

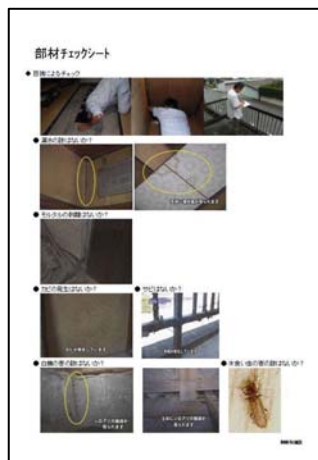
提案名	『わ』が家再生計画～リ・Home～	部門	既存住宅等の改修 (体制整備支援)
提案者	株式会社新和建设	種別	システム提案
構造	木造住宅(在来軸組)	建て方	一戸建て住宅

■提案の基本的考え方

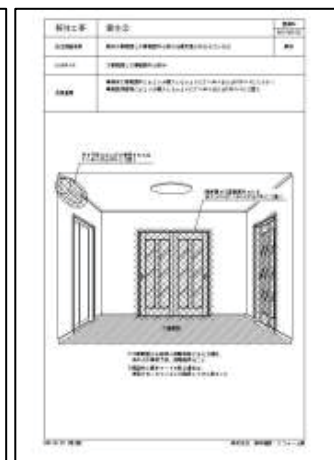
新和建设は「家づくり」について創業以来ずっと3つのこだわりがある。
 その3つのこだわりとは、「木」「技」「心」。そしてこのこだわりと長期優良住宅が目指すストック社会の住宅のあり方とが共通する。木にこだわり、技にこだわる職人が、心を込めてつくる家。百年経ってもまだ使える「孫子(まごこ)の代」まで、年を重ね歴史を刻みながら「家族の輪」「和の暮らし」ができる家づくりを目指している。
 家は、先祖との絆を結ぶものであり、家族の歴史も刻まれている。
 “住み続けたいと感じる家” “次の世代が受け継ぎたいと考える家” にするためには、大前提として家そのものがしっかりしていなくてはならない。
 ただ古い物を残せばいいというわけではなく、住宅の基本性能を向上させ、快適性・安全性をUPさせ、しっかりした家をつくり、なおかつ、施主自らが手入れをすることで家に愛着を持ち、大切にすることをめぐみ、工務店がそれをサポートする体制を持っているというこの仕組みを提案した。

■主な提案内容

- ◇ 損傷部材の判定・補修
 解体の前・後に部材チェックシートを使って部材の判定を行うとともに、不具合部分を図面に記録。補修・交換の方法はリフォーム品質基準書に従い、結果を部材チェックシートに記録。
- ◇ 耐震補強
 自社による耐震診断をふまえて補強計画を作成。
 工事写真を規定に基づき監督が撮影し、整理するとともに、設計検査員が工事結果を確認して上棟検査表に記録。
- ◇ 維持管理の容易性
 ヘッダー式給水・給湯配管を採用し、配管をコンクリートに埋設しない。また床下点検口・天井点検口を設置する。



部材チェックシート



リフォーム品質基準書

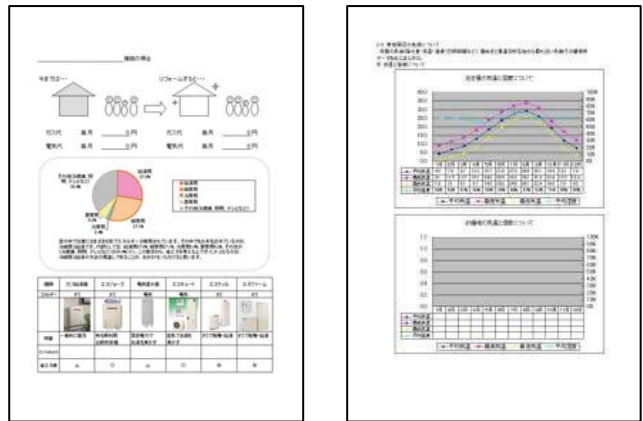
工種	検査項目	検査方法	検査時期	検査結果
基礎工事	基礎コンクリートの強度	圧入試験	基礎工事完了後	合格
	基礎コンクリートの養生	目視	基礎工事完了後	合格
躯体工事	柱・梁の腐朽	目視	解体前・解体後	合格
	柱・梁の割れ	目視	解体前・解体後	合格
屋根工事	屋根の防水	目視	屋根工事完了後	合格
	屋根の断熱	目視	屋根工事完了後	合格
外壁工事	外壁の防水	目視	外壁工事完了後	合格
	外壁の断熱	目視	外壁工事完了後	合格
内装工事	床の仕上げ	目視	床仕上げ完了後	合格
	天井の仕上げ	目視	天井仕上げ完了後	合格
設備工事	給排水設備	目視	設備工事完了後	合格
	電気設備	目視	電気工事完了後	合格

工事写真規定



工事写真

- ◇ 省エネ性能アップと「見える化」断熱材の施行、開口部のペアガラス化等により、住宅の断熱性能を向上させるとともに、高効率の給湯器を導入する。その際、そうした対策によってどの程度の省エネになるかシミュレーションを行い、見える形で施主に説明する。



給湯器と断熱化のシミュレーションシート

- ◇ 維持管理の支援
住まい手が自らも住まいの維持管理ができるように日頃のメンテナンスのポイント、時期、費用などの目安が書かれたメンテナンス計画書を邸ごとに作成。
定期メンテナンスのほか、緊急の修繕等にも 24 時間対応。



A detailed maintenance plan book (メンテナンス計画書) showing a grid of maintenance tasks across months. The tasks include '定期メンテナンス' (Regular Maintenance), '緊急修繕' (Emergency Repair), and '点検' (Inspection). The grid uses color-coded bars to indicate the timing and duration of each task throughout the year.

メンテナンス計画書

- ◇ 防犯対策
チェックシートを使った診断により、それぞれの地域・建物の環境に合った防犯対策を提案。

A security checklist (防犯チェックシート) with a grid for evaluating various security points. The checklist is divided into sections like '建物内' (Inside Building), '建物外' (Outside Building), and '周辺' (Surroundings). Each item has a corresponding photo and a rating box (0-5). At the bottom, there is a summary table for '防犯対策' (Security Measures) and '防犯意識' (Security Awareness) with a total score of 10.

防犯チェックシート

■提案者からのコメント

昨年の提案と比べて、断熱性能の見える化など「省エネルギー」に関する項目をプラスした。住宅の基本的な性能を、数値にして見えるようにすることも住育につながると考える。
また、「防犯チェックシート」を使って防犯意識を高めることも住育の一つだと考える。
メンテナンスの体制を整備していくことや、保険への加入など、お客様の安心につながることを進めていきたいと思う。

提案名	100%国産材・天然乾燥・森林認証材を活用した九州における産直型の住宅改修システム	部門	既存住宅等の改修 (体制整備支援)
提案者	九州の杉・天然乾燥研究会	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

現在、熊本県の住宅総数は76万9700戸、福岡県では237万4500戸となり、その内、住宅総数に対する空き家率は熊本県で13.4%、福岡県では13.7%となっている。熊本県では全国の空き家率と同様に昭和38年以降右肩上がりに空き家の増加が続いていることから、空き家(ストック)となっている住宅の改修及び再生への必要性が今後の重要な課題であると考えられる。

「九州の杉・天然乾燥研究会」では、過去の長期優良住宅先導事業の新築部門にて3年連続で先導事業による長期優良住宅(3年間で79棟)の採択を受けた。また、当研究会では現在までに約4,500件をお客様にお引渡しし、住宅履歴情報の充実やストック社会へ向けた改修等の提案も行っている。

既存改修部門における本提案では、**新築部門で採択された九州における産直型の木造循環型社会システムを活かし、天然乾燥による国産材(地域材)・森林認証材(SGEC)を活用した改修工事**を行う。耐震性・耐久性向上はもちろん、地域性に合った改修システムとすることで、本先導事業の補助を最大限に生かしつつ、「良いものを作り、きちんと手入れをして、長く大切に使う」住まいへの改修を行い、ストック型社会に向けた改修システムの構築を目的としている。

■主な提案内容

【100%国産材・天然乾燥・森林認証材(SGEC)の活用】

■国産材率100%、森林認証材率50%の構造材と羽柄材

本提案にて使用する木材は**100%国産材の構造材と羽柄材**とする。また、その構造材と羽柄材は**森林認証材の使用比率を50%**とする。改修部位の補強材のみに留まらず、フローリングや化粧材等、**お客様の要望に応じた改修を行う場合についても100%国産材を使用する。**

■天然乾燥(葉付き乾燥)・バイオマス乾燥による地域材の活用

近くの山の木を山で**葉付き乾燥**し、太陽と風の自然エネルギーを利用することでCO₂の発生をおさえた「**天然乾燥**」による木材を使用する。

また、工場から出る木材の端材及び廃材を**バイオマス燃料**として有効活用した**木材乾燥における低温の乾燥設備(カーボンゼロ)**を、天然乾燥の補助的な乾燥設備として稼働させている。

■持続可能な森林経営(SGEC)

森林認証(SGEC)とは、森林が適正に管理されていることを中立的な第三者が客観的に評価し、社会にその価値を認めてもらう制度。

素材生産者や、製材所グループ、工務店グループの各社が**SGEC森林認証事業体**を取得し、これまで物流の整備等、供給の準備を進めてきた。今後、この地球環境に優しい「**森林認証の住まい**」を市場に広く普及し、日本の森林環境(持続可能な森林管理により生物多様性に富み、水と土壌を守り温暖化防止に役立つ森づくり)を守り、**国産材の活用**を進めていく。

■改修性能

耐震性能については、(財)日本建築防災協会の「木造住宅の耐震診断と補強方法」の一般診断法により、「上部構造評点を1.0以上」とする。**耐久性性能**については、上記の耐震性能の確保で必要となる「劣化低減係数D=1.0」また、「水廻りにおける防水措置」とする。**省エネ性能**については、住宅事業建築主の判断基準による「省エネラベル」評価を参考とし、基準達成率が100%以上となるよう、必要に応じた省エネ改修を行う。また、**バリアフリー改修**については、「福祉住環境コーディネーター」による移動や介助に必要な動線・設備の提案を行い、改修計画に反映させる。

その他、劣化・老朽化した部位・機器を取除き、必要な機能を確保します。

■改修における品質管理の向上

現場検討会や住宅品質向上推進委員による検査を通して、長期優良住宅に対応した品質管理の規格化・基準化を図るとともに、増改築相談員や「ちきゅう住宅検査員」のインスペクション強化による改修計画提案の向上を図る。

