

第1話

退職を前にリフォームについて考えてみた



〈性能向上リフォーム体験記〉 CH ラボ 小浦 孝次

老後の住まいについて考える

65才まで、あと1年となったある日考えてみました。65才で定年延長が終わり、会社生活が終了します。一応年金のもらえる年齢ですがその後の生活を考えると、自分の性格的に当面何らかの形で仕事をして収入を得る生活を続けるようにするでしょう。コロナの影響で仕事の形態は大きく変わり、在宅勤務のできる仕事も増えているので、家にいる時間は大幅に伸びると思います。そこで今住んでいる家について見直してみることにしました。

自分はどんな家に住んでいるのかから考え始める

今の家は阪神淡路大震災の翌年（1996年）に建売りで購入した在来木造2階建戸建（外装：モルタル仕上げ、4LDK、築25年）です。

家の周囲は全方位隣戸に囲まれて私道で公道に接続する奥まった位置に建っているため、1F部分は1年中直射日光が期待できません。ですからLDK、浴室は2階にあるプランです。



(図) 住宅周辺の状況

ばちばち躯体点検と修繕が必要な時期になってきており、今までにも「台風で屋根の板金が飛ばされて補修工事」「浴室用給湯ボイラーの交換」「浴槽の破損によるユニットバスへの交換」「キッチンの模様替」を実施していますが、外装や屋根コロニアルに藻が生えてきたので塗替え、葺替えが必要になってきています。住宅ローンは60才定年時に完済しており、子供たちも手が離れたので住宅にまとまった金額がかけられる最後の機会になるでしょう。そこで今後の生活変化や介護が必要になるケースを考えたリフォームを検討することにしました。

住んでいる家の何を变えたいかイメージしてみる

まず両親の介護の経験から、寝たきり状態の24時間在宅介護が必要になる場合は施設での介護を考えることとして、トイレに行く程度の移動は可能な状態で住み続けることを考えると、1フロアで生活できるようにする必要があります。今の家であれば2FはLDK、浴室・洗面所、トイレが有り、日中の日差しも期待できますから、和室を生活場所とすれば2Fであっても明るい環境でのバリアフリーが可能と思えます。ただ夏に天井が焼けて夜になっても輻射熱を感じて暑いので、なんとかしたいところです。小屋裏点検口から眺めてみると断熱材が乱雑に散乱していて、断熱材のない部分もあります。今回のリフォームでは、天井裏の断熱材をきれいに施工したいと思います。また掃除を考えると、和室をフローリングに変更するのも検討したい点です。

1Fは妻や子供の部屋ですが、特に冬寒いというのが悩みです。窓はアルミ単板ガラスですからリフォームで断熱強化することにします。壁部分は小屋裏等からチェックすると10K75mmの袋入りグラスウールが施工されていますが、施工は雑で通気止めも施工されていないので、リフォームでGW16K105mmに交換し気流止めを施工すれば大きく性能が改善すると思われます。そして一番の問題は床下に断熱材がないことです。そのせいで冬の1Fの床温度は外気に近く底冷えのする部屋になっています。

リフォームで床下に断熱材を施工するようにしたいと思います。そう考えると2Fは内装リフォーム、1Fはフルリフォームになりそうです。



天井断熱材施工状況……隙間だらけ



床下の状況……断熱材が無い

誰に相談するかネットで調べ始めた

結構大規模なリフォームになりそうなのでイメージをつかむためにネットで色々なリフォーム事例を調べてみると、1,000万円ぐらいかかる工事となりそうですが、リフォームでさらに30年安心して住めると考えれば出せない金額ではないと思えました。

ネットで調べて違和感があったのはリフォーム金額、特に断熱改修や設備交換、自然エネルギー利用機器の工事に関して費用回収年限の議論がされている点です。確かに工事にかかる費用の大小は大事な点で、期待し達成される性能とかかる費用を比較してどこまで実施するかを検討するのは必要だと思うのですが、費用回収についての議論が適切と思えないのです。費用回収の可能性が低いからやらないという選択は正しいのでしょうか？

3年前に大病して3ヶ月の入院生活を経験し、極端に体力が落ちた状態で自宅に戻ってきた私としては、退院後に支払いを受けた生命保険4大疾病入院保証金は非常に助かりましたし、自宅購入時につけておいた階段、トイレ、洗面所の手すりは本当に便利でした。保険にしても手すりにしても使わない状態で推移すれば全く金の無駄だと思います。でも、たまたま利用するようになると金を払っておいて良かったと思えるのです。つまり安心を買っていたということだと思います。

最近では断熱化の効果としてNEB（ノン・エネルギー・ベネフィット）^(注1)を示すことが行われています。今回のリフォームでも利便性や安心という視点で考えていきたいと思っています。

(注1) NEBとは（ノン・エネルギー・ベネフィット エネルギー利用に係わらない効果）

環境行動の効果は、エネルギーの減少に伴うCO₂排出の削減量を評価するEnergy Benefitと、それ以外の効果を図るNon Energy Benefitで評価されます。

生活の質の向上や精神面での豊かさなど、これまで図ることができなかった効果を計測し、評価しようとする指標がNon Energy Benefitです。Non Energy Benefitはコベネフィット（共便益）とも呼ばれ、環境行動に伴う副次的・間接的・相乗的な便益を評価するものと言えます。