

賃貸住宅のシックハウス対策

健康被害を防ぐマンションに！
快適な住環境を入居者に提供することは、賃貸経営をなによりとするオーナーにとって大切なテーマです。今回は住宅内の汚染された空気によって、さまざまな体調不良を引き起こす「シックハウス症候群」を取り上げ、その原因や症状、対策を考えていきます。新築以外では、リフォームしたての住居で発症するケースがありますので、リフォーム工事等を実施する際の参考にしてください。

高断熱化・高气密化により化学物質が室内空気を汚染

いわゆる「シックハウス症候群」とは、建材などに含まれている揮発性の有機化合物が原因とされる病気の総称です。住宅の断熱性と気密性が向上したことにより建材等が暖められやすくなり、そこに含まれている化学物質が発散。高濃度に汚染された空気を吸いながら暮らすうちに、ある日体調を崩してしまいます。代表的な症状としては、目・鼻・のどの痛み、咳、頭痛、倦怠感、めまい等があります。なお、シックハウス症候群といいますが、原因物質が家に由来するものに限らず、家具や日用品などの建材以外からも化学物質が発生し、問題となっています。

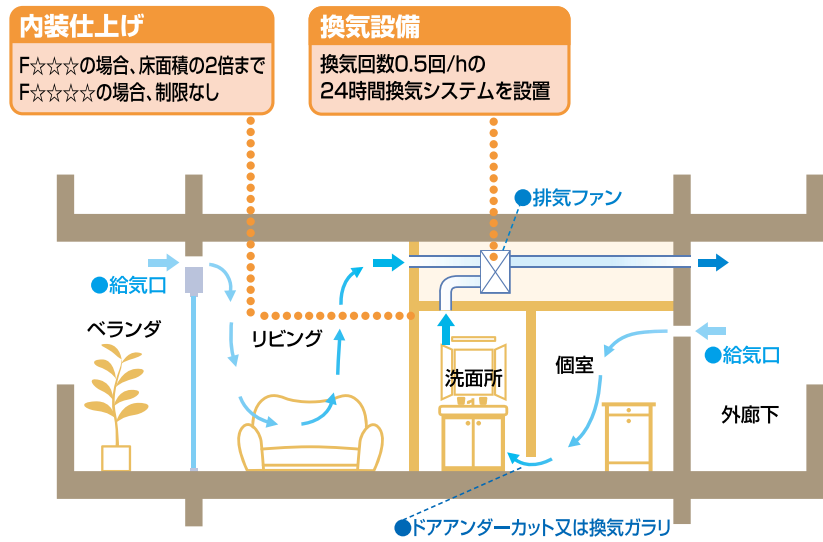
改正建築基準法によるシックハウス対策

シックハウス症候群は15年ほど前に社会問題化したことを受けて、平成15年7月に改正建築基準法が施行され、主に次の対策が設けられています。

■ホルムアルデヒド対策

- ①内装仕上の制限
内装仕上に使用するホルムアルデヒドを発散する建材はその放散速度から4種類に区分され、それに応じて使える面積が制限されています。このうち「F☆☆☆☆」は規制対象外であるため、現場で多く用いられます（表を参照）。
- ②換気設備設置の義務づけ

■図：改正建築基準法によるシックハウス対策



ホルムアルデヒドを発散する建材を使用しない場合でも家具等からの発散があるため、原則としてすべての建築物に機械換気設備の設置が義務づけられています。例えば、住宅では換気回数0.5回/h（2時間で室内全体の空気を入れ換えられる性能）以上の機械換気設備（いわゆる24時間換気設備）の設置が必要です。

■クロルピリホス対策

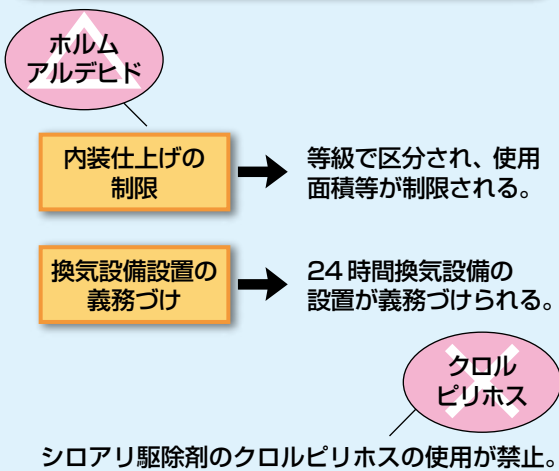
居室を有する建築物には、シロアリ駆除剤のクロルピリホスの使用が禁止されています。

■リフォームの際のシックハウス対策とは

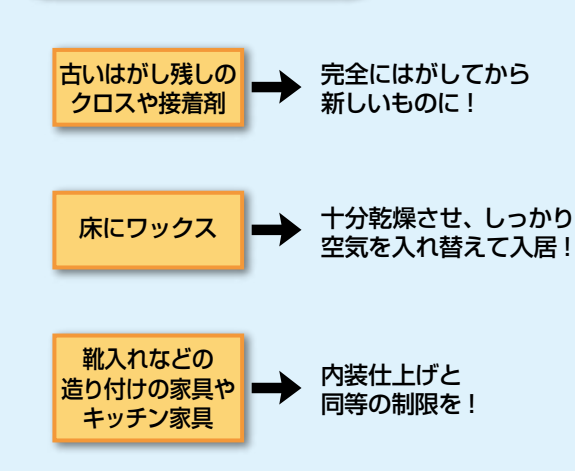
改正建築基準法の施行によって、建材から発散したホルムアルデヒドが原因でシックハウス症候群になるケースは減りました。しかし、「使用が制限されていないF☆☆☆☆の建材でも化学物質の発散がゼロではないためシックハウス症候群を発症する人がいます。また、家具や日用品から発散した化学物質が原因になるケースが増えています」（NPO法人シックハウス診断士協会・高尾和宏氏）とのことで、安心はできません。

賃貸マンションをリフォームする際は、建材はもちろんですが、それ以外にも配慮が必要です。「古い建物の内装をリフォーム（原状回復工事）する場合、法改正以前のはがし残しのクロスや接着剤からホルムアルデヒドが発散することがあるので、完全にはがしてから新しいものに張り替えます。床にワックスを塗る場合は、塗った後に十分乾燥させ、しっかり空気を入れ替えてから、入居させる

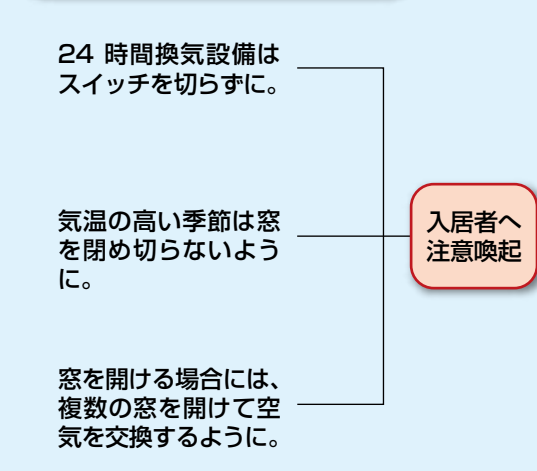
1 改正建築基準法(平成15年)による対策



2 リフォームの際の対策



3 リフォーム後は、換気対策



■表：内装仕上の制限

内装仕上に使用するホルムアルデヒドを発散する建材には、次の制限が行われます。

建築建材の区分	ホルムアルデヒドの発散	JIS、JASなどの表示記号	内装仕上の制限
建築基準法の規制対象外	少ない	F☆☆☆☆	制限なしに使える
第3種ホルムアルデヒド発散建築材料		F☆☆☆	使用面積が制限される
第2種ホルムアルデヒド発散建築材料		F☆☆	
第1種ホルムアルデヒド発散建築材料	多い	IE2、Fc2、または表示なし	使用禁止

・建築物の部分に使用して5年経過したものについては、制限なし。
・JASでは、F☆☆☆☆のほかに「非ホルムアルデヒド系接着剤使用」などの表示記号もあります。

内装リフォーム

老朽化がすすんだ賃貸住宅は、特に若者やファミリー層から敬遠されがちで、空室も目立ちはじめます。室内を魅力的に彩る、デザイン力のある内装リフォームで、時代に取り残されない賃貸住宅を実現した事例を紹介します。

最新 リフォーム 事例集



リフォームデータ	
●築年数／22年	
●構造／鉄骨造・3階建て	
●部屋／1R	
●工事費概算／120万円（税込）	



ベランダにあった洗濯機置場をキッチン下の開き戸奥に移動している。

合いにした。

難な明るい色ではなく、シックな色

①概要：キッチンの交換と、床・壁・天井の張替。
②オーナーの気持ち：入居率が下がってきたので、できるだけ費用を抑えながら、内装の雰囲気を変えたい。
③ポイント：費用面から、キッチン以外の水廻りは今回手をつけずに、広く、明るい、モダンな部屋のイメージに変更しようとした。具体的には、現代風のクロスや床材を用いて、特に壁の一面だけをホテルで使われている落ち着いた色合いの花柄のクロスでアクセントにし、天井も無

イマ風の素材と落ち着いた色合いで、
モダンな雰囲気を演出！



After



無彩色の内装とステンレスキッチンに、ワンポイントの赤が美しい。

①概要：キッチン・バス・トイレの交換、床・壁・天井のリフォーム。
②オーナーの気持ち：コストを維持しながら、他の地域からも入居者を増やせるような部屋を作ってほしい。
③ポイント：天井を剥がしてダクト（冷暖房換気などのための導管）を露出させ、床はフロアタイルにして収納ラックやクロゼットを置き、遊び心のあるスタジオのような住空間を目指した。壁・天井は塗装仕上げでラフなイメージを演出、天井の高さは2・65m。インターネットの内装写真を見た沿線の不動産屋からも問い合わせがくるほどの注目を集め、成約した。

ラフに仕上げた壁と高い天井で
個性的な部屋に变身！

リフォームデータ	
●築年数／35年	
●構成／RC造・5階建て	
●部屋／1R	
●工事費概算／300万円（税込）	

入居者には24時間換気の 重要性を説明すること

ことが必要です。また、靴入れなどの造り付けの家具やキッチン家具を新しく設置する場合は、内装仕上げと同等の制限を心がけてください」（前出・高尾和宏氏）。

シックハウス症候群は化学物質が引き金になっていることまでは分かっていますが、解明されていない部分があります。化学物質の許容量や症状には個人差があり、完全に発生を防止することはきわめて困難です。最も効果的なことは、換気に努めることです。規制対象外のF☆☆☆☆の建材を使つてリフォームした場合でも、工事直後は入居者に対しては、①24時間換気設備はスイッチを切らず常に運転させておくこと、②気温の高い季節は窓を閉め切らないようにすること、③窓を開ける場合には、排出と新鮮な空気の導入を同時に行えるよう複数の窓を開けることを促しましょう。

なお、所有する賃貸マンションの空気汚染が気になる場合は、今回取材に協力していただいたNPO法人シックハウス診断士協会等の調査機関に測定と分析を依頼されるのも一つの方法です。