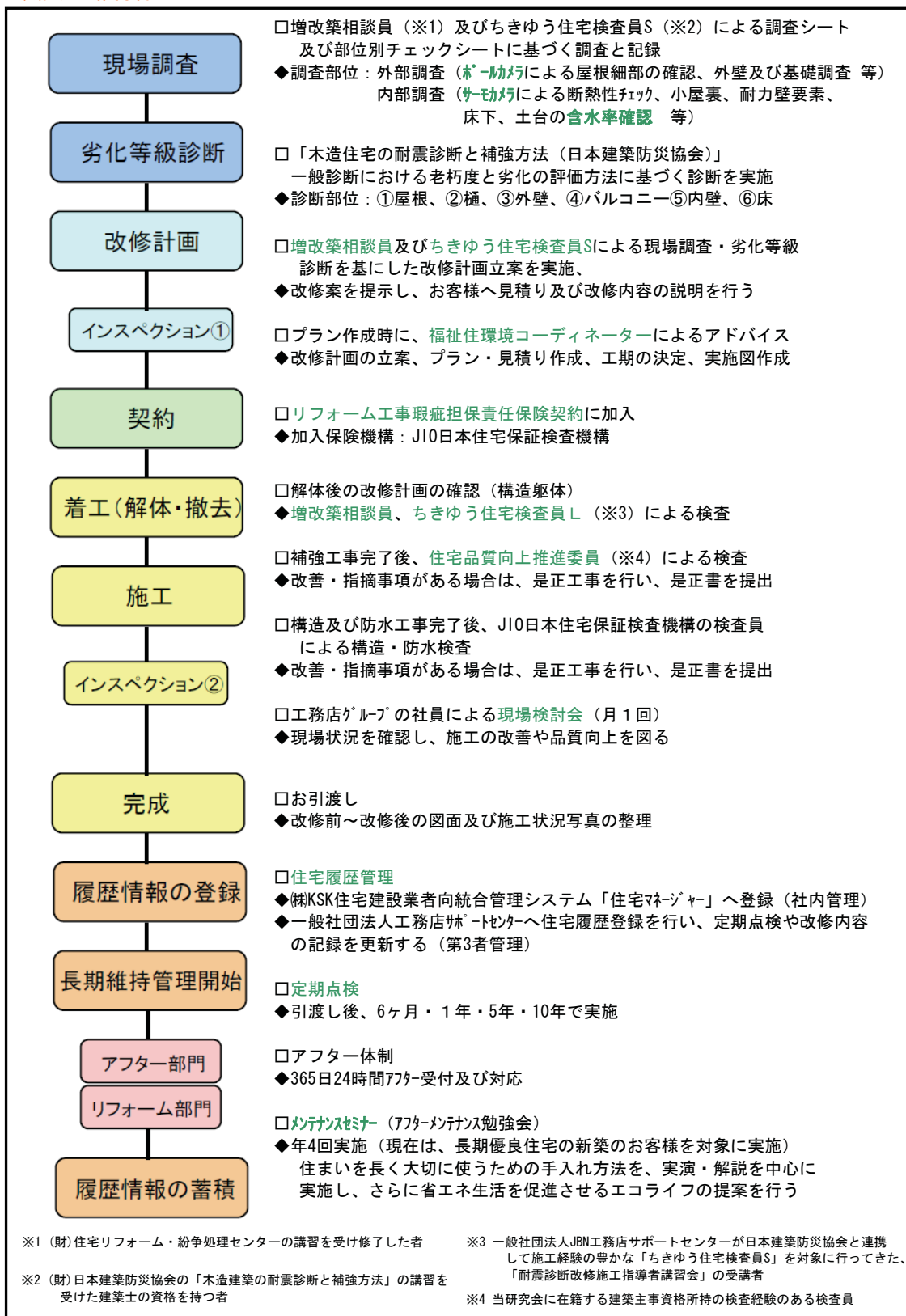


天然乾燥土場



森林認証材(SGEC)

■ 改修及び維持管理のシステムフロー



■ 提案者からのコメント

本提案は産直型の木造循環型社会システムを活かした改修を行い、ストック型社会に向けたシステム構築を目指している。既存の建物を活かしつつ、住環境の質を向上させ、なおかつ国産材（地域材）・森林認証材の普及推進を通して地域社会へ寄与することを目的としている。

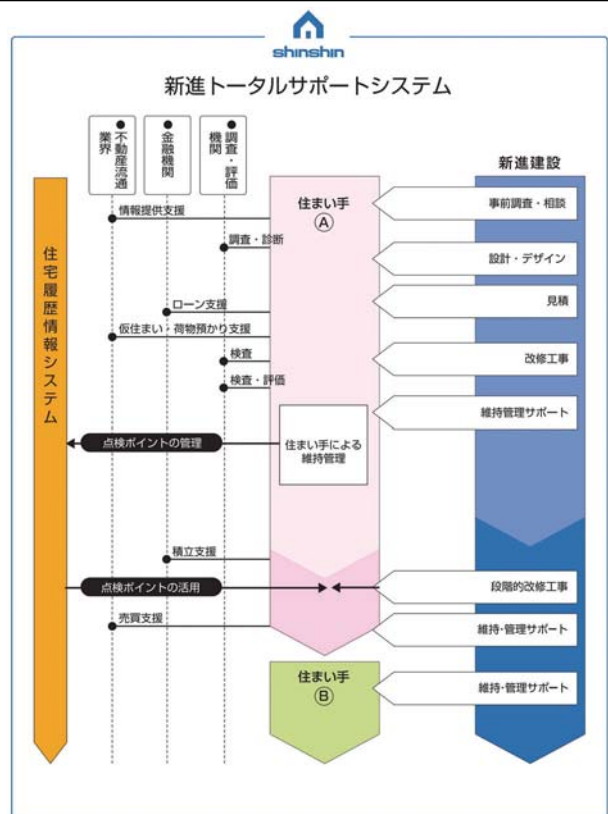
提案名	新進建設・湘南リノベーションクラブ	部門	既存住宅等の改修 (体制整備支援)
提案者	新進建設株式会社	種別	システム提案
構造	木造住宅(在来軸組)	建て方	一戸建て住宅

■提案の基本的考え方

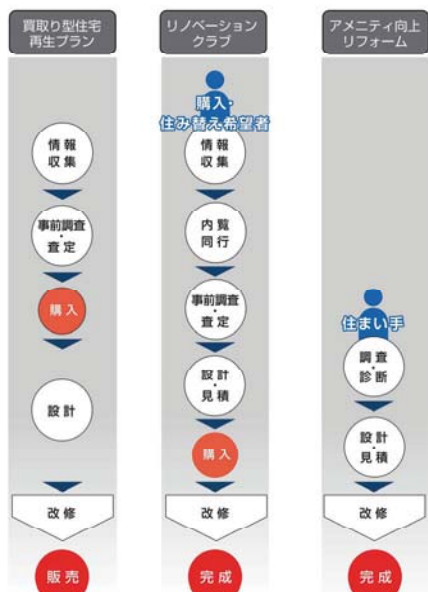
<あらゆるサービスを包括した総合的提案>

□新進トータルサポートシステム

- ・当提案は新進建設を中心軸に様々な異業種の協賛企業が連携・協働して、既存住宅の物件紹介に始まり、物件の調査・診断・再評価、性能向上のための改修工事は勿論、金融支援、維持管理サポート、さらに履歴情報の管理に至るまで、既存住宅における様々なサービスをパッケージ化したものである。
- ・なお下記の3タイプの改修ビジネススキームの全てに、このパッケージは適用される。



ビジネススキームの三本柱



<ビジネススキームの三本柱>

□買取り型住宅再生プラン

- ・空洞化が進む市街地の空き家を買取り、まちなみ修景を伴う改修工事を実施し、再販売するビジネスモデルの提案。

□リノベーションクラブ

- ・住宅の第一次取得者等にむけ、物件の紹介、内覧同行、調査査定、プレゼンテーション等、購入に必要なサポートを通して、優良な既存住宅改修へと導くビジネスモデルの提案。

□アメニティー向上リフォーム

- ・人生のセカンドステージを迎えた高齢世帯等の住まいを、安全性・快適性を中心に住宅を資産として受け継ぐための改修を施すことで、将来の既存住宅市場に貢献するビジネスモデル。

■主な提案内容

□非破壊による調査・診断、検査と再評価

- ・第三者機関や地域の設計事務所と協働し、改修前の住宅の性能を可能な限り非破壊で調査・診断し、それぞれの項目において定められた検査を工事段階と完成段階に実施する。
- ・更に改修後の住宅の性能を第三者機関が再評価・表示することによって、資産価値の向上を図る。

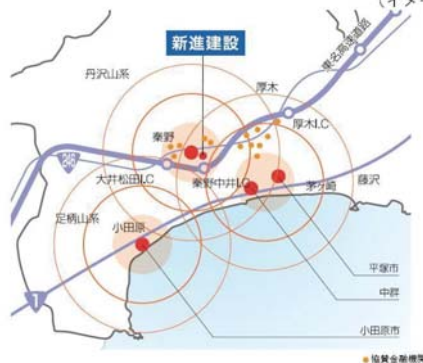
□11項目の改修スタンダード

- ・改修の根幹をなす性能項目は、構造躯体の耐久性、住宅の耐震性など長期優良住宅先導事業の基本項目（ア～オ、計7項目）に加え、防犯性、デザイン性、まちなみへの貢献、地域産材の活用という4項目を新たに追加して合計11項目とし、ハードとソフトを併せ持った総合的な既存住宅の性能向上を目指す。

□異業種協働による住まい手支援

- ・地元信用金庫と連携し、リフォームローンの紹介や、将来の段階的改修工事費用調達のための積立預金斡旋など、金融面から住まい手を支援する。
- ・地元不動産流通業と協働・連携を図り、既存住宅の住み替えや売買を促進するほか、改修工事段階においても荷物預かりや仮住まい探しといった情報提供を行い、住まい手を支援する。

神奈川県西部地域における協賛金融機関と不動産流通業者の所在地
(イメージ)



□改修内容の見える化による信頼の確保

- ・請負契約書、仕上表、議事録、工事記録書等の整備を図ることで、改修に関する基礎知識の乏しい施主に対して、改修内容の見える化を促進し信頼確保に努める。

□見積の明確化による施主の不安解消

- ・既存住宅改修工事の持つ課題の一つに、工事価格の不明確さが挙げられる。
- ・改修工事項目別に見積をメニュー化することで、見積価格の明確化を図るシステムを提案。
- ・またメニュー化された見積システムは、将来の段階的な改修に必要な工事費用の見える化に寄与し、施主の不安解消を図ることができる。

□神奈川県産材の活用

- ・平成21年度・22年度の新築部門で採択された「丹沢桧で造る相模の家」に引き続き、既存住宅改修においても神奈川県内の製材業者と協働し、県産の桧や杉を積極的に内外装に活用する。
- ・さらに新築部門で築きあげた地域社会ネットワークを活用して、神奈川県産材や間伐材の幅広い利用を持続継承し、丹沢の森の適正な整備保全を図る。

■提案者からのコメント

- ・当提案は地域に根差した工務店だからこそ可能な、ネットワークを活かしたきめ細やかなサービスを目指した。
- ・住宅としての性能向上を伴わない表層的なリフォームが横行している市場において、当先導事業が果たす役割は極めて大きい。
- ・当事業が標榜する性能改修項目が、いつの日か既存住宅流通市場のスタンダードとなることを望んで止まない。

提案名	震災に学ぶ『安全・安心 My 住まい』	部門	既存住宅等の改修 (体制整備支援)
提案者	株式会社土屋ホームトピア	種別	システム提案
構造	木造住宅 (在来軸組) 木造住宅 (枠組壁工法)	建て方	一戸建て住宅

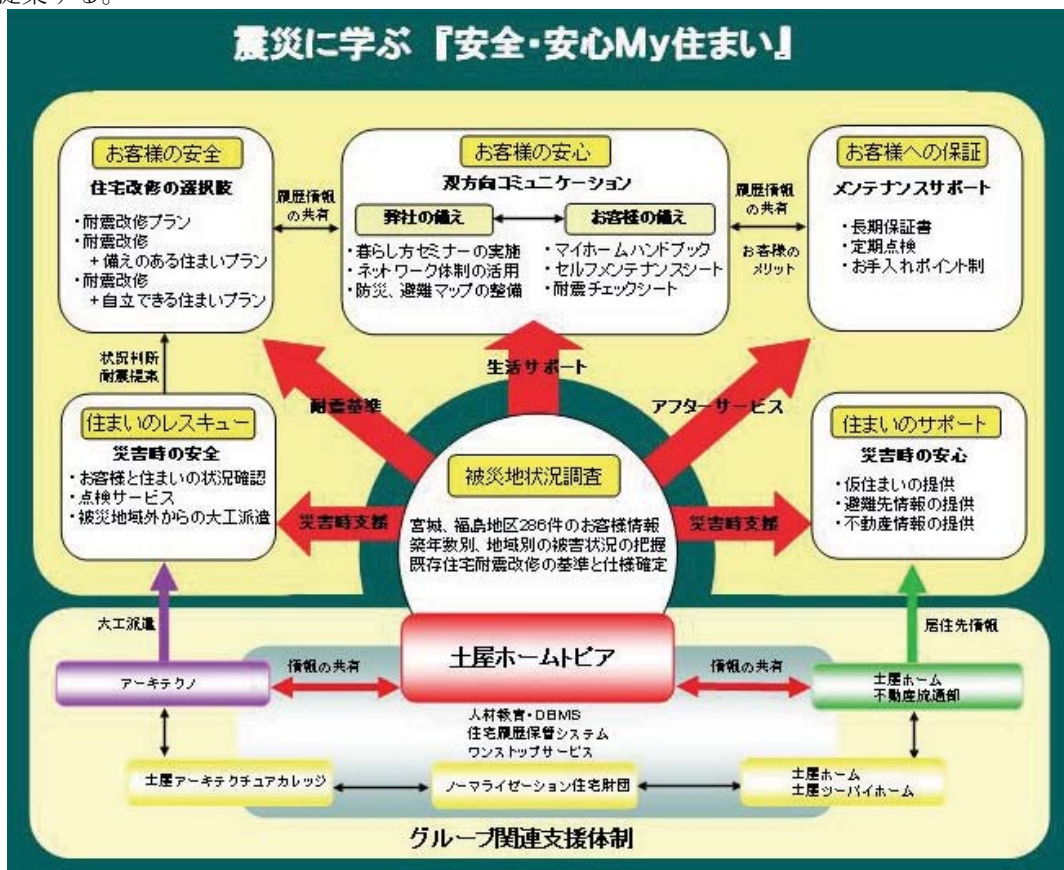
■提案の基本的考え方

基本性能を有した資産価値の高い住宅を社会的資産として次世代に継承するべく、前年度の提案に加え、2011年3月に発生した東日本大震災での住宅の被災状況 286 件の情報収集とその復旧から学んだことを本提案に反映させた。

