

低所得・低資産高齢者の住まいと生活支援に関する調査研究

作業部会

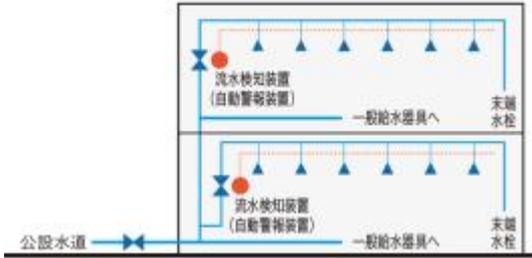
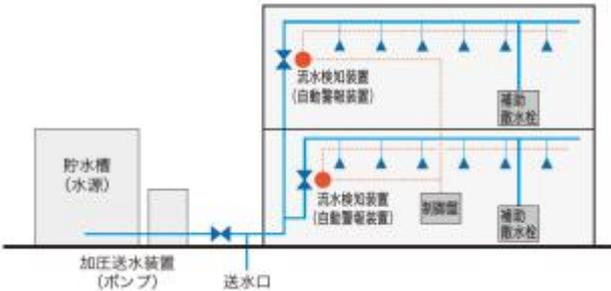
住まいタスクフォース 参考資料

平成25年9月27日

1 スプリンクラーの設置方法と概算費用

- 一般的に、グループホーム等の小規模福祉施設向けスプリンクラーとしては、各社が水道直結方式を商品化しており、**設置費用として 9,000 円～10,000 円/㎡程度**であるが、既存の戸建住宅を転用する場合、仕上げ材料※に応じて放水量・放水圧が規定されているため、**水道直結方式の採用は困難なケースが多い**。その場合、貯水槽設置型を採用することになるが、**貯水槽設置費が別途必要となり、水道直結方式に比較して割高となる**。

※内装仕上げが準不燃材及び不燃材の場合は、放水圧 0.02MPa 以上・放水量 15 ℓ/分以上（4 時間同時開放時）、内装仕上げが難燃材及びその他木質系材の場合は、放水圧 0.05MPa 以上・放水量 30 ℓ/分以上（4 時間同時開放時）と規定されている。なお一般のスプリンクラーは放水圧 0.1MPa・放水量 80 ℓ/分以上。

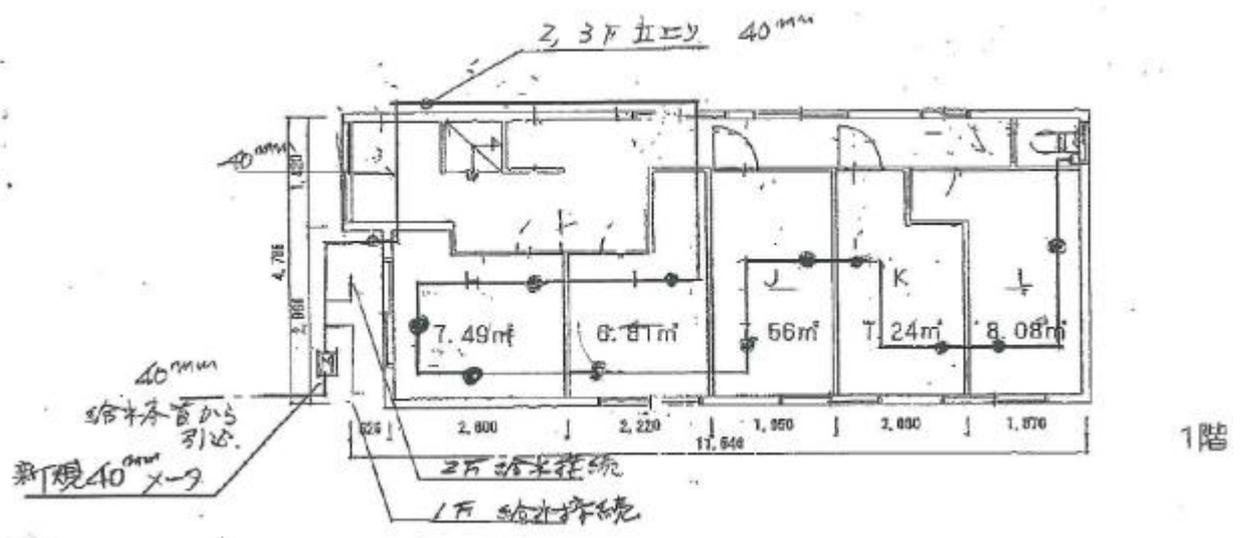
方式	特徴・課題	費用	助成金
水道直結方式 (乾式・湿式)	<ul style="list-style-type: none"> 公設水道の給水管から分岐して配管し放水口を設置するタイプ。貯水槽や加圧装置の設置の必要がなく設置コストを抑えられるが、放水圧力や放水量は一般のスプリンクラーに比較して低い。 水圧が安定しない場合、この方式の採用は困難。水道局との協議が必要。ヒアリングによれば、既存の戸建住宅を転用した場合の水道直結方式の実績がないとする社も複数あり。  <p>The diagram shows a direct water supply system. A blue line representing the public water supply (公設水道) enters from the left and branches into two horizontal pipes. From these pipes, vertical pipes lead to two rows of blue triangular sprinkler heads. Labels include '流水検知装置 (自動警報装置)' (flow detection device) and '一般給水器具へ' (to general water fixtures). The system ends with '末端水栓' (end tap) on the right.</p>	9,000 ～10,000 円/㎡	9,000 円 /㎡
貯水槽設置方式	<ul style="list-style-type: none"> 一般的なスプリンクラー設置方法で、敷地内に貯水槽を設置し、加圧ポンプで給するタイプ。水道直結式と比較してコストアップになるが、安定した放水圧・放水量を確保できる。  <p>The diagram shows a water tank installation system. On the left, there is a '貯水槽 (水源)' (water tank) and a '加圧送水装置 (ポンプ)' (pressure boosting device/pump). A blue pipe leads from the pump to a '送水口' (water inlet). This pipe then branches into two horizontal pipes, from which vertical pipes lead to two rows of blue triangular sprinkler heads. Labels include '流水検知装置 (自動警報装置)' (flow detection device) and '補助放水栓' (auxiliary discharge tap). The system ends with '末端水栓' (end tap) on the right.</p>	上記費用に加え、貯水槽の設置費用(100万円程度)の必要が必要。	

