

| | | | |
|-----|-----------------------------------|-----|---------|
| 提案名 | 国興ホーム 超長期住宅信州・松本モデル事業 | 部門 | 住宅の新築 |
| 提案者 | 株式会社国興 | 種別 | 個別提案 |
| 構造 | 木造（在来軸組） | 建て方 | 一戸建ての住宅 |
| 概要 | 耐久性の確保等に独自の構法システムを持つ長野県の工務店による提案。 | | |

■概 評

維持管理が確実にできるようなきめの細かな提案、特に、戸建て住宅のメンテナンスのための積立金を地方銀行と連携して検討する取組みが今後の方向の一つとして評価できるなど総合的に評価した。

■提案の基本的考え方

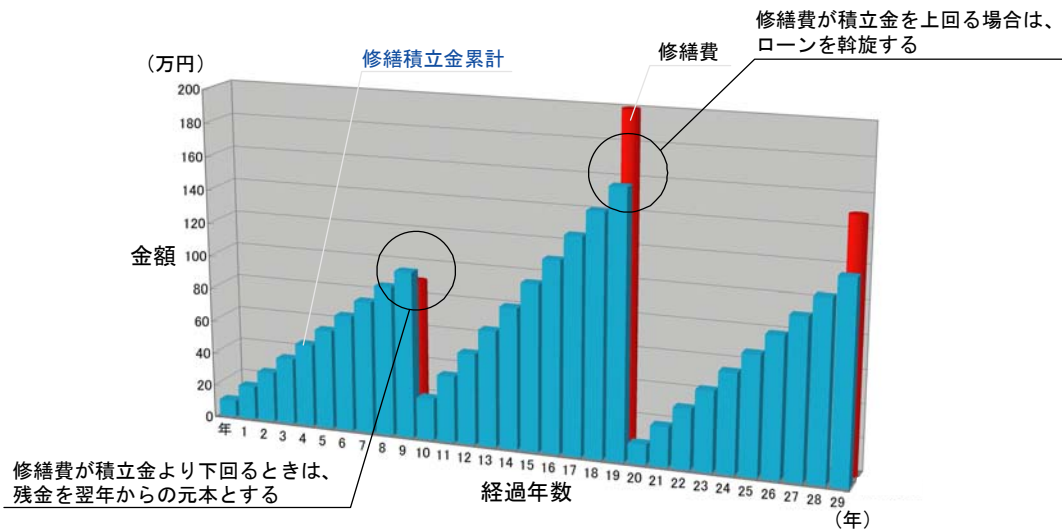
本申請の建設地信州・松本の、寒暖差が大きく日照の多い厳しい自然環境を、より健康的で快適に世代を超えて長く使える住宅にするために、弊社では、木造住宅で最も大切な木材において欠点とされる、「腐る」「狂う」といった課題を解決するシステムと工法（「全熱交換換気 普通換気 強制同時給排換気」を利用した躯体間通気換気システム」と「外張り断熱工法」）を融合させた独自のシステム（以下、国興システム（特 2008-124010）と略します。）を開発し、この国興システム（特 2008-124010）を提案し、地域（信州・松本）のモデルとして公開します。

国興システムは、

- ① 日本人の伝統的知恵が生かされた「社宅」のように、木の乾燥状態を保ち、手を加えることで性能を維持できること」、また、「社宅」のようなシンプルで断熱性にすぐれ、温熱環境を安定化できること」を現代の高気密・高断熱化した住宅に生かし、快適で省エネルギー性の高い住宅を造ることができる。
- ② 床下の高さを人が移動できる高さを確保する等の工夫により、使用者や業者が保守点検を容易にでき、かつ中古住宅の売買時に買主や 介業者による確認を容易にする等、先導的な内容を備えており、世代を超えて長期にわたり使用でき、資産価値を高めることが可能。
- ③ 躯体の外壁面に断熱・気密層があるため、断熱材や気密層を傷つけずに改修することができる。また、増築する場合でも、比較的容易に断熱・気密層を連続して施工できる。

