

# 独立行政法人 住宅金融支援機構理事長賞【住宅リフォーム部門】

リフォーム前後の写真

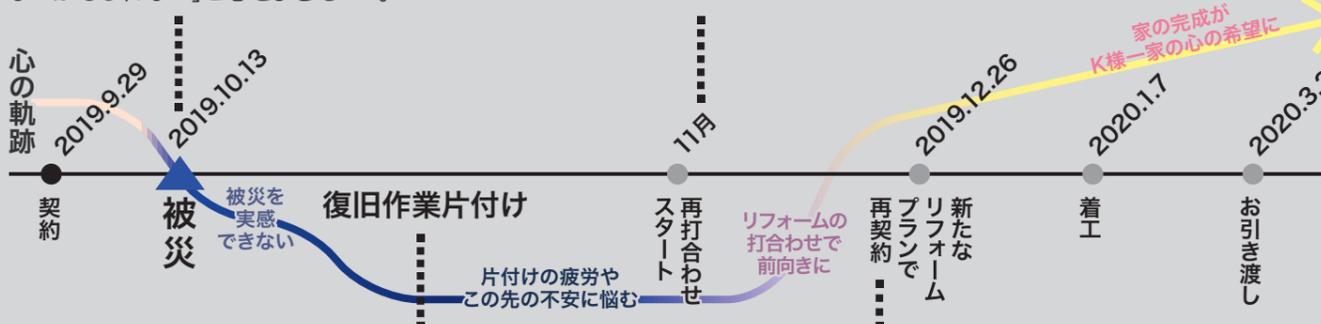
## BEFORE 2019年10月 台風19号により罹災（床上浸水・汚泥・カビ等の被害）



もともと水回り設備の老朽化改善と間取り変更のリフォームを予定していたK様邸は、大型台風による罹災で既存家屋が全壊扱いに。変わり果てた町や家を見て、「ここにはもう住めないかもしれない」と心をよぎる…。



復旧作業の手配や資金相談などサンプロがサポートしたことや、台風当日はリフォームの準備で引っ越していたので家財などの被害は少なかったことから、早期に元の生活を取り戻す道筋が見えていたご主人の立ち直りは早かった。



長期にわたる片付けで疲労や不安が大きくなり、奥様は「もうここを離れたい…」と思っていたが、この家を守ることに必死だったご主人には言い出せず、葛藤を抱えていた。

## AFTER 2020年3月 リフォームが完了し、約5カ月ぶりに自宅へ帰還



被災した土地を離れることも考えましたが、28年間家族と一緒に過ごしたこの家と慣れ親しんだ地域を大切に生きていくことを決断しました。被災地において、ひと家族、ひとつの家の力は小さくとも、住み続けることでこの先の復興へとつなぐリフォームでした。

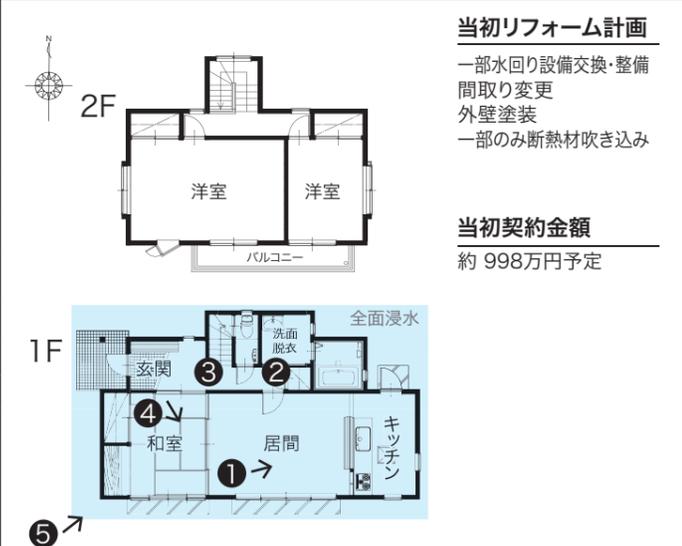
### リフォームの動機/設計・施工の工夫点/施主の感想・満足度/住宅の価値を向上させた内容など

<b>【被災前】</b> 水回り設備の老朽化改善と、間取り変更を予定	土台の乾燥など、浸水被害からの復旧作業は多岐にわたった。
<b>【被災状況】</b> 1階は床上浸水1.8m、汚水・汚泥であふれた。下水処理場が近かったため臭気がひどく、水が引いても湿気からカビが多数箇所発生した。また、柱や土台などの含水率が一部40%以上になり、JAS規格の基準（20%以下）を超過していた。	<b>【補助金や保険を活用したリフォーム提案】</b> 被災のために余儀なくした外壁の張替えや床の解体、住宅設備の交換やメンテナンスは、被災補助金や住宅保険の適応となったため、被災改修だけでなく、耐震性や断熱性を高める提案を行い、新たなリフォームプランで当初の予定よりも大幅に家の性能が向上した。
<b>【復旧作業】</b> まず汚水・汚泥の除去・清掃から始まり、適切な範囲で解体。衛生面や悪臭などからの健康被害がでないように徹底した防臭・防カビ、防蟻処理を施し、消毒を行った。さらに柱・	苦難と一緒に乗り越えたからこそ家族との絆が深まり、この家をリフォームして良かったとK様は涙を浮かべていた。

性能向上の特性 耐震性能、耐久性能、温熱性能、室内空気環境	特に配慮した事項 浸水被害が今後の生活に影響しないよう、防臭・防カビ・防蟻処理の徹底、柱・土台などの乾燥に送風機を設置し5日間かけて含水率を下げた。	lw値 リフォーム前 0.38 リフォーム後 0.77
----------------------------------	---	-----------------------------------

所在地 長野県長野市	新築竣工年 1992年	築後年数 28年	施工期間 90日間
該当工事床面積 98.56㎡	総工事床面積 98.56㎡	該当部分工事費 1915万円	総工事費 1915万円
居住者構成 65歳以上：0人	15～64歳：4人	15歳未満：0人	

### リフォーム前の平面図



### リフォーム後の平面図



リフォーム部位：■居室/ ■台所/ ■浴室/ ■便所/ ■洗面所/ ■廊下/ ■階段/ ■玄関/ □インテリア/ □共用部分/ □その他

## 講 評

2019年10月の台風19号により罹災した住宅の復興リフォーム事例である。

本事例の住宅は、新築から約30年が経過し、建物の劣化や生活スタイルの変化から、水回り設備の更新と間取り変更のリフォームを予定していたところで、台風による浸水被害（床上浸水1.8m）を受けている。

被災直後の住宅は、汚水・汚泥で溢れ、水が引いても湿気からカビが多数発生し、柱や土台の含水率は一部で40%を超えていた。被災により一度はリフォームの話も白紙になったが、事業者は施主の復旧を支援し信頼関係を深めていった。復旧作業は、汚水・汚泥の除去・清掃から始まり、健康被害が出ないように徹底した消毒、防臭・防カビ、防蟻処理が行われた。なお、浸水した構造体をできるだけ活用できるように、汚泥排出の際には床や壁をむやみに壊さず、状態を見極めながら解体・清掃が行われた。また、被災3日後には構造体木部の乾燥のための送風機を投入して、含水率を下げることに対応が行われた。

被災によりリフォーム工事費が大幅に増額となる見込みとなったが、事業者が、被災時やリフォーム時に利用できる国・県・市による支援、補助金制度を最大限に活用できるように、制度の案内、申請手続きの代行などにおいて施主をバックアップするとともに、復旧費用の一部（乾燥・カビ除去）をボランティアとして費用負担することで、施主の自己負担額を当初予算並みに抑制することに成功し、リフォームの再契約に至った。

新たなリフォーム契約においては、復旧工事費を圧縮する一方で、被災して解体の必要が生じた箇所については、断熱材の入れ替えや気密工事を実施して温熱環境の改善を図るとともに、新たな筋交いの設置や金物の補強を行うことでlw値の向上、偏心率の改善を行うなどの確かな性能向上が行われている。

また、浸水被害時に特に懸念される臭いの問題に対しては、万が一臭いが発生した場合に備えて、十分な換気量を確保するとともに、熱損失により温熱環境が悪化しないよう換気機器を分散して配置し、各室で状況に応じて柔軟に換気が行えるよう配慮されている。

「断熱の効果を生活の中で実感している。」、「収納の奥行きの変更や戸の使い勝手の見直し（開閉の向きの変更、引き戸への変更）、1階のバリアフリー化など、私達が今まで気付かなかった使いづらさをプロの目から指摘してもらい、その部分を改善してもらったが、とても使いやすくなった。」、「被災から半年以上が経過し、周りでリフォームをしたお家の方からは臭いやカビの発生があったとの声も聞いたが、いち早く駆けつけて乾燥作業を徹底してくれたおかげで、我が家ではそういったこともなくこれまでの日常を取り戻している。」など、リフォーム後の施主の評価も高い。

以上のように本作品は、多発する水害被害からの復興において一つの範となるものであり、独立行政法人住宅金融支援機構理事長賞にふさわしい優れた作品である。