耐震性、省エネ性といった性能向上をはじめ、長期に渡る安全や安心に必要な体制やツールとしては、施工基準書の整備、技能者の育成、維持管理支援、災害に対する備え、お客様との双方向コミュニケーション、メンテナンスサポートであり、これらをグループ関連支援体制にて実現する。

■主な提案内容

本提案は、下図に示すように、お客様が住まいの安全として最も関心が高い耐震基準について、選択肢のある住宅改修プランを提供するとともに、次いで関心が高いアフターサービスについても、保証を実現するメンテナンスサポートを提供することにより、お客様ご自身が住まいの持続可能性を高めると共に、生活サポートを通してお客様の安心につながる弊社の備えとお客様の備えを結ぶ双方向コミュニケーションを構築する。弊社も災害時支援として、災害時の安全を担保する住まいのレスキューと住まいのサポートを構築し、弊社自身の持続可能性を高めると共に、グループ各社の連携をより強固なものとし弊社を支援する体制の整備を、被災地状況調査に基づき提案する。



【お客様の安全：住宅改修の選択肢】

住宅改修の選択肢は、「耐震改修プラン」・「耐震改修＋備えのある住まいプラン」・「耐震改修＋自立できる住まいプラン」の3プランにて構成され、耐震改修・次世代省エネルギー基準を実現する断熱改修等を基本仕様に加え、被災時においてはライフライン復旧まで自立した生活が送られるよう被災時必需品の備蓄や自然エネルギーの活用を提案する。

また、改修に先立ち、住宅検査人や一級建築士、第三者機関の検査員が、目視・検査機器による調査診断を実施し、施工においては、品質の均一化を目的に施工基準書の整備や活用、既存状況や施工内容の詳細の記録として施工カルテ等を活用する。



画像左：検査員による調査診断風景

画像中央：オリジナル耐震金物「シェイクブロック」施工状況

画像右：施工カルテ記録状況

【お客様の安心：双方向コミュニケーション】

双方向コミュニケーションは、住まい手であるお客様と作り手である弊社が、住まいに関する情報提供や維持管理のための備えを有益に行うための体制をより強固にするものである。「暮らし方セミナー」では維持管理の学習機会を、「ネットワーク体制の活用」では携帯メールを使ったリアルな情報発信を、「防災・避難マップの整備」では地域のお客様のより安全なフォローを、「マイホームハンドブック」や「セルフメンテナンスシート」や「耐震チェックリスト」では適正な維持管理の時期と方法を、それぞれ可能にするツールである。

【お客様への保証：メンテナンスサポート】

「長期保証」による最長 20 年の保証、専門スタッフによる「定期点検」、日常的なお手入れや中長期的な維持管理を目的としたお客様ご自身による点検制度「お手入れポイント制」にて、アフターサービスの充実と長期に渡る維持管理を促進する。

【災害時支援：住まいのレスキュー・住まいのサポート】

「住まいのレスキュー」のうち、「お客様と住まいの状況確認」では災害時の状況把握を、「点検サービス」では緊急対応や修理修繕の内容決定を行い、状況によっては「被災地域以外から大工派遣」を行う。また大工技能者の養成を企業内認定職業訓練校にて行い、各現場施工・災害時の緊急支援部隊として派遣する。

「住まいのサポート」では、グループ不動産流通部連携により、「仮住まいの提供」・「避難先の情報の提供」・「不動産情報の提供」を必要に応じ提供する。

これらの提案は、弊社の顧客だけでなく、被災地の全ての既存住宅をも対象とし、当グループ各社による関連支援体制にて実現する。

■提案者からのコメント

前年度、普及啓発活動として行なった施工中現場見学会及び完成現場見学会の実施件数は例年の約2倍に増加し、多くのお客様が来場され、「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」というストック社会の住宅のあり方や、長期的性能を維持した住宅の重要性、長期優良住宅の性能の高さについて認知度向上につながった。

耐震性や省エネルギー性の向上についてはこれまでも多くのご要望があったが、今回、東日本大震災にて被災した住宅の被災状況の情報収集を進めていく中で、性能向上のみならず、住まいのトータルなサポート体制を構築し、お客様と弊社の双方が、明確に予期できない地震に対する備えを持つことが長期に渡る安全・安心につながると考え、本提案とした。

また、本提案事業を弊社営業拠点がある各地にて見学会やセミナー等で身近な実例として紹介することで、今後の高性能住宅の普及にも大きく貢献できると考える。

これらは、今後の耐震性能を向上させるリフォームのスタンダードとして広く日本国民の住環境の改善の第一歩として大きな布石となり、今後更なる社会的ニーズを捉えて改善発展させることにより、日本の住環境の大きな充実につながっていくものと思われる。

提案名	『京ぐらし』を次世代へ外装リノベーション事業	部門	既存住宅等の改修 (体制整備支援)
提案者	『京ぐらし』ネットワーク	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



本事業の地域である京都市は、三方を山で囲まれた山紫水明の自然と千二百余年に及ぶ悠久の歴史の地で、優れた伝統と文化を育んできた。

そのような中で、京都の市民は、今日まで引き継がれてきた「しまつの心」や「門掃き」、「打ち水」など、「持続可能なまちの知恵」を活かしている。住まいに対する愛着も、まさに長期優良住宅に相応しい「永く住み継ぐ」思いを、人々の深層に伝統として保持している地域である。永く住み継ぐ住まいへの愛着と、生活者として日々の暮らしにおける住まいの基本的な性能を確保して、現状の生活スタイルにマッチした住まいへのリノベーションが求められている。



一方、既存住宅の改修が発生するポイントと言えば、大きく2つの動機がある。一つは設備・外部廻りの老朽化・劣化、そして一つは耐震・省エネ・防火・防犯等の性能面向上である。内外部とも全面的改修は理想であるが、言われる所の費用として負担可能な「改修時の100万円の壁」が存在し、改修も維持管理も行われないうまま、住まいに対する「何もしない」時間が無為に経過している。「ここに住まう」「この家に住まう」思いを大切に、既存住宅に住みながら、まずハード面の基本性能向上を図り、人々の心に宿る「もったいない」という自主的な行動を合わせることで、既存住宅を活用・再生しながら、本当の意味での省資源・廃棄物削減にも寄与し、地球温暖化防止・低炭素社会にまで繋がる既存住宅改修事業を展開している。

■主な提案内容

① 『まず剥がす』外装リノベーションの提案

人間の体、住まいの健康診断も目診、触診、聴診し「己を知る」ことが全ての始まりである。住まいで言えば、構造躯体の老朽化改善、耐震化そして外皮の断熱化を図るには、既存の外壁を剥がす時が、理想のチャンスである。既存住宅の外装を『剥がす』メリットを最大限に生かし、住まいの耐震診断・建物調査を実施し、住まう方に「見て、触って、納得」していただき、住まいの外廻りの耐震改修、省エネ改修、外壁・開口部・屋根の改修を行うことが、既存住宅を長期優良住宅へと、まさに「衣替え」する第1ステップと位置付けている。

② 京都の街並み景観への配慮

京都の人々の「ここに住まう」を大切に、京都市の街並み景観条例に積極的対応を行い、地域の資産形成に寄与すると共に、合わせて防火性能も向上する。そのために耐震要素、省エネ要素、外装の性能・デザイン要素を盛り込んだ「京都市景観法対応のデザイン・商品仕様」のデザインコードを開発し、既存住宅の外装リノベーションに適用する。また、お客様への提案・施工にあたっては、デザインコード集を活用し、既存住宅改修においてお客様の要望の上位を占める「提案へのスピード対応」、「改修費用はどの位かかるの」という消費者の要望を満足させるスピード対応、かつ技術面での適切な提案・施工を容易に行える様になっている。



③ 我が家の未来改修計画書

お客様のご予算の都合で、第1ステップは外廻りの耐震・省エネ・外装改修のみを実施した場合、次の改修をお客様と共有しておくことが住まいを永く住まう上で大切である。工事をやって終わりではなく、「終わりが始まり」こそ、お客様の立場にたった提案である。その為に、設計時・引渡し時に3年後、5年後の改修計画を作成し、お客様の家族構成・ライフステージ・資金計画、住まいの状況に合わせて、第1ステップでは実施を見送った、例えば内部の耐震改修、内装・水廻り設備改修の計画書、すなわち「我が家の未来改修計画書」を工事完了引渡し時に工事報告書・工事記録写真等と合わせてお渡しする。本事業は、消費者の住宅性能向上への希求の現実的提案として、改修ステージを第1ステップ、第2ステップ、……と、そしてそれらを終えた段階で、耐震性も省エネルギー性も、設備・内装の更新も終えて、住文化と経済性のどちらの視点も満足して頂く、長期な既存住宅改修である。

④既存住宅改修の展示場による改修の見える化と既存住宅流通

『京ぐらし』ネットワークは提案代表者である平安建材(株)を事務局として、お客様・会員工務店・会員設計事務所及び地域会員不動産業者に、事業を推進していく上での展示場を提供している。ネットワークを支える協力メーカーの耐震・省エネ・外装改修のノウハウを再現し、お客様に目に見える形で既存住宅改修をご理解頂ける展示場を京都市内に所有しているほか、京都市内に売りに出されている空家を、地域会員不動産業者から『京ぐらし』ネットワークの事務局である平安建材(株)が購入し、既存住宅改修の第1～3ステップ終了後の内外観をお客様に見える化し、耐震改修、省エネ改修、外装の性能・デザインを実感して頂くと共に、内装・設備関係も最終完成案として見て頂いている。



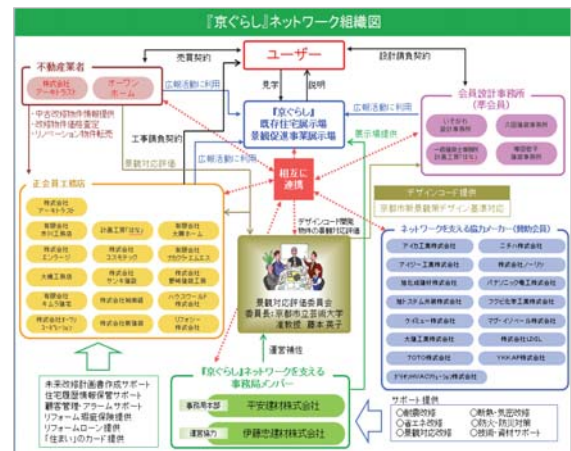
『京ぐらし』の日のオープンハウス

空家を使った展示場は、半年～1年経過後に、地域会員不動産業者を通じて一般のお客様に売却する一方で、別のエリアで既存物件を購入し、展示場として供給するサイクルで展開している。既に第1号の展示場である京都市歴史遺産型美観地区である上七軒の展示場は売却し、第2号展示場として京都駅南の東寺町に購入し、既存住宅改修の展示場としている。お客様への見える化による既存住宅改修による長期優良住宅提案と共に、会員工務店・設計事務所・不動産業者の研修の場、営業活動の場としても活用し、既存住宅流通の一翼を担っている。

⑤リフォーム瑕疵保険、リフォームローン、緊急時のメンテナンス対応

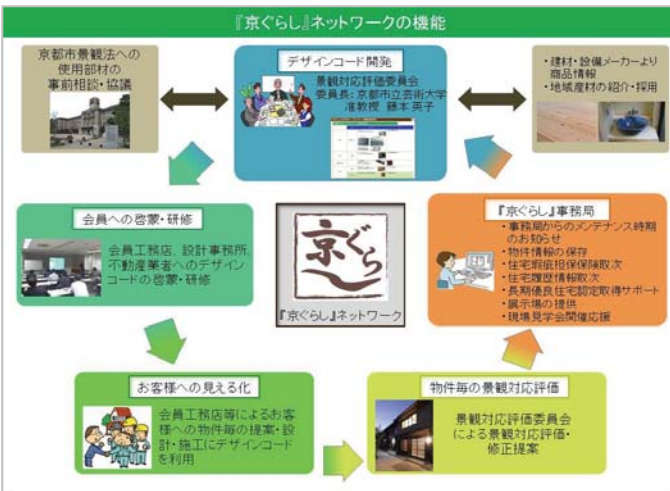
当事業における外装改修を含め全ての工事に対し、工事請負者以外の第三者で住宅瑕疵担保責任保険法人のリフォーム工事瑕疵保険も用意し、引渡し後5年間、瑕疵が発生した場合、保険で充当可能な仕組みもお客様の要望により加入する。

