

# 建設コープおおさか

〒550-0012 大阪府大阪市西区立売堀 1-8-9  
http://www.kensetu-co-op.com 電話:06-6533-1675

## これからは、リフォームをスタンダードに！

生涯支出に占める住居費を抑えるだけでなく、建物にかかわるCO<sub>2</sub>排出量を削減するなど環境にも貢献するリフォーム。これからの時代は、既存住宅を生かし大切に使うリフォームが、家を持つとうとする時、必ず思い浮かぶ選択肢になるでしょう。

### 中古住宅を購入・リフォームしやすくする 「中古住宅・リフォームトータルプラン」とは？

これまで、先進諸国に比べわが国では新築が好まれ、住宅はスクラップアンドビルドを繰り返してきた。しかし、3000万戸に上る持ち家ストックの中には、今後も使い続けられる性能を持つものが多いことが分かっている。このため、平成22年に国が策定した新成長戦略のシナリオでは、ストック重視の住宅政策により一層促進していく方針が盛り込まれ、平成32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させることを目指すことになった。このような背景を受け、国民の生涯支出を減らすとともに、住生活の向上をはかるべく、今ある既存住宅ストックを活用するための総合的な提案として「中古住宅・リフォームトータルプラン」(平成24年3月国土交通省)が打ち出された。

### 家を長く快適に使い続けるために 期待される「長寿命化リフォーム」

平成18年の「住生活基本法」の施工、平成21年の「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の施工にみられるように、住宅が長年にわたって良好な状態で使用されることが一般社団法人住宅リフォーム推進協議会ではストック時代に対応した新しいリフォームとして、住宅を長期間に使用可能にする「長寿命化リフォーム」を推奨している。

### 世帯、世代を超えて長く住み続けられる家

長寿命化リフォームは、「診断・企画・長寿命化リフォームを行うかの判断」「長寿命化リフォームの設計・工事」「長年にわたって定期的な点検、維持管理を行う」の3段階で進める。長寿命化リフォームを行うことが妥当と判断され、具体的な設計・工事を行う際には「耐震性能」「省エネルギー性能」「バリアフリー性能」などの基本的の向上を考慮することが重要。

このような長寿命化リフォームを行った住宅は、定期的な点検と維持管理、リフォームを行うことで、長期間、快適に住み続けることが可能となる。さらに、次の世代がまたその時代に合った長寿命化リフォームを実施し、継続的に維持管理をすることで、その住宅は長く住み続けられていく。

これが「長寿命化リフォーム」の考え方です。



- ・9月の理事会は開催しませんでした。
- ・第63回中小企業団体大阪大会における大阪府知事表彰に鈴木理事長が表彰されました。

### 「大阪府からのお願い」

新型コロナウイルス感染症拡大防止に

向け対応について

大阪府では、8月2日から緊急事態措置に基づく要請を行い、府民や事業者の皆様の感染防止対策への協力により、新規感染者数も減少傾向にあることなどから、10月1日以降、特措法に基づく「緊急事態措置を実施すべき区域」から除外されることとなりました。

しかしながら、新規陽性者数は国の分科会指標のステージⅣ(緊急事態措置適用)の基準を上回っており、感染規模としては依然として大きく、緊急事態措置解除後も、感染の再拡大(リバウンド)を避けるため、段階的な対策の緩和が必要です。

このような状況を踏まえ、大阪府が9月28日第59回大阪府新型コロナウイルス対策本部会議を開催し、10月1日から10月31日までの要請(府有施設を含む)を決定した。

