役立つ住宅情報

5世代がつながる家

L-X-L住宅研究所　人生100歳時代の未来住宅～五世代

L-X-L住宅研究所（東京都江東区）はこのほど、5世代の4家族が一緒に暮らせるコンセプトホーム「人生100歳時代の未来住宅～五世代」のモデルハウスを報道向けに公開した。85歳の高齢世代から2歳の子育て世代までの4家族が自分の部屋を持ちながら一つ屋根の下で助け合い、みんなで元気に過ごせる住まいを提案している。

コンセプトホームには「4世帯（家族）がつながる家」「IoT（モノのインターネット）で進化する家」「からだを鍛える家」「未来に受け継ぐ家」という四つの提案を盛り込んでいる。

モデルハウスは2階建てで、1階の中央部分に4家族が生活を共有する「コネクティング・フロア」（写真）を配置。日常の食事や家族だんらん以外にも、気軽に集まってミニパーティーを開くことができ、各世代がつながり」を持てるようにした。このスペースを核に、1～3階に各家族の独立した部屋（ユニット）を設けているのが特徴だ。

85歳世代を想定した「ユニット1」は1、2階のあるメゾネットの部屋を用意。室内には専用のトイレも設けた。あえて階段の上の下りを必要にすることで、日常生活の中で定期を鍛えられるようにした。65歳世代の「ユニット2」は平屋で家にいる時間も多いため、他の同居家族を見守りやすい場所に配置した。

45歳世代の「ユニット3」は浴室、トイレ、キッチンも設けた。振動などがあった場合、警報機能や「民泊」として利用できるように工夫した。25歳世代の「ユニット4」は2階に配置。子供が騒いでもけがをしにくく、下の階に音が響きにくい、クッション性のある床材を採用している。

IoTを活用し、スマートフォンで玄関の施錠や家電の遠隔操作が可能。また、子供が室内で運動できるようにボールの壁面的当てなど15種類の運動プログラムを提案。高齢者向けにはふろ上がり運動ができる、さんていを室内で用意した。

末永く住み続けていけるように耐震性能を高め、太陽光発電と蓄電池で緊急時も最低限の電力を確保。L-X-L住宅研究所は建築費用などを精査し、来年度の商品化を目指している。

効率的な都会暮らしを

三井不動産レジデンシャル・丸紅・大成建設　MID TOWER GRAND

三井不動産レジデンシャルと丸紅、大成建設はこのほど、建設中の高層分譲マンション「MID TOWER GRAND（ミッドタワーグランド）」（東京都中央区月島1）＝イメージ図＝の第1期販売を開始した。東京駅から約2.5キロという好立地に加え、多彩な共用施設を最上階の32階に備えているのが特徴。効率的で充実した都心の暮らし方を提案していく。

ミッドタワーグランドは東京メトロ有楽町線と都営地下鉄大江戸線の「月島駅」から徒歩2分の距離にあり、銀座一丁目、六本木、新宿の各駅に直通でアクセスできる。

マンション最上部の屋根と1階エントランスのひさしには月の光や曲線美を表現したアーチを取り入れ、「幻想的な月の世界観」をイメージした先進的デザインにしている。一方、月島西仲通り商店街に面する低層階は長屋風の街並区画とし、周辺の街並みに溶け込んだ調和を創出する。

最上階には「大人を愉しむレジデンス」をコンセプトに、バーカウンターを設けたスカイラウンジやパーティールーム、岩盤浴・サウナ、フィットネススタジオなどの共用施設を設置。外出することなく多彩な時間を過ごせるようにする。

総戸数は503戸で、第1期は189戸を販売。間取りは1LDK～3LDKで、販売価格は5000万円台（40.33平方メートル）～2億6500万円台（129.45平方メートル）。2020年10月下旬の完成を予定している。問い合わせは0120・321・619（火、水、木を除く午前10時～午後6時）。

YUUの住アドバイス

■ トイレのリフォーム ■

どんなにおしゃれで高級なレストランでも、トイレが残念だとなんだかがっかりしてしまいます。豪華な作りでも隅々まで手入れが行き届き、臭いも無く、季節のしつらえなどがされた美しいトイレに出合うと、なかなかやるなと全体の印象がよくなります。

これは住まいでも同じです。よく玄関は家の顔と言いますが、トイレはその家の素顔が見える場所と言えるでしょう。印象に残りやすく、汚れやすい場所だからこそ、どこよりも美しく快適にしておきたいものです。

トイレの作り付け子供たちの行動にも影響を与えています。祖父母の家に対する意識調査（※住宅リフォーム推進協議会調べ）による

家の素顔が見える場所

と、祖父母の家で苦手な場所の第1位はトイレでした。理由は暗い、寒い、臭い、怖いなどです。居心地が悪いトイレを苦手と感じる子供は少なくありません。私が手掛けたお住まいでも、それまでトイレに行くのを嫌がっていたお子さまが、トイレを明るくきれいにリフォームしたら喜んで行くようになったということがありました。

トイレのリフォームのタイミングは20年ほど経過目安です。よく使用の寿命について聞かれますが、建築物そのものは耐震ですから耐れない限り100年でも使えます。しかし周囲の部品は20年ほどでそろそろ寿命になり、また便器に小さな傷がついて汚れがこびりつきやすくなっていたり、変色していたりすることもあります。いくら掃除をしても汚れや臭いが取れない、居心地が悪いと感じるようになったら思い切ってリフォームを検討してみるといいでしょう。

リフォームで人気の便器は、背中にタンクが無く、洗浄便器と便器が一体になったタンクレスと呼ばれるタイプです。コンパクトサイズなのでトイレ内が広く使え、タンクに水がたまるのを待たずに連続して流せるのがメリットです。もちろん掃除が楽な工夫が各所に施されているので、手間なく美しさを保つことができます。

手洗いは便器に独立させて設置、そこに小さな鏡を取り付けておけば、お客様に化粧直しのスペースとしても使っていただけます。

タンクレス便器の製品価格は定価で20万円から60万円ほど、機能によって値段が異なりますので、自分に必要な機能をよく見極めて選ぶといいでしょう。

便器のカラーは圧倒的に白色が人気です。その分、壁紙は思い切った色を選ぶとコントラストが美しく映えます。トイレはもはや隠す場所ではありません。インテリアにもこだわって、美しい自慢のトイレで毎日を気持ちよく過ごしましょう。（Yuu＝本名・尾間葉子＝一級建築士）

ハウジング ミニ情報

アルミの外張り 高い断熱性能

アエラホームはこのほど、戸建て住宅の気密性、断熱性を高める「住みながらリフォーム“アルミの外張　京盛くん！”」の販売を開始した。新築と比べて約半分の費用で気密・断熱性能を高められるという。

アルミ箔（はく）面材の遮熱断熱材「キューワンボード」で外壁を覆う工法を採用＝写真＝。断熱材のつなぎ目にアルミの気密テープを貼り付け、屋根と床下に発泡ウレタンフォームを吹きつけて気密・断熱性能を向上させる。また、耐力制振壁などで安全性を高める。

費用は1坪当たり16万5000円（税抜き）から。当面は東北と関東、東海、中国、九州のエリアの直営25店舗で取り扱い、今後拡大していく。

ビルトインコンロ 機能改良

リンナイは1日、キッチンと一体化したガスビルトインコンロ「Mytone（マイトーン）」＝写真＝をモデルチェンジして発売した。

焼き魚やトーストなどを調理する際は、焼き網の代わりにプレートを使用。スリットの入った専用の蓋（ふた）で魚などを覆うこともできる。熱がムラなく伝わるアルミ素材で包み焼きのように素材のうまみを逃さず、庫内も汚れにくいのが特徴だ。

一定以上の地震を感知すると自動消火する「感震停止機能」も搭載し、安全性を向上させた。レンジの幅が75センチで自動で換気扇がつくレンジフード連動タイプは17万4000円（税抜き）。

首都圏マンション 5.3%増

不動産経済研究所（東京都新宿区）は、2018年上半期（1～6月）の首都圏マンション市場動向をまとめた。供給数は前年同期比5.3%増の1万3604戸となり、上半期として2年連続で増加した。1戸当たりの平均価格は1.3%増の5962万円で、1平方メートル当たり87.5万円だった。

地区別の供給数は東京都区部7155戸（2.1%増）▽神奈川県3008戸（8.2%増）▽千葉県2030戸（55.7%増）▽埼玉県1676戸（17.0%増）で、千葉の伸びが目立った。

1戸当たりの平均価格は東京都区部が7059万円▽神奈川県5865万円▽千葉県4497万円▽埼玉県4286万円だった。