(出典：小規模高齢者施設における防火対策と耐震対策 2010 (社) 日本医療福祉建築協会)

2 スプリンクラー設備の設置事例ーふるさと向島5丁目ハウス

- 建物用途：無料低額宿泊所
- 定員：12人
- 用途地域：商業地域・防火地域
- 構造・規模：鉄骨造・3階建
- 建築面積：49,272 m²
- 延べ面積：141,605 m²
- スプリンクラー設備の概要：特定施設水道直結型スプリンクラー設備（ポンプ設置なし）
- 設置費用：約502万円（税込み）（約35,000-/m²）
- 東京都補助※：470万円

※平成23年度無料低額宿泊所防火対策緊急整備支援事業補助



3 ケーススタディ

- 具体の地域・事例でのケーススタディを通じて、空き家を活用した互助ハウス（仮称）の展開の可能性・課題、展開イメージについて整理する。

(1) 戸建住宅型

① 空き家の概要

- 大久保2丁目、新大久保駅から徒歩6分の場所にある空き家となった戸建住宅を対象にする。

物件概要	
賃料	29/5万円
構造	軽量鉄骨造
階数	2階建
建築年月	昭和60年12月
床面積	137㎡（約41.5坪）
間取り	4LDK



② 周辺の家賃相場

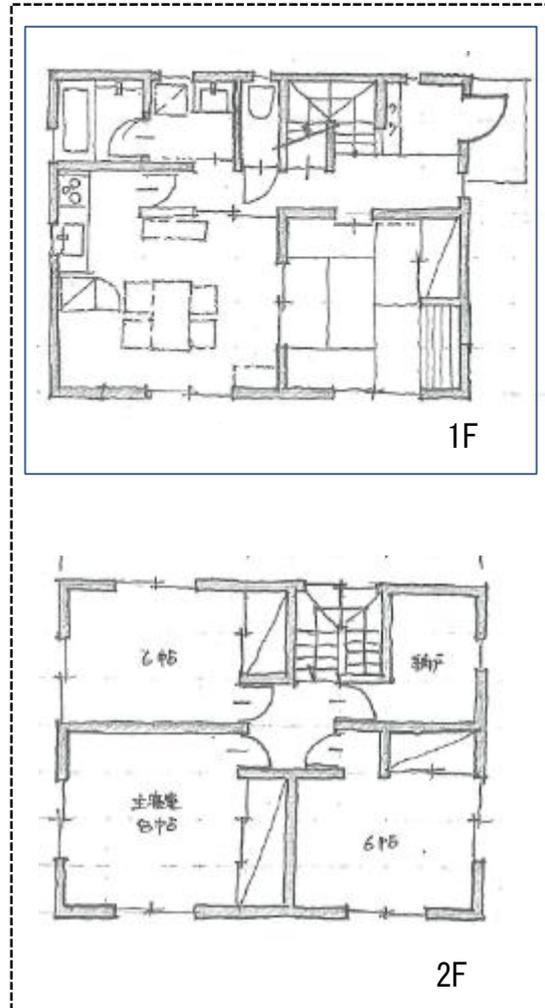
- 周辺物件の賃料相場は、ワンルーム、1kタイプで6~8万円/月

	家賃	交通	専用面積	間取り
賃貸マンション	5.9万円/月	大久保駅徒歩7分	15㎡	ワンルーム
	7.9万円	新大久保駅徒歩6分	26㎡	1k
賃貸アパート	7.9万円	新大久保駅徒歩6分	26.2㎡	1k
	7.5万円	新大久保駅徒歩10分	22.4㎡	1k

