

12月、旧曆では師走と呼びます。この師とは、僧侶の事をさし、仏事で走り回ることから師走と呼ばれるようになったようです。この季節は、お歳暮の手配や年賀状の作成、忘年会やクリスマス会が行われます。そして、大掃除が終われば年を越すための準備は完了。「忙しく時計の動く師走哉」(正岡子規)、今年も色々なことがありました。時は「あっ」という間に過ぎてしまっています。

2010年12月発行  
発行：前田由紀夫  
編集：(株)パピルス  
株式会社円昭HP  
http://www.enshow.com



最新の住宅設備を取り入れ、快適な空間になりつつあるマンションですが、設備それぞれの機能や点検方法、管理方法をよく理解し、維持していくことが大切です

### ■ マンションの設備

最近のマンションには様々な設備が揃っています。オートロックはもちろん、エントランスに宅配ボックスや防犯カメラ、また、ペットの飼える物件では散歩の後の足洗いの場や、各所にリードを繋げるフックの付いたもの、ベンチや談話のできる空間まで用意された物件もあります。またサービス面では管理人が常駐し、ゴミ出しや清掃をするもの、コンシェルジュを置いて高級ホテル並みのサービスを提供し、生活を豊かにサポートしてくれるものもあります。室内では複層ガラス付のサッシで断熱性能は向上し、デザイン性の優れたキッチン、収納家具、床暖房や追いだき付のバススペースはもちろんのこと、浴室乾燥機等が標準となりました。

次は建物全体にかかわる設備概要について考えたいと思います。これらは管理、修繕においても重要なポイントになります。はじめに、換気設備ですが、換気には第一種～第三種までの換気方法があり、マンションでは第三種換気が一般的です。

第三種換気とは、給気口から給気をし、ファンを使って排気するタイプです。壁面などに給気口を設け、新鮮な空気を取り入れます。また、2007年に改正された建築基準法で、すべての新築住宅にシックハウス対策が義務付けられ、24時間換気を設置しなければならなくなりました。法律で定められている24時間換気とは、換気回数が一時間に0.5回、つまり2時間で部屋の空気が一回入れ替わる性能を持つこととなっています。このとき、空気の流れが計算されていないと、室内の環境が悪く、住み辛い空間となってしまう。次に給排水設備ですが、給水においては、一定の圧力で蛇口をひねったらいつでも水が出てくる必要があります。当たり前ですが、このシステムを作るためには、マンションがどのような方式で各部屋に水を供給しているかを知る必要があります。大きく分けると、直結方式と受水槽方式があります。直結とは水道本管と各戸を受水槽を介さずに直接結ぶことを意味し、受水槽方式では水道水を一旦水槽に貯めてから各戸に給水します。

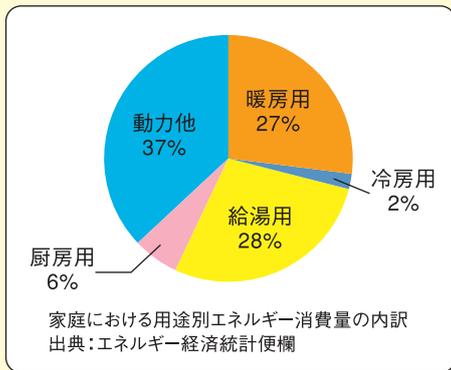
また、直結方式には、水道に直結するものと、増圧直結方式と言って、水道の圧力低下を防ぐために増圧ポンプを通して給水するものがあります。中低層のマンションに多く、受水槽や高置水槽を必要としないため維持管理コストが低減できるのが特徴です。受水槽方式では高置(高架)水槽方式、圧力タンク方式、ブースター方式等があります。高置(高架)水槽方式では、水道本管から引き込んだ水を一度受水槽に貯め、揚水ポンプを使って屋上などに設置された高置水槽へ揚水し、そこから重力を利用して各戸へ給水する方式です。既存のマンションでは最も多い方式ですが、屋上に高置水槽を設置することで美観を損ねたり、近隣に対する日照や水槽の衛生管理が問題となり、最近ではあまり利用されなくなっています。圧力タンク方式は、水道本管から引き込んだ水を一度受水槽に貯めるところは高置水槽方式と同じですが、その後加圧ポンプによって圧力タンクに給水し、タンク内の空気を加圧させることで各戸へ給水します。よって、高置水槽は不要となります。ブースター方式は、本管からの水を受水槽に貯水するまでは同じですが、空気を圧力を利用する圧力タンクとは異なり、受水槽の水を給水ポンプの直接的な力で各戸へ給水します。こちらも、高置水槽を置く必要がないのでよく利用される方式です。排水設備はトイレから流れる汚水、浴室、流しなどから流れる雑排水、雨水などに分類されます。それぞれ、公共下水道に接続しますが、その合流方法によって敷地内の排水系との関わりがあります。ガス設備は、主に都市ガス、プロパンガスなどに分けられます。電気設備は高圧引込と、低圧引込に分けられ、高圧引込では変圧器室をマンション内に設ける必要があります。最後に消防設備ですが、消火設備、警報設備、避難設備などがあり、定期的な点検、報告が義務付けられたものが多く、その規模によって点検、訓練、届出、報告が決められています。建物の内部、外部、設備と時間とともに補修も必要となってきます。また、設備は設置されているものによって点検方法や管理方法が変わるので十分に調べる必要があるのです。