といった特徴を備えております。

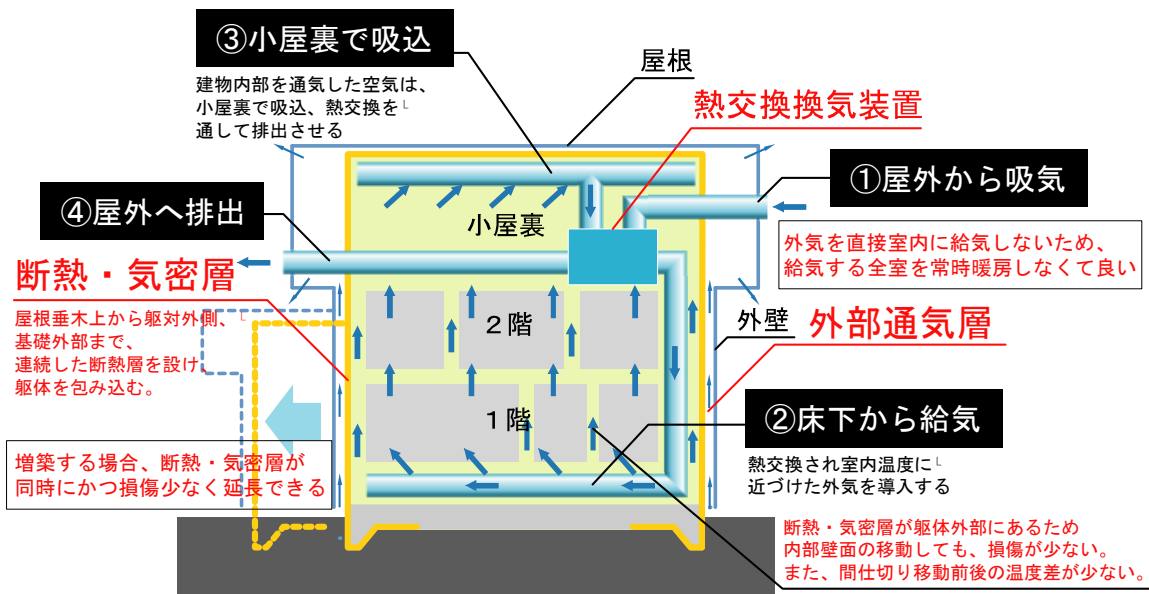
また、維持管理計画書に基づいた、「いつ」「どういった工事を」「いくらぐらいかかるか」といった、修繕計画に基づいた資金計画を概算で策定し、使用者に対して説明します。使用者のメンテナンス時の費用の負担を軽減するため、引き渡し後から毎月修繕積み立金を地元金融機関と連携して管理することで、その積立金で修繕を行ったり、積立金を担保にしたローンの 実行を行ったりします。



修繕積立金のイメージ図

■ 提案内容

| | | |
|---------------------------|--|---|
| 構造躯体の耐久性 | <ul style="list-style-type: none"> 国興システム（外張り断熱+第一種・熱交換換気型・躯体間通気システム）の採用による耐久性の確保 梁材にナチュラルドライ材を使用 | |
| 内装・設備の維持管理の容易性 | <ul style="list-style-type: none"> 国興システム（外張り断熱+第一種・熱交換換気型・躯体間通気システム）の採用 床下の高さを人が移動できる高さを確保することによる維持管理の容易性 主要構造材、設備配管周の点検口設置もしくはパネル化 下地組のモジュール化 造作材に無の木材を使用 | |
| 変化に対応できる良質な居住空間 | <ul style="list-style-type: none"> 国興システム（外張り断熱+第一種・熱交換換気型・躯体間通気システム）の採用 | |
| 超長期に利用される躯体において対応しておくべき性能 | 省エネルギー対策 | <ul style="list-style-type: none"> 国興システム（外張り断熱+第一種・熱交換換気型・躯体間通気システム）の採用 開口部の日射コントロール 代替エネルギーへの可能性を包する 手軽に使える待機電力カットシステムの構築 |
| | 高齢者等への配慮 | <ul style="list-style-type: none"> 国興システム（外張り断熱+第一種・熱交換換気型・躯体間通気システム）の採用 |
| 維持管理の作成等 | <ul style="list-style-type: none"> 主要点検部位に、30年分の記録タグ（荷のような形式で、ミシン目を入れ切り取ることができるようにしたもの）を設置 | |
| 記録の作成及び保存等 | <ul style="list-style-type: none"> 30年の維持管理計画の策定と住まい手ができるメンテナンスリストの作成 | |
| 流通促進等に関する取組み | <ul style="list-style-type: none"> 点検部位に容易に達できる。 点検部位に達するのにになりにくい。 間仕切りの変更や増築時に既存部へのダメージが少ない | |
| 上記以外の先導的な提案 | <ul style="list-style-type: none"> メンテナンスのための積み立金による維持管理費の確保 | |



