助制度を活用することができます。補助条件は市町村により異なるので、詳しくは担当部局へお問い合わせください。また、神奈川県のホームページにアクセスして、「[くらし・安全・環境](#) > [防災と安全](#) > [防災・消防](#) > [県内市町村における耐震診断・改修補助一覧](#)」とたどると、制度の概要などを調べることができます。

バリアフリー、耐震改修
リフォームのヒントNew Wave
住まいのカタチ

住まいを長持ちさせるには…

劣化具合を探る総合的な検査も重要に

インスペクションの概要

構造にかかわる検査

- ・ 建物の支持部材や床にぐらつき、ひび割れがないか。
- ・ 柱、床が大きく傾いていないか。
- ・ 木造の建物は基礎や土台付近にシロアリ被害、腐食がないか。
- ・ コンクリート造の建物は圧縮強度の測定および、鉄筋の露出、錆汁の形跡がないか。などを調べます。

雨漏り、雨水の浸入
にかかわる検査

- ・ 住宅内部に雨漏りの痕跡がないか。
- ・ 外壁や開口部、屋根、ルーフバルコニーに、雨水の浸入を許してしまう要素はないか。
- ・ 水切り金物等に不具合はないか。などを調べます。



設備にかかわる検査

- ・ 水道の蛇口をひねって赤水は出ないか。
- ・ 給排水管の接合部などから水漏れしていないか。
- ・ 換気ダクトに異常はないか。
- ・ 給湯器やガス設備が正常に作動するか。などを確認します。



ご活用ください！ まち協のリフォーム相談・情報提供

窓口相談

毎月第2木曜日
14:00～16:00
(祝日の場合は翌週)

会員建築士の「リフォームアドバイザー」が、まち協事務所（横浜市中区・神奈川県建設会館4階）で相談に応じています。事前予約制・無料。1週間前の木曜日までに、ご連絡ください。☎ 045-664-6896

バリアフリー改修については、窓口相談を経て、相談員がお宅へお伺いしてアドバイスをすることもできます（無料）。

施工業者をお探しの方には、高齢者向け住宅改造について研修を実施し、登録した事業者のリストもご紹介します。

事務局だより

藤野の歴史・芸術を探访



まち協の景観まちづくり推進事業の一環で、相模原市緑区の旧藤野町エリアの歴史的建造物や芸術の村づくりを見学するバスツアーを、2014年11月30日に行いました。

県北西部の旧藤野町エリアは、JR中央本線の交通アクセスに加え、豊かな自然と歴史的・文化的資源に恵まれ、戦時中は藤田嗣治、猪熊源一郎、佐藤敬、脇田和、中西利雄、伊勢正義、荻須高德ら芸術家たちが多数、疎開していた地域として知られています。そうした経緯を踏まえ、近年は「自然と人間との共存と融合」を基本理念に、豊かな創造性を育む「ふるさと芸術村」としてのまちづくりが、県などと連携協力して進められてきました。

今回の視察では、NPOふじの里山くらぶ（永井基朗理事長）のガイドにより、国の重要文化財である築300年の石井家住宅、その集落が信仰している春日神社、県立藤野芸術の家や歩く美術館、神楽の舞台門の石楠尾神社などを巡りつつ、秋の里山の風情を満喫してきました。

石井家住宅では、300年の木造建築の歴史の変遷や富士噴火灰の痕跡の説明に聞き入るとともに、お茶をふるまっていたいただき、丁寧な歓迎を受けました。県立芸術の家では、イタリアの山岳集落をイメージした建築に触れたり、宿泊芸術体験の様子や屋外彫刻作品などを見学。参加した22人は銘々に、作品に込められた作者のメッセージに思いを巡らし、ゆったりした時間を楽しんでいました。



横浜で行われた第2回フォーラム。基調講演をする饗庭氏①と、パネルディスカッションの様子②

氏による基調講演「これからの日本の都市計画と住宅団地」では、豊かで持続的な社会の構築と団地再生に向けたビジョンを、都市建築の発展とまちづくりの方策の視点から考察してもらいました。人口減少と高齢化の現状をポジティブにとらえ、「未来は読みやすい」と論じた発想はユニークで、人口が減って都市が縮小し、低密になった状態でどう豊かに暮らすかについて、いくつかの先進的な実践例が紹介されました。

その後のパネルディスカッションでは、神奈川県保健福祉局福祉部高齢社会課の荘田俊夫課長が県営団地における住民の支え合いや見守り活動について触れたほか、静岡大学発ベンチャー企業・スプレーアートイグジンの橋口論氏による認知症予防・抑制の絵画「ミッケルアート」を用いた取り組み、県営阿久和団地第一自治会の澤木義文名誉会長からは、孤独死を防止するための「黄色いハンカチ」「緑のハンカチ」のアイデアの報告がありました。