また、お客様の資金計画を補完する仕組みとして、(株)オリエントコーポレーションが提供するリフォームローンも併せて提供している。さらに、現実的には会員工務店単独での対応が難しい、引き渡し後のお客様の水廻りの水漏れ、トイレの詰まり、外窓のガラス割れ等、いわゆる緊急を要するホームサービス対応として、パナソニック電工の「住まいのアフターサービスリビングベル」を導入し、改修記録の保存・蓄積と共に、24時間365日、お客様からの窓口対応、別業者による緊急訪問・緊急補修を可能としている。



■提案者からのコメント

既存の住宅ストックを活用・再生しながら、お客様の「ここに住みたい」「この家に住みたい」という思いを、お客様の家族構成・ライフステージに資金計画までを考慮した『京ぐらし』を次世代へ外装リノベーション事業により、京都の景観に配慮した現実的リノベーションとして進めることで、現状の「0か100か」の選択しか用意されないリフォームから脱皮して、「京都の景観に合った築30年の家に永く住み続けたい」思いを実現する既存住宅改修の先導的役割を果たすと確信している。また、この事業は、京都市が進める「カーボン・ゼロ」を目指す「地球共生型都市・京都」の環境モデル都市の既存住宅分野の一助でもありと考えている。既に行政の



の方々の展示場への来場を促しているが、ホームページのリンク等より一層、経済界・行政と連携した動きまで高めて行きたい。

さらに、ともすれば新建材、住宅設備機器の組合せで終りやすい既存住宅の改修にあって、京都ならではの地場産材である京北杉の無垢の床仕上材、信楽焼の重蔵窯の雨水散水用のかめ、既存柱・梁への柿渋塗り等の積極活用などにより、お客様へより上質な外観と空間のご提供を推進するとともに、現地見学会の実施はもとより、定期的な説明会・勉強会を開催することにより、お客様の満足が得られる既存住宅改修事業を推進して、長期優良住宅の普及を図っていきたい。

提案名	埼玉県の次世代へ繋ぐリフォーム「Re・ism」(リ・ズム)	部門	既存住宅等の改修(体制整備支援)
提案者	埼玉県住まいづくり協議会	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

埼玉県住まいづくり協議会は、平成8年10月の発足以来、埼玉県内における豊かな住環境の構築と広く県民に対する貢献を目指し、民間の住宅関連事業者に加え、各種団体、都市再生機構や住宅金融支援機構、住宅供給公社など107社の会員が中心となり、様々な県行政との連携を図りながら活動を重ね、既に15年目を迎えた全国的にも類を見ない団体である。住宅リフォームに関しても、平成17年に「住宅リフォーム推進委員会」を発足させ、現在143社の登録事業者を擁する大組織になっている。

既存住宅には築年数による構法の違いや、現場任せの施工によって建てられている住宅が多いことから、現況では性能や品質にばらつきがあり、現代の性能要求を満たした住宅に改修するには、劣化、腐朽度、当時の施工方法を精度が高い建物検査(インスペクション)によって既存状態を見極める技術と、それに伴う設計手法が求められるが、現状ではリフォーム改修における適切な設計・施工方法の指針が確立されていないという大きな問題がある。また、その施工にあたる業者の質が一定しておらず、それらが既存住宅を長期居住に耐える優良な住宅ストックに変えていくための障害になっているのも事実である。

そこで私達はこの提案事業と合わせて、今後の事業の取り組みの中で、倫理憲章と基本方針を掲げ上げ、<3つの信条=イズム>をもとに、当協議会ならではの民と官とのパートナーシップで地域、事業者、お客様が丸となって取組み、次世代へ繋げる住宅改修リフォーム「Re・ism」(リ・ズム)を推進することにした。

<基本方針>

「住宅リフォーム推進委員会登録事業者は、住宅・建築事業者の責務として、住生活事業活動を通じて、遵法性を重んじた、設計・施工、技術の研鑽に努め、県民の皆様に安心・安全で、健康、環境に配慮した住文化の在り方を提案・創造する」

住宅リフォーム推進委員会 <3つの信条>

1. 長期に渡り住宅の性能、資産価値を維持・向上できるように、本会が推奨する事業活動及び、基本性能に伴う設計・技術方針を構築する。
2. 登録事業者相互間の知識・技術などを共有し合い、委員会活動並びに定期講習会等を通じて、主体的に勉強会を重ね合い、強い責任感と使命感を持って取り組む。
3. 顧客サービスを重視した有益な情報を開示し、適正な価格で明瞭な見積を提示し、信頼を得る健全な事業経営を目指す

■主な提案内容

1. 【リフォーム事業者登録制度による事業者の技術・信頼度の向上】

当協議会では、リフォーム事業者登録制度を設け、その最低登録基準では、

- ・協議会が指定する標準契約書、適正見積指標の使用
- ・協議会HPでの必要事項の公表(登録講習会への出席率(技術レベル))

により、工事内容・金額、さらに事業者の見える化を図り、

- ・登録講習会への参加の義務付け

で事業者の技術の向上を図り、県内リフォーム事業者の技術・信頼度の向上に貢献している。

義務付けられた事項



2. 【既存住宅改修工事の性能と品質を確保する手法の確立】

本提案では、現況で性能や品質にばらつきのある既存住宅の改修工事で、長期優良住宅先導事業としての性能を発揮するために、標準化されたツールの使用を参加事業者者に義務付けている。

本提案事業「Re・ism」(リ・ズム)で用いる標準化されたツール

・建物調査チェックシート	=高精度なインスペクションのためのツール
・標準改修工事・設計指針	=改修後の規定の性能を実現するためのツール(仕様書)
・標準工事チェックシート	=指針どおりに施工されているかを確認するツール
・標準維持保全計画書	=引渡し後のメンテナンス時機と内容を提示するツール

これらは全ての参加事業者で共通化 → 一定の品質と統一感のあるサービスを実現!!

3. 【サポート委員会による支援体制の構築】

インスペクション、住宅履歴・工事情報の保管と更新などは基本的には参加事業者が行うが、これらの情報はその都度当協議会に設けた「サポート委員会」と共有し、参加事業者への支援や指導が可能となる体制を構築する。

4. 【リフォーム相談窓口の設置】

お客様と協議会、参加事業者の接点となる相談窓口を、大宮駅構内に週末に設置し協議会のリフォーム推進委員によるアドバイス等を行っている。

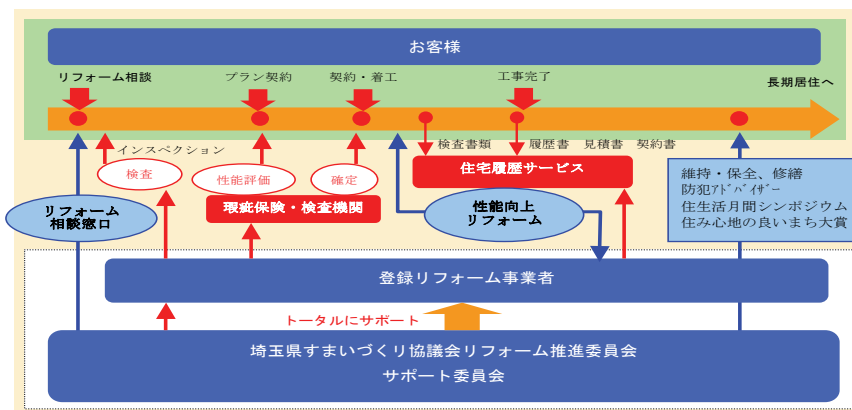


5. 【長期住宅を維持する仕組みづくり】

長期優良住宅事業とは、工事が完成したら終わりではなくそこをスタートに一定以上の性能を持った住まいを、お客様と共に長期に渡り維持していくことそのものである。埼玉県住まいづくり協議会の活動は、工事への支援に留まらない。当協議会の住まい手を対象とした活動として

- ・防犯アドバイザー登録制度(埼玉県警の要請により設立)
- ・住生活月間セミナー・住み心地の良いまち大賞等の県民向けイベント開催

により住まいの情報提供や安全性への相談窓口、さらには住まいや町に対する意識の向上を促す場を提供し、埼玉県での県民の暮らしの質的向上に貢献している。これらの活動を通じてお客様が、これからもこの町・この家に継続して暮らし続けていくための、家守り・町守りにつなげ、地域の人や情報を結びつけるハブの役割を果たす。



■提案者からのコメント

3.11 以降の家造りに対する取り組み、住宅・建築の在り方は、我々に大きな試練を与えることになった。また、新築と違いリフォームは既存状態によって性能向上に対する限界がありコストにも反映する。建物には「性能」があるということ、事業者だけでなく消費者に対しても深い理解を求めて行かなければならない一方で、優良事業者の育成、悪質な事業者を排除していきけるような「しくみ」の構築が求められている。このように住まいづくり協議会の存在意義を明確にした上で、消費者の視点に立った取り組みを具体的に示した内容が、本委員会が推進する長寿命化リフォームの指針であり、今後の委員会が目指す新たなビジョン構築にも繋がっている。

提案名	性能向上レベルの明確化－木造建築病理学・「既存ドック」システム3	部門	既存住宅等の改修（体制整備支援）
提案者	住宅医ネットワーク	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

木造建築病理学を軸とし、既存住宅の調査診断、改修、維持管理に関する技術開発と人材育成を行い、地域の実務者を「住宅医」として養成する活動をベースとして、H20年度は新築の長期優良住宅と同等の性能を確保する全面的改修、H22年度は全面的改修だけではなく部分改修（部分的かつ複合的に性能向上）を含め、段階別の改修メニューの確立を目的として実施数の拡大に努め、15物件の改修を行った。

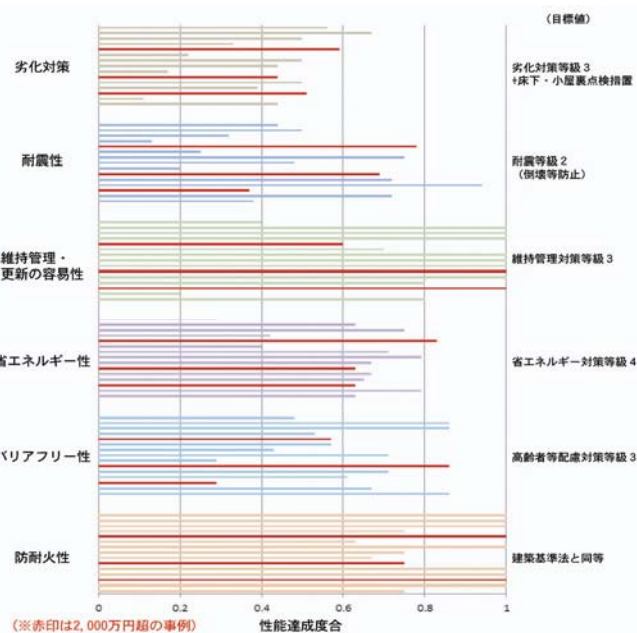
これら15物件では、築30～60年の1千万円代リフォームが大部分で、築60年超えや2千万円を超えるものもあった。リフォームの主要な動機は、高齢化対応や旧家への住み替え等のライフステージの変化、及び耐震、温熱等の性能向上が半々程度。また50～60代の施主かつ自己資金が大多数である。関係機関のリフォーム実態調査からも、「ライフステージの転機に合わせて高額なリフォームを行い、性能も向上させる」というニーズは一定レベル存在が見て取れる。

木造戸建て住宅は、増改築・改修における耐震、バリアフリー等の性能向上実施率も低いことや、この度の東日本大震災を機に耐震化や省エネ化のニーズが顕著に表れており、「大規模リフォーム＋性能向上」というポテンシャルは一定量確実に存在する。今後、より良いものを優先的に残すことも重要で、「費用をかけても残したい、住み継ぎたい」という社会的耐久性のニーズに適切に答える必要性が高まっている。

さらに、新規参入業者に対する差別化は、ライフステージの転機に応じた性能向上大規模リフォームというニーズに着実に答えることが有効で、住宅医という専門技術者（建築士）の職能も十分に発揮することができる。

