



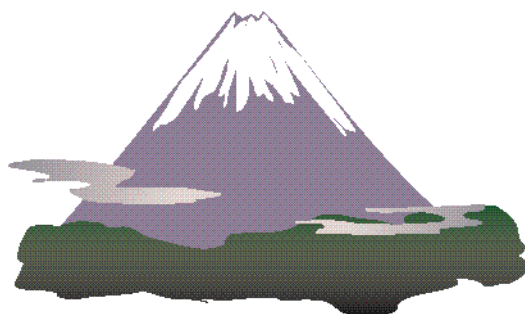
# キタケイ・レポート

地域に根ざした住まいづくり・地域住宅産業を支援します。

## 新年、あけましておめでとうございます。

皆さま方におかれましては、新たなお気持ちで新しい年をお迎えることとお喜び申し上げます。

昨年度の住宅着工は、111万5千戸と前年ダウンと年率換算されています。住宅ローン減税が、予定通り本年12月末にて時限措置が終了となれば、売り手側はこのメリットを強調できる事になりますが、その効果をあまり期待せずに、厳しい状況は本年も続くと考えながら、地域の住宅産業を担う工務店様の「新たな需要の創出」のご支援を含め販売店様・メーカー様と共に取組んで参りたいと思います。本年もよろしくお願いたします。



2003年 元旦  
北恵株式会社  
代表取締役社長 北村良一

- 1 バリヤフリーを知ることが売上拡大のポイント 連載
- 2 行政情報 「長寿命木造住宅整備指針」のポイント

## バリアフリー連載のきっかけ！

本題に入る前に、この連載をはじめのきっかけは、種々の要因が重なって行うもので、決して、安易に流行の項目という理由だけではなく、この不況の中で工務店の出番の一つと考えたからである。リフォームに入るのも、新築を狙うのも、真のバリアフリーを理解されるとまさに工務店の「大きな武器」となる。

### リフォームをスタートするならバリアフリーから！

介護保険制度の導入により、住宅改修費の補助金があるなどリフォーム事業に参入し易くなっているが、単なるバリアフリー対策という意味だけではなく、その対象者の心境を理解し、その不自由さを楽にしてあげることによる、顧客満足度は、想像を絶する大きな反響があるということを強調したい。その対象者は、障害者を当然含むが、介護者の軽減という観点はその中を大きく広げるであろう。つまり、大きな顧客満足度を提供できれば、必ずや、次の紹介（改築・新築）が自然発生的に生まれてくると予測できるから～。

### バリアフリー工事を習得できれば、住宅営業は楽なもの？

高齢者や障害者を対象にし、また、介護者も対象にする。その意味は、その対象者の正確な情報を得ることからはじまり、その生活者の現場を知り、その障害者の体に合わせる（決して商品に合わせることではない）、そしてその介護者の軽減策を講じる事になる。

これは、難しそうなお話に聞こえるが、実は、そんなにむずかしい事ではない。なぜなら、自分の目と耳で確かめる事と自分の持ち前の技術と知恵で可能にできるからである。つまり、工務店のバリアフリーへの考え方と技術と知恵でOKである。（営業言葉は要らない、要るのは積極的に聞く事）

### 積極的に聞き出す！

これは、何を意味するか？ それは、高齢者・障害者本人の生活のしやすさ（動きやすさなど）を、（コスト面から遠慮がちになりやすい＝）本人の気持ちになって、しっかりと聞いてあげる事（その本人の実際の動作・状況負担度・介護者の負担のかかり方など）。

つまり、比較対照できる事例が周辺に少なく、ましてや展示場は限りなくゼロに近い。そうなれば、やはり、対象者自身の状況・現場の状況を自分の目と耳で確認し、実際の個々の状況に照らし合わせてはじめて、顧客から満足の得られる可能性は大きくなり、その作業の中から聞き出す事の必要性とその方法が自然と身に付き、また、そうなれば、本来の住宅営業へ移っても、こなしていけることにつながると言っても過言ではない。

### バリアフリーって何！

高齢者・障害者対策（障害を外す）と思いがちであるが、少し考え方が不足している部分があります。それは、介護者が存在しその介護を軽減すること、さらに、若い人は加齢する事。

若い人達が住宅を建てる時は、自分が年を取り、自分も高齢者になる事を考えずに計画してしまう（悪くすると障害者と同じ状況になる場合だってある）。つまり、健常者でも同じ状況を常に予測し、同じ対策を可能にする大事さを教えるべきであり、考えるべきである。

**今後の連載は、考え方と技術編に分けて行います**

## ■ バリヤフリー 共通基本技術編

各部屋で検討される段差の解消や手すりの取り付け、スペースの配慮といった基本技術の習得は、住環境整備をより具体化していくうえで不可欠である。配慮すべき共通事項の特徴やケース、解決の為の手段について解説する。

### 1 段差をなくす

#### (1) 屋外との段差

これまでは、住宅内だけの段差解消の配慮にとどまり、外構計画や屋内外の動線まで配慮していないケースが多かったが、住環境整備の最終目標は、高齢者や障害者が住宅から屋外に出て季節の移り変わりを肌で感じ、道路に出て町まで出かけて買い物をし、さらに近隣の住民と接することにある。そのためには屋内外の段差をなくすことは重要課題といえる。

