

提案名	富士ハウス型『資産価値の高い住まい』	部 門	住宅の新築
提案者	富士ハウス株式会社	種 別	システム提案
構 造	木造(在来軸組)	建て方	一戸建ての住宅
概 要	耐久性、耐震性、維持管理など多項目に渡りきめ細かく提案。		

■概 評

長期利用時の部材のたわみ、間仕切撤去等に対応できるゆとりの確保、定期点検に加え居住者に交換時や災害時における点検依頼の実施、省令準耐火構造の採用など、きめ細かい総合的な取組みを評価した。

■提案の基本的考え方

住宅の長寿命化のためには、住宅の性能面の「物理的な対策」とともに、住まい手の変化に対応する「設計上の対策」が必要であり、さらに、滅失するまで住まいの情報を永年管理することで社会的にも資産価値が向上する。

本提案システムでは、本来、住まいに備わっているべき生命、健康、財産を守る役割に対して、高い水準レベルでの建物性能としながら、少子高齢化、地球温暖化など社会の状況変化に対応、将来必然的に建物が保有しなければならないと考える性能を搭載した。その上で、さらに木造住宅の耐用性を高め、住まいにいつまでも愛着をもって暮らしていただけるよう、建物の耐用性、建物の維持保全を満足した『資産価値の高い住まい』を提供、



普及・促進に努めていきたい。

■提案内容

1. 住宅履歴情報の管理を電子化・保管できるシステム

住宅を長く快適に使用していくためには、日常点検や定期点検、災害後の臨時点検といった点検を確実に実施していくこと、点検において不具合を発見した際、放置することで建物の耐用性に影響を及ぼすような恐れがあることがないよう、お手入れ、交換、メンテナンスなどの措置を行なう必要がある。このような維持保全を確実におこなうことにより、住宅の長寿命化、不動産流通において資産価値が向上し、転売を考える際には住まい手にとってもメリットがある。

そこで、本事業では自社サーバーによる住まい手とのネットワークを構築することによって、生成される住宅情報はすべて電子化保存する。

維持保全においては、必要なメンテナンスをスケジュール化し、工事の解説・費用の目安も提供する。また、記録の作成・保存においては、設計時・施工時・竣工時・完成後にわたって情報を蓄積し、必要に応じていつでも閲覧、取り出すことが可能なシステムを確立する。住まい手それぞれに専用のサイトを用意し、その住まいの設備情報（取扱説明書等）やお手入れ方法が確認可能で、ネットワークによる相談窓口としても機能する。



必要なメンテナンス時期には対象者に、災害時においては対象エリアに、自動で点検依頼メールを送信、対処法のアドバイスを行なう。

2. 将来を見据えた普遍的な広さと間取り

いつまでも快適に暮らせる満足度の高い住まいの広さについて、その重要性を鑑み、推奨すべきであろう広さについてはマニュアル化。間取り変更不要な「普遍的な間取り」を提案するシステムを確立し、その上で連続した居室については、間仕切壁が撤去可能なように構造計算を利用して設計を行なう。

将来万一の車椅子生活も可能なように、日常生活空間での段差なし、およびメートルモジュールによる通路幅確保。ユニバーサルデザインとして、性能表示制度高齢者等配慮対策等級5に相当する緩やかな勾配の階段を採用する。

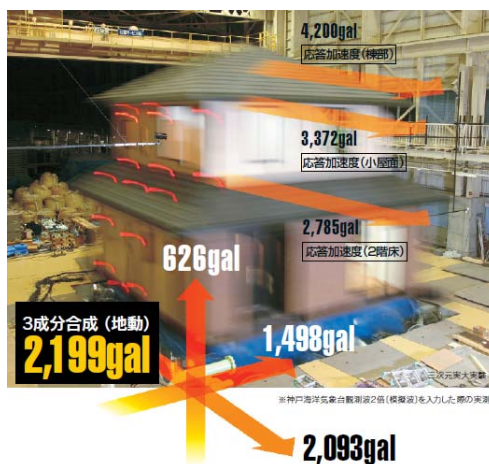
3. 更なる安心を付加する高耐久・高耐震構造

毎日歩行する生活床は、大変過酷な条件下に置かれた構造部位であり、かつ老朽化が進むと床鳴り、ブカブカ感など不快感とともに、建物そのものの老朽化を実感してしまふ。床構造を強化することは、いつまでも安心して快適に過ごす為の構造上の重要なファクターである。

耐久性に関しては、住宅において最も傷み大きい床について、1階、2階とも厚さ30mmの特厚合板を全面に設置し、長期間に亘り新築時と変わらない快適な床を確保する。また、基礎パッキンを土台下全面に敷くことで、土台の長期の負荷によるたわみの防止も行なう。

耐震性に関しては、全ての部材・接合部に至るまで一通りの安全性を確認することが重要である。

特例として不要とされている2階建て以下の住宅についてもすべて構造計算を行い、梁の材料強度においては200年を想定したクリープたわみの考慮をする。さらに、住宅性能表示制度を利用し、第三者による証明として耐震等級3を取得、その際には石膏ボードなどの準耐力壁、腰壁等を耐力として算入せず、結果的に十分な余力を持った設計となるようにする。また、構造計算の結果によらず、すべての接合部位において金物による緊結を行ない、粘り強い構造を実現する。



4. 火災時の延焼を軽減する延焼抑制構造

地震と並ぶ災害の一つである「火災」への対策も重要である。

これに対して、住宅金融支援機構が規定する省令準耐火構造を採用した住まいを提供する。住宅の外部だけでなく、一般的な地域では要求されない内部構造についても火災に強い防火被覆材で覆ってしまう大壁工法とし、在来木造住宅の弱点である天井内部においても延焼が拡大しないよう壁のせっこうボードは梁まで張上げる。



■提案者からのコメント

採択を受けた本事業内容を多くの国民へ提示できるよう情報提供を行なうとともに、今後とも更なる長寿命化への取組みを続け、住まいの資産価値を高めることによって、社会への寄与としていきたい。