一方、前述の15物件の性能向上状況は、維持管理・防耐火性能は比較的達成度が高く、省エネ・バリアフリー性能は中程度、耐震・劣化対策性能は達成度が低い結果となった（右図）。既存住宅の長期優良化を普及するためには、新築の長期優良住宅の性能基準をベースに、実現性を踏まえつつ、より詳細に性能基準を検討する必要がある。

こうした背景及び理由から、「ライフステージの転機に合わせて比較的高額なリフォームを行い、性能も向上させる」という既存住宅改修の一翼を確立することが、地域の設計者と工務店を主とする「住宅医ネットワーク」として重要であると捉え、かつ既存住宅の長期優良化において実現性を重視した性能基準を明確化し普及啓発することが、既存住宅の長期優良化の促進、及び地域の「住宅医」の人材育成による体制整備に寄与すると考えた。



15物件の性能達成度（「既存ドック・システム2」性能達成度判定表より）

■主な提案内容

(1) 既存住宅の性能向上レベルの明確化

●構造躯体の耐久性（劣化対策）

【必須項目】（※「木造住宅の耐震診断と補強方法」／（財）日本建築防災協会）

- ・一般診断法（※）の劣化低減係数 $D=1.0$ を満たす。
- ・精密診断法（※）壁の劣化低減係数 $C_{dw}=1.0$ を満たす。
- ・精密診断法（※）柱の劣化低減係数 $C_{dc}=1.0$ を満たす。
- ・新築戸建ての長期優良住宅認定基準「劣化対策等級3+床下、小屋裏点検措置」のうち、「浴室、脱衣室の防水」、「床下の防湿、換気」、「小屋裏換気」、「床下、小屋裏点検措置」の条件を満たす。

【努力項目】

- ・ 立地条件や躯体形状により可能な場合は、「劣化対策等級3」のうち、「外壁の軸組等の防蟻、防蟻」、「土台の防蟻、防蟻」、「地盤の防蟻」、「基礎の高さ」の条件を満たすよう努力する。

●住宅の耐震性

- ・ 「木造住宅の耐震診断と補強方法」の一般診断法において、上部構造評点1.0以上を確保する。かつ一般住宅（玉石基礎、又は延石基礎の住宅を除く）は、建築基準法と同等の耐震性能を確保する（ただし、基礎、及び壁端柱の柱頭・柱脚接合部については、建築基準法の仕様を満たさない場合は、「木造住宅の耐震診断と補強方法」による耐力低減係数を用いて、壁の耐力を低減して壁量計算等の構造計算を行い、建物の必要な耐力を確認できるものとする）。

●内装・設備の維持管理の容易性

- ・ 建物全体で維持管理対策等級3を満たす。
- ・ ただし、スラブ下配管が避けられない場合は、適切な点検口等を設置する等有効な対処を施すことで等級3を満たすこととする。

●省エネルギー対策

- ・ 住宅全てではなく、生活に使用されるエリア全体に対して、省エネルギー対策等級4と等級3の中間値である、熱損失係数（Q値）＝（Ⅰ地域）1.70以下、（Ⅱ地域）2.30以下、（Ⅲ地域）2.85以下、（Ⅳ地域）3.45以下、（Ⅴ地域）3.65以下、（Ⅵ地域）5.90以下、夏季日射取得係数（μ値）＝（Ⅰ、Ⅱ地域）基準なし、（Ⅲ、Ⅳ、Ⅴ地域）0.085以下、（Ⅵ地域）0.070以下 を満たす。

●バリアフリー性

- ・ 建物全体で高齢者等配慮対策等級3を満たす。

●防耐火性能

【必須項目】

- ・ 建物全体で感知警報装置設置等級2を満たす。消火器の設置が無い場合は、適切な1ヶ所に設置する。

【努力項目】

- ・ 外壁、屋根、開口部の改修を伴う場合は、建築基準法が求める防耐火性能を確保するよう努力する。

(2) 関東、中部、関西を拠点とした人材育成活動の拡大と普及啓発の強化

新たに関東、関西に住宅医ネットワーク事務局を設置し、建物調査や診断、設計監理サポート体制を拡大。関東では名古屋に続き住宅医スクールを開講し、さらなる人材の育成と技術の向上に取り組み始めた。本提案の実施による実習や調査診断方法の改良、他団体との連携事業も予定しており、関東、中部、関西を拠点とした人材育成活動の拡大と普及啓発を強化する。

(3) 前回提案内容の継続

- ・ 住宅性能達成証明書（下図左）と性能確保現場報告書（下図右）による住宅性能の「見える化」の強化
- ・ 環境家計簿を組み込んだ維持保全計画
- ・ 住宅履歴書類専用ボックスの宅内設置と住宅医ネットワーク事務局による履歴保存管理
- ・ 国産材の積極的利用による木の住まいへの改修

住宅性能達成証明書		住宅性能達成証明書	
改修前	BEFORE	改修後	AFTER
<p>1. 構造躯体</p> <p>2. 断熱性能</p> <p>3. 気密性能</p> <p>4. 省エネルギー性能</p> <p>5. 防湿性能</p> <p>6. 防蟻・防蟻</p> <p>7. 防耐火性能</p> <p>8. バリアフリー性</p> <p>9. 維持管理の容易性</p> <p>10. 環境配慮</p>	<p>1. 構造躯体</p> <p>2. 断熱性能</p> <p>3. 気密性能</p> <p>4. 省エネルギー性能</p> <p>5. 防湿性能</p> <p>6. 防蟻・防蟻</p> <p>7. 防耐火性能</p> <p>8. バリアフリー性</p> <p>9. 維持管理の容易性</p> <p>10. 環境配慮</p>	<p>1. 構造躯体</p> <p>2. 断熱性能</p> <p>3. 気密性能</p> <p>4. 省エネルギー性能</p> <p>5. 防湿性能</p> <p>6. 防蟻・防蟻</p> <p>7. 防耐火性能</p> <p>8. バリアフリー性</p> <p>9. 維持管理の容易性</p> <p>10. 環境配慮</p>	<p>1. 構造躯体</p> <p>2. 断熱性能</p> <p>3. 気密性能</p> <p>4. 省エネルギー性能</p> <p>5. 防湿性能</p> <p>6. 防蟻・防蟻</p> <p>7. 防耐火性能</p> <p>8. バリアフリー性</p> <p>9. 維持管理の容易性</p> <p>10. 環境配慮</p>
総合評価		総合評価	

性能確保現場報告書	
<p>1. 構造躯体</p> <p>2. 断熱性能</p> <p>3. 気密性能</p> <p>4. 省エネルギー性能</p> <p>5. 防湿性能</p> <p>6. 防蟻・防蟻</p> <p>7. 防耐火性能</p> <p>8. バリアフリー性</p> <p>9. 維持管理の容易性</p> <p>10. 環境配慮</p>	<p>1. 構造躯体</p> <p>2. 断熱性能</p> <p>3. 気密性能</p> <p>4. 省エネルギー性能</p> <p>5. 防湿性能</p> <p>6. 防蟻・防蟻</p> <p>7. 防耐火性能</p> <p>8. バリアフリー性</p> <p>9. 維持管理の容易性</p> <p>10. 環境配慮</p>

■提案者からのコメント

本提案では、「ライフステージの転機に合わせて高額なリフォームを行い、性能も向上させる」という、大多数ではないが確実に存在しているニーズを対象を絞り、適切にリフォームができる実務者をより多く養成することを目的としている。住宅リフォームに関する多岐に渡る提案や取組みの中で、大規模性能向上住宅リフォームという一翼を地域の建築士や工務店が担うことは、全国各地に存在する既存住宅の長寿命化に欠かせないことであると考えている。岐阜県立森林文化アカデミーの「木造建築病理学講座」、名古屋の住宅医スクールに加えて、今年度より新たに東京で住宅医スクールを開講したこともあり、より多くの実務者と共に、リフォームによる住宅の長寿命化に寄与していきたい。

提案名	「住まいのリフォームアウトレット館」ネットワーク先導事業	部門	既存住宅等の改修（体制整備支援）
提案者	株式会社小幡建設	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

「住まいのリフォームアウトレット館」が中心となる暮らしのネットワーク。

株式会社小幡建設は、旧商店街の中に開設している「住まいのリフォームアウトレット館」を中心としたリフォーム事業を展開し、既存住宅においても長期的に満足度の高い住環境を支えるため、様々な活動をしている。6つの項目に分けられるが、これらが継続して循環していることが、既存住宅が長期優良住宅として普及・発展していく大きな要因だと考えている。



■主な提案内容

A 【お客様への情報発信と交流】

リフォームを希望される顧客のみならず、地域の方々に暮らしに関する情報を発信している。

- 地域材「葵桧」や「松平杉」を使ったぬくもりと安らぎの住まい。
- 木の家と森林環境を体験する見学会など。
- 特に震災後は災害に関わる地域ならではの知識や経験を踏まえた住まい方を積極的に提案。
- 商店街活性化などの面でも住民が気軽に立ち寄れる小物や雑貨商品も扱っている。



B**【独自の流通システム】**

優良な地域材の流通は、地域の連携によって安定的にストックされている。

- 新築に限らず、リフォームする上で、同じ産地の木材を使用することは、長期優良住宅としても、木の家の空間作りの上でも非常に良い。
- さらに、設備品などの商品は、メーカーや卸問屋との連携で良いものを格安で提供し、「リフォームアウトレット館」で一部を展示。その他にも豊富なバリエーションで販売。
- また、古民家再生プロジェクトなどの実績もあり、古材の流通販売も行っている。(古物商届出済み)

**C****【リフォーム工事】**

世代を超えて快適に住み続けるために既存の住宅をより良くしていく。

- 「既存住宅流通活性化事業」の採択を受け、住宅性能を向上させる工事を提案。
- 設備交換、介護リフォームなど自由に設計出来る可変性の高い設計(スケルトンインフィル)を採用。
- 第三者性能評価に対応。(JIO 既存住宅性能表示制度)
- 耐震診断・工事などは社内の診断資格者を中心に自治体の助成金などの制度を積極的に活用し、住まい手の負担を最小限にしている。(評点 1.0 以上)
- 近年注目されている防犯とエコの両面を重視したオリジナルサッシは、愛知県警察より表彰された。

**D****【メンテナンス】**

小幡戸建管理システムによるメンテナンスの効率化を行っている。

- 定額会員制で費用と工期を明確化。
- 定額会員制により定期点検の永続的継続が可能。
- 会費は修繕積立金や修繕費の価格へも反映。
- 小幡独自のハッピースタッフの地域巡回サービスを随時行っており、住まいのあらゆる相談、日常的なサポートにも対応。
- 全ては明確に記録し、保管。
- 第三者機関の客観的評価を採用。(ISO9001)

E**【既存住宅流通促進】**

優良な既存住宅の流通を、当社不動産部「岩津の不動産屋」で積極的に取り組んでいる。

- 現在住居している住宅なども、長期優良住宅としての評価を得ることで、価値が高まる。これらは一戸建て、共同住宅に留まらず、所有者、購入者の選択肢として魅力あるもの。
- 新築当初よりも更に性能を上げるリノベーションを採用し、これは賃貸住宅でも採用。
- シニア向け住み替え支援、マイホーム借り上げなど多方面から提案。
- 図面などを明確にして、提供する情報量と質の向上を図っている。

**F****【地域密着の活動】**

地産地消、地域環境に関する活動をしている。

- 地域の小中学校との連携で地域材や職業意識を高める講座やワークショップを開催。
- 桧の間伐材やチップを利用した異業種との商品開発やイベントを企画。
- 河川の清掃ボランティアなども継続。
- 近隣と共同で街づくりや安全な環境を考えることが、長期に渡る住環境の向上につながると思う。

**■提案者からのコメント**

- 地域住民に広く開かれている「住まいのリフォームアウトレット館」は、情報の発信や交流だけではなく、工事、メンテナンスを総合的に受け付ける住まいの相談窓口となっている。
- 気軽に立ち寄り楽しく充実した「住まいのリフォームアウトレット館」の地域の安心で安全な暮らしを見守るネットワーク化、これが、既存住宅が長期優良住宅として確立・普及するために必要だと考えている。

提案名	木の国ぎふ ワン！ツー！！スリー！！ ステップ改修プロジェクト	部門	既存住宅等の改修（体制整備支援）
提案者	丸平建設株式会社	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

