

事務局長のユーザー訪問 今、読者に伝えたい、すばらしい高断熱住宅が出来たお話

すすめられてよかった

築 36 年の家を新築同等にリフォーム

〔茨城県古河市〕

■築36年の家を大規模改装で新築同様に素晴らしい家ができとても快適に暮らしているので、これから家を建てる人に教えたい。そんな感動の家づくり物語第5話はちょっと大きめのリフォーム工事で新築のような家が出来たお話。登場するのは茨城県古河市に住む木室文博さん(72)。木室さんは昭和50年(1975)に東京葛飾から古河に新居をもった。今から40年前である。そして工事が完了したのは平成23年(2011)11月だから築36年の住宅をリフォームしたことになる。



当初は、建て替えすべきかどうか迷ったが、懇意にしている工務店((有)田口材木店 古河市 田口孝治社長)のすすめで全面的な改修をすることにした。これが大成功、木室さんは「私はリフォームだと思っていません。新築なのです」と喜びに満ちた表情でそう言い切る。それには理由がある。トイレや台所、浴室など設備を一新し、屋根壁内装全てを張り替え、見た目に古い住宅のものは何も残っていない。古いものを使ったのは柱、梁など(写真)構造体だけで、他は全部新しくなったのだ。しかし、見た目だけで新築と言っているのでは無い。木室さんが一番気にしていたのは基礎である。それまでの家は基礎が弱かった。今の建築基準法ならベタ基礎と言って基礎と土間が一体になっていけば土間という厚いコンクリートの面で住宅を支えているが、その頃の基礎はそうはなっていない。床のきしみもそれが原因だと思っていたから、屋根壁や設備を新しくするリフォームは意味がないと思っていたのだ。それが、強固な基礎に変わったのだ。その安心感を新築同様と言っているのだ。

■弱い基礎の補強工事を見てリフォームを決めた

木室さんの不安を一掃したのは田口さんがその頃工事していた現場を見たときだった。あの震災を挟んだ2011年1月～6月に工事していた現場で基礎回りの補強工事をしているからと言って案内してくれたのだが、古い基礎の内側に新しい基礎を作って鉄筋を入れていた。(写真)そして、土間をならし、地面から湿気が上がらないように防湿性のあるシートを敷きその上にコンクリートを流しているではないか。基礎がこのような補強されるならリフォームでも心配ないのではないかと、木室さんはそのときそう思ったという。そしてその住宅の完成まで何度も足を運び工事の様子を見せてもらった。新築以上に手をかけて仕上がってゆくその住宅に、冬曇りのある日訪れたら、家の中がほんのり暖かいので現場の人に聞いてみた。すると昨日の日中、日が照っていてその温もりが残っていると返された。木室さんはそのときリフォームしようとして心が大きく傾いた。さらに幸運なことに、2010年の秋、公営の下水道もきたので、田口さんの勧める断熱耐震リフォームをベースに、オール電化し、トイレなどの設備も全て一新することに一大決心することになった。



幸運なときには幸運が続くのか、田口材木と工事契約を結んだあとの大震災は来た。大震災が来たことは大きな不幸だが、おかげでその年の11月に工事は完成した。もし、震災前、リフォームを決断していなかったらあの混乱の中果たして工事ができていたかどうか、考えてみれば幸不幸は紙一重だった。

■リフォーム後の住み心地

さて、断熱耐震改修の結果はどうか。木室さんが暮らしの様子を書ってくれたのでそのままご紹介したい。

- ① 大震災後も地震は頻発するが、揺れても、まだまだと心で言えるほど安心感が大きい。(それ以前はちょっとの地震でもはらはらどきどきだった)
- ② 夏、外気温が上がっても家の中が涼しい。朝は窓を開けない。(開けない方が涼しさが長持ちする)
- ③ 1階のリビング、居間の計20.5畳はエアコン1台の冷暖房で済む。(すごく寒い日は補助暖房をする)
- ④ 窓の高さを20cm高くしたので冬日が入り、天気がよければ暖房いらず。(リフォーム以前は前に家が建ってから冬期は全く日差しが入らなくなった)
- ⑤ 室内で厚着をしなくなった。動きが楽になった。
- ⑥ トイレも風呂も寒さなし。家中、昔のような寒さがない。
- ⑦ とにかく家の中にはほこりが少なくなった。(前は外から入っていた)
- ⑧ 外部の音が聞こえない。以前は隣家のピアノ、ボイラーの音が気になった。

他に省エネの話があるが後述する。以上を要約すると、冬暖かく夏涼しい、つまり高断熱高気密住宅の特長そのもの。そして地震が来ても何ら不安なく揺れを客観しているぐらい耐震性が高まっている。これぞ断熱耐震同時改修の真価発揮である。