なお、2回のフォーラムで話された基調講演の提言や先進的な取り組み事例等については、今後の紙面で団地再生にかかわる特集を組む中で取り上げていきます。

まち協イベント報告

「団地再生」テーマにシンポ

2014年7月・横須賀、同11月・横浜の2カ所で開催。少子高齢化や空き家の発生等により、活力の低下が懸念される団地について、神奈川県とかながわ住まいまちづくり協会が共催で、コミュニティづくりなど先進的な事例を紹介する「健康団地」再生フォーラムを2回にわたって実施しました。

第1回目は7月29日、「住み慣れた団地に住み続けるために」をテーマに、ヴェルクよこすか「労働福祉会館」で開催。基調講演「高齢者の居住からみた団地再生の考え方」では、横浜国立大学院・都市イノベーション研究院教授の大原一興氏が、高齢化する住宅団地の実態や課題を明らかにしたうえで、健康団地に改善していくための「所有」と「利用」のあり方や、立地などの条件によっては再生ではなく再構築が必要だという展望を述べました。

続くパネルディスカッションでは、神奈川県建築住宅部公共住宅課の山崎威司課長が現状分析および空き住戸、空

き店舗などを活用した団地再生の取り組み事例を紹介。また、県営浦賀かもめ団地自治会長の具志堅吉治氏から団地における支え合い活動の歩み、横須賀グループホーム協議会顧問の小林進氏からは要介護、認知症の高齢者の共同生活や家庭的な環境づくり、能力に応じて自立生活を営める支援のあり方などについて話がありました。来場者は約40人。

第2回フォーラムは11月17日、横浜市開港記念会館で行われました。テーマは「健康で安心して生活するために」で、来場者は約80人。首都大学東京准教授の饗庭伸

横須賀で行われた第1回フォーラム。基調講演をする大原氏④と、パネルディスカッションの様子⑤



住宅の保険 豆知識

安心して既存住宅(中古住宅)を購入するために

平成25年の住宅・土地統計調査(総務省統計局)により住宅ストックの状況を見ますと、空き家の総数は820万戸と、この20年ではほぼ倍増しています。

一方、既存住宅(中古住宅)市場が住宅市場全体に占める割合は徐々に高くなっていますが、まだ欧米諸国と比べ非常に低く、国においても既存住宅の流通を拡大していこうとしています。既存住宅は、新築住宅と比べ、価格や立地面で優位なものもありますが、多くの方は購入するにあたって住宅の品質(不具合等)がわからない、かし等があった場合に保証されるのかなど質に対する不安を持たれるのではないのでしょうか。

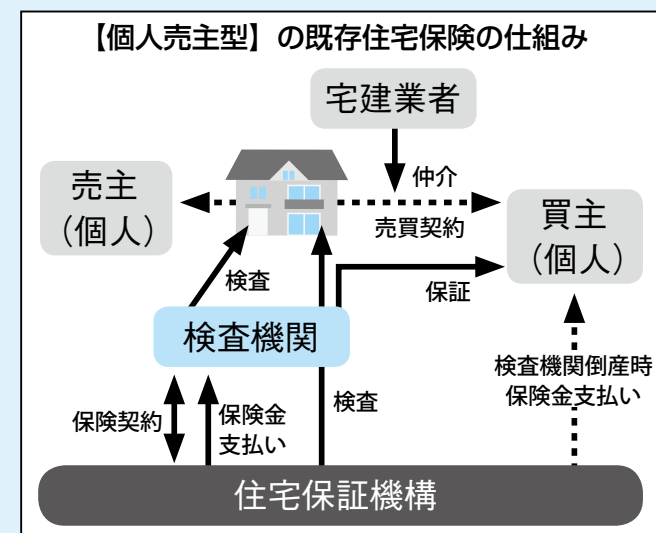
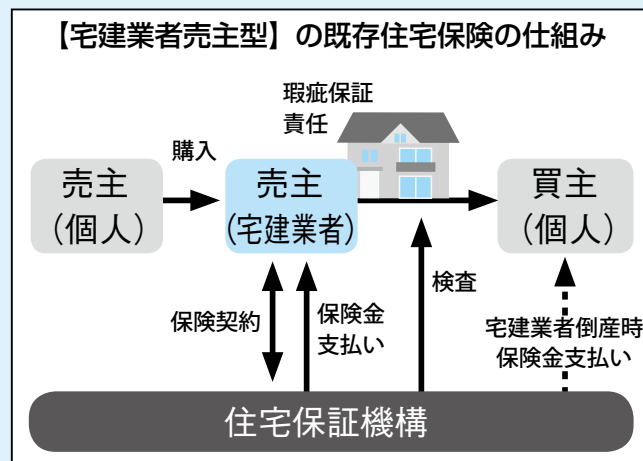
このような不安に対応するため商品化されたのが既存住宅保険です。この保険を住宅保証機構株式会社では「まもりすまい既存住宅保険」として提供しており、私ども神奈川県建築安全協会は、この「まもりすまい既存住宅保険」を取り扱っておりますので、その概要についてご紹介します。