1909年の創業以来1世紀以上にわたって地域に根ざし歩んできた弊社は、地元産材を活かした家づくりと共に、世代を超えた既存改修の家守りを行ってきた。

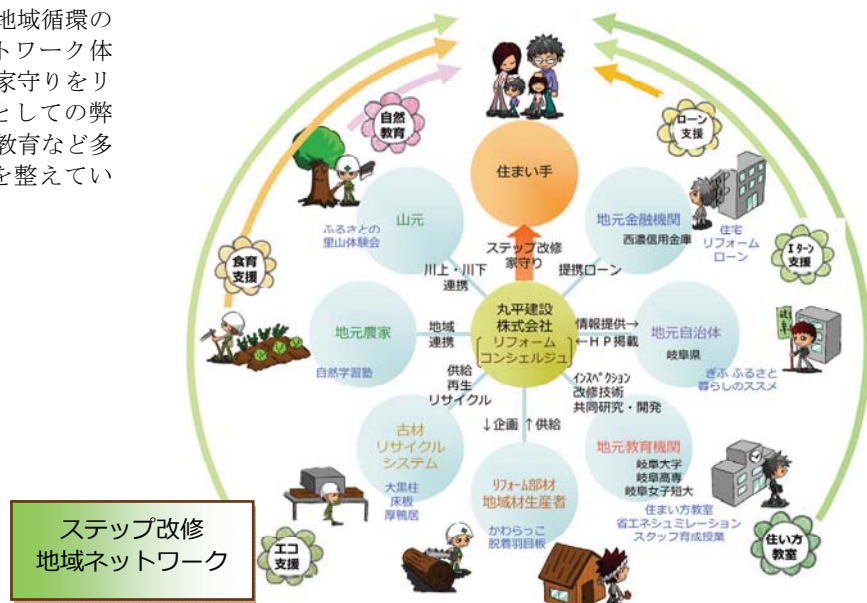
しかしながら、従来のリフォームはシステムキッチンやユニットバスの入れ替え、壁・天井の内装材張り替えといったインフィルのリフォームが中心であった。一方、住まいを資産として世代を超えて残してゆくためには、耐震・劣化対策・省エネといった住まいの性能向上のためのリフォームが重要であるが、これらを行う場合、工事範囲と費用が大掛かりとなるうえ、かつ効果が見えにくいという問題点があり、採用されるケースが少ないのが実情である。

そのため、本プロジェクトにおいては

1. 工事範囲および予算の拡がり過ぎを抑えるため、**部分改修により性能向上を実現する施工方法を採用**する。
2. 部分改修による性能向上を実現するため、従来以上の**詳細なインスペクションを実施**し、施工計画に反映する。
3. リフォーム工事にかかる費用を明確にするための『**工事価格メニューリスト**』と、優先順位と段階施工の方法を提示する『**命を守る改修部位優先度チェック**』を実施する。
4. 優先度の判定により後送りした改修内容についても、『**まるへいスリーステップクーポン**』の活用により、維持管理計画に沿った改修実行への金銭的誘導を行う。

これらを実施し、予算・規模・工事期間を現実的なものとし、普及拡大を図っている。

また、これを支えるため地域循環の『**ステップ改修地域ネットワーク体制**』を構築し、住まい手の家守りをリフォームコンシェルジュとしての弊社が、情報・資金・技術・教育など多面的に継続支援する体制を整えている。



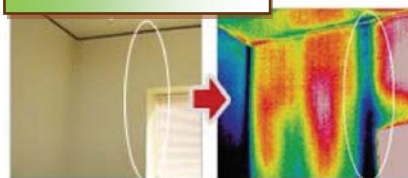
■主な提案内容

具体的な改修の流れとステップ改修地域ネットワークの各サポーターとの連携関係を以下のように提案している。

【改修計画の手順とサポート体制】

1. 企画・相談・・・住まい手からの相談受付・ヒアリング。
2. 詳細なインスペクション・・・木材劣化診断士による床下診断やサーモカメラによる壁内診断など有償で現場調査を行い、建物の劣化具合や耐震強度、省エネ性能の診断を行い、住まいの図面情報（平面・立面・構造材伏せ図・配管図・電気図）を整備。
3. ステップ診断・・・工事価格メニューリストと改修部位優先度チェックシートにより、部分改修箇所を選定と維持保全計画のもとで部分改修を継続して行うステップ改修のスケジュールの決定を行う。
4. 施工・・・先導提案による部分改修の実施。リフォーム瑕疵担保責任保険を付保。
5. 効果の証明・・・耐震性⇒耐力壁シート
耐久性⇒工事写真
維持管理の容易性⇒性能向上シート
省エネ性能⇒岐阜高専の協力を得て省エネシュミレーションを実施
6. 記録の保存・・・インスペクション情報・工事記録情報を保存
7. 維持管理・・・部分改修の段階的計画や将来必要な維持管理工事の内容とする維持管理計画書の作成および維持管理契約の締結
8. 住宅履歴・・・住宅履歴「いえかるて」の活用・情報の保存
9. 住まい手支援・・・自然学習塾・里山体験会・住まい方塾・省エネシュミレーション人材の育成
10. 流通・・・住まい手の希望に応じて岐阜県のIターン・Uターン支援ポータルサイト「ぎふふるさと暮らしのススメ」への登録

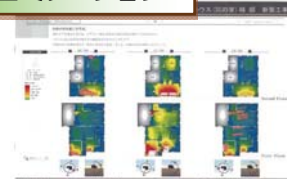
サーモカメラによる壁内調査



工事価格メニューリスト



温熱シュミレーション



■提案者からのコメント

弊社では住まい手に対する「長期優良住宅セミナー」の定時開催の他、さまざまな普及啓発の取り組みを実施し、この地域の長期優良住宅と地域社会活性化を促進している。平成21年度・22年度採択（新築部門）も続々と完成を迎えている。

普及啓発のための長期優良住宅見学会においても多くの見学者が訪れ、この地域の長期優良住宅が住まい手に着実に認知され、建築計画において検討がなされるようになってきた。

今後既存改修においても住まいの高性能化、長寿命化が期待されることから、本事業を契機として性能向上の既存改修に積極的に取り組んでゆきたい。



提案名	耐震化リフォーム普及促進プロジェクト	部門	既存住宅等の改修 (体制整備支援)
提案者	石友リフォームサービス株式会社	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

本年3月11日の東日本大震災における多くの家屋・建物の倒壊や津波被害、福島原発による放射能汚染等は、日本のみならず世界中に衝撃を与えた。このことは私達の日常生活での常識や価値観を根本的に考え直すきっかけを与え、社会の各分野に様々な変化をもたらしている。住まいのあり方においても同様に、一過性の目新しさ、デザイン性ではなく安全、安心、快適と言う住宅に必要な本来の基本機能を、私達は今後更に強く求められるようになってくると考えている。

しかし、現状の問題点として、多くの住宅改修、特に耐震改修においても十分な予算設定の確保が出来ない、住まいの将来計画がわからない、可能な改修技術と各助成制度の情報不足などの理由から、適切な住宅性能を確保出来ない一過性の部分改修になってしまう現状が見受けられる。

今回の先導事業の提案においては、3.11震災後の耐震意識の向上を受け、将来を見据えた全体計画を設定し、部分改修から全体改修に至る的確な改修計画の方向性を定め、耐震化改修を基本に省エネ、高齢者対応、劣化対策においても住宅性能の向上を目指す。

このため改修レベルを着実にランクアップさせる為に社内外への改修情報を提供する**耐震リフォーム相談室の設置、調査・診断の精度アップ、性能向上**の為の設計、施工体制等の充実。また、お客様にわかりやすく安心、納得をサポートする**ユーザー支援**などを総合的に機能させる体制整備により、部分改修から全体改修まで、それぞれの改修規模にかかわらず可能なレベルの住宅性能を引き出し、良質な耐震化リフォームを実現させることを本先導事業の基本と考えている。

このことが、住宅の耐震化率の向上、ひいては永く住み継ぎの出来る良質な住宅ストックの普及にも寄与するものと考えている。

■主な提案内容

1) **体制整備**

〈情報発信〉

- ・ **耐震リフォーム相談室の設置** (富山・石川・福井の3ヵ所)
 - ① 当社と一般ユーザーのつなぎ役として随時に耐震改修に関する情報提供をする。
 - ② 耐震相談：TEL 又は、メールにて随時受付→顧客ニーズ情報の把握→耐震技術開発に活用。
 - ③ 社内耐震事例情報提供：社内メールにて耐震事例紹介(写真図面添付)、建築基準法等の各種法規、現場研修会報告、行政/各種団体/補助金、助成金の案内など営業、設計、工事担当へ情報提供

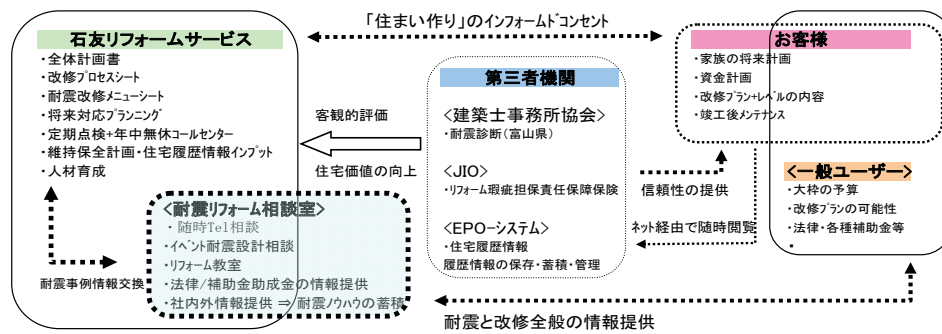
〈普及啓発〉

- ・ リフォームイベント ((富山・石川・福井) 10回/年) において耐震設計相談コーナー+セミナー (リフォーム教室) の実施。
- ・ 現場見学会、当社体感展示施設 (テクノパーク) への案内。
- ・ 「住宅関連税制・法規：早分かりガイド」「地震に強い家づくり」その他小冊子の配布。

〈人材育成〉

- ・ 耐震技術者 54人 (日本木造住宅耐震補強事業者共同組合による耐震技術者講習会の参加)
- ・ ホームインスペクターの育成
- ・ 適合証明技術者 ((独)住宅金融支援機構)
- ・ 協力業者との研修会→社員と業者による耐震技術、知識等の現場研修。(4回/年)

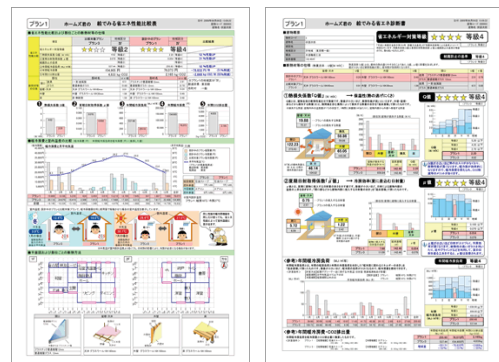
※耐震化リフォームのための体制整備



2) 調査・診断

＜現況調査＞

- ・現場調査者（営業+設計+工事担当）の3名体制で行う。
- ①既存書類+図面関係：敷地建物調査シート・既存図面一式作成（配置、平立面、各種伏図等）
- ②耐震診断：（2重診断：県委託建築士事務所協会+当社耐震技術者）
- ③劣化診断（解体前後）：現況調査時に劣化部分確認図（平面/立面図）に明記。
- ④住宅診断報告書+床下診断報告書（蟻害・木材腐朽）を作成しお客様に提示。
- ⑤改修前後の省エネ診断＜省エネ性能の見える化＞：診断ソフトによりQ値等の比較提示（右図）。



＜住まいインタビューシート＞

- ・現在までの住まいの問題点と改修後の改善点と将来の要望・間取りと導線・改修範囲等
- ＜お客様モニタリング＞～完成後、定期住まい状況アンケート
- ・工事後情報を改修ノウハウとして活用→社内メールにて改善事例情報提供。

3) 性能向上

耐震改修はもとより住宅性能向上の改修計画は予算設定、計画内容、法律、税制及び融資条件等検討事項が多岐にわたるためにお客様に説明が難しい。そこで納得の上、適格な判断で改修計画を進めるためにまずは30年後迄を見据えた大きな枠組みからスタートし、現況調査、改修計画、改修工事、そして竣工後の維持保全計画までの各段階での詳細を、お客様との間で各段階での確認シート（右図）を基に一つ一つ説明、検討、提示する。