■断熱耐震同時改修というお得なリフォームがある

断熱と耐震の両性能が同時に高まった木室邸。実は、それもそのはず、この工事は2010、2011年の2年間、国交省が行ったリフォームに対する補助事業で、その名もずばり「新住協の断熱耐震同時改修」。時の政権民主党が長期優良住宅先導事業として募集した補助事業だったのだ。私たちの団体(新住協*①)の技術指導者である鎌田紀彦氏が室蘭工業大学教授時代、北海道庁と共同研究して開発された技法で、既存住宅の断熱性と耐震性を同時に向上改修させるやり方である。専門的な記述は避けるが、要点を壁に関して端的に言えば、地震に対しては壁の筋交いや金物が耐震の役割を果たしている。一方、断熱材も壁に充填される。また、断熱で最も重要な部位は床と壁の接合部の気流止めといわれる施工で、これも部位としては壁になる。耐震性も断熱性も壁を工事して性能を改修するので、図・



のようにそれらを同時に施工する技法をマニュアル化したのが「新住協の断熱耐震同時改修」である。極端なことを言えば200万円くらいでも断熱耐震改修工事ができるという理論で、実際そういう工事の実績もある。国交省はこれを先導的モデル事業として補助事業に採択し最大200万円の補助を出して推進した。新住協は2年間で約250戸の住宅を改修した。木室邸はそのうちの一件だった。このとき条件と課せられた性能基準が、耐震性は阪神大震災レベルに耐えられ(評点1.0以上)断熱性能はQ値2.0以下で、これは都市で言えば盛岡や函館の基準にほぼ近い高断熱である。そういう基準をクリアしているのが、地震に強く温熱環境もいいというのは当然のことなのだ。町を歩いていると外壁だけ張り替えたりしている工事現場を見かけるが、断熱耐震の改修技術を知っている人が見たら、実にもったいないと思うに違いない。

■近所との挨拶で・・・

木室さんには近所の人と挨拶を交わすときにちょっとした悩みがある。夏なら「今日は暑いですねえ」冬は「今朝はすごく冷えましてですねえ」と言われるとき、「そうですねえ」と一応言葉を合わせるのだが心の中では「我が家はそんなことないんだけどなあ」とつぶやいてしまうのだ。「いや、我が家はそんなことない」とは自慢するようでなかなか言いにくい。だから、もしリフォームするときは訪販はやめた方がいいといつも言っている。木室さんの思いやりで間接的なアドバイスなのだ

■リフォーム業者選びで大切なこと

私たちの団体内では、こんなことがささやかれている。「新築で高断熱住宅を建築している工務店でなければリフォームで暖かい家にはできない」つまり、断熱材をただ入れただけではだめなのだ。住宅を構造的に断熱気密しなければならぬので、経験のないリフォーム業者では極めて不完全なのだ。今ある大半の家にも断熱材はそこそこに入っている。でも寒い。誰も暖かさを実感しない。その事実を考えてみただけで納得するのではないだろうか。「訪販業者のセールスには乗らない方がいいよ」という木室さんの話は的を射ているのだ。



■冷暖房費は半分以下

省エネという点ではどうか。木室さんの家は日照的な条件が悪い。特に太陽高度が低くなる冬は前の家に遮られて、木室さんの言葉を借りれば「秋の彼岸から春の彼岸まで日が入らなかった」。これは暖房という点では、せっかくの日射熱が使えず不利に働く。

リフォーム完成後月々の電気代を丹念に記録している。それによると平成24年5月から平成27年10月までの電気代月平均は約13000円になっている。冷房料金は約1000円、暖房は約30000円。いずれも年間である。電気料金が当初の21円（1KW）から24.5円と原発事故後20%以上値上がりしている。しかし、木室さんの記録では厳寒期、以前の住宅では電気ガス灯油の合計が28944円かかっていた月が翌年17600円になっている。電気代が原発前と比べれば26%も値上がりしていることは痛い、それでも以前の住宅と比較すれば大幅に省エネになっている。燃費のかからない家になったと言える。

■建て替えかリフォームかの判断に迷うとき

木室さんの家がいつの間にか住宅で取り囲まれたように、昭和50年代に建てられた家が多い。これらは築30年を超えた。設備機器も内外装も何か手を入れないと暮らしにくくなっている。多くの人が建て替えかリフォームか思案している。そういう人にこれまでの経験から次のようなアドバイスをしたい。住宅個々に置かれている条件が違うから必ずしも当てはまらないが参考にして欲しい。

住宅業者はすぐ建て替え新築をすすめるがうのみにしないこと。リフォームでも十分な家が多い。その際、断熱や耐震性能をきちんと改修できる業者を選ぶこと。お金は新築程度にかかる印象があるが、同等の家を新築すると仮定したら400～500万円以上安いのが実態。（木室さんの家はそれ以上に安くできた）。さらに、リフォームの場合は公的ローンをかなり期待してよい。国だけではなく県や市町村も補助しているケースが少なくない。上手に利用するには信頼できる業者にあらかじめ申し込んでおくことをすすめる「いい条件の補助が出たら改修をしたいので教えて」と。住宅業者は喜んで情報をもたらすことと思う。それでユーザーもいいリフォームができるならお互いにメリットが大きい。今回の木室さんはその典型と言ってよい。（終わり）

施工者データ	
設計施工	(有)田口材木店
所在地	茨城県古河市本町3-5-1
代表者	田口 孝治
電話	0280-32-0399
Mail	takaharu_t@zoukaichiku.co.jp