③戸建住宅型への改修のイメージ

- ・ 健常高齢者を対象にした住宅として、1階部分の共用スペースを拡充、2階を高齢者の個室に改修。

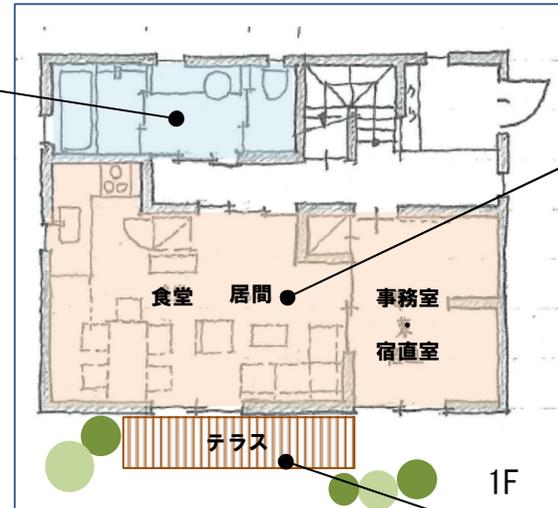
【従前のプラン】



【改修後のプラン】

水廻りの改修

- ・ 風呂、トイレの手すり取り付け、扉引き戸化、洗面コーナーの車椅子対応化



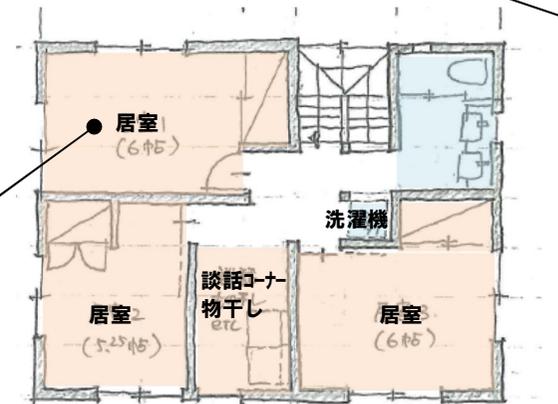
共用スペース等の改修

- ・ 和室、リビングの間仕切壁を取り外し食堂・今を拡大。和室部分を事務・宿直室に改修。



個室等への改修

- ・ 2階の健常高齢者向けのシェアハウスとして個室利用。
- ・ 洗面、トレイ、談話コーナー等を設置。



陽だまり空間の確保

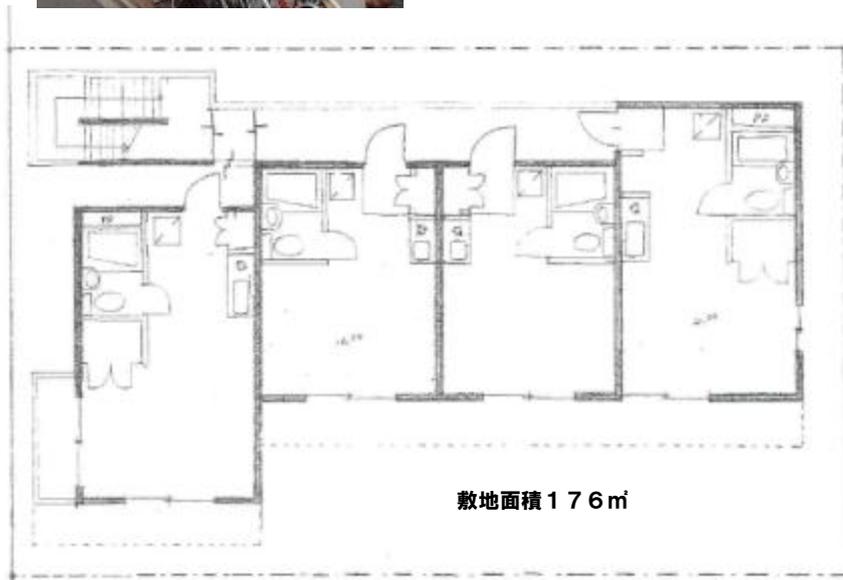
- ・ 食堂・今の南面の屋外スペースを活用し、ベンチ、パーゴラ等を設置し、ちょっとした陽だまり空間を設置。



(参考)アパートメント型

- アパートメント型の部分改修例として、中層マンションの低層階を互助ハウス（仮称）に改修し、コモンルームを併設する。敷地内のオープンスペースを屋外コモンとして、高齢者の交流を図る場に提供。地域の生活支援員による高齢者の生活支援のほか、上階に居住する若年層の家賃の補填のパートナーとして、高齢者の見守りやゴミだしを支援してもらう等も考えられる。

【改修前】



【改修後】