■提案者からのコメント

本先導事業の計画を進めるに当たり、お客様との打合せの中で住いの劣化対策、耐震、省エネ、バリアフリー、将来対応の間取りプラン、維持管理の容易性、維持保全計画等を検討することは、ご家族のあり様や既存住宅の問題点を真剣に考える機会を与えてくれる。既存住宅の住い作りは現在までのご家族の歴史から将来のライフステージの変化対応を時間軸で考え経済性を基本に建物のハードとそれぞれの生活仕様のバランスを考える事が重要で、この点が新築と大きく異なり、ここに既存住宅改修の長期優良住宅の本質があると考えている。今後もお客様との打合せにおいて密な住い作りのインフォームドコンセントを積み重ねて、「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」に値する良質な既存住宅の普及に寄与出来ればと考えている。

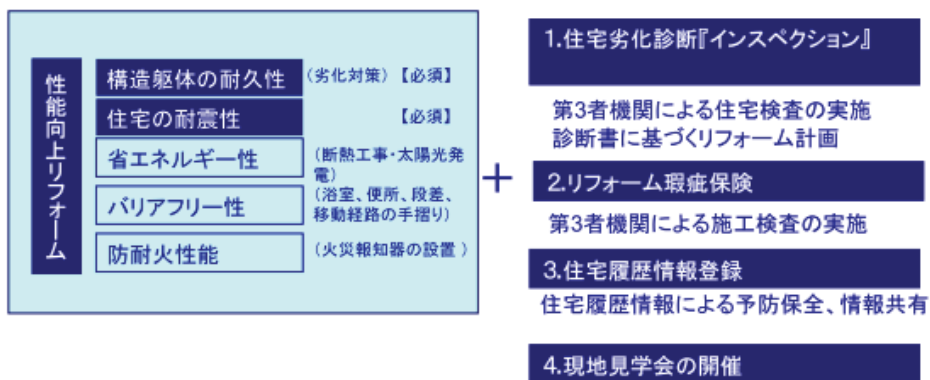
提案名	性能向上リフォーム推進・履歴情報活用事業	部門	既存住宅等の改修 (体制整備支援)
提案者	ホームマック株式会社	種別	システム提案
構造	木造住宅(在来軸組) 木造住宅(枠組壁工法)	建て方	一戸建て住宅

■提案の基本的考え方

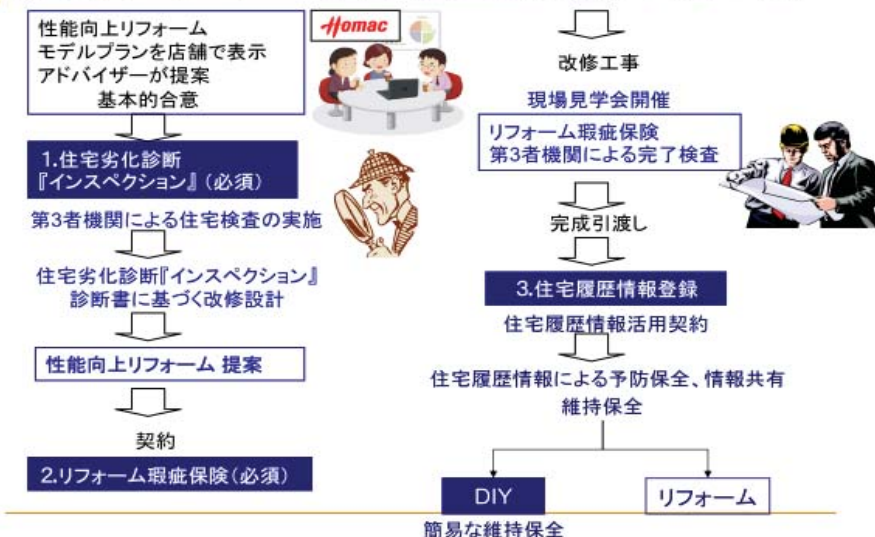
本事業は、今後量販店のリフォーム事業が拡大すると見込まれる中、ホームセンターという店舗を持っていることを生かし、既存住宅の改修に関する「インスペクション」「性能向上リフォーム」「住宅履歴情報登録」「リフォーム保険」等のサービスを店舗を中心に展開することにより、安心して暮らせる地域の番人として機能する一連のスキーム提案である。

性能向上リフォームを求めるお客様に対しては、住宅劣化診断「インスペクション」を行い→診断書に基づきリフォーム計画を作成→「性能向上リフォーム」契約→着手施工→「住宅履歴情報蓄積」→「自分で出来る維持補修」→住宅(修繕)履歴情報蓄積といった流れになっている。また「リフォーム保険」に加入することを必須とし、施工に関して必ず第三者の目でチェックを行う事業とする。

Homac ホームマックの性能向上リフォーム



『性能向上リフォーム推進・履歴情報活用事業』の流れ



■主な提案内容

□ 「性能向上リフォーム」工事の実施

劣化対策及び耐震性の確保を必須とし、躯体構造上健全である（修補予定を含む）ことを確認した上で、省エネルギー性又はバリアフリー性のいずれかの向上を含むリフォーム工事とを行う。

項目	改修を行う部分と改修により向上する内容及びその実現手法
構造躯体の耐久性 (劣化対策)	躯体構造等の特定劣化事象が認められないこと。 インスペクションを実施し、検査機関の指摘する特定劣化事象を修補する。 床下点検口・小屋裏点検口の設置。
住宅の耐震性	昭和 56 年 5 月 31 日以前の建築物については、一般耐震診断を行った結果に基づき耐震改修工事を行い、新耐震基準に適合させる。 新耐震以降の建築物にあつては、建築当時からの間取り変更等の有無を確認し、設計図書との差異・変更等が認められる場合には、一般耐震診断を行った結果に基づき耐震改修工事を行い、新耐震基準に適合させる。
省エネルギー対策	省エネルギー対策等級 等級 3（熱損失係数が Ia1Ia2 区域は 1.6 を超え 1.8 以下、Ⅲ区域は 2.7 を超え 3.3 以下）とするため、外皮・開口部を必須とした充填断熱工法・外張断熱工法のいずれかにより改修する。また、設備改修を伴う場合、年間冷暖房負荷を明示する。
バリアフリー性	住宅性能評価 2 等級を基準とし、必要に応じて浴室の改良、便所の改良、段差の解消、移動経路の手摺りの設置、出入り口戸の改良を行う。
防耐火性能	火災報知器を設置する。

□ 住宅履歴情報と店舗とを活かした維持保全の支援

所有者と履歴情報サービス機関及び当社との 3 者契約によって 10 年間保存される画像処理型住宅履歴情報を共有し活用することで、日常点検の推奨・特定劣化部位の確認を画像により行う。履歴情報は、ICT を利用してどの店舗でも利用できるほか、基本的な住宅履歴情報の他に設備機器等のメンテナンス情報等も盛り込み、設備機器に関する定期的保守及び入れ替え等の情報提供も行う。例として、ボイラー・ストーブ等の定期保守点検の喚起、火災報知器の電池切れ予測、灯油タンクの水抜き喚起、LED 等取換時期情報等を発信する。

また、弊社店舗の D I Y アドバイザーが、住宅履歴情報を活用して「自分で出来る維持補修」等のアドバイスを行ない、これによって簡易な維持保全であればお客様の手により実施されることになり、予防保全等が図られることになる（資材等は店舗で販売）。

さらには、全店舗の住設機器売り場に「性能向上リフォーム」の普及図書等を設置することで、お客様を各地域拠点店「スーパーデポ」店に誘導し、弊社リフォームアドバイザーが説明・提案していく。

■提案者からのコメント

この度、長期優良住宅先導事業への弊社の提案を、「ユーザーにとって身近な立場の主体が、改修工事と居住者自ら行う維持管理のサポートとを併せて行う取り組みであり、ホームセンター業界等における波及効果が期待される」として採択して頂き、その使命と責任の重さに身の引き締まる思いである。

弊社は「ホームマックの安心快適リフォーム」をコンセプトに生活改善提案を行っているが、今回の「性能向上リフォーム」で、より安心して安全な暮らしをお客様に提案していきたい。

提案名	木住協ながい木リフォーム 棲み継ぎの家	部門	既存住宅等の改修 (体制整備支援)
提案者	木住協グループ	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

木住者の会員のうち、地域の住宅づくりへの意識が高く、リフォーム事業の拡大に意欲がある中小工務店 34 社の共同提案として、以下の考え方による事業を提案した。

【高齢者の目線から発展する長寿命な木の家のリフォーム】

子供が独立した高齢者夫婦世帯を主な対象とし、まず省エネ・快適で安全な住空間を確保し、住まい手の暮らし価値を取り入れた1stステージのリフォームを行い、将来の健康状態や資産、家族構成の変更化による次代の生活展開に応じて多様な2stステージのリフォームや住み替えを行うことを見据える。

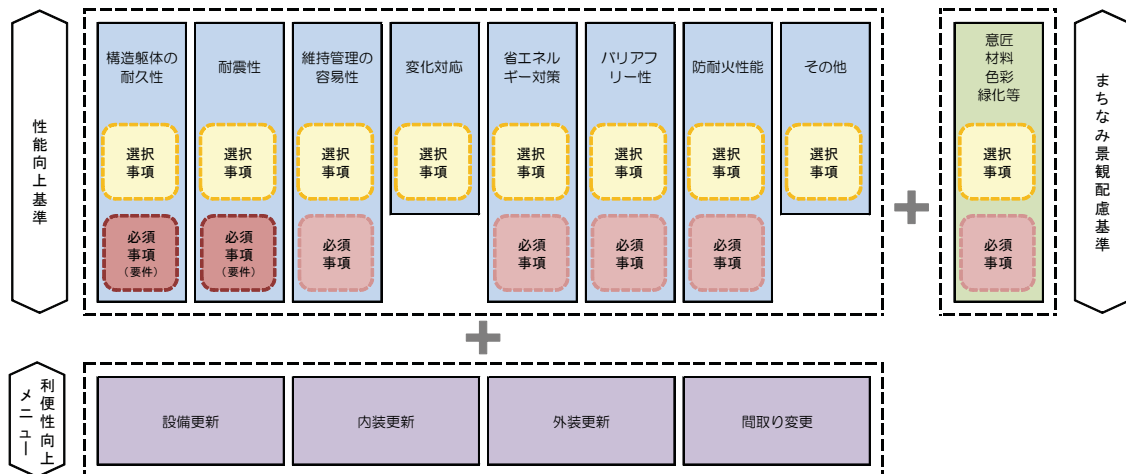
※各ステージにおける生活像

〔1stステージ〕 夫婦2人のコンパクトな生活を享受するスタイル (“スマート・ライフ” と呼称)
 子世帯と同居し変化と拡がりのある生活を再開するスタイル (“リジューム・ライフ” と呼称) など

〔2ndステージ〕 加齢による身体能力の低下等に伴う、子世帯との同居、相続や売却の後の居住の場の変更 など

【快適で安全な暮らし、家全体の長寿命化のためのリフォーム計画基準の遵守】

住まい手の要望を整理・誘導する総合的なリフォームメニューの提案。
 本事業では、改修メニューを大きく《性能向上》《まちなみ景観配慮》《利便性向上》の3つに区分・整理し、《性能向上》《まちなみ景観配慮》に計画基準を設定する。計画基準は、適用を義務づけ必要な水準を確保するための【必須事項】と、住まい手のニーズや予算に合わせて選択でき、より高次の水準に誘導する【選択事項】に区分する。【必須事項】は、住宅の耐震、断熱、バリアフリー性などの必須とし、省エネ・節電に寄与しながら家庭内事故防止への配慮や、住宅・設備の点検や維持管理のし易さに重点を置いて設定した。



【リフォームの全工程に係る確実な実施体制の整備】

リフォームに係る業務を調査・診断、計画・設計、施工・検査及び履歴情報整備・維持管理支援の4つに区分する。各工程の業務を実施する主体と役割を明確化し、業務を確実に遂行できる体制を整備する。

■主な提案内容

1. 改修による性能向上

木住協で定めた改修計画基準に基づき、次の措置を行う

1) 構造躯体の耐久性（劣化対策）

必須事項：1階床面への点検口設置、土台の防腐防蟻薬剤の再処理、床下・小屋裏の換気口等の補修・設置、浴室のユニット化、脱衣室の仕上げ材の取り替え、構造躯体の劣化部分の取替えなど

選択事項：小屋裏点検口の設置、外壁通気工法への変更など

2) 住宅の耐震性

必須事項：耐力壁の増設（壁量が不足の場合）、耐力壁配置の釣り合い適正化（壁配置に偏りがある場合）、1階柱脚・柱頭、筋かい端部の接合部補強、柱・はり等の主要接合部の補修・補強、基礎のひび割れの補修