＜緊急事態措置に基づく要請＞

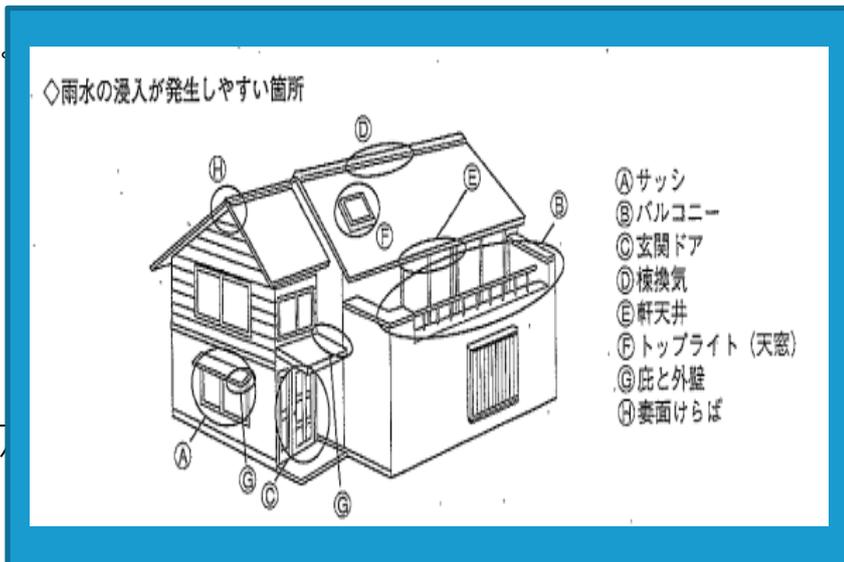
- 区域 大阪府全域
- 要請期間 10月1日～10月31日
- 要請事項
  - ・1000㎡を超える施設については、適切な入場整理等を実施すること
  - ・在宅勤務(テレワーク)、休暇取得等による、出勤者数の低減を行うこと
  - ・職場に出勤する場合でも、時差出勤、自転車通勤等の人との接触を低減する取組みを強力に推進すること
  - ・休憩室、喫煙所、更衣室などでマスクを外した会話を控えること

## 屋根と外壁リフォームの重要性

屋根と外壁は躯体(建物(建物本体))を風雨や火災から守る大切な部位です。屋根・外壁のリフォームに取り組むにあたり、注意を要するのが雨水の侵入(雨漏り)です。住宅リフォーム事業者は住宅の寿命を延ばし資産価値を向上させるため、適切な調査及び施工を行い、まず第一に雨水の侵入を防がなくてはならない。

新築住宅については、住宅瑕疵担保履行法が施工され「雨水の侵入を防止する部分」が瑕疵担保保証の対象となった。雨水の侵入は躯体の劣化・腐朽を早め、住宅の長寿命化を阻害する大きな要因です。リフォーム工事は同法に基づく制度であるリフォーム瑕疵保険が平成22年に開始され、任意で加入した場合には、瑕疵担保保証の対象となる。

塗装の塗替えや部品の一部交換リフォームにおいても、屋根・外壁の役割の重要性を認識し、適切な提案と正しい施工を行うよう心掛ける。また屋根裏(小屋裏)外壁の換気(換気)が十分でないと、高温により野地板部分等に結露が生じ、野地板が劣化・腐朽する恐れがあるので、併せて十分な換気出来るかどうか確認することが望まれる。



## 「安心R住宅」って何？

安心R住宅とは、耐久性があり、インスペクション(建物状況調査)が行われた住宅であり、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅をいう。

以下の要件を満たすもの

- ①耐久性等の基礎的な品質を備えている
- ②リフォームを実施済み又は、リフォーム提案が付いている。
- ③点検記録等の保管状況について情報提供が行われる。

これにより、「不安」「汚い」「わからない」といった従来の「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。

安心R住宅の安心とは、①新耐震基準等に適合する②インスペクションの結果、構造上の不具合及び雨漏りが認められず、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合していることを意味する。

建築基準関連法案等に違反している既存住宅は対象にならない。

安心R住宅のRとは、Reuse(リユース、再利用)、Reform(リフォーム、改装)、Renovation(リノベーション、改修)を意味する。

## 【編集後記】

昨年、編集後記にも登場した私の真横の木の家が解体され、1年数か月。現在、3件の新築に変わりつつある。そして家の周りも大きく変わり、個々の古い家があちこち解体され、新築と小さなマンションが数個建つとともに、すでに新しい住人が住んでいる。そして、真横の新築の2件も子供が3人ずつと我が家の家の周りは、子育て家族に囲まれとても、にぎやかになった。以前は、お年寄りばかりの(私も含めて)家が多く、日中も静かだったが、この2~3年で様変わりし、常に子供の声が聞こえるようになり、心穏やかな気持ちで過ごしている。