国興システムの概念図

維持管理計画書に基づいた、「いつ」「どういった工事を」「いくらぐらいかかるか」といった、修繕計画に基づいた資金計画を概算で策定し、使用者に対して説明する。使用者のメンテナンス時の費用の負担を軽減するため、引き渡し後から毎月修繕積み立金を地元金融機関と連携して管理することで、その積立金で修繕を行ったり、積立金を担保にしたローンの を行ったりする。

1. 次回行うことが想定される修繕に係る費用の80%をめどに、建築主が住宅財形 金又は定額積立 金をする事を地元金融機関に する。
2. 修繕時期に達した時点で、建物の状態を調査し、修繕見積りを作成して建築主に提示し、積立金が修繕費用に達しない場合は、住宅ローン等の を行いスムーズな金融支援をおこなっていく。また、積立金が修繕費用を上回っている場合は、差額を引き続き 金していく。
3. 積立金の積立状況については、弊社が建築主から状況を確認し、建築主に対して最低年1回は を行い、目的が 行されるようにしていく。

| 年数 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | |
|------|-----------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|-----|----|----|----|----|-----|-------------------------------|----|----|----|----|-----|----|----|----|----|-----|----|----|----|----|------|
| 外廻り | 屋根 | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | ● | |
| | 外壁 | | | | ○ | | | | | | ◎ | | | | | ◎ | | | | | | ◎ | | | | | ◎ | | | | | ● |
| | 外部塗装 | | | | ◎ | | | | | | ● | | | | | ◎ | | | | | | ◎ | | | | | ◎ | | | | | ● |
| | 雨樋 | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ● | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | ● |
| 外部建具 | サッシュ | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | ● |
| | 網戸 | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | ● |
| 内部建具 | 木製ドア | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | ● |
| | 襖 | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | ● |
| | 障子(ワ-ロ) | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | ● |
| 内装 | フローリング | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | ○ |
| | クッションフロア | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | ○ |
| | 畳 | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | ○ |
| | 壁紙 | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | ○ |
| | 塗り壁 | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | ○ |
| | システムキッチン | | | | ○ | | | | | | ◎ | | | | | ○ | | | | | | ◎ | | | | | ○ | | | | | ○ |
| 住宅設備 | ユニットバス | | | | ○ | | | | | ◎ | | | | | ○ | | | | | | ◎ | | | | | ○ | | | | | ○ | |
| | 便器 | | | | ○ | | | | | ◎ | | | | | ○ | | | | | | ◎ | | | | | ○ | | | | | ○ | |
| | 給湯器 | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | ○ | |
| | 照明器具 | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | ○ | |
| | 設備配管 | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | ○ | |
| 設備 | 国興システム(換気) | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 修繕費用 | | | | | | | | | | 100 | | | | | 100 | | | | | | 100 | | | | | 100 | | | | | 1200 |
| 特記 | ※日々の生活のなかで建築主が清掃手入を行っていることを前提とする。 | | | | | | | | | | | | | | | | ○点検・清掃・簡単な調整(状況により補修費用が発生する。) | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ※本表は30年毎のサイクルを示す。 | | | | | | | | | | | | | | | | ◎部分的な部品交換・補修(専門業者依頼) | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ●大がかりなメンテナンス 部品交換・取替等(専門業者に依頼) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

維持管理計画書に基づいた修繕にかかる費用の概算書 (提案時)

■提案者からのコメント

超長期に渡り維持管理を行っていく上で、基本性能も高めることもさることながら、特に使用者にメンテナンスの時期や方法を知っていただき、具体的に修繕にかかる費用を予め意識して積み立てていくことも含めてフォローアップしていくことは、戸建ての住宅においては意外と 点だったのではないかと考えております。

これにより、住まい手が金 的不安も少なくなり、「いいものを建て、可愛がっていこう。」と意識でき、引き継がれていき、さらに、こういった事例が普及していくことを期待しております。