



三井のリフォーム  
住生活研究所 所長  
西田恭子さん

### 三井のリフォーム 住生活研究所 ライフスタイルレポートVol.08

## 「ファミリー不動産×リフォームで住宅取得 ～団塊ジュニアが住み継ぐ親の家～」にみる 住宅リフォームをめぐる環境

2012年10月に発表された西田さんによる本レポートは、社会の中堅を担う団塊ジュニア世代が、住宅取得しようにもそれがままならないなかで、団塊世代の既存住宅をリフォームする選択を理由を探ったレポートだ。

「その場合、団塊ジュニア世代が経済的に助かるということはありませんが、世代の違う人が引き継ぐ以上、趣味が同じとは限りません。新しく作る人生にこだわりを持ち、既存の家を活かして自分流にするにはどうすればいいか。そうしたときに、リフォームという切り口は、もらう側の人の価値が高まらないといけません。一方、家を譲る親世代も、やみくもに子供にあげたいわけではない。自分たちの築いたモノを後世に残したいと思うものなのです」(西田さん)

興味深いのは、団塊世代は子供の世話になりたくないと考えてののに対し、むしろ団塊ジュニア世代は、同居によって経済的メリットを受けやすくなると考えていることだ。

東日本大震災で“絆”が叫ばれたこともあるのだろう、親世帯と子世帯が、孫世帯も含めて快適な距離感で長く生活するための住まいを模索しているのは間違いない。

「最近感じるのは、既存住宅をリフォームして住む意味には、“地域を引き継ぐ”というもあるのだということ。都市のコミュニティーが不在な中で、暮らしの便利さよりも、なんとなく親しみのある場所に居たいというのが重視されている気がします」(西田さん)



三井不動産リフォーム(株)  
三井のリフォーム スマートリフォーム  
体感モデルハウス[自由が丘モデル(実験住宅)]  
東京都目黒区自由が丘2-23-12  
東急大井町線・東横線自由が丘駅正面口より  
徒歩約10分  
開館：12月15日までは土日祝日10時～17時。  
平日の見学は要事前予約  
☎0120-31-0563(10時～18時、水曜定休)



## 三井のリフォームの提案する 「スマートリフォーム」とは

### ハウスメーカーが考える、「スマートホーム」レポート part 2

Text:Yoshito Endo Photo:Hiroshi Tsuchiya

ハウスメーカーの考える「スマートホーム」構想  
レポート第2弾は、リフォーム実績ナンバーワンの三井のリフォームの「スマートリフォーム」。三井のリフォーム 住生活研究所の所長、西田恭子さんにお話をうかがうとともに、自由が丘にオープンしたばかりのモデルハウス(実験住宅)を体感してきた。(編集部)

こうしたスマート構想について、この10月に毎年恒例のライフスタイルレポートを発表した、三井のリフォーム 住生活研究所の所長・西田恭子さんにお話をうかがった。  
「通常、家の性能というと、寒い冬、暑い夏に対して家を密閉することばかりを考えます。もちろん、断熱性能も大事ですが、日本には、春と秋という、いい季節もあることを忘れてはいけません。むしろ、そうした時季を、どう長く楽しめるのかということこそをまず考えるべきです。つまり、風通しのいい家、緑の多い住まいということですね」

三井のリフォームが提案するのが、「スマートリフォーム」。スマートハウスとはいっても、いきなりHEMSといった機器にとびつくのではなく、

基本は、通風、採光、動線といった住宅設計の基本性能を向上する「パッシブデザイン」にあるとする。それを活かすものとして、エネルギー資源を有効活用するための機器を使った「アクティブデザイン」や、エネルギーの見える化「スマートマネージメント」を加えていくという考え方をとる。

「建物内の風の動きを計算する。よく、南向きの家がいいといいますが、南の窓を開ければ、より断熱が必要になります。空気というのはどこかに抜け穴があれば風にはならないといった、初歩的なことから見直す。2階の採光を工夫することも含め、風と光をキーワードにすると、まだまだ、建物の設計のな

かに見直すべきところがあるので、

去る11月3日に、こうしたコンセプトを具体化したモデルハウスが自由が丘にオープンしたというので、さそつく足を運んだ。

木造2階建て在来工法の住宅は、1階床面積は20坪、2階は22・5坪で、築50年だという。ちなみに、2階までの在来木造住宅への耐震補強や防蟻処理も含めた戸建定価制リフォームで、価格は全面改装30坪

で861万円から(スマートリフォーム化機器類は別途)。もちろん、内装や設備のみといった300万円程度のリフォームも受け付ける。

スマートハウスというと、最新技術を盛り込んだ新築を想像するが、リフォームでは、個別具体的な既存の建物を相手にする難しさが加わる。しかし、本モデルハウスの鳥瞰図を見れば分かるように、あえて「スマート」などと名乗る以前から同社が取り組んできたことをまとめなおした