「まもりすまい既存住宅保険」は、宅建業者が買い取って販売する【宅建業者売主型】と、宅建業者が仲介して個人の売主が個

人の買主に売る【個人売主型】の2種類あります。それぞれの仕組みは図のようになっており、前者の【宅建業者売主型】は宅建業者が保険を申し込み、私どもが既存住宅の検査を行います。後日、雨漏りなどのかしが見つかった場合には、補修費用等の一部が宅建業者に支払われます。後者の【個人売主型】は、既存住宅の検査を住宅保証機構に登録された検査機関が行い、検査機関が保険を申し込みます。後日かしが見つかった場合の保険金は、この検査機関に支払われます。

既存住宅保険の加入は任意であり、売主である宅建業者や個人の判断にゆだねられていますが、新築の場合と同様に第三者の専門家により検査が行われることや、万が一、宅建業者又は検査機関が倒産していても買主様に保険金が支払われ、補修費用が賄えることから、保険の有無を既存住宅(中古住宅)を選ぶ時の目安のひとつにしてはいかがでしょうか。

(一般財団法人神奈川県建築安全協会住宅部・塚田操六)



住まいとまちづくり VOL.24

2014年12月25日発行【季刊】

発行／公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会

〒231-0011 横浜市中区太田町2-22 神奈川県建設会館4階

☎ 045-664-6896 FAX 045-664-9359

http://www.machikyo.or.jp/

E-mail admin@machikyo.or.jp

発行人／寶積 泰之

編集責任者／鈴木 富男



住宅地探訪

あの街は今…

「かながわのまちなみ100選」
選定から4半世紀

魅力ある住宅地を維持するには、
何が必要なのでしょう。

県内の緑豊かな住宅街や雰囲気の良い
商店街のたたずまいを記録した「かなが
わのまちなみ100選」が発行されたのが1987年。4半
世紀経った今もなお、魅力ある住宅地に隠されたヒントを
見つけに、カメラ片手にルポして回ります。

①「まちなみ100選」選定時に、写真で紹介された通り。②が現在、
③が当時の景観です＝出典：かながわのまちなみ100選



其の六 横浜・美しが丘（小中学校周辺）

横浜市青葉区の北方に位置する「美しが丘」の街は、昭和30年代
後半から40年代半ばにかけて開発された戸建て住宅地。ゆとりある
敷地面積に加え、米国ニュージャージー州のラドバーンにならった
クルドサック方式のロータリーや歩行者専用道路による歩車分離が
図られた先駆的な試みが注目を集めました。また、良好な住環境を
保つため、住民発意で1972（昭和47）年に締結された建築協定は全
国初といわれ、高級感漂う落ち着いたたたずまいが、「まちなみ100
選」に選ばれました。



まち巡りで感じた

【魅力的な住宅地を維持するキーワード】

街が人を育て、理想像の共有が街を育てる

ルールは「見える化」、で分かりやすく

建てられる建築物の高さを9m以下とし、用途や隣
地境界線からの外壁後退、車の出入り口等にかかわる
取り決めがなされた建築協定は、3期にわたって継続
されましたが、個人間の約束事では限界があったこと
から、2004年1月からは法的拘束力のある地区計画
（青葉美しが丘中部地区地区計画）に移行しました。

同時に、建築協定の運営を支えてきた住民組織を
ベースに「青葉美しが丘中部地区計画街づくりアセス
委員会」が発足。地区計画に沿ったまちづくりが円滑
に行われるよう、区域にふさわしい建物のあり方や建
築工事等を行う際に配慮すべき事項など、条例では規

定しきれていない要素
を明確化し、体系的な
ガイドラインが小冊子
にまとめられました。

この「街づくりハン
ドブック」はホーム
ページでも公開され、
居住者のみならず、建
築工事に携わる事業者
などに対しても、いい
街を後世に残していき
たいというメッセージ
を分かりやすく伝える
うえで、役立てられて
います。



▲ クルドサック（袋小路）になって自
動車の通り抜けを防ぐとともに、
バックせず方向転換できる利便性
▼ と安全性が備わっています。



歩車分離の風景

4mもしくは5m
幅が確保されてい
る歩行者専用道路



② 幹線道路の「ユリノキ通り」。並木道が美しく、住民が定期
的に草刈りや清掃などを行って維持管理に努めています。