通常 G.L. から 1F.L. までの 450mm をスロープで上がろうとすると、1/12 の勾配のスロープで水平距離 5.4m、1/15 の緩勾配のスロープで 6.75m の長さを必要とする。さらに、道路と敷地間や敷地内にも高低差があるのが普通なので、実際にはより長いスロープが必要なことになる。ただし、道路境界線から直接スロープの傾斜面を設けると、車椅子が傾斜面で停止できず道路に飛び出す危険性があるので、道路から 1.5m 四方以上の水平面を設けてからスロープを設置する。

また、住宅の出入り口（玄関ドアや掃き出し窓などの車椅子での出入り口）でも、出入り口から 1.5m 四方以上の水平面を設ける。

アプローチに階段を設ける際には、スムーズな動作で昇降できるように、蹴上げ 110~160mm、踏面 300~330mm が望ましい。この場合は、必ず手すりを設置し、歩行者の安全を図る。

#### (2) 和洋室の床段差（ここでは、リフォームを想定します）

最も簡便な方法は「すりつけ板」を設置する方法である。最近ではアルミ製や木製の市販品があるが、両側の端部でつまづかないような配慮が必要である。

改造で段差を解消するには、根太の高さを上げたり、古い床の上に高さ調整の為の合板などを貼り、その上に床を仕上げるなどの方法がある。

#### (3) 建具の敷居段差

##### ・床面との敷居の段差

床面と敷居の段差はないのが最善であるが、実際の工事では段差を完全になくすことは困難である。

2000年4月から施行された「住宅の品質確保促進等に関する法律」（品確法）第3条第1項の規定に基づく「日本住宅性能表示基準」の考え方も、設計寸法 3mm 以下、仕上がり寸法 5mm 以下の誤差は許容している。そこで、工事完成後に苦情が生じることを避けるため、仕上がり寸法 5mm 以下は「段差なし」の意味合いであることを建築主に説明し了解を得ておきたい。建築主は「段差なし＝段差 0mm」と思いがちである。

##### ・引き戸の敷居周辺の段差

引き戸の敷居周辺の段差解消には、床面に V 溝レールを埋め込む方法がある。直接レールを埋め込む場合、床仕上げ材との接合面に隙間が開かないよう施工に細かい配慮が必要である。あらかじめ、引き戸下枠（敷居）に V 溝レールの埋め込まれた部材を使用すれば、その心配が少ない。どちらも床下地への固定を十分に行い、将来浮いてくる事のないようにする。

#### (4) その他の段差

スキップフロアの場合には、階段昇降機あるいは段差解消機の設置の必要性が高くなる。さらに、1階から2階へといった1階分の移動には階段昇降機、またはホームエレベーターの使用を考える。

平成14年9月4日、国土交通省住宅局住宅生産課木造住宅振興室より『長寿命木造住宅整備指針』が発表されたが、その主な内容は、昨年11月末に弊社からKBSS登録店に開示された「集まりの家」と、ほぼ同等のコンセプトから成り立っている。「この指針」を知るKBSS登録店の一部の方より良い意味でご指摘を受けました。弊社もより一層勇気づけられました。

その内容を簡単に列記いたします。

**長寿命木造住宅への配慮すべき事項**

- 1 継承性・持続性の確保
  - イ) 地域の風土の文脈と調和した工法等の採用
  - ロ) 技術・技能が継承される仕組みの構築
  - ハ) 居住面積・居住性能の確保
- 2 物理的長期耐用性の確保
- 3 維持保全性・更新の容易性
  - ロ) 耐用年数の異なる部品・部材同士の独立・分離・接続方法の工夫
  - ハ) 流通品や地域で供給可能な部品・部材の活用
  - ニ) 部材寸法・規格の統一
  - ホ) 適切な修繕・保守点検計画の策定
  - ヘ) 維持管理等に必要な情報の保存
- 4 可変性の確保
  - イ) 使用形態の変更や改修などに容易に対応可能な平面・断面・構造計画等の採用
  - ロ) 家族構成・生活様式等の変化に柔軟に対応できる間仕切り壁等のインフィルシステムの採用
- 5 その他の配慮する事が望ましい事項
  - イ) 住まい手の意識の啓発
  - ロ) 廃棄物の削減、資源の有効活用

**「集まりの家」のコンセプト**

地域環境に適した住まい造り  
 「集まりの家」の由来  
 身体機能が低下しても移動や介助がしやすい

劣化の軽減 最高ランク

ヘッダー方式の採用

合理的な商品選定  
 仕様の統一  
 独自のアフターメンテナンス  
 設計図書・点検履歴

可変性のあるプランニング

変化に対応できる構造躯体

オープンスペースの提案

セルフメンテナンスブック

以上のようにKBSS「集まりの家」の対応がほぼ同等の考え方となっています。

**長 寿 命 木 造 住 宅 = 三世代を見据えた住まい造り**