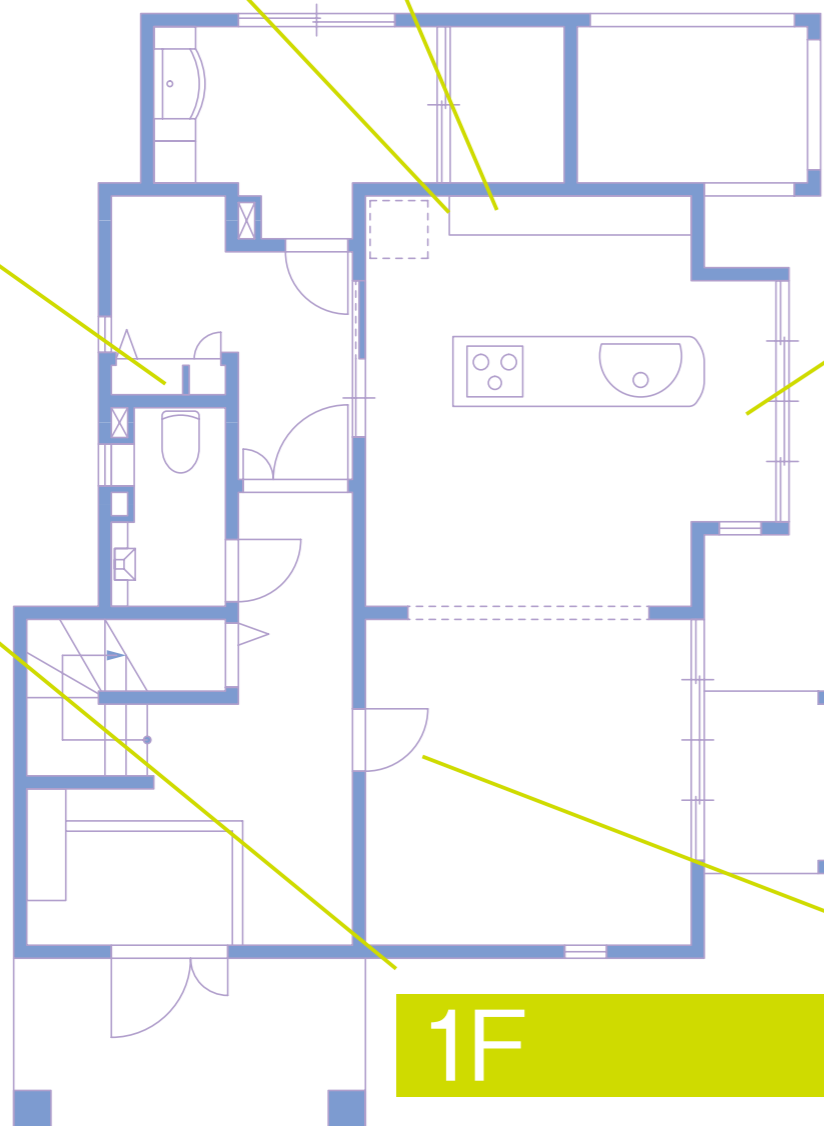
[HEMSとEV] 家全体のエネルギーを見える化するHEMSや（本体はクロークに収納）、電気自動車へ給電するEVコンセントも装備



[省エネ設備] 太陽熱利用給湯器「SKYPIA」、高効率のヒートポンプ式給湯器「エコキュート」や、家庭用燃料電池「エネファーム」、待機電力をゼロにできるコンセントなどを装備



[耐震] リフォーム特有の問題として、耐震性の不足しているものをいかに補強するかがある。既存の無筋基礎をモルタルで補強したり、柱や土台を金物で補強するほか、制震工法ハイブリッドPCなど独自の工夫を施す

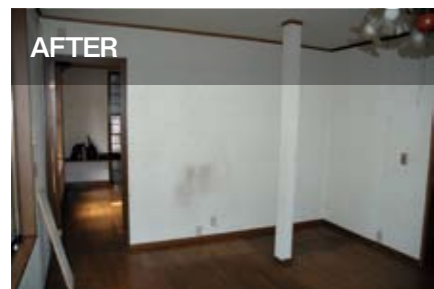


[床面吸気口] 留守や就寝中でも安心の通気口

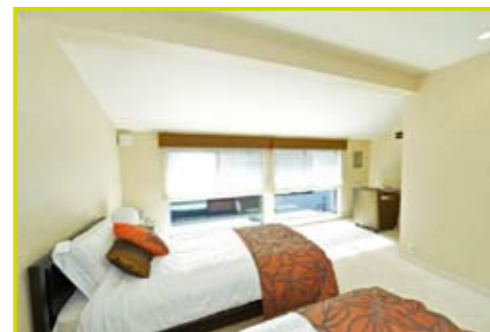


[欄間付きドア] 上部のみ開閉式欄間とすることで無理なく風を通す

1F



2階。寝室も閉鎖的だった



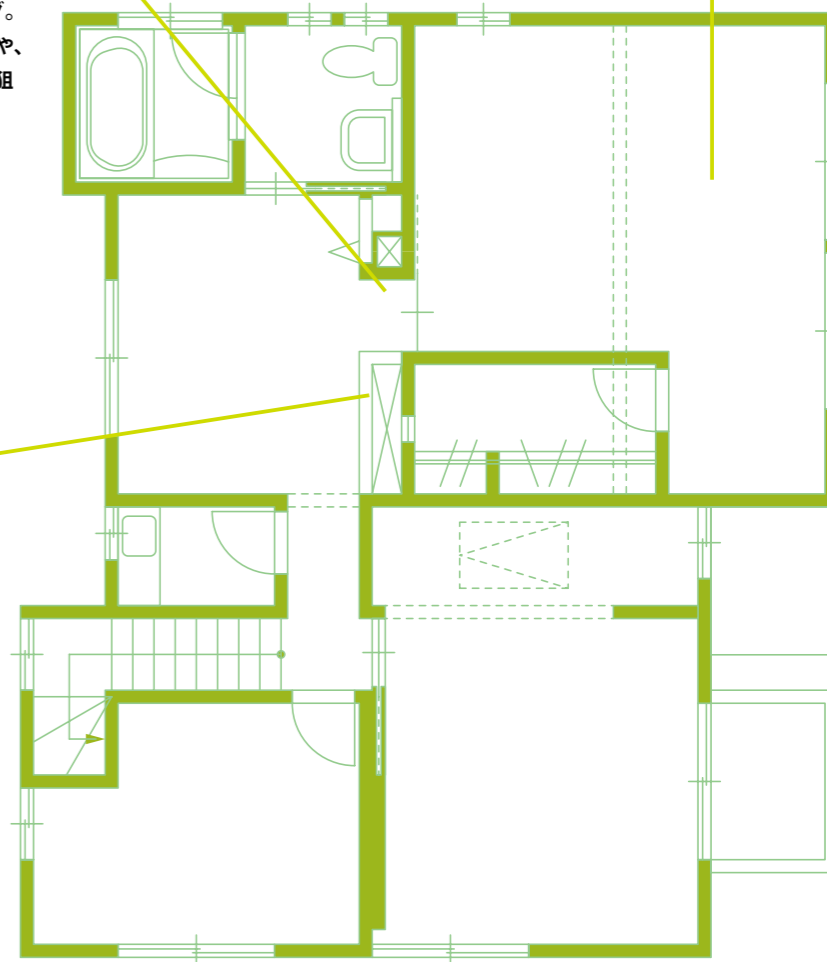
[日除け] 2階寝室。ヒートショックを避けるフローリング。夏の高い日差しを遮り、冬の低い日差しは取り込む庇や、遮熱スクリーンを配置。南側に落葉樹を置くのも同じ狙い



[吹き抜け、高窓の新設]”風”コントロールの核となる2階踊り場。1階地窓から取り込んだ風を2階吹き抜け経由で高窓に逃がす。この吹き抜けは、冬場は暖房効果を保つために閉めることも可能



[床・壁・小屋裏の高断熱化] 2階踊り場には、1階や小屋裏の換気扇を集中コントロールする壁スイッチも



2F

そのためには、音のクオリティを下げないで、できるだけコンパクトに配置することを考えなければならぬでしょう」  
私たちはもちろん、家庭で音や映像、照明が果たす役割の可能性を見つめ続けるが、前提として、リビングが家族や友人にとっても共有できるパブリックスペースでなければならぬと思う。スマートリフォームが、従来の細かく仕切られた住宅の壁を取り払い、そのためのオープンスペースを作ってくれるなら、大歓迎だ。



1階。リビングとダイニングキッチンが壁で仕切られ暗かった

のが「スマートリフォーム」なのである。このモデルハウスでまさきが目に見え込んでくるのが、地窓、欄間の通気システム。ヒートショックによる死者が交通事故死者数を上回るようになった今、温熱バリアフリーの行き着く先は、廊下を無くしていくことにつながる。それは、古き良き日本家屋の姿に近づく。木造の日本家屋は、やはり日本に合ったのではないかと気がかされる。そしてこの構造は、必然的に、各部屋をオープンにする。  
「そうやってくると、光、風、緑、といったことに加え、音、というのもキーワードになるかも知れませんね。音は自動的に耳に入ってくるモノですから、外からの音だけではなく、自分で作る音も、快適な空間づくりのヒントになるでしょうね。」