選択事項：基礎増し打ち（無筋コンクリート基礎の場合）など

3) 内装・設備の維持管理の容易性

必須事項：コンクリート内の埋め込み配管の中止・新設、コンクリートスラブ下の配管の中止・新設、変形等の不良な性状の配管の取替え

4) 変化に対応できる良質な居住空間

選択事項：次代（老年後期）の生活変化を配慮した上での現行改修計画案の検討（合理性のある計画）、移設可能性のある間仕切りの非耐力壁化

5) 省エネルギー対策

必須事項：日常生活空間の平成11年基準相当の断熱構造（右図）、気流止め措置の徹底化、南・西面開口部の日射遮蔽措置、LED等高効率な照明機器への取替え

選択事項：自然エネルギー活用のための工夫、設備の高効率化など

6) バリアフリー性

必須事項：部屋の配置の適正化、段差解消、手すりの設置、床仕上げ等の防滑性確保、浴槽縁高さの適正化、出入口の幅員拡張（750mm以上）、屋外アプローチの照明設備の適正設置

選択事項：通路の幅員を780mm以上にするなど必須事項の措置をより充実

7) 防耐火性能

必須事項：住宅用火災警報器の設置（全居室、階段、台所）

2. 維持保全計画の作成等記録の作成及び保存等流通促進等に関する取組み

1) 維持保全計画の作成等

対象部分：住宅のすべての部分

対象計画期間：次代の生活変化が想定されるまでの期間（20～30年間程度）以上

維持保全支援：「点検・補修シート」の住まい手への提供、定期訪問の実施

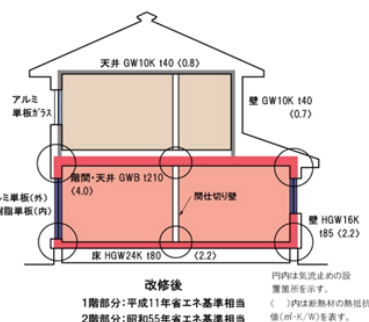
2) 記録の作成及び保存等

記録の引渡し：従前の記録・書類等（必要時に新規作成）＋改修計画・工事の記録等「住まいのカルテチェックリスト」による書類等の引渡し

記録の管理：「木住協超長期住宅センター」内に設ける「リフォームデータ管理センター」での管理によるシステム

・更新・閲覧が可能、倒産時等の記録の引継ぎが確実に履行可

・システムの構築・運用は木住協会員の情報サービス機関が担当予定



■提案者からのコメント

木住協会員各社は新築戸建中心の事業内容で、主体的にリフォームに取り組んでいないため、リフォームコンセプトや系統だてた実施体制、履歴・保険についてほとんど未経験である。高齢化社会に向けて、工務店の役割を明確化し未経験分野への挑戦のモチベーションを高めたい。

提案名	北海道R住宅システム・H23 プロジェクト	部門	既存住宅等の改修 (体制整備支援)
提案者	北海道R住宅事業者ネットワーク	種別	システム提案
構造	木造住宅(在来軸組) 木造住宅(枠組壁工法)	建て方	一戸建て住宅

■提案の基本的考え方

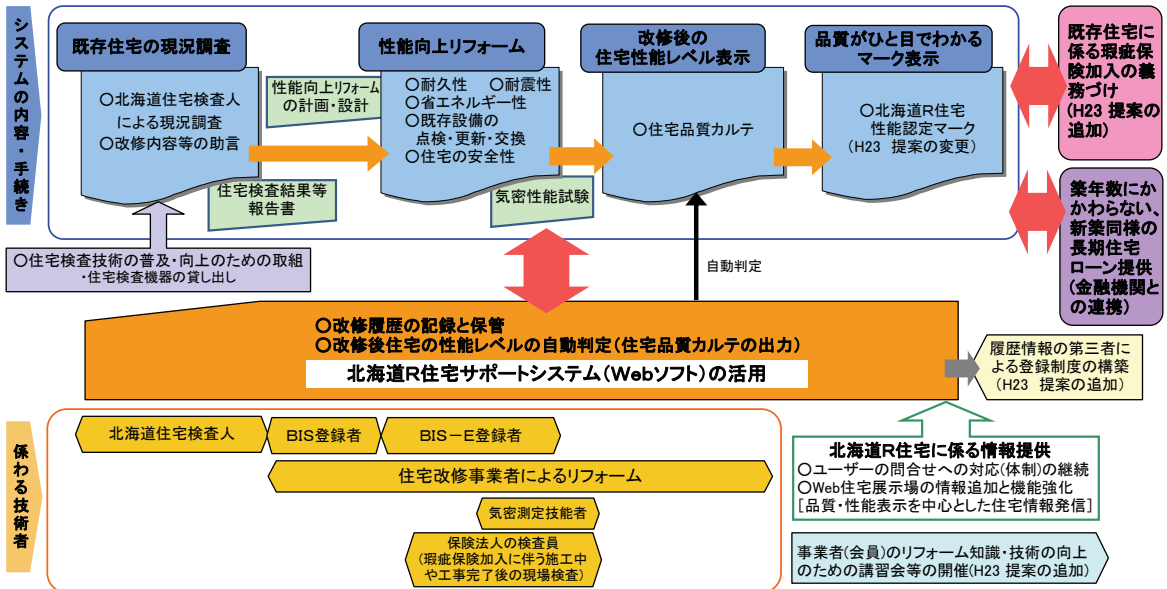
北海道(庁)では、平成17年度から、消費者が既存住宅を安心して購入できるとともに、良質な既存住宅の流通を促進する「仕組み」の構築を目指し、民間事業者の協力を得て取り組みを進めてきた。その成果に基づく耐久性・耐震性・省エネルギー性を向上させた環境配慮型の改修住宅の提案は、「北海道R住宅」として国土交通省「平成21年度(第1回)長期優良住宅先導的モデル事業」の採択を受けた。

平成22年度は、北海道R住宅のさらなる発展・市場定着化等に向けて、事業者の参加拡大と連携強化を図るために事業者自らが呼びかけ参集して設立した「北海道R住宅事業者ネットワーク」が、「平成22年度(第1回)長期優良住宅先導事業」に提案応募し採択を受け、性能高い改修住宅を、この2年間であわせて190戸完成させた。

また、北海道でも、北海道R住宅を道の住宅施策として位置づけ、北海道R住宅を念頭に置いた既存住宅の性能登録や履歴情報登録に関する公的な仕組み構築を目指した取り組みを進めることで、北海道R住宅の一層の普及が図られる環境が整備されてきている。

本提案は平成22年度に採択された「北海道R住宅システム・プロジェクト」をベースとして、事業実績及び制度の検証・補強の成果を踏まえた新たな取組と強化された取組を追加することにより、既存住宅の良質化・長寿命化を推進し、質の高い住宅を社会ストックとして長期にわたり使用していくための市場環境と良質な住環境の形成を図り、その環境を基盤とした既存住宅の流通促進及び既存住宅の資産価値向上に寄与することを目的とする「北海道R住宅システム」を、先導性かつモデル性の高い社会システムとして昨年度よりも深化させたものである。

＜ユーザーが安心してリフォーム工事をできる、または良質な既存住宅を取得できる社会システムの提供＞



■主な提案内容

1. 北海道住宅検査人(第三者の建築士)による既存住宅の現況調査と改修内容等の助言

北海道住宅検査人※(施工業者とは異なる第三者)が目視と検査機器により、既存住宅の劣化や不具合など現況調査を実施し、その評価等に基づき、「長く暮らせる住まい」に必要な改修内容等を助言する。

※【北海道住宅検査人登録制度】登録業務は(社)北海道建築技術協会が実施。

木造戸建住宅の現況調査・改修等の専門知識を有する技術者(建築士)。既存住宅の現況調査や改修計画、設計、施工への助言を行う。平成21年6月に制度運用スタート。平成23年9月26日現在、132人が登録。



鉄筋探査機による検査



床の傾斜測定
(傾斜計の利用)



気密性能試験の例

2. 温熱環境の専門技術者（BIS、BIS-E*）による住宅の性能向上リフォームの実施

既存住宅の長寿命化のために、次の性能を全て満たす性能向上リフォームを実施。

- ①耐久性の確保 →ア) 気密性能向上 相当隙間面積(C値)：2.0 cm^2/m^2 以下(次世代省エネルギー基準 I 地域同等)。イ) 通気層工法等の採用。土台の防腐処理。床下の防湿処理。乾燥木材の使用
- ②耐震性の確保 →耐震診断(図面診断等)により現況の耐震性能を確認し、現況から「さらに耐震性を向上させる工事」を確実に行うとともに、昭和 56 年 6 月改正建築基準法に基づく「新耐震設計基準」を満たさない住宅については、新耐震設計基準と同等、またはそれ以上の耐震性能に向上させる耐震改修工事を行う。
- ③省エネルギー性 →熱損失係数(Q値)：1.6W/ m^2K 以下(次世代省エネルギー基準 I 地域同等)
- ④住宅の長期使用、及び安全性 →既存設備の点検・交換・更新。住宅用火災警報機の設置義務の徹底

※ [BIS 認定制度] Building Insulation Specialist (断熱施工技術者) の略。(社)北海道建築技術協会が実施機関。

住宅等の断熱・気密・換気・暖房の温熱環境に関して、高度な専門知識を持つ技術者で、次の2つの資格がある。①BIS (ビス)：断熱・気密・換気・暖房等について高度な専門知識を持ち、正しい設計や精度の高い施工方法を指導できる技術者(登録者1,493人。平成23年4月1日現在)。②BIS-E (ビス・イー)：住宅等の適切な断熱・気密施工技能を有し、これを指導できる技術者(登録者562人。平成23年4月1日現在)。BISとBIS-Eの両方を持つ技術者を **BIS-M (ビス・マスター)** と呼ぶ (BIS-Mは418人。平成23年4月1日現在)。

3. 改修履歴の記録・保管の実施と、履歴情報の第三者による登録制度の構築

改修履歴の記録・保管用の Web ソフト(北海道R住宅サポートシステム)に、現況調査結果、設計・施工データ、工事写真、気密測定結果、将来30年間にわたる維持管理計画などを入力・保管する。

住宅履歴情報の第三者による登録制度とそれを支える仕組み(住宅履歴登録フロー)を構築する(北海道庁による制度構築と連携)。

4. 改修後の住宅性能レベル(住宅品質カルテ)の表示と、品質がひと目でわかる住宅品質マークの表示

消費者が改修後住宅の性能を簡単に確認できるように、耐震性・耐久性・省エネルギー性・高齢化対応等について性能レベルを表示(住宅品質カルテ)。さらに、品質がひと目でわかる住宅品質マーク(右図)を表示する。



5. 既存住宅に係る瑕疵保証保険加入の義務づけ

ユーザーが安心してリフォーム工事が行えるように「リフォーム瑕疵保証制度」への加入、または安心して改修後住宅を取得できるように「既存住宅売買瑕疵保証」への加入を義務づける。

6. 築年数にかかわらず、性能・品質に基づく、新築同様の長期住宅ローンの提供

ユーザーが住宅の性能向上リフォームに取り組む機会の拡大、及び性能向上リフォーム済み住宅を購入しやすい融資環境として、「築年数にかかわらず最長35年ローン」を地元銀行と連携して提供する。

7. 第三者による住宅の現況調査の普及、及び住宅検査技術の向上に向けた住宅検査機器の貸出の継続

住宅現況調査の普及と検査技術の向上のために、(社)北海道建築技術協会と連携し、検査機器を貸し出す。

8. 北海道R住宅に係る疑問・不安解消の情報提供、及び北海道R住宅のWeb住宅展示場の継続と機能強化

北海道R住宅等に係るユーザーの疑問・不安解消のための問い合わせ対応(体制)を継続する。また、北海道R住宅のWeb住宅展示場への完成住宅(120戸程度)の追加登録・公開と、情報検索機能の強化を進める。

9. 既存住宅流通促進に関するニーズ調査実施と、事業者向けの改修技術向上のための講習会の開催

施主(平成23年度事業で取り組む住宅)の属性・意識・ニーズ等把握のアンケート調査を実施する。また、事業者のリフォーム知識・技術等の向上のために「木造住宅の耐震診断等の講習会」などを開催する。

■提案者からのコメント

北海道R住宅システムの取組の推進と普及を通して、「既存住宅の性能向上リフォームによる良質化を推進し、質の高い住宅を社会ストックとして長期にわたり使用していく市場環境と良質な住環境の形成を図り、これにより既存住宅の流通促進、及び既存住宅の資産価値向上に寄与すること」を期待するものである。