

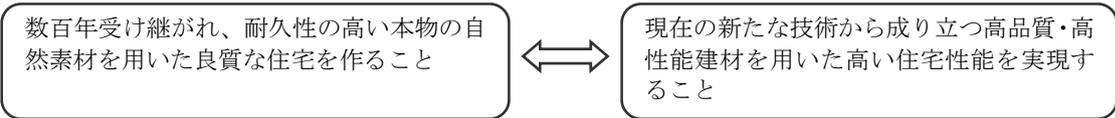
提案名	住環境価値創造モデル 2011	部門	既存住宅等の改修 (性能向上・改修技術)
提案者	株式会社アイジーコンサルティング	種別	システム提案
構造	木造住宅(在来軸組)	建て方	一戸建て住宅

■提案の基本的考え方

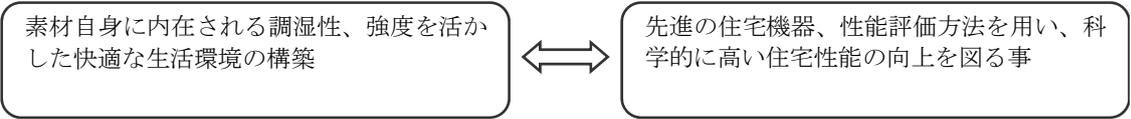
ここ数年、建築業界に次々と生み出された新材料や新工法。インターネットを介したネットワーク技術の進歩。そして新たな評価方法・概念の出現。しかしながら、環境負荷の軽減、低エネルギー社会への転換を迎えるに当たり、古くから続く無垢材、調湿可能な土や紙の建築材料の数々は、今改めて高い評価を受けている。加えて、人と人とのつながり、経験、積み重ねた技術は今も昔も変わらず重要である。このように、先程の前者と後者は相反する、反発する関係に見られがちである。

今モデルでは、新旧を合せ持ち、互いの長所を両立させること、相反する考え方・方法をより高い仕組みで統合し、本物の良質な住環境を創造することを目指した。前年度モデルからの良い部分を引き継ぎ、新しくテーマとしたのは以下の3つである。

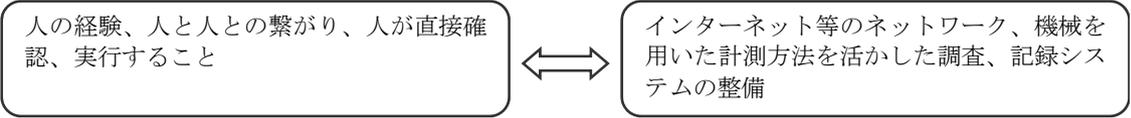
1、住まいを構成する材の選定



2、快適で高い住宅性能を創造するための方法論



3、『人』『システム』両者を活かす調査、アフターメンテナンスの実践



この様に、互いに相反する2つを、住まいの調査・改修・評価・アフターメンテナンスそれぞれの段階で結び付けたモデルとした。それぞれの持つ長所が、他方の出来ない部分を埋め合わせることで、総合的、多角的な住宅性能・改修技術の向上が実現されただけでなく、改修後においても、より高い精度、サービスを住まい手に提供できるモデルとなっている。

■主な提案内容

○調査

改修前には、住宅の構造躯体、雨水に関わる部分を中心に、総合的な調査と評価を行う。具体的な調査方法は、診断者自身が外周部、及び屋根裏、床下に至るまで進入し、自身の目で確認することを基本とする。材料強度、基礎鉄筋の有無等、目視では判断し兼ねる部分については、鉄筋センサーをはじめとした各種計測器にて、より精度の高い調査、評価を取り入れる。



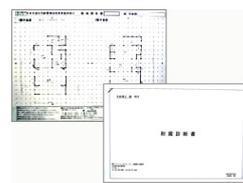
【屋外診断の様子】



【小屋裏診断の様子】



【構造解析プログラムを使用し、診断】



(左) 現地診断表
(右) 耐震診断書

○改修

改修の際、構造躯体/内装材には、地域材無垢材/自然素材を用い、耐震壁の様に高い強度性能を確保すべき部分には、調湿性・強度共に高い性能を持つ新建築材を用いての、快適な空間づくりを基本とする。また、高効率の建築機器、調湿性/断熱性の高い断熱材を用い、建築材料のもつ長所を組み合わせた良質な住環境を作る。

- ・新たに用いる構造躯体は、地域材無垢材を用いる。更に、グレーティングマシンによる強度測定を材1本1本について行い、ヤング係数 70、含水率 15%以下と計測・印字した材のみ使用する。この基準は「静岡優良木材基準」を上回るものである。
- ・耐震性を確保するため、耐震補強計画の基準は建防協「一般診断」で評点 1.5 を超える強度とする。
- ・建物の省エネルギー性に関しては、外周部の断熱性能、窓・ドアの断熱性能のみによる評価に留まらず、住まいの総合的な省エネルギー性を評価できる『住宅事業建築主の判断基準』（トップランナー基準）達成を基準とする。
- ・バリアフリー等級 2 に適合する仕様とする。このため、浴室・階段手摺の設置は必須事項となる。



【施工写真】

○アフターメンテナンス

アフター専任者が、定期的な住まいの調査、アフターメンテナンスを直接実施し、住まい手と専門業者との橋渡し役、アドバイザーとしての役を担う。

- ①改修後当初1年は1ヶ月、6ヶ月、12ヶ月の3回点検を実施。その後は2.5年毎に定期点検を行う。
- ②1件毎にメンテナンス計画、費用表を作成。定期的に計画の修正を行う。
- ③『いえかるて』基準に沿った履歴管理システムに記録一式、アフター記録を保管。

※①②③を含め、メンテナンス専任者が住まい手のパートナーとしてアドバイス、実際の修繕等のサポートを行う。

その他の取組として、以下の2つを行う。

○中古住宅販売業者、不動産業界との連携

現在、新築住宅と同様に中古住宅購入を検討する考え方が広まりを見せている。この分野での幅広いモデルの普及・促進を行うため、中古住宅の最大供給先である不動産業界との事業提携を進めていく。

○協力業者会

実際の大工・職人、専門業者等、住まいの作り手達の考え方・想いと、先導事業の理念が共有されなければ、本当の良い住まいづくりにはならないと考える。家造り・家守りに関わる全ての人達が、想い、理念を一つに揃えたチームを形成するため、全協力業者が集まる形での協力業者会を組織する。



【実際に先導事業を用い、中古住宅改修、販売を行った例】



【協力業者会風景】

■提案者からのコメント

先導事業採択は今回で3回目となるが、過去2回を踏まえた上で、今回のモデルでは、改修方法/アフターメンテナンスの部分において、大きく改善・改良を図った。

住宅のあり方が大きな転換期を迎えている現在、今モデルの普及を通じて、新たな住環境が創造される一助になれば幸いである。