# 知識の泉

## 今号のテーマ “住宅省エネラベル”



皆さんは、家庭内で最もエネルギーを使う用途は何だと思えますか？答えは下の図をご覧ください。平均的な家庭では、暖房、給湯、照明・家電他がそれぞれ約1/3ずつを占めています。家庭のエネルギー消費を大きく減らすためには、これら全ての省エネ対策に取り組む必要があります。



それでは、どうやって減らせばよいのでしょうか？エアコンの温度をこまめに調整する、テレビを見る時間を減らす、いろいろな方法がありますが、住宅を購入するときにはやはり省エネ住宅を選ぶことが重要です。しかし、住宅の

省エネ性能は断熱から設備まで総合的に考える必要があるため、一般消費者にとって、この選択は容易ではありません。この省エネ住宅の判断を手助けしてくれる新しい基準ができました。それが、「特定住宅に必要とされる性能の向上に関する住宅事業建築主の判断の基準」(以後、「住宅事業建築主の判断の基準」と呼びます)です。

※国土交通省・経済産業省より定められた基準で、2009年4月1日から施行されています。

これまで住宅の省エネ基準といえば断熱性能が対象でしたが、この新しい基準では、断熱性能に加えて、暖冷房、給湯、照明設備など様々な設備機器の性能までが評価の対象となります。このため、この基準をクリアした住宅は、総合的に省エネ性能に優れていることになります。

「住宅省エネラベル」とは、この新しい省エネ基準をクリアする住宅に対して表示できるラベルのことです。消費者の皆さんは住宅を購入する時に、このラベル表示を参考に省

エネ住宅を選ぶことができるようになります。

もちろん、省エネ住宅と言うだけで省エネは実現しません。住まい手が機器を正しく使いこなし、省エネルギーを心がけることが重要です。ぜひ、このラベルで「省エネ住宅」を選び、「住まい方」を工夫することで、省エネルギーを推進していきましょう。



### 【対象となる住宅】

評価の対象となる住宅は、一戸建ての住宅です。このため、例えば次のような住宅は評価できません。

### 【評価できない住宅の例】

- ・共同住宅(分譲マンション・賃貸アパート等)
- ・連続建て(長屋建て)住宅
- ・重ね建て(重層長屋)住宅
- ・店舗併用住宅

なお、「住宅省エネラベル」は一戸建て住宅であれば、分譲住宅、請負(注文)住宅の何れでも表示できます。

参考：財団法人 建築環境・省エネルギー機構 (IBEC)

## コ・ラ・ム

### リバースモーゲージ

持家を担保に生活資金を融資し、所有者の死亡もしくは契約終了時に一括返済する仕組みをいいます。時間の経過とともに融資残高が増加していき、最終的に一括して返済されることが特徴です。一括返済のための資金は、一般的に持家を処分して確保されることになります。その間の利息も、最後に一括して支払うことが多いようです。持家を所有するが収入が少ない高齢者等が生活資金を確保する仕組みとして工夫されたもので、欧米で発達しました。日本では、地方公共団体が生活支援方策の一つとして活用する例があるほか(最も早い例は、昭和56(1981)年の(財)武蔵野市福祉公社(東京都武蔵野市)による「福祉資金貸付サービス」であるとされています)、金融手法の一つとしていくつかの金融機関等が導入しています。なお、契約期間終了時に持家を処分する場合にも、その後もその住宅に住み続けることのできる特約を伴うことが一般的です。

## お勧めの一冊

### 沈黙の春

著者：レイチェル・カーソン

出版社：新潮文庫

価格：660円

今年、名古屋でCOP10 生物多様性会議がありました。

今や環境問題は地球上の人々が皆で共有し議論するものとなりました。

1962年に書かれたこの本は化学物質が与える影響を環境や生物への危機感として表現した作品として世界に訴えかけていたのです。ある日突然鳥たちが鳴かなくなってしまう寓話から始まるこの物語は、今、環境問題の必読書となっています。殺虫剤や農薬を不注意に使用することがどれだけ危険で愚かなことかをいくつかの角度で説いてゆきます。やっと人々の意識も変わってきましたが、この本は環境問題の根幹を映し出した一冊です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

- Challenge1 エコな生活スタイルを選択しよう
- Challenge2 省エネ製品を選択しよう
- Challenge3 自然を利用したエネルギーを選択しよう

- Challenge4 ビル・住宅のエコ化を選択しよう
- Challenge5 CO<sub>2</sub>削減につながる取り組みを応援しよう
- Challenge6 地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円 昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町3-3

TEL：052-841-2701

FAX：052-841-4301

mail@enshow.com

<http